

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione n. 265/2015** G.E. Dr. **...**

contro:

promossa da:

e per esso da:

**PERIZIA ESTIMATIVA**

19/08/2016

Consulente Tecnico

*(firma digitale)*

## INDICE

### PREMESSA

pag. 1 - Modalità di svolgimento delle operazioni peritali

### RISPOSTE puntuali AI QUESITI posti dal G.E.

pag. 4 - 1° Quesito: verifica documentazione (immobili oggetto di stima)

pag. 6 - 2° Quesito: iscrizioni e trascrizioni

pag. 7 - 3° Quesito: mappe e certificati di destinazione urbanistica

pag. 9 - 4° Quesito: indirizzi, confini, descrizioni degli immobili e della zona

- Lotto n° 1: A. Edificio residenziale, B. Magazzino, C. Terreni agricoli
- Lotto n° 2: Terreno con fabbricato rurale
- Lotto n° 3: Terreno vigneto e altri
- Lotto n° 4: Terreno funghicoltura e altri
- Lotto n° 5: Terreno uliveto e altri
- Caratteristiche della zona.

pag. 19 - 5° Quesito: conformità tra descrizione attuale beni e descrizione nel pignoramento

pag. 20 - 6° Quesito: difformità o mancanze documentazione catastale; variazioni e costi di aggiornamento

pag. 23 - 7° Quesito: utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

pag. 24 - 8° Quesito: conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative; agibilità; abusi, sanabilità e costi di sanatoria

pag. 28 - 9° Quesito: formazione lotti

- Lotto n° 1: Residenza, magazzino e terreni
- Lotto n° 2: Terreno con fabbricato rurale
- Lotto n° 3: Terreno vigneto e altri
- Lotto n° 4: Terreno funghicoltura e altri
- Lotto n° 5: Terreno uliveto e altri

pag. 30 - 10° Quesito: immobili pignorati pro quota

pag. 30 - 11° Quesito: stato occupazione immobili, contratti di locazione

pag. 32 - 12° Quesito: immobili occupati dal coniuge; provvedimento di assegnazione

pag. 32 - 13° Quesito: vincoli, diritti, usi

pag. 33 - 13°bis Quesito: spese fisse, straordinarie, condominiali

pag. 33 - 14° Quesito: valore e condizioni immobili; criteri stima e letteratura di riferimento

- Valore degli immobili
- criterio di stima
- Letteratura e normativa
- Stima dei fabbricati
- Stima dei terreni

pag. 55 - 15° Quesito: foglio “riassuntivo” a parte



27. Visura storica per immobile Comune di Acri Foglio 126 Particella 304
28. Visura storica per immobile Comune di Acri Foglio 126 Particella 310
29. Visura storica per immobile Comune di Acri Foglio 126 Particella 365
30. Estratto di mappa Comune di Luzzi Foglio 26
31. Estratto di mappa Comune di Luzzi Foglio 39
32. Ispezione ipotecaria per dati anagrafici
33. Ispezione ipotecaria per dati anagrafici
- 35 Richiesta accesso atti a Agenzia Entrate di Acri
34. Comune Luzzi, R.U.E. pag.66
- 36 Verifica atti di locazione registrati.pdf
- 37 Quotazioni OMI
38. Quotazioni borsino immobiliare
39. Valori agricoli medi
40. Lotto 1-A Descrizione edificio residenziale (Luzzi)
41. Lotto 1-B Descrizione capannone abitazione (Luzzi)
42. Lotto 1-C Descrizione lotto 1 terreni (Luzzi)
43. Lotto 1 - Mappa catastale e ortofoto (Luzzi)
44. Lotto 2 - Descrizione (Terreno con fabbricato rurale) (Luzzi)
45. Lotto 3 - Descrizione (Terreno vigneto e altri) (Luzzi)
46. Lotto 4 - Descrizione (Terreno funghicoltura e altri) (Luzzi)
47. Lotto 5 - Descrizione (Terreno uliveto e altri) (Acri)
48. Descrizione generale

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione n. 265/2015** G.E. Dr. xxxxxxxx xxxxxxxx

contro:

xxxxxxx xxxxxxxx, residente in Luzzi (CS) alla c/da xxxxxxxx.

xxxxxxx xxxxxxxx, residente in Luzzi (CS) alla c/da xxxxxxxx.

promossa da:

rappresentata e difesa dall' Avv. xxxxxx xxxxx.

**PREMESSA**

Il sottoscritto ing. xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° xxxx ed all'Albo CTU del Tribunale Cosenza al n° xxxx, è stato nominato il 16.03.2016 "esperto" per la procedura in oggetto dal Giudice dell'esecuzione Dr. xxxxxxxx xxxxxxxx (**documento 01**). Il sottoscritto ha assunto il 19.04.2016 l'incarico di stima dei beni pignorati ed ha prestato giuramento (**documento 02**).

Nota di lettura: nella relazione sono citati come:

"**documento**" gli atti già presenti nel fascicolo depositato in tribunale prima della CTU;

"**allegato**" tutti gli altri atti e documenti prodotti nel corso della CTU ed allegati.

**Modalità di svolgimento delle operazioni peritali.** L'incarico è stato espletato mediante raccolta e analisi di documentazione, sopralluogo in sito, visione e misura dei beni oggetto del pignoramento. La raccolta della documentazione è avvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (di Acri e Cosenza) e dei Comuni di Acri e Luzzi, a seguito dell'esame degli atti presenti nel Fascicolo delle Parti depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza.

Si è provveduto a convocare le parti per il primo sopralluogo da svolgersi presso gli immobili da stimare nel Comune di Luzzi (CS) per il giorno 13.05.2016 alle ore 9,00, con PEC del 27.04.16 al legale della parte procedente e nel medesimo giorno con raccomandata alle parti esegutate (**allegato 01**).

-----

Il giorno stabilito per il sopralluogo, sui luoghi per cui è causa in Luzzi (CS) e, successivamente, in Acri (CS), erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U, assistito dall'ing. xxxxx xxxxxxxx, le parti esegutate sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx; nessun altro dei convocati si è presentato.

Si è proceduto quindi a visionare i beni esegutati, al rilievo metrico e fotografico per la loro caratterizzazione, ad assumere informazioni ed a redigere il verbale di sopralluogo (**allegato 02**) sottoscritto da tutti i presenti, con accordo di riconvocare le parti in modo informale per il prosieguo del sopralluogo dei beni pignorati e non visionati.

Dai documenti esibiti sono state altresì accertate le generalità degli esegutati:

xxxxxxx xxxxxxxx, nata ad Acri (CS) il xxxxxxxx, residente in c/da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Luzzi (CS) (c.i. xxxxxxxx del xxxxxxxx, comune Luzzi) (parte mutuataria nonché datrice d'ipoteca)

xxxxxxx xxxxxxxx, nato a Luzzi (CS) il xxxxxxxx, residente in c/da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Luzzi (CS) (c.i. xxxxxxxx del xxxxxxxx, comune Luzzi) (terzo datore d'ipoteca e fideiussore)

Il giorno 10.05.2016, con e-mail certificata, è stata formulata specifica richiesta al Comune di Acri (**allegato 03**) ed al Comune di Luzzi (**allegato 04**) per l'acquisizione dei documenti inerenti la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

Il giorno 13.05.2016, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, sono stati esaminati gli atti relativi alle particelle interessate. Successivamente, il 15.06.2016, è stata acquisita la documentazione elencata in risposta al 3° quesito.

Il giorno 24.05.2016, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, sono stati esaminati i fascicoli dei due fabbricati e delle particelle pignorate, in località Fosso dell'Olmo, interessate da trasformazioni urbanistiche. Il 07.06.2016 è stata acquisita la documentazione elencata in risposta al 3° quesito.

Il giorno 15.06.2016, è stata formulata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, Sportello di Acri (**allegato 35**) per la verifica di registrazioni di atti privati di contratti di locazione. Il giorno 19.07.2016, presso il sportello di Acri dell'Agenzia

-----

dell'entrate, è stata ritirata la risposta dell'Ufficio (**allegato 36**).

Il giorno 16.06.2016, con e-mail al Comune di Luzzi, è stata formulato uno specifico quesito riguardante un atto di vincolo urbanistico che interessa le particelle pignorate (**allegato 17**), il quale otteneva riscontro il 21.06.2016 (**allegati 18 e 19**) con l'acquisizione di copia dell'atto.

Nei giorni 16.06.2016 e 21.06.2016, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio - Servizi Catastali, è stata acquisita la documentazione elencata in risposta al 3° quesito; in particolare è stata effettuata una visura per soggetto "xxxxxxxx xxxxxxxx" (**allegato 25**), con la **doppia elle** nel nome, per la motivazione esposta in risposta al quesito n° 5 (punto 2).

Il giorno 21.06.2016, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare, sono state estratte copie di: ispezione ipotecaria per dati anagrafici xxxxxxxx xxxxxxxx (**allegato 32**), ispezione ipotecaria per dati anagrafici xxxxxxxx xxxxxxxx (**allegato 33**).

Il giorno 24.06.2016 è stato effettuato un secondo sopralluogo, previa riconvocazione informale delle parti; era presente, oltre al sottoscritto C.T.U, assistito dall'ing. xxxxxxxx xxxxxxxx, per le parti esegutate sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx il loro figlio xxxxxxxx xxxxxxxx, mentre nessuno era presente per la parte procedente.

Si è proceduto quindi, accompagnati dal sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, a visionare i restanti beni pignorati nel Comune di Luzzi e non visionati nel primo sopralluogo, al rilievo metrico e fotografico per la loro caratterizzazione, ad assumere informazioni ed a redigere il verbale di sopralluogo (**allegato 02**), sottoscritto direttamente dalle parti esegutate nel frattempo sopraggiunte.

Il sottoscritto C.T.U, ultimata la relazione di stima dei beni pignorati, la deposita in tempo utile, il giorno 19.08.2016, giusto indicazioni riportate sulla lettera di incarico.

Nel seguito si riportano le risultanze delle operazioni peritali sui **beni pignorati già organizzati in n° 5 lotti**, così come elencati e definiti in risposta al quesito n° 9.

### **RISPOSTE puntuali AI QUESITI posti dal G.E.**

Per chiarezza di esposizione, le risposte sono riportate singolarmente, nell'ordine emesso dal G.E. e, per ogni quesito, ove necessario, riferite ai singoli lotti.

-----

**1° QUESITO** (*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 l'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;).*

**Immobili oggetto di stima.** Sono i seguenti terreni agricoli e fabbricati, elencati nell'atto di pignoramento immobiliare (**documento 03**), esclusa la p.lla 125 del foglio 39 in Luzzi.

Detenuti a titolo di piena proprietà da xxxxxxxx xxxxxxxx:

**a) in Comune di Luzzi, località Fosso dell'Olmo,**

- i) terreno, esteso mq. 380 (ha 0.03.80), in Catasto Terreni al foglio 26, p.lla 254;
- ii) appezzamento di terreno di natura varia, esteso complessivamente mq. 12.770 (ha 1.27.70), in Catasto Terreni al foglio 39, p.lle 108, 110,115, 121, 124;

Detenuti a titolo di piena proprietà da xxxxxxxx xxxxxxxx:

**a) in Comune di Acri, località Cuta,**

- i) appezzamento di terreno di natura varia, esteso complessivamente mq. 4.710 (ha 0.47.10), in Catasto Terreni al foglio 126, p.lle 304, 310, 365;

**b) in Comune di Luzzi, località Fosso dell'Olmo,**

- i) appezzamento di terreno di natura varia, esteso complessivamente mq. 6.285 (ha 0.62.85), in Catasto Terreni al foglio 26, p.lle 624, 626;
- ii) fabbricato per civile abitazione, in Catasto Fabbricati al foglio 26, p.lla 625, sub.1, in

-----



corso di costruzione;

- iii) locale magazzino a piano terra adibito a ricovero derrate alimentari esteso mq.220, in Catasto Fabbricati al foglio 26, p.lla 613, sub.1;

Detenuti a titolo di proprietà (1/2 ciascuno) da xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx:

**a) in Comune di Acri, località Cicero,**

- i) appezzamento di terreno di natura varia, esteso complessivamente mq. 5.927 (ha 0.59.27), in Catasto Terreni al foglio 126, p.lle 313, 722, 724, 726, 729, 731;
- ii) terreno con entrostante fabbricato rurale, esteso circa mq. 130 (ha 0.01.30), in Catasto Terreni al foglio 126, p.lla 298;

**b) in Comune di Luzzi, località Fosso dell'Olmo,**

- i) appezzamento di terreno di natura varia, esteso complessivamente mq. 5.430 (ha 0.54.30), in Catasto Terreni al foglio 39, p.lle 200, 201, 202;

Per tali immobili è stata accertata la presenza in atti della dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria (**documento 04**) firmata a Rende in data 28.12.2015 dal notaio xxxxx xxxxx.

Per la verifica della provenienza di alcuni immobili, presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio - Servizi Catastali, sono state acquisite visure storiche per immobile (**allegati 27, 28, 29**).

Per la verifica della sussistenza delle trascrizioni dei titoli di provenienza in favore degli esecutati si sono effettuate ispezioni ipotecarie (**allegati 32, 33**), presso gli uffici dell'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, sui soggetti ai quali gli immobili oggetto di perizia risultavano di proprietà.

I diritti di spettanza degli esecutati riscontrati effettuando presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio - Servizi Catastali, visure per soggetto (**allegati 20, 21, 22, 25**) e i diritti oggetto di pignoramento, riportati nelle Nota di trascrizione R.G. n° 24152 R.P. n° 19711 del verbale di pignoramento (**documento 05**), concordano.

Ritenendo la documentazione così prodotta completa ed idonea, per quanto disposto con il conferito mandato, sono state proseguite le operazioni peritali.

-----

**2° QUESITO** (*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 della suindicata certificazione notarile e dall'analisi delle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici, risultano relativamente ai beni oggetto di perizia le formalità di seguito descritte.

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2003 - Atto tra vivi - Convenzione edilizia - Registro particolare n. 5626 - Registro Generale n. 7553 - **atto di vincolo urbanistico** in data 27/02/2003 del Segretario Generale del Comune di Luzzi dott. xxxxxxxx xxxxxxxx, rep. 358 (**allegato 19**); a favore del Comune di Luzzi; contro gli esecutati: xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 26, p.lla 381; xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 39, p.lle 108, 110, 121, 124, 125.  
**Si precisa** che, allo stato attuale, la p.lla 381 (5951mq) è frazionata nelle p.lle 626 (4955 mq), 613 (596 mq) e parte 625 (400 di 596 mq).
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2005 - **Ipoteca volontaria** di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale, a favore di Banca dei Due Mari di Calabria, Credito Cooperativo S.C. A R.L. con sede in Terranova da Sibari (CS) - Registro particolare n. 5414 - Registro Generale n. 13949 - in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 12/04/2005 del notaio dott. xxxxxxxx xxxx, rep. 49600 racc. 4195 (**documento 06**); contro l'esecutata xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 sull'immobile sito in Luzzi censito al foglio 26, p.lla 613, sub.1.
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2005 - **Ipoteca legale** di € 5.381,34 di cui € 2.690,67 per capitale, a favore di E.T.R. S.P.A., sede di Cosenza - Registro particolare n. 15847 - Registro Generale n. 42503 - in forza a norma dell'articolo 77 del DPR 29/09/1973 NUM.602 in data 19/10/2005 di E.T.R. S.P.A., rep. 28008/34; contro l'esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 sull'immobile sito in Luzzi censito al foglio 39, p.lla 200. (**allegato 33**)
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2007 - **Ipoteca volontaria** di € 180.000,00 di cui € 90.000,00 per capitale, a favore di Banca dei Due Mari di Calabria, Credito Cooperativo

S.C. A R.L. con sede in Terranova da Sibari (CS) - Registro particolare n. 1549 - Registro Generale n. 8385 - in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 27/02/2007 del notaio dott. xxxxxxxx xxxx, rep. 56441 racc. 5432 (**documento 07**); contro gli esecutati: xxxxxxxx xxxxxxxx, per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 26, p.lla 613 sub.1, 625 sub.1, e per i diritti pari a ½ sugli immobili siti in Luzzi al foglio 39, p.lle 200, 201, 202; xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 39, p.lle 110, 115, 121, e per i diritti pari a ½ sugli immobili siti in Luzzi al foglio 39, p.lle 200, 201, 202.

- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2015 - **Ipoteca legale** di € 660.316,28 di cui € 330.154,18 per capitale, a favore di EQUITALIA SUD, sede di Roma - Registro particolare n. 1249 - Registro Generale n. 8845 - in forza di ruolo (articolo 77 del DPR 29/09/1973 NUM.602) in data 25/05/2015 di EQUITALIA SUD S.P.A., rep. 1598/3415; contro l'esecutata xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 26, p.lle 613 sub.1, 624, 625 sub.1, 626. (**allegato 32**)
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2015 - Atto giudiziario (**documento 05**) - **Verbale di pignoramento** immobili - Registro particolare n. 19711 - Registro Generale n. 24152 - emesso dal Tribunale di Cosenza in data 08/10/2015 rep. 1915 (**documento 03**); contro gli esecutati: xxxxxxxx xxxxxxxx, per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 26, p.lla 613 sub.1, 624, 625 sub.1, 626 e sugli immobili siti in Acri al foglio 126, p.lle 304, 310, 365 e per i diritti pari a ½ sugli immobili siti in Luzzi al foglio 39, p.lle 200, 201, 202 e sugli immobili siti in Acri al foglio 126, p.lle 298, 313, 722, 724, 726, 729,731; xxxxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 sugli immobili siti in Luzzi censiti al foglio 39, p.lle 108, 110, 115, 121, 124 al foglio 26, p.la 254, e per i diritti pari a ½ sugli immobili siti in Luzzi al foglio 39, p.lle 200, 201, 202 e sugli immobili siti in Acri al foglio 126, p.lle 298, 313, 722, 724, 726, 729,731.

**3° QUESITO** (*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 caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*).

Ai fini di una identificazione corretta e dettagliata dei beni pignorati è stata acquisita la

-----

documentazione di seguito elencata.

A) presso il **Comune di Acri**, Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale:

- Certificato di destinazione urbanistica delle particelle interessate (**allegato 05**);
- Estratto della Tavola Z16 - Piano Regolatore, Zonizzazione S.Martino (**allegato 06**);
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale: Articolo n°28, Zone Agricole (**allegato 07**).

B) presso il **Comune di Luzzi**, Settore Assetto e Gestione del Territorio:

- Concessione edilizia n.18, del 04.03.2003, per la costruzione di: un capannone con muro di contenimento, un fabbricato per civile abitazione e serre a tunnel (**allegato 08**);
- Tavole di progetto allegate alla concessione edilizia (**allegato 09**);
- Denuncia Inizio Attività (Denuncia di variazione planimetrica) del 13.02.2006, riguardante il capannone e il fabbricato (**allegato 10**);
- Relazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla variante (**allegato 11**);
- Relazione a struttura ultimata per il capannone e le serre-tunnel (**allegato 12**);
- Certificato di collaudo statico del capannone e delle serre tunnel (**allegato 13**);
- Certificato di agibilità n° 5 del 29.06.2006, relativo al capannone (**allegato 14**);
- Estratto della normativa urbanistica vigente (PRG) (Norme Tecniche di Attuazione) alla data di edificazione dei manufatti (**allegato 15**);
- Certificato di destinazione urbanistica delle particelle interessate (**allegato 16**);
- Atto di vincolo urbanistico (**allegato 19**), riguardante le particelle pignorate identificate al catasto dei terreni del Comune di Luzzi al foglio 26 p.lla 626 (proveniente dalla p.lla 381) e al foglio 39 p.lle 108, 110, 121 e 124.

Osservazione: il termine “Capannone” usato negli atti progettuali deve intendersi come sinonimo di “Magazzino” usato negli atti catastali e di seguito nella presente perizia, in quanto più aderente allo stato di fatto (ved. definizioni in [www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf)).

C) presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio - Servizi Catastali:

- Visura per soggetto, xxxxxxxx xxxxxxxx (**allegato 20**);
- Visura per soggetto, xxxxxxxx xxxxxxxx (**allegato 21**), nata a Luzzi (ved. risposta a

quesito n° 5, punto 3);

- Visura per soggetto, xxxxxxxx xxxxxxxx (**allegato 22**);
- Estratto di mappa originale, Comune di Acri, foglio 126, particella 304 (**allegato 23**), scala originale 1:2000;
- Planimetria immobile (magazzino), Catasto dei Fabbricati, Luzzi, foglio 26, particella 613, Sub 1 (**allegato 24**);
- Visura per soggetto, soggetto xxxxxxxx xxxxxxxx (doppia elle nel nome: vedasi risposte ai quesiti 5 e 6) (**allegato 25**), necessaria per errore nei dati catastali;
- Visura per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Luzzi, foglio 26, particella 625, Sub.1 (**allegato 26**);
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Comune di Acri, foglio 126, particella 304 (**allegato 27**);
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Comune di Acri, foglio 126, particella 310 (**allegato 28**);
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Comune di Acri, foglio 126, particella 365 (**allegato 29**);
- Estratto di mappa originale, Comune di Luzzi, foglio 26, particella 254, scala originale 1:2000 (**allegato 30**);
- Estratto di mappa originale, Comune di Luzzi, foglio 39, particella 121, scala originale 1:2000 (**allegato 31**).

**4° QUESITO** *(descrive, 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 dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;).*

-----

A seguito dei due sopralluoghi effettuati, esaminati gli stralci dei fogli di mappa, le visure catastali, le planimetrie degli strumenti urbanistici con relative zonizzazioni, con l'ausilio delle ortofoto della zona interessata nonché della documentazione allegata, con relativa didascalìa, che mette in evidenza anche strade, accessi e fabbricati vicini, i beni pignorati sono descritti come appresso, per lotti (così come elencati e definiti in risposta al quesito n° 9), graficamente evidenziati negli allegati a margine indicati.

**Lotto n° 1: A. Edificio residenziale (Luzzi).**

L'edificio per civile abitazione, in C/da Fosso dell'Olmo n° 57, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi al foglio 26, particella 625, sub. 1, in corso di costruzione. Confina con terreni agricoli (p.lle 624 e 626, stesso foglio) anch'essi pignorati e di medesima proprietà.

Costruito nel 2006 sull'ente urbano f. 26 p.lla 625, di 570 mq, la cui restante parte, di 383 mq, ne è pertinenza esclusiva, è formato da un unico corpo di forma abbastanza regolare (ad "L"), con un piano abitativo di altezza 3,10 m, in parte sopraelevato dal terreno, ed un piano sottotetto. E' composto da una cucina abitabile di 11,2 mq, un ripostiglio usato come dispensa di 4,48 mq, un ingresso di 6,16 mq, un corridoio di disimpegno di 8,32 mq, una camera da letto matrimoniale di 15,60 mq, un bagno di 6,76 mq, un bagno di servizio di 5,40 mq, due stanze da letto singole di 13,26 mq e di 12,64 mq e un soggiorno - sala da pranzo di 60,73 mq. La superficie calpestabile totale è di 144,55 mq. (**allegato 40**, documentazione grafica e fotografica).

Il sottotetto-soffitta ha un'altezza massima di 2,00 m (minima 0,70 m) con un'unica (piccola) apertura esterna per l'accesso, ma è necessario usare una scala rimovibile per l'accesso; la superficie calpestabile è di 160 mq.

E' realizzato con struttura in muratura portante su fondazioni continue in getto di calcestruzzo; la tompagnatura esterna è realizzata con mattoni forati rivestiti esternamente da intonaco in cemento e resine sintetiche; internamente le pareti e i soffitti sono rivestiti di intonaco liscio con malta bastarda di cemento e calce, tinteggiati con idropittura; le pareti dei bagni e della cucina internamente sono rivestite di piastrelle maiolicate; il solaio è in latero-cemento, la copertura è in legno di castagno con soprastanti tegole (coppi).

E' dotato di impianto elettrico, regolarmente allacciato alla rete, ma unico contatore con il

-----

magazzino (Lotto 1-B), e di impianto idrico alimentato da sorgente sita in altra proprietà; non è servito dalla pubblica fognatura, infatti il sistema di smaltimento avviene previo passaggio nella fossa Imhoff, come risulta dalla pratica depositata nel marzo 2003 presso l'ufficio tecnico comunale; le acque meteoriche sono convogliate tramite grondaie e doccioni e scaricano su terreno di stessa proprietà; l'impianto di riscaldamento è fornito da una stufa a pellet.

Sulla parete esposta a nord-est è posto l'ingresso dell'abitazione, costituito da un portone blindato, preceduto da 4 gradini (su questo lato il piano è sopraelevato rispetto al terreno). Si hanno aperture su tutte le pareti. Gli infissi esterni sono in pvc, con chiusura in alluminio in ottimo stato di conservazione, quelli interni in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di clinker.

L'esterno del fabbricato non è circoscritto da recinzione in quanto confina con i terreni della stessa proprietà; i limiti, quindi, non sono individuabili. Un marciapiede di circa un metro di larghezza si sviluppa in adiacenza e lungo tutto il perimetro dell'edificio; oltre il marciapiede, su tre lati, si sviluppa uno spazio pianeggiante ricoperto di pietrame di piccola pezzatura, adibito a parcheggio e giardino, invece sul lato opposto all'ingresso si ha un muretto di sostegno del terreno soprastante alto un metro.

Nell'insieme, il compendio (abitazione più corte esclusiva), confina con le particella 624 e 626 del medesimo foglio catastale. E' raggiungibile mediante una strada privata non asfaltata, che attraversa in alcuni punti la particella di terreno 626 sopraccitata, il cui prolungamento verso nord s'innesta nella strada comunale; sull'estratto di mappa catastale è indicata linea tratteggiata che in linea di massima dovrebbe coincidere con una strada in previsione che termina nelle vicinanze del fabbricato, in quanto allo stato attuale il percorso seguito dalla strada è diverso e non riportato sulle mappe (**allegato 30**).

Inoltre nella tavola n° 7 del P.S.C., dotazioni territoriali e risorse antropiche e naturali, è prevista un condotta di distribuzione di progetto, allo stato attuale inesistente (<http://www.comunediluzzi.it/comune-di-luzzi-area2.asp?Area=40&Padre=39>).

#### **Lotto n° 1: B. Magazzino (Luzzi).**

L'edificio, in C/da Fosso dell'Olmo n° 57, è asserito da progetto ed è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi al foglio 26, particella 613, sub. 1, categoria C/2, consistenza

-----

220 mq, superficie catastale 240 mq, altezza 4 ml, come locale magazzino, adibito a ricovero derrate. E' intercluso nella particella 626, anch'essa pignorata.

Costruito nel 2006 sull'ente urbano f. 26 p.lla 613, di 596 mq, la cui restante parte, di 256 mq, ne è pertinenza esclusiva, è formato da un unico corpo di forma rettangolare, asserito nel progetto, e due corpi aggiunti sui 2 lati corti, non regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico, con un unico piano, lastrico solare usufruibile come terrazzo ( non accatastato in quanto facoltativo). (**allegato 41**, documentazione grafica e fotografica).

**L'immobile**, violando le disposizioni edilizie-urbanistiche, è usufruito in parte (prevalente) come **abitazione**, quindi **va regolarizzato** (ved. risposte a quesiti n° 6 e 8). L'abitazione è formata da un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno-pranzo, una cucina, due corridoi di disimpegno, un bagno e e tre stanze da letto.

Sul lato posteriore (lato lungo, a sud-ovest) è costruito un muro di sostegno di pari altezza del fabbricato e di forma a "C", che si prolunga sugli altri due lati corti, formando un'intercapedine di larghezza non inferiore a 1,60 m, utilizzata in prevalenza come ripostiglio, che si prolunga sul lato corto a nord-ovest, occupandone una parte, quasi a costituire una veranda chiusa su tre lati, di 18 mq circa, accessibile da un cancello in ferro che ne definisce l'intero quarto lato; un altro breve tratto dell'intercapedine è sede del bagno a servizio dell'abitazione; infine, in modo simmetrico, il tratto di intercapedine che si prolunga sul lato corto a sud-est, occupandone una parte, definisce un locale accessorio, allo stato adibito a magazzino, di 18 mq circa, chiuso su 3 lati dal muro di contenimento e dalla parete dell'edificio e, sul quarto, da una parete in muratura contenente la porta d'accesso. Un siffatto **utilizzo (improprio)** dell'intercapedine è irregolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e, quindi **va regolarizzato**.

La **superficie calpestabile** è pari a **263,0 mq**, di cui: abitazione, 132 mq; ripostiglio ricavato nell'intercapedine e proseguito sul lato nord-ovest, 40 mq; locale accessorio aggiunto sul lato sud-est. 19 mq; magazzino (destinazione come da progetto), 72 mq.

E' realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, poggiante su fondazioni del tipo a travi rovesce disposte a reticolo; la tompagnatura esterna è realizzata a doppia fodera con interposta camera d'aria con laterizi, rivestiti esternamente da intonaco in malta cementizia; internamente, per la parte di abitazione, le pareti e i soffitti sono rivestiti di intonaco liscio



con malta bastarda di cemento e calce tinteggiati con idropittura; le pareti dei bagni e della cucina internamente sono rivestite di piastrelle maiolicate; per la parte adibita a magazzino, le pareti internamente sono rivestite da intonaco del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo semilavabile; il solaio è in latero-cemento rivestito esternamente da piastrelle che fa anche da copertura ed è dotato di ringhiera mista (ferro e muratura) su tutti i lati eccetto uno a livello del terreno.

Come la residenza, è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete, ma unico contatore con la residenza (Lotto 1-A), di impianto idrico alimentato dalla medesima sorgente, non è servito dalla pubblica fognatura (smaltimento previo passaggio nella medesima fossa Imhoff), le acque meteoriche sono convogliate tramite grondaie e doccioni e scaricano su terreno di stessa proprietà; l'impianto di riscaldamento è fornito da termocamino. Sulla parete esposta a nord-est è posto l'ingresso dell'abitazione, costituito da un portone blindato, e l'ingresso al magazzino, costituito da saracinesca. Gli infissi esterni sono in pvc, con chiusura in alluminio in ottimo stato di conservazione, quelli interni in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di climker.

L'esterno del fabbricato non è circoscritto da recinzione in quanto confina con il terreno della stessa proprietà, ma i limiti sono individuabili dalla fine della pavimentazione in cemento che si sviluppa su tre lati e dal muro di contenimento dalla parte opposta delle aperture.

Nell'insieme, il compendio (edificio più corte esclusiva), confina, dal foglio di mappa catastale, solo con la particella 626, ma in realtà la corte esclusiva, facendo coincidere la sua delimitazione su tre lati con il profilo del muro di sostegno, sfora nella particella 624. E' raggiungibile dalla medesima strada privata che raggiunge l'edificio residenziale, posto 15 metri più in alto in direzione sud-ovest, anche per questa unità è segnata catastalmente una strada che è diversa da quella attuale ed è prevista una condotta forzata dal P.S.C.

#### **Lotto n° 1: C. Terreni agricoli (Luzzi).**

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di **6.285 mq**, identificato catastalmente nel N.C.T. del Comune di Luzzi al foglio 26 p.lle: 624 (seminativo arborato, 1330 mq), 626 (seminativo arborato, 4955 mq).

Di forma irregolare, si estende su un versante collinare che sviluppa la sua massima pendenza nella direzione ovest-est, passando dalla quota massima di circa m 750,00 s.l.m. (confine

-----

ovest) alla quota minima di circa m 720,00 s.l.m. (confine est); di fatto circonda i due edifici (Lotto 1, A e B). E' lambito, in corrispondenza del confine nord e del confine est, dalla viabilità interpodereale (strada di accesso ai fabbricati) della zona, che lungo il prolungamento in direzione nord si incrocia con la viabilità comunale. (**allegato 42** documentazione grafica e fotografica, ortofoto).

Confina a nord con le particelle, 607 e 429 del medesimo foglio catastale; ad est, procedendo da nord verso sud, con le particelle 254 (stessa proprietà ed anch'essa pignorata) e 255 del medesimo foglio catastale; a sud con le particelle 256, 123, 382, 383, 396, 391 del medesimo foglio catastale; ad ovest, procedendo da sud verso nord, con le particelle 678, 385, 386, 387, 388,389 del medesimo foglio catastale. I limiti di proprietà non sono evidenti lungo il confine est; lungo il confine ovest sono marcati da una recinzione in rete metallica e dal diverso stato manutentivo dei terreni limitrofi; lungo il confine nord da una strada podereale e dal diverso stato manutentivo dei terreni limitrofi; lungo il confine sud da strada podereale.

**La particella 626 è soggetta a vincolo urbanistico** a fini volumetrici a servizio della concessione per la costruzione dei due edifici sopraindicati; all'estremo nord della stessa è ubicato un pollaio in blocchi di cemento di 56 mq, non censito in catasto; Necessita di accatastamento, per come recita la scheda informativa dell'Agenzia delle Entrate, in quanto ha un'altezza utile superiore a 1,80 m e volumetria superiore a 150 mc.

Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali (seminativo arborato), allo stato attuale non corrispondono con il reale effettivo utilizzo. Nello specifico il terreno appare all'osservatore, per la maggior parte del suo sviluppo superficiale, con stato di mantenimento che evidenzia ininfluente attività agricola recente in essere relativa alla coltura catastale.

#### **Lotto n° 2: Terreno con fabbricato rurale (Luzzi).**

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di **1.110 mq**, identificato catastalmente nel N.C.T. del Comune di Luzzi al foglio 26 p.lla 254 (bosco ceduo, 380 mq) e al foglio 39 p.lla 110 (castagneto da frutto, 730 mq). Le due particelle sono catastalmente separate da una strada, la quale non è stata mai costruita e neanche progettata.

Di forma abbastanza regolare, il terreno si estende sul medesimo versante collinare del Lotto n° 1, che sviluppa la sua massima pendenza nella direzione ovest-est, passando dalla quota massima di circa m 723,00 s.l.m (confine ovest) alla quota minima di circa m 705,00 s.l.m

-----

(confine est). E' attraversato a nord e a sud, anche centralmente la particella 110, dalla viabilità comunale. (**allegato 44**, documentazione grafica e fotografica).

Confina a nord con la particella 1 del foglio catastale 39 e con la particella 467 del foglio catastale 26; ad est procedendo nord verso sud con le particelle 1, 111, 112 114 del foglio catastale 39; a sud con la particella 255 del foglio catastale 26 e con la particella 113 del foglio catastale 39; ad ovest con le particelle 607 e 626 (stessa proprietà ed anch'essa pignorata), procedendo da sud verso nord del foglio catastale 26. I limiti di proprietà sono desumibili lungo il confine est dalla presenza di un fabbricato rurale, il quale solo per metà del suo sviluppo su lato lungo rientra nel lotto; lungo il confine ovest non sono evidenti; lungo il confine nord dalla strada comunale per un tratto e dal diverso stato manutentivo dei terreni limitrofi per l'altro; lungo il confine sud dalla medesima strada comunale.

**La particella 110 è soggetta a vincolo urbanistico** (nell'atto di vincolo (allegato 19) indicata pari a 720 mq invece di 730 mq) a fini volumetrici a servizio della concessione per la costruzione dei due edifici del Lotto n° 1. Su di essa è ubicato una porzione di fabbricato rurale, di remota edificazione, in alcune parti ridotto allo stato di rudere e completamente abbandonato al progressivo stato di degrado; l'accesso non è consentito per le precarie condizioni di equilibrio statico. Consiste in un corpo originario in muratura di pietrame, con impronta planimetrica di circa 60 mq, sul lato ovest, di estende l'ulteriore porzione di fabbricato in muratura di altra proprietà. Catastalmente non è censito.

Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali non corrispondono con il loro attuale effettivo utilizzo. Nello specifico il terreno appare all'osservatore, per la maggior parte del suo sviluppo superficiale, con stato di mantenimento che non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alla colture catastali.

### **Lotto n° 3: Terreno vigneto e altri (Luzzi).**

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di **5.430 mq**, identificato catastalmente nel N.C.T. del Comune di Luzzi al foglio 39 p.lle: 200 (vigneto, 2330 mq), 201 (seminativo arborato, 1300 mq), 202 (castagneto da frutto, 1800 mq).

Di forma irregolare, il terreno si estende su un versante di pendenza non elevata, nelle vicinanze di un agglomerato di case. (**allegato 45**, documentazione grafica e fotografica).

Il fondo confina, procedendo in senso antiorario dall'estremo più a nord, con la particella

-----

119, un fosso, le particelle 4, 664, 665, 7, 203 e 5, tutte del medesimo foglio catastale. I limiti di proprietà sono desumibili lungo il confine est dalla presenza di una strada poderale, così come per i confini a sud, i limiti a ovest sono desumibili dalla presenza di un fossato, mentre a nord sono desumibili dal diverso stato manutentivo dei terreni.

Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali non corrispondono con il loro attuale effettivo utilizzo. Nello specifico il terreno appare all'osservatore, per la maggior parte del suo sviluppo superficiale, con stato di mantenimento che non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alla colture catastali.

#### **Lotto n° 4: Terreno funghicoltura e altri (Luzzi).**

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di **12.040 mq**, identificato catastalmente nel N.C.T. del Comune di Luzzi al foglio 39 p.lle: 108 (bosco ceduo, 2180 mq), 115 (funghicoltura, 3060 mq), 121 (castagneto da frutto, 4160 mq), 124 (bosco ceduo, 2640 mq).

Di forma abbastanza regolare, il terreno si estende su un versante collinare, che sviluppa la sua massima pendenza nella direzione sud-nord, passando dalla quota massima di circa m 770,00 s.l.m (confine sud) alla quota minima di circa m 690,00 s.l.m (confine nord). (**allegato 46**, documentazione grafica e fotografica).

Confina a nord con il torrente Ceracò; ad est procedendo da nord verso sud con le particelle 109, 116, 122 e 55; a sud con le particelle 6, 204, 205 e 8, ad ovest procedendo sempre da nord verso sud con le particelle 107, 2, 120 e 123; tutte del medesimo foglio catastale. I limiti di proprietà non sono desumibili, se non lungo il confine nord dal torrente Ceracò ed a sud da strada poderale.

**Le particelle 108, 121 e 124 sono soggette a vincolo urbanistico** a fini volumetrici per la concessione della realizzazione dei due edifici del Lotto n° 1.

Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali corrispondono parzialmente con il loro attuale effettivo utilizzo; infatti, sulla particella 115 allo stato attuale è presente la struttura di una serra-tunnel di circa 273,75 mq per fungaia ma non in esercizio; sulla medesima particella è asserita la concessione edilizia per la costruzione della serra-tunnel. Lo spazio antistante la serra è sfruttato come piazzale per mezzi agricoli; coincidente con la qualità catastale la parte relativa a bosco. Per le altre porzioni di terreno è immediato riscontrare lo

-----

stato di abbandono in cui versano i luoghi oggetto della presente descrizione. Nello specifico il terreno appare all'osservatore, per la maggior parte del suo sviluppo superficiale, incolto e coperto da sterpaglie di basso fusto; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alla colture catastali.

**Lotto n° 5: Terreno uliveto e altri (Acri).**

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di **10.767 mq**, identificato catastalmente nel N.C.T. del Comune di Acri al foglio 126 p.lle: 298 (identificata in mappa catastale da due fabbricati rurali e dalla relativa corte, 130 mq), 304 (uliveto (1550 mq) e seminativo irriguo arborato (1180 mq), sommano 2680 mq), 310 (seminativo irriguo, 180 mq), 313 (seminativo irriguo arborato, 860 mq), 365 (seminativo arborato, 1850 mq), 722 (uliveto, 2080 mq), 724 (uliveto, 1812 mq), 726 (uliveto, 380 mq), 729 (uliveto, 270 mq), 731 (uliveto, 525 mq).

Di forma molto irregolare, il terreno si estende su un versante collinare, che sviluppa la sua massima pendenza nella direzione nord-sud, passando dalla quota massima di circa m 740 s.l.m. (confine nord) alla quota minima di circa m 685 s.l.m. (confine sud), alla periferia sud-ovest del territorio comunale del Comune di Acri, in località Cuta e Cicero (ved. elenco immobili in premessa). E' lambito in corrispondenza del confine sud dalla viabilità interpodereale di accesso della zona (molto difficile da percorrere con mezzi ordinari), che lungo il prolungamento in direzione ovest si incrocia (dopo aver attraversato il torrente Ceracò) con la viabilità comunale. (**allegato 47**, documentazione grafica e fotografica).

Confina a nord con le particelle 287, 731 e 299; ad est, procedendo da nord verso sud, con le particelle 733, 718, 315, 312, 723, 725 e 727; a sud con il richiamato torrente Ceracò; ad ovest, procedendo da nord verso sud, con le particelle 728, 730, 307 e 309; tutte del medesimo foglio catastale. I limiti di proprietà sono resi evidenti: lungo il confine est, dalla presenza di alcuni picchetti in cemento infissi nel terreno e dal diverso stato manutentivo dei terreni limitrofi; lungo il confine ovest da un fosso e dal diverso stato manutentivo dei terreni limitrofi; lungo il confine nord da una strada podereale; lungo il confine sud dal torrente Ceracò.

Il fabbricato rurale (o forse due in origine) in muratura di pietrame, di remota edificazione, è ridotto allo stato di rudere ed è completamente abbandonato al progressivo stato di degrado.

-----

L'immobile non è sicuramente fruibile, in quanto non vi rimane alcuna traccia se non qualche pietrame sparso.

Le destinazioni d'uso riportate nelle visure catastali non corrispondono con il loro attuale effettivo utilizzo: in alcune parti sono ubicati alberi di ulivo, ma è immediato riscontrare lo stato di abbandono in cui versano. Nello specifico il terreno appare all'osservatore, per la maggior parte del suo sviluppo superficiale, allo stato incolto e coperto da sterpaglie di basso fusto, fatta eccezione per un piccolo quoziente trasformato in vigneto; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alla colture catastali.

### **Caratteristiche della zona .**

Il centro urbano di Luzzi è posto a 375 m s.l.m. con circa 9.500 abitanti, situato sulla fascia della Presila, sul lato destro della valle del Crati e il suo territorio si estende per 7.880 ettari. Il centro urbano di Acri è posto a 720 m s.l.m.; con circa 21.000 abitanti, sorge ai piedi della Sila e della montagna della Noce e il suo territorio si estende per oltre 20.000 ettari. I due territori si trovano in provincia di Cosenza, in un'area centrale della Calabria con un'aspetto molto variabile tra montagne, zone collinari, boschi e ruscelli, che si alternano senza soluzione di continuità (documentazione grafica e fotografica in allegato 48) .

I beni pignorati, seppur ubicati in località e comuni differenti (Fosso dell'Olmo in Luzzi, Cuta e Cicero in Acri), sono concentrati in una ristretta area posta a ridosso del torrente Ceracò, che segna la linea di confine territoriale tra i due comuni.

L'area si presenta come un territorio agricolo, posta a quota variabile tra 680 e 760 metri sul livello del mare, ricoperta in alcune parti da boschi e con piccoli agglomerati urbani sparsi. L'ambito territoriale di interesse, è un ambiente tipicamente montano, con terreni adibiti per la maggior parte della loro estensione ad agricoltura a conduzione familiare; non è servito da alcuna attività commerciale nelle immediate vicinanze. Collocata nelle vicinanze del Parco Nazionale della Sila (in linea d'aria, ma relativamente distante con l'attuale viabilità), a sud-ovest del territorio comunale di Acri e a nord-est del territorio comunale di Luzzi, l'area è raggiungibile dal centro urbano di Acri percorrendo circa 14 km di strade comunali (Acri-Serricella-Cuta-Fruscetto) e dal centro urbano di Luzzi percorrendo pure circa 14 km con la strada comunale "Luzzi - San Miele - Forcilla - Matarese" per 3 km, con la strada statale n° 559 per 4.5 km e con la strada comunale "Spezzacapo - Capriccio - Sorgente -

-----

Baracco - CapraRossa - Fruschetto - Fosso dell'Olmo" per il restante tratto.

E' da notare che, in base al Piano Strutturale Comunale del Comune di Luzzi, **la strada prevista**, che dovrebbe arrivare agli edifici pignorati con un percorso pressoché rettilineo, **non corrisponde con lo stato attuale**, essendo articolata in più curve a ridosso del magazzino su un percorso sterrato. Non risulta attualmente un progetto esecutivo con tempi di realizzazione definiti.

Le principali vie di comunicazione di riferimento sono: l'autostrada A3, il cui svincolo autostradale più vicino è quello di Montalto Uffugo, distante circa 22 km; la stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino, distante circa 30 km; l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, distante circa 100 km.

L'area in esame si trova in una posizione piuttosto svantaggiata, in quanto le vie di accesso sono rappresentate da strade comunali franate in alcuni punti, i cui percorsi sono molto tortuosi e soprattutto nelle stagioni invernali difficilmente percorribili.

I mezzi pubblici a servizio dell'area sono inesistenti, le scuole, le strutture sanitarie e gli uffici pubblici di maggiore utilità sono concentrati nei centri urbani dei due Comuni sopracitati.

Il centro urbano più popolato, rappresentato dalla frazione Serricella del Comune di Acri, distante dall'area in oggetto circa 4 km, offre diversi negozi al dettaglio ed è sede dell'ufficio postale, di una farmacia e di un ufficio comunale (Anagrafe).

**5° QUESITO** (*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 non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*).

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento **presenta delle difformità** con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento (documento 03), **ma consente l'individuazione di tutti i beni pignorati.**

-----

Nello specifico si rilevano difformità solo per i beni di seguito descritti.

- 1) Nell'atto di pignoramento non vi è traccia delle particelle site nel Comune di Luzzi, riportate in catasto al foglio 26, p.lle 613 e 625 in qualità di ente urbano. Queste particelle avrebbero dovuto essere elencate nel pignoramento in quanto sorgono su di esse i due fabbricati pignorati (613 sub 1 e 625 sub 1) e ad esse sono graffiati, come si evince dall'estratto di mappa (**allegato 30**). Pertanto, anche se dalle visure per soggetto effettuate e da verifica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio tali particelle non risultano intestate a nessun dei soggetti esegutati, le stesse devono esse considerate inscindibili dai fabbricati.
- 2) Nell'atto di pignoramento sono descritti di piena proprietà per ½ cadauno di xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx gli immobili siti in Acri alla C/da Cicero identificati al foglio 126, p.lle 298, 313, 722, 724, 726, 729, 731, (tutte nel **Lotto 5**). La cointestazione catastale di questi beni è errata, in quanto nella visura per soggetto di xxxxxxxx xxxxxxxx (**allegato 20**) non compaiono. Analizzando la visura per soggetto xxxxxxxx xxxxxxxx (allegato 22) si scopre che la cointestataria è individuata come xxxxxxxx xxxxxxxx (**doppia elle** nel nome) **ma** con la **stessa data di nascita** e **codice fiscale** dell'esecutata. Trattasi di un evidente errore di intestazione catastale, ma l'individuazione dei beni è comunque garantita anche dalla cointestazione con xxxxxxxx xxxxxxxx.
- 3) Nell'atto di pignoramento è descritto di piena proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx il fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione, riportato al foglio di mappa 26, particella 625 sub 1. Come si evince dalla visura per immobile di detto bene (**allegato 26**), risulta intestato a xxxxxxxx xxxxxxxx **nata a Luzzi** con codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, non validato in anagrafe tributaria; l'esecutata **invece è nata ad Acri** ed ha un diverso codice fiscale. D'altra parte, gli atti prodotti per/dal comune di Luzzi per/dall'esecutata, inerenti la medesima costruzione, ne riportano correttamente le generalità. L'individuazione del bene è pertanto corretta.

**6° QUESITO** (*rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI A descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*)

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale emerge quanto

-----



segue. I costi quantificati si riferiscono all'onorario (escluso oneri fiscali e previdenziali, dipendenti dallo status fiscale del professionista incaricato) e diritti amministrativi (escluso sanzioni ed interessi per abusi), stimati tenuto conto delle tariffe professionali, degli onorari usualmente praticati e dei diritti al momento vigenti.

**Lotto n° 1: A. Edificio residenziale (Luzzi, foglio 26, part.625, sub.1).**

All'immobile, nei dati di classamento, è attribuita la categoria "in corso di costruzione"; in realtà dal sopralluogo effettuato emerge che è usufruibile per la destinazione autorizzata. Necessita di aggiornamento catastale.

Seguendo la procedura spiegata in dettaglio al quesito n°8 per regolarizzare l'immobile, al catasto va dichiarato . Tramite la pratica detta Docfa, si presenta la denuncia di variazione nello stato e nella consistenza dello stesso (già censito) allegando le planimetrie dello stato attuale.

Le spese tecniche, i costi catastali, etc. per effettuare la correzione nella banca dati catastale sono quantificabili in **totale € 400,00**.

**Lotto n° 1: B. Magazzino (Luzzi, foglio 26, part.613, sub.1).**

Dalla visura sull'unità immobiliare (**allegato 21**) emerge l'intestaria xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Luzzi, con evidente errore del luogo di nascita in quanto l'esecutata è nata ad Acri. Questo errore porta inevitabilmente ad un codice fiscale errato e non validato in anagrafe tributaria. Si deve aggiornare il catasto mediante una voltura con un costo complessivo di **€ 200,00**.

Dall'esame della planimetria catastale (**allegato 24**) emerge che l'immobile non risulta conforme all'ultima planimetria depositata, in quanto risultano diverse le forometrie, la distribuzione degli spazi interni ed, inoltre, parzialmente, anche la destinazione d'uso.

Infatti all'immobile, nei dati di classamento, è attribuita la categoria "C/2", conformemente al progetto; in realtà dal sopralluogo effettuato emerge che una parte è usufruibile per civile abitazione.

Oltretutto sono presenti, allo stato attuale delle superfici non assentiti.

Come dettagliatamente spiegato nel quesito n.8, non si può cambiare la destinazione d'uso e non sono condonabili le superfici aggiuntive.

Mediante la procedura descritta al quesito n°8, per regolarizzarla sul piano

-----

edilizio-urbanistico necessita tra l'altro di aggiornamento catastale solo per la diversa distribuzione degli spazi interni e della variazione delle forometrie, mediante variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Le spese tecniche, i costi catastali, etc per effettuare la correzione nella banca dati catastale sono quantificabili in € **400,00**.

Inoltre l'ente urbano (corte esclusiva) su cui è costruito l'edificio (foglio 26, particella 613) è rappresentato nel foglio mappale in maniera erronea.

La corte nella realtà, segue il profilo del muro di contenimento già menzionato e diversamente da quanto riportato in mappa, è traslata verso nord-ovest, modificando anche le particelle adiacenti 624 e 626.

Bisogna aggiornare catastalmente procedendo ad un nuovo frazionamento che interesserà le particelle 613, 624 e 626. In seguito va presentato il nuovo tipo mappale.

Le spese tecniche, i costi catastali, etc. per effettuare la correzione nella banca dati catastale sono quantificabili in € **1300,00**.

**Lotto n° 1: C. Terreni agricoli (Luzzi, foglio 26, part.624, 626).**

Come descritto nel quesito n°4, sulla particella 626 trova sede un pollaio che necessita di aggiornamento in catasto in quanto supera i limiti dimensionali per gli immobili non assoggettabili a censimento.

Seguendo tutta la pratica di accatastamento, per effettuare la correzione nella banca dati catastale si presuppone un costo totale di € **1000,00**.

Inoltre le due particelle sono interessate al nuovo frazionamento di cui sopra.

**Lotto n° 2: B. Bosco (Luzzi, foglio 26, part.254, foglio 39, part.110).**

Sulla particella 110 trova sede una porzione di fabbricato rurale, che come il caso del pollaio va accatastato con identico costo sommario di € **1000,00**.

**Lotto n° 5: Terreno uliveto e altri**

La particella identificata al catasto terreni del comune di Acri al foglio 126 part. 298 ha qualità colturale (**allegato 22**) e rappresentazione mappale (**allegato 23**) difforme, in quanto non insiste su tale area nessun fabbricato rurale.

-----

Necessita di aggiornamento catastale. Bisogna eliminare dalla mappa il fabbricato, procedere all'aggiornamento grafico e attribuire la corretta qualità al terreno venutosi a creare.

Le spese tecniche, i costi catastali, etc. per effettuare la correzione nella banca dati catastale sono quantificabili in € **200,00**.

Inoltre le particelle in località Cicero (Comune di Acri, Foglio 126, Particelle 298, 313, 722, 724, 726, 729, 731) non risultano conformi nei dati anagrafici degli intestati, in quanto come già specificato in risposta al quesito n° 5 (punto 2), non risultano intestate alla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, bensì alla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx (doppia elle nel nome). Si riscontra quindi un errore nel nome, essendoci una doppia elle nel nome. L'errore potrebbe essere imputato all'ufficio (errata digitazione del nome) o provenire dall'atto di provenienza (donazione, ved. documento 04, unità negoziale 3).

L'Agenzia del Territorio precisa che: “In caso di errori riscontrati nei **dati catastali** riguardanti i propri immobili, gli interessati possono richiederne la correzione nella banca dati del catasto. La domanda di correzione può essere presentata presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio o, in alcuni casi, utilizzando il servizio online Contact center” e “L'istanza di correzione di errori imputabili all'ufficio è gratuita e va presentata su carta semplice. In caso contrario è prevista l'applicazione dell'imposta di bollo”.

Le spese tecniche e costi per effettuare la variazione sono quantificati in € **100** per onorario ipotizzando un errore dell'ufficio.

**7° QUESITO** (*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*)

**Comune di Luzzi.** Il certificato di destinazione urbanistica (**allegato 16**) rilasciato dal Comune di Luzzi attesta che i terreni d'interesse, secondo le disposizioni del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato in data 22/07/2009 e in vigore dal 07/08/2009, ricadono in Zona Agricola E4 e vigono le norme stabilite dalla legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 aprile 2002, recante “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria”, in vigore dal 24 aprile 2002.

In particolare l'art. 52 di detta legge stabilisce i “criteri per l'edificazione in zona agricola”, fissando uno standard di edificabilità in 0.013 mc/mq da applicare a costruzioni a scopo residenziale, oppure elevando l'indice a 0.1 mc/mq per le attività di produzione e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli.

-----

Tutto ciò, comunque, nel rispetto dei Regolamenti Urbanistici Esecutivi (R.U.E.). Nel nostro caso il R.U.E. del P.S.C. al Capitolo VIII tratta in merito alla “Disciplina particolareggiata per le aree agricole”; in particolare all’art. 21 (**allegato 34**), inerente agli Interventi in Aziende Agricole, prescrive che l’edificazione di nuove costruzioni può avvenire a condizione che il lotto minimo su cui insiste qualunque ordinamento colturale, sia almeno pari a “1.00 ha” e, per colture protette, almeno pari a “0.50 ha” .

I terreni pignorati sono adibiti a ordinamento colturale generico, alcuni dei quali assoggettati a atto di vincolo urbanistico (allegato 19) per fini volumetrici a servizio delle due costruzioni. L’estensione totale dei terreni avente potenzialità edificatoria, escludendo quindi i terreni vincolati, è data dalla somma delle superfici delle: foglio 26 p.lle (254, 624) e foglio 39 p.lle (115, 200, 201, 202) ed è pari a 10.200 mq (=1.02 ha); se ne deduce che ci sarebbe la possibilità di realizzare 132.6 mc (= 0.013 mc/mq \* 10200 mq) di costruzione a fine di abitazione oppure 1020 mc (= 0.1 mc/mq \* 10200 mq) di costruzioni al servizio diretto dell’agricoltura (capannoni o locali deposito).

**Comune di Acri.** Acquisito, dagli uffici comunali del Comune di Acri, la certificazione di destinazione urbanistica dei terreni interessati (allegato 05), si attesta che nel P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.340 del 07/04/87 e vigente in questo comune, le particelle di terreno ricadono in Zona Agricola E2 con indice di fabbricabilità di 0.013 mc/mq ad uso abitativo o 0.1 mc/mq ad uso agricolo.

In merito alle prescrizioni urbanistiche, si possono trarre le seguenti considerazioni e conclusioni relativamente alla potenzialità edificatoria dei beni in questione.

Considerato che l’estensione totale delle particelle in esame è pari a 10767 mq, se ne deduce che ci sarebbe la possibilità di realizzare mc. 139.97 ( $0.013 \times 10767\text{mq}=139.97$  mc) di costruzione a fine di abitazione o mc. 1076.7 ( $0.1 \times 10767$  mq = 1076.7 mc) di costruzioni al servizio diretto dell’agricoltura (capannoni o locali deposito).

**8° QUESITO** *(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 combinato disposto degli articoli 46, quinto*

-----

*comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze e di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;).*

**Lotto n° 1: A. Edificio residenziale.**

L'edificio è stato assentito con i seguenti titoli edificatori intestati alla signora xxxxxxxx xxxxxxxx:

- Concessione Edilizia n°18 del 04/03/2003 (allegato 08);
- Denuncia inizio attività in data 13/02/2006 (allegato 10), per la “.. variazione planimetrica relativa all'ubicazione del capannone e del fabbricato ..”;

In base agli strumenti urbanistici esistenti alla data di edificazione, per poter rilasciare la concessione edilizia, è stato richiesto di vincolare a fini volumetrici una superficie pari a 29.527 mq. Con atto di vincolo urbanistico (allegato 19), gli esecutati hanno vincolato una superficie di terreno di loro proprietà pari a 29.961 mq (ved. quesito n° 2, punto 1).

Allo stato attuale, verificato in sede di sopralluogo, il fabbricato risulta finito e usufruibile per l'uso assentito e non si riscontrano difformità con gli elaborati relativi alle pratiche urbanistiche estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, ma negli atti manca la relazione di ultimazione lavori e il certificato di agibilità; **va**, quindi, **regolarizzato** dal punto di vista edilizio - urbanistico (ved. anche quesito n° 6, punto 1).

Va presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità, pagando una sanzione amministrativa pecunaria da 77 a 464 euro, essendo scaduti i termini della concessione edilizia, allegando la copia della dichiarazione presentata in catasto, redatta in conformità alle

-----

disposizioni dell'articolo del regio decreto legge 13 aprile 1939, n.652 e successive modifiche e integrazioni. La domanda presentata allo sportello unico deve essere corredata dalla documentazione dettata dagli articoli 24 e 25 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n.380.

Le spese da affrontare per realizzare quanto sopra riportato è di seguito riassunta:

- € 464,00 sanzione amministrativa
- € 3000.00 (Compenso Tecnico Abilitato, spese varie, escluse le spese catastali già trattate al quesito n°6))

Per un totale di circa € **3500**.

### **Lotto n° 1: B. Magazzino**

Il magazzino, da adibire a deposito derrate e attrezzi agricoli, è stato assentito con gli identici titoli edificatori relativi alla residenza (allegati 8 e 10) e identico atto di vincolo urbanistico (allegato 19), su elencati.

L'edificio è dotato di Certificato di Collaudo Statico (**allegato 13**) e di Certificato di Agibilità n° 5 del 29/06/2006 (**allegato 14**).

Dal confronto tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati relativi alle pratiche urbanistiche estratte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi risultano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione di una parte del fabbricato;
- Realizzazione di un bagno sfruttando una porzione dell'intercapedine tra muro esterno dell'edificio e muro di contenimento restrostante: aumento di superficie e di volume;
- Aggiunta di un locale accessorio adiacente allo spigolo sud-est dei muri di contenimento: aumento di superficie e di volume;
- Aggiunta di una veranda adiacente allo spigolo nord-ovest dei muri di contenimento: aumento di superficie e anche di volume;
- Diversa distribuzione interna degli spazi;
- Modifica aperture sul prospetto anteriore (nord-est);
- Chiusura aperture sul prospetto sud-est;
- Ampliamento del terrazzo di copertura sulle aggiunte laterali: aumento di superficie.
- Sfruttamento dell'intercapedine rimanente adibito a ripostiglio

Occorre ristabilire la destinazione d'uso attuale da abitazione a deposito (come da progetto assentito), in quanto non si possiede la necessaria volumetria per sfruttarla come abitazione (vedasi quesito n°7).

La realizzazione del bagno nell'intercapedine, viola l'articolo 12 del regolamento edilizio del Comune di Luzzi, dove tra l'altro stabilisce che l'intercapedine ha "*finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati,.....*" e deve avere una larghezza netta interna non inferiore a mt. 0.60. Si ritiene che si debba procedere alla demolizione del bagno ed alla costruzione della porzione di muro perimetrale del fabbricato mancante (attuale apertura per accedere al bagno). Così si ripristinerebbe la funzione dell'intercapedine e si eliminerebbe l'abuso edilizio.

Per il ripostiglio vale quanto esposto per il bagno, quindi anch'esso dev'essere demolito.

Per regolarizzare, sotto il profilo urbanistico-edilizio, la diversa distribuzione degli spazi interni e le differenze prospettiche rappresentate dalle modifiche e chiusure delle diverse aperture dei prospetti, si potrebbe presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria.

Secondo l'articolo Art. 46 quinto comma del D.P.R. 5 giugno 2001, n.380 la nullità degli atti giuridici relativi ad edifici abusivi non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

In questo caso **si può ottenere la sanatoria** in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento del medesimo, sia attualmente. Risulta conforme al momento dell'intervento in quanto si riporta lo stato dei luoghi al progetto assentito a meno di modifiche della distribuzione degli spazi interni e di distribuzione delle volumetrie che non incidono sulla conformità urbanistica ed edilizia. Attualmente le prescrizioni che potrebbero impedire l'intervento non violate (vedasi quesito n°7). Come detto precedentemente, invece, la non modifica degli stati dei luoghi attuali, non permettono la richiesta in sanatoria in quanto viola le prescrizioni sia all'epoca dell'intervento che attuali.

Le spese da affrontare per realizzare quanto sopra riportato è di seguito riassunta:

-----

- € 516,00 Sanzione Amministrativa
- € 2.000,00 (Compenso Tecnico Abilitato, spese varie, escluse le catastali trattate precedentemente nel quesito n°6)
- € 10.000,00 Demolizioni e ripristino funzionalità intercapedine
- € 1.000,00 Spese varie

Per un totale di circa € 13.500,00.

### **Lotto n° 2: B. Bosco**

Come già precedentemente riportato, sull'appezzamento di terreno identificato al catasto dei Terreni del Comune di Luzzi al foglio 39 particella 110, è dislocato un fabbricato in muratura.

A seguito delle indagini fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi è stato riscontrato l'inesistenza di documenti autorizzativi o concessioni edilizie riguardanti la sua edificazione, tenuto conto del fatto che lo stesso molto probabilmente è stato edificato prima del 1967. Ad oggi, per i fabbricati rurali insiste l'obbligo di classificazione al NCEU.

**9° QUESITO** *(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;).*

Analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto del presente pignoramento, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione e la consistenza dei beni pignorati, si propone la loro vendita in lotti.

Sono individuati n° **5 LOTTI**, composti come di seguito per una più facile vendibilità, di cui uno costituito dal fabbricato residenziale e dal magazzino (inscindibili per come illustrato in risposta al quesito n° 8) con la rispettive pertinenze accessorie e terreni agricoli che circondano i due fabbricati, un altro lotto costituito da appezzamenti di terreni sui quali insiste una parte di un fabbricato rurale (eventualmente appetibile per i proprietari della restante parte del fabbricato), altri tre lotti costituiti da diversi appezzamenti di terreni che potrebbero essere appetibili per i proprietari dei terreni confinanti.

-----



Adottando la configurazione proposta, non è necessario procedere all'identificazione di nuovi confini né alla redazione di frazionamenti.

Tutti i lotti, ancorché catastalmente allocati in diversi luoghi (Luzzi: Fosso dell'Olmo; Acri: Cicero, Cuta), sono di fatto nella medesima zona e molto vicini tra loro: la distanza massima dal Lotto 1 è infatti di circa 400 metri.

**Lotto n° 1: Residenza, magazzino e terreni**, in località Fosso dell'Olmo del comune di Luzzi, tutti in catasto al foglio 26, su una superficie di **7.451 mq** complessivi, composto da:

- A. Edificio residenziale (p.lla 625 sub 1) con relativa pertinenza accessoria (ente urbano p.lla 625), costituito da un piano terra e un piano sottotetto, con superficie commerciale omogeneizzata calcolata (vedasi quesito n° 14) pari a 248 mq.
- B. Magazzino a piano terra adibito a ricovero derrate (p.lla 613 sub.1) con relativa pertinenza accessoria (ente urbano p.lla 613), non comunicante con la residenza, con superficie commerciale omogeneizzata calcolata pari a (vedasi quesito n° 14) 309 mq.
- C. Terreni agricoli (p.lle 624 e 626, che intercludono gli edifici), utilizzati a seminativi arborei, estesi complessivamente 6285 mq. Sulla p.lla 626 insiste un pollaio in muratura ed un vincolo urbanistico a fini volumetrici.

**Lotto n° 2: Terreno con fabbricato rurale**, in località Fosso dell'Olmo del comune di Luzzi, estesi **1110 mq** complessivi, composto da:

- A. Castagneto da frutto (foglio 26 p.lla 254) di 380 mq.
- B. Bosco (foglio 39 p.lla 110) di 730 mq, sul quale insiste un vincolo urbanistico a fini volumetrici e una porzione di fabbricato rurale in pessimo stato conservativo.

**Lotto n° 3: Terreno vigneto e altri**, in località Fosso dell'Olmo del comune di Luzzi, tutti in catasto al foglio 39, estesi **5430 mq** complessivi, composto da:

- A. Vigneto (p.lla 200) di 2330 mq.
- B. Seminativo arborato (p.lla 201) di 1300 mq.
- C. Castagneto da frutto (p.lla 202) di 1800 mq.

**Lotto n° 4: Terreno funghicoltura e altri**, in località Fosso dell'Olmo del comune di Luzzi, tutti in catasto al foglio 39, estesi **12040 mq** complessivi, composto da:

- A. Funghicoltura (p.lla 115) di 3060 mq, su cui sono costruite n° 2 serre a tunnel.
- B. Bosco ceduo (p.lle 108 di 2180 mq e 124 di 2640 mq) di complessivi 4820 mq su cui

-----

insiste un vincolo urbanistico a fini volumetrici.

- C. Castagneto da frutto (p.lla 121) di 4160 mq, intercluso tra le p.lle 115 e 124, su cui insiste un vincolo urbanistico a fini volumetrici.

**Lotto n° 5: Terreno uliveto e altri**, in località Cicero e Cuta del comune di Acri, tutti in catasto al foglio 126, estesi **10767 mq** complessivi, composto da:

- A. Uliveto (p.lle 722, 724, 726, 729, 731), di complessivi 5067 mq (località Cicero).
- B. Incolto produttivo (in catasto Fabbricato rurale allo stato inesistente) (p.lla 298) di 130 mq (località Cicero).
- C. Seminativo irriguo arborato (p.lla 313) di 860 mq (località Cicero).
- D. Uliveto e Seminativo (p.lla 304) di 2680 mq, di cui parte utilizzato ad uliveto (1500 mq) e parte a seminativo irriguo arborato (1180 mq), (località Cuta).
- E. Seminativo irriguo (p.lla 310) di 180 mq (località Cuta).
- F. Seminativo arborato (p.lla 365) di 1850 mq (località Cuta).

**10° QUESITO** *(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. E 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;).*

Gli immobili non sono pignorati solo pro quota. Come specificato nei quesiti precedenti, i beni pignorati risultano posseduti in Piena Proprietà dal Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e dalla signora xxxxxxxx xxxxxxxx; pertanto non si procede alla divisione in natura.

**11° QUESITO** *(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;)*

Come riportato nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria (documento 04), **i beni pignorati sono pervenuti agli interessati** negli anni 1991 (donazione), 1993 (donazione), 2002 (compravendita), 2003 (compravendita), 2011 (compravendita), quindi tutti ben **prima della data di trascrizione del pignoramento** (anno 2015)

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 36**), sugli immobili risulta attivo il seguente **contratto di locazione**: “Atto n. 1321, serie 3<sup>a</sup>, **registrato il 22/02/2011**: - contratto modificativo di fitto di terreno tra xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx (locatori) e xxxxxxxx xxxxxxxx (locatario) per terreno sito nel comune di Luzzi, foglio 26, p.la 254 e foglio 39 p.lle 110, 115, 121, 124 e 201; terreno sito nel comune di Acri, foglio 126, p.lle 724, 726 e 729. Canone annuo € 258,23. Detto contratto scadrà il 24/08/2025”.

Tuttavia, **tale contratto appare anomalo**; infatti, come già documentato, al momento **tutte le particelle locate risultano di piena proprietà degli esecutati** (ved. documento 04):

- di xxxxxxxx xxxxxxxx, sin dal 1991: in Luzzi, foglio 26, p.la 254 e foglio 39 p.lle 110, 115, 121, 124, pervenuti per donazione da xxxxx xxxxxxxx;
- di xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, sin dal 1993: in Luzzi, foglio 39 p.la 201; in Acri, foglio 126, p.lle 724, 726 e 729, pervenuti per donazione da xxxxxx xxxxxx.

Pertanto si ritiene che tale contratto sia ininfluenza sia ai fini della stima sia della procedura esecutiva.

In effetti, al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati. I titoli sono stati acquisiti legittimamente, risultante dalla già citata ispezione ipotecaria (**allegati 32 e 33**) avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, l'abitazione ricavata nel magazzino era utilizzata quale abitazione dei coniugi xxxxxxxx-xxxxxxx, mentre l'edificio residenziale era in fase avanzata di arredamento, come se fosse destinato ad essere abitato a breve dal figlio della coppia.

-----

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

Non risultano provvedimenti di alcun genere.

**13° QUESITO** *(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;)*

Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici né storici. Per quanto riportato sui due certificati di destinazione urbanistica relativi ai due Comuni, tutti i terreni ricadono in zona agricola; sussistono le prescrizioni dettate dai due strumenti urbanistici vigenti nei due comuni per tali aree.

Alcune zone, sulla base della *Carta della Pericolosità Geomorfologica* in allegata al P.S.C. del Comune di Luzzi, ricadono in area con pericolosità notevole. Le aree con questo livello di pericolosità sono caratterizzate da valori di pendenza non superiori al 50% comunque non interessate da fenomeni franosi. È evidente che con questi superiori valori di pendenza diventa più probabile l'innescarsi di fenomeni gravitativi, specialmente in caso di eventi sismici e con effetti più accentuati in coincidenza di periodi particolarmente piovosi. Queste aree sono quelle individuate al Foglio 39 p.lle 124 (lotto n°4) e p.lle 200, 201 (lotto n°3), ma non per tutta la loro estensione.

Altre aree, sempre sulla base della succitata carta, ricadono in aree di pericolosità notevoli, tale livello di pericolosità a quelle aree con pendenze superiori al 50%, comunque non interessate da fenomeni franosi, per le quali, ovviamente, la pendenza stessa non fa che esasperare i fenomeni prima descritti. Queste aree sono quelle individuate al Foglio 39 p.lle 108 e 115 (lotto n° 4) , ma non per tutta la loro estensione.

Le particelle identificate al foglio 39 p.lle 108, 110, 121 e 124 (lotto n°4) e al foglio 26 p.lle 626 (lotto n° 1) sono soggette a vincolo urbanistico a fini volumetrici, ampiamente descritto nei quesiti precedenti.

-----

Dal P.S.C. del Comune di Luzzi, si evince inoltre, che una minima parte delle particelle 254 (lotto n° 2) e 626 (lotto n° 1) del Foglio Catastale 26 è destinata alla viabilità, così come una minima parte della particella 110 (lotto n° 4) del Foglio 39.

**13° bis QUESITO** (*indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*)

Non è fissato un importo annuo di spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto fino ad ora mai calcolate, né esiste condominio. Dalle informazioni informali ricevute non risultano altre procedimenti giudiziari in corso.

**14° QUESITO** (*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 questo 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 insolite.*

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

**Valore degli immobili.** Il valore finale stimato degli immobili è riassunto nella seguente tabella:

**LOTTO 1 - Residenza con magazzino e terreni in località "Fosso dell'Olmo" di Luzzi**

-----

1	<u>Descrizione sintetica</u>	Appezzamento di terreno, con entro stante fabbricato per civile abitazione e magazzino, dell'estensione complessiva di 7.281 mq, ubicato in località "Fosso dell'Olmo" del Comune di Luzzi (CS).
2	<u>Dati Catastali</u>	Identificato al NCEU del Comune di Luzzi al foglio 26 p.lle 613 sub.1, 624, 625 sub.1, 626.
3	<u>Valore Immobile</u>	€ 163.000,00 (euro centosessantatremila/00)
4	<u>Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento</u>	Piena proprietà della signora xxxxxxxx xxxxxxxx nata ad Acri (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS)
5	<u>Proporzione del pignoramento</u>	Intera consistenza del lotto (100%)

**LOTTO 2 - Terreno con fabbricato rurale in località "Fosso dell'Olmo" di Luzzi**

1	<u>Descrizione sintetica</u>	Appezzamento di terreno, con entro stante fabbricato rurale, dell'estensione complessiva di 1.140 mq, ubicato in località "Fosso dell'Olmo" del Comune di Luzzi (CS).
2	<u>Dati Catastali</u>	Identificato al NCEU del Comune di Luzzi al foglio 26 p.la 254 e al foglio 39 p.la 110.
3	<u>Valore Immobile</u>	€ 4.265,00 (euro quattromiladuecentosessantacinque/00)
4	<u>Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento</u>	Piena proprietà del signor xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Luzzi (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS)
5	<u>Proporzione del pignoramento</u>	Intera consistenza del lotto (100%)

**LOTTO 3 - Terreno vigneto e altri in località "Fosso dell'Olmo" di Luzzi**

1	<u>Descrizione sintetica</u>	Terreno dell'estensione complessiva di 5.430 mq, ubicato in località "Fosso dell'Olmo" del Comune di Luzzi (CS).
2	<u>Dati Catastali</u>	Identificato al NCEU del Comune di Luzzi al foglio 39 p.lle 200, 201, 202.
3	<u>Valore Immobile</u>	€ 10.060,00 (euro diecimilasessanta/00)
4	<u>Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento</u>	In regime di comunione dei beni del signor xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Luzzi (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS) e della signora xxxxxxxx xxxxxxxx nata ad Acri (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS)
5	<u>Proporzione del pignoramento</u>	Intera consistenza del lotto (100%)

**LOTTO 4 - Terreno funghicoltura e altri in località "Fosso dell'Olmo" di Luzzi**

1	<u>Descrizione sintetica</u>	Terreno dell'estensione complessiva di 12.040 mq, ubicato in località "Fosso dell'Olmo" del Comune di Luzzi (CS).
2	<u>Dati Catastali</u>	Identificato al NCEU del Comune di Luzzi al foglio 39 p.lle 108, 115, 121, 124.
3	<u>Valore Immobile</u>	€ 28.470,00 (euro ventottomilaquattrocentosettanta/00)
4	<u>Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento</u>	Piena proprietà del signor xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Luzzi (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS)
5	<u>Proporzione del pignoramento</u>	Intera consistenza del lotto (100%)

**LOTTO 5 - Terreno uliveto e altri alle località “Cuta” e “Cicero” di Acri**

<b>1</b>	<u>Descrizione sintetica</u>	Terreno dell'estensione complessiva di 10.767 mq, ubicato alle località “Cuta” e “Cicero” di Acri (CS).
<b>2</b>	<u>Dati Catastali</u>	Identificato al NCEU del Comune di Acri al foglio 126 p.lle 298, 313, 722, 724, 726, 729, 731, 304, 310, 364.
<b>3</b>	<u>Valore Immobile</u>	€ 16.960,00 (euro sedicimilanovecentosessanta/00)
<b>4</b>	<u>Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento</u>	In regime di comunione dei beni del signor xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Luzzi (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS) e della signora xxxxxxxx xxxxxxxx nata ad Acri (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS), ultime tre particelle Piena proprietà della signora xxxxxxxx xxxxxxxx nata ad Acri (CS) il xxxxxxxx e residente a Luzzi (CS)
<b>5</b>	<u>Proporzione del pignoramento</u>	Intera consistenza del lotto (100%)

Il valore complessivo dei beni pignorati, al netto delle decurtazioni dovute alla regolarizzazione dei beni sotto il profilo edilizio-urbanistico e al netto dell'abbattimento forfettario del 15% sul valore finale richiesto dal Giudice dell'Esecuzioni, è stimato in **222.695,00 €**.

Tali valori sono stati ricavati come di seguito illustrato in dettaglio, tenuto conto:

- delle **condizioni degli immobili** (stato di conservazione), già descritte in risposta al quesito n° 4;
- dei **contratti di locazione** in essere, ininfluenti, come già descritto in risposta al quesito n° 11;
- dei **provvedimenti di assegnazione al coniuge**, inesistenti;
- dell'**abbattimento forfettario pari al 15%**

**Scopo della stima.** Il valore di un bene economico dipende dallo scopo (o ragione pratica) della stima: infatti, di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in

-----



ragione delle destinazioni e degli impieghi; lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato (VM) all'attualità (agosto 2016) finalizzato ad una futura compravendita degli immobili pignorati. Il valore di mercato rappresenta la più probabile somma di denaro con cui potrebbe essere scambiato un determinato bene economico: stabilisce un rapporto d'equivalenza tra il denaro ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta dello stesso.

La ricerca del probabile valore di mercato è cosa ardua per la crisi in cui versa il settore agricolo e la scarsa domanda. La crisi economica ha bloccato il mercato dei fondi rustici e dei fabbricati, specialmente per le zone periferiche e marginali, dove le scelte economiche della globalizzazione hanno messo in crisi il settore agricolo, i cui prezzi dei prodotti sono fortemente calati. Anche il prodotto di nicchia e di qualità sta ottenendo, in zona, prezzi di mercato alla produzione al disotto dei costi sostenuti, determinando una fuoriuscita di unità lavorative dal settore, con conseguente abbandono delle colture e delle campagne.

Il **criterio di stima adottato** è il valore di mercato (VM). Questo, insieme al valore di costo, rappresenta il primo criterio di stima (da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso). Ad esso si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene.

Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima per arrivare, per mezzo di adeguate comparazioni, ad un prezzo che rappresenti il più probabile valore di mercato; tale valore non è equivalente al valore di mercato perché, trattandosi di un giudizio di stima basato su dati raccolti empiricamente, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga ed adottando i medesimi parametri.

Il valore di mercato è dato da  $VM = f(D,O)$ , con D= domanda del bene, O= offerta del bene.

Le unità di misura adottate sono: il metro quadrato (mq) di superficie commerciale omogeneizzata, per i fabbricati; il metro quadrato (mq) di superficie reale, per i terreni.

Il processo logico estimativo adottato.

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto (altrimenti detto sintetico): in

-----

considerazione della minima reperibilità del campione dei prezzi di riferimento, si è scelto di adottare il metodo di **stima per punti di merito**.

Tale metodo è un procedimento sintetico/comparativo, fondato sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo; più in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi, sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere in due modi: metodo del Forte o “additivo”; metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata. La presente elaborazione segue il **metodo moltiplicativo**.

#### Indagini di mercato.

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto in due fasi, come di seguito illustrato.

**Fase A** (Reperimento dei dati relativi a due tipologie di fonti: dirette e indirette). Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Tuttavia, gli esigui valori reperiti (attraverso interviste ad operatori locali (Agenzie Immobiliari)) sono statisticamente non significativi per la zona d'interesse e, pertanto, non considerati nella presente stima.

Le fonti indirette forniscono dati utili per una successiva elaborazione atta a definire una quotazione attendibile; sono stati considerati:

1. i valori del secondo semestre 2015 della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
2. le quotazioni medie indicative dell'agosto 2016, tratte dal sito “borsinoimmobiliare.it”, che fornisce una base dati di valori statistici dei principali portali immobiliari nazionali,

-----

dall'Agenzia delle Entrate OMI, dall'Istat e Banca d'Italia.

**Fase B** (Riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni). I valori reperiti dalle indagini indirette, per essere presi quale riferimento attendibile della stima, sono di seguito criticamente analizzati.

#### Metodo moltiplicativo per la stima di un edificio.

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a:  $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$ .

Il più probabile valore di mercato è data dalla formula: VM di stima = Vmedio \* K.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. un coefficiente <1 indica che il bene di stima è inferiore al bene di riferimento;
2. un coefficiente =1 indica che i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo;
3. un coefficiente >1 indica che il bene di stima è superiore al bene di riferimento.

Infine, nell'ipotesi in cui i beni di riferimento presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- stimare i coefficienti mediante metodi qualitativi o quantitativi (cfr. IVSC – International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003).

Per semplicità espositiva, nel seguito, i coefficienti =1 sono stati omessi, perché ininfluenti nella stima.

#### Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.

I coefficienti principali e supplementari, elencati di seguito, sono tratti dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pagg. 2285-2293.

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le

-----

quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. I coefficienti possono essere applicati indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima" (cfr. "Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pag. 2285).

I coefficienti di differenziazione applicati hanno la stessa funzione di quelli utilizzati per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP. circ. n° 1248 del 1966 e n° 2945 del 1993) e anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogata): quindi rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

#### **Letteratura e normativa di riferimento.**

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo semestre 2015; <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>;
- Il consulente immobiliare n° 781- 2006 pag. 2285-2293, Gruppo Il Sole 24 Ore;
- IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003;
- sito borsinoimmobiliare.it, agosto 2016, Borsinonet srl;
- Agenzia delle Entrate:  
[www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf)
- Min. LL.PP., circolare n° 1248 del 1966;
- Min. LL.PP., circolare n° 2945 del 1993;
- Legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogata).

#### **Stima dei FABBRICATI**

#### **Determinazione del più probabile valore di mercato (VM).**

-----

Per il computo della **superficie commerciale** (omogeneizzata) si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750. Da questa sono stati tratti i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici.

**Lotto n° 1: A. Edificio residenziale (Luzzi).**

**Misura della superficie commerciale** (omogeneizzata):

	<b>Consistenza</b> (NORMA UNI 10750 - Rivista “Il Consulente Immobiliare”)	<b>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente omogeneizza zione</b>	<b>Superficie commercia le</b>
<b>abitazione</b>	Vani principali e accessori diretti (100% della superficie)	187,00	1,00	187,00
<b>sottotetto</b>	soffitte(33% della superficie di altezza maggiore di 1,5 m)	70,00	0,33	23,10
<b>corte-terreno</b>	Giardini (10% della superficie)	383,00	0,10	38,30
	<b>TOTALE (mq)</b>			<b>248,5</b>

La superficie commerciale dell’immobile, applicando un arrotondamento per difetto, risulta pari a **248 mq**. I valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel precedente paragrafo “Fase B”, sono, per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il procedimento moltiplicativo:

- Fonti indirette
  - O.M.I.: .Luzzi, zona rurale, abitazioni di tipo economico in stato normale €/mq: min. 345, max 495, medio 420;
  - borsinoimmobiliare.it: Luzzi, zona rurale, abitazioni di tipo economico in buono stato normale, seconda fascia €/mq: 225.

Il valore di riferimento è dato dalla media dei due valori sopraindicati: media O.M.I, valore borsino immobiliare.

**Valore medio unitario= 322,50 €/mq.**

Coefficienti Caratteristiche posizionali estrinseche - **Kpe1**

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
centralità rispetto alla zona di riferimento: oltre i ml 3000	0,95
vicinanza elementi di pregio: oltre i mt 500	0,97

***Coefficienti Caratteristiche posizionali estrinseche funzionali - Kpe2***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
giardini	0,95
linee di autobus	0,90

***Coefficienti Caratteristiche posizionali intrinseche estetiche - Kpi1***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
elemento naturale predominante	1,10
panoramicità generale	1,15
elemento artificiale predominante	0,97
parco o verde fruibile nella zona	1,05

***Coefficienti Caratteristiche intrinseche funzionali dell'edificio - Kie1***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
riscaldamento centralizzato	1,02
citofonico	1,02
telefonico	1,02
giardino privato	1,07

***Coefficienti Caratteristiche intrinseche estetiche dell'edificio - Kie2***

omessi: tutti i coefficienti sono =1.

***Coefficienti Caratteristiche intrinseche stato di conservazione dell'edificio - Kie4***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
edificio recentissimo, signorile, stato ottimo	0,90

***Coefficienti Caratteristiche intrinseche stato di conservazione dell'unità immobiliare - Kiui1***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
-----------------------	---------------------

illuminazione	1,10
dimensione ambienti	1,05
disposizione ambienti	1,05
zone morte	1,06
qualità dei servizi	1,05
qualità della cucina	1,07

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche varianti posizionali dell'unità immobiliare - **Kiui2***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
affaccio zona giorno	1,10

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche varianti dimensionali dell'unità immobiliare - **Kiui3***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
tra mq 121 e 150 mq netti	0,95

*Coefficienti Caratteristiche produttive, occupazione dell'unità immobiliare - **Kpui***

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
occupata	0,99

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

La superficie commerciale, determinata precedentemente, è di <b>248 mq</b>			
Il valore medio unitario, determinato precedentemente, è di <b>322,50 euro/mq comm</b>			
<b>Caratteristiche</b>			
posizionali estrinseche	Kpe	$Kpe=Kpe1*Kpe2$	0,78
posizionali intrinseche	Kpi		1,29
intrinseche	$Ki=Kie*Kiui$	$Kie=Kie1*Kie2*Kie4$ $Kiui=Kiui1*Kiui2*Kiui3$	1,54
produttive	Kpui		0,99
coefficiente sintetico	Prodotto K		1,53
valore unitario ponderato	$VM=Vmedio*K = 507,60$ euro/mq comm		
<b>Valore immobile</b>	$Vi=VM*mq\ comm.=$ <b>122.520,00 euro</b>		

**Lotto n° 1: B. Magazzino (Luzzi).**

Come esposto nei quesiti precedenti, l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Luzzi al foglio 26 particella 613 sub.1, allo stato attuale costituisce un abuso essendo variata la destinazione d'uso asserita. L'immobile dovrà rispettare le indicazioni del progetto approvato e ritornare allo stato originario. Si è scelto di stimarlo nei due modi possibili:

- A. come nello stato attuale, costituito da abitazione e magazzino;
- B. come nello stato originario, costituito da un capannone con superficie e caratteristiche ricavate dalle tavole di progetto depositate in comune, a meno della diversa disposizione degli spazi interni e delle forometrie (sanabili).

Sarà adottato quale valore di mercato dell'immobile la media delle due valutazioni.

**A. Lotto n° 1: B. Magazzino - stato attuale: ABITAZIONE+MAGAZZINO**

**Misura della superficie commerciale (omogeneizzata):**

	<b>Consistenza</b> (NORMA UNI 10750 - Rivista "Il Consulente Immobiliare")	<b>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente omogeneizza zione</b>	<b>Superficie commercia le</b>
<b>abitazione</b>	Vani principali e accessori diretti (100% della superficie)	166,92	1,00	166,92
<b>magazzini</b>	vani accessori	152,14	0,25	38,035
<b>lastrico solare</b>	balconi terrazzi e simili	337,00	0,10	33,70
<b>corte-terreno</b>	Giardini (10% della superficie)	356,00	0,10	35,60
	<b>TOTALE (mq)</b>			<b>274,25</b>

La superficie commerciale dell'immobile, applicando un arrotondamento per difetto, risulta pari a **274 mq**. I valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel precedente paragrafo "Fase B", sono, per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il procedimento moltiplicativo:

- Fonti indirette

-----



- O.M.I.: .Luzzi, zona rurale, abitazioni di tipo economico in stato normale  
€/mq: min. 345, max 495, medio 420;
- borsinoimmobiliare.it: Luzzi, zona rurale, abitazioni di tipo economico in buono stato normale, seconda fascia €/mq: 225.

Il valore di riferimento è dato dalla media dei tre valori sopraindicati: media O.M.I, valore borsino immobiliare.

**Valore medio unitario= 322,5 €/mq.**

Nel calcolo dei coefficienti, quelli di valore unitario non sono riportati.

*Coefficienti Caratteristiche posizionali estrinseche - Kpe1*

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
centralità rispetto alla zona di riferimento: oltre i ml 3000	0,95
vicinanza elementi di pregio: oltre i mt 500	0,97

*Coefficienti Caratteristiche posizionali estrinseche funzionali - Kpe2*

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
giardini	0,95
linee di autobus	0,90

*Coefficienti Caratteristiche posizionali intrinseche estetiche - Kpi1*

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
elemento naturale predominante	1,10
panoramicità generale	1,15
elemento artificiale predominante	0,97
parco o verde fruibile nella zona	1,05

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche funzionali dell'edificio - Kie1*

<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
riscaldamento centralizzato	1,02
citofonico	1,02
telefonico	1,02

-----

giardino privato	1,07
------------------	------

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche estetiche dell'edificio - **Kie2***

Caratteristica	Coefficiente
portone d'ingresso	1,01

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche stato di conservazione dell'edificio - **Kie4***

Caratteristica	Coefficiente
edificio recentissimo, medio, stato ottimo	0,85

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche varianti posizionali dell'unità immobiliare - **Kiui2***

Caratteristica	Coefficiente
affaccio zona giorno	0,95

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche varianti dimensionali dell'unità immobiliare - **Kiui3***

Caratteristica	Coefficiente
tra mq 151 e 180 mq netti	0,85

*Coefficienti Caratteristiche produttive, occupazione dell'unità immobiliare - **Kpui***

Caratteristica	Coefficiente
occupata	0,99

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

La superficie commerciale, determinata precedentemente, è di <b>274 mq</b>			
Il valore medio unitario, determinato precedentemente, è di <b>322,50 euro/mq comm</b>			
Caratteristiche			
posizionali estrinseche	Kpe	$Kpe = Kpe1 * Kpe2$	0,79
posizionali intrinseche	Kpi		1,29
intrinseche	$Ki = Kie * Kiui$	$Kie = Kie1 * Kie2 * Kie4$ $Kiui = Kiui1 * Kiui2 * Kiui3$	0,79
produttive	Kpui		0,99
coefficiente sintetico	Prodotto K		0,80

valore unitario ponderato	$VM=V_{\text{medio}}*K = 284,65 \text{ euro/mq comm}$
<b>Valore immobile</b>	$Vi=VM*\text{mq comm.} = \mathbf{70.692,00 \text{ euro}}$

**B. Lotto n° 1: B. Magazzino - stato originario: CAPANNONE**

Misura della superficie commerciale (omogeneizzata):

	Consistenza (NORMA UNI 10750 - Rivista "Il Consulente Immobiliare")	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente omogeneizza zione	Superficie commercia le
<b>magazzino</b>	Vani principali e accessori diretti (100% della superficie)	240,00	1,00	240,00
<b>lastrico solare</b>	balconi terrazzi e simili	337,00	0,10	33,70
<b>corte-terreno</b>	Giardini (10% della superficie)	356,00	0,10	35,60
	<b>TOTALE (mq)</b>			<b>309,3</b>

La superficie commerciale dell'immobile, applicando un arrotondamento per difetto, risulta pari a **309 mq**. I valori di partenza presi a riferimento, considerato che l'indagine presso agenzie immobiliari ha fornito come nel caso precedente solo un ipotetico costo di costruzione e il borsino immobiliare non fornisce valutazioni per la zona in esame per questa tipologia di beni, sono

- Fonti indirette
  - O.M.I.: .Luzzi, zona rurale, capannoni tipici in stato normale €/mq: min. 245, max 345, medio 295;

Il valore di riferimento è dato dalla media O.M.I.

**Valore medio unitario= 295,00 €/mq.**

*Coefficienti Caratteristiche posizionali estrinseche - **Kpe1***

Caratteristica	Coefficiente
centralità rispetto alla zona di riferimento: oltre i ml 3000	0,95

vicinanza elementi di pregio: oltre i mt 500	0,97
--	------

*Coefficienti Caratteristiche posizionali estrinseche funzionali - Kpe2*

Caratteristica	Coefficiente
linee di autobus	0,90

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche funzionali dell'edificio - Kie1*

Caratteristica	Coefficiente
riscaldamento centralizzato	1,02
citofonico	1,02
giardino privato	1,07

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche stato di conservazione dell'edificio - Kie4*

Caratteristica	Coefficiente
edificio recentissimo, medio, stato ottimo	0,85

*Coefficienti Caratteristiche intrinseche stato di conservazione dell'unità immobiliare - Kiui1*

Caratteristica	Coefficiente
ventilazione	1,07
dimensione ambienti	1,05
disposizione ambienti	1,08
zone morte	1,06
qualità dei servizi	0,95

*Coefficienti Caratteristiche produttive, occupazione dell'unità immobiliare - Kpui*

Caratteristica	Coefficiente
occupata	0,99

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

La superficie commerciale, determinata precedentemente, è di <b>309 mq</b>			
Il valore medio unitario, determinato precedentemente, è di <b>295,00 euro/mq comm</b>			
<b>Caratteristiche</b>			

posizionali estrinseche	$K_{pe}$	$K_{pe}=K_{pe1}*K_{pe2}$	0,83
intrinseche	$K_i=K_{ie}*K_{iui}$	$K_{ie}=K_{ie1}*K_{ie4}$ $K_{iui}=K_{iui1}$	1,16
produttive	$K_{pui}$		0,99
coefficiente sintetico	Prodotto K		0,95
valore unitario ponderato	$VM=V_{medio}*K = 280,25 \text{ euro/mq comm}$		
<b>Valore immobile</b>	$V_i=VM*m_{q \text{ comm.}} = \mathbf{86.547,30 \text{ euro}}$		

Il valore di mercato del Lotto n° 1-B (Magazzino), dalla media delle due valutazioni, è pari a:  $(70.692,00+86.547,30)/2=78.644,60 \text{ €}$ , arrotondato per eccesso a **78.650,00 €**

### **Stima dei TERRENI**

Il mercato dei fondi rustici in zona è scarsamente attivo, risultando appetibili e attrattivi gli appezzamenti piccoli posti in prossimità dei centri abitati, suscettibili di trasformazioni future anche se non ancora programmate, oppure grosse aziende in pianura, per investimenti comunitari. Al fine di evitare contestazioni di sorta e di utilizzare valori oggettivi, il probabile valore di mercato dei terreni è stato ricercato attraverso valori ufficiali con una procedura comparativa di stima per “valori unitari”, V.A.M. (Valore Agricolo Medio).

Questa procedura consente di evitare madornali errori legati all'utilizzo, dipendenti da una serie di fattori di difficile interpretazione e legati molto spesso a situazioni speculative di asservimento per costruzioni in un'altro luogo o per accedere in modo fittizio ai contributi europei.

Per svincolarsi dalla genericità tipica del valore medio, I V.A.M. sono stati rettificati, attraverso coefficienti o punti di merito (coefficiente di esposizione, di clima, di forma e posizione, di pendenza, di fertilità, di accessibilità etc.) analizzati in base alle caratteristiche estrinseche per via della vicinanza o meno ai centri di commercio, alle vie di comunicazioni, alla salubrità dei luoghi, al regime tributario (oneroso o meno) ed in base alle caratteristiche intrinseche per via della maggiore o minore fertilità dei terreni, alla presenza o meno di capitali fondiari (fabbricati, strade, piantagioni, etc.), all'ampiezza del fondo, alla conformazione e giacitura, alla presenza o meno di servitù, acqua e sistemi di irrigazione e

alla suscettività o meno ai miglioramenti e trasformazioni fondiarie.

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

<b>caratteristiche estrinseche C<sub>E</sub></b>	<b>caratteristiche intrinseche C<sub>I</sub></b>
eccellente = 1,60	eccellente = 1,20
ottimo = 1,40	ottimo = 1,10
buono = 1,20	buono = 1,00
accettabile = 1,00	accettabile = 0,90
mediocre = 0,80	mediocre = 0,80
scadente = 0,60	scadente = 0,60

**Considerazioni sullo stato dei terreni.** Dalla descrizione degli immobili, trattata nel quesito 4, si è pervenuto alla determinazione delle condizioni in cui versano gli immobili stessi.

L'area d'interesse presenta caratteristiche posizionali scadenti, vista la sua lontananza dai centri di smercio e dalle vie di comunicazioni, facendo parte di un contesto quasi isolato, ma allo stesso tempo presenta caratteristiche funzionali ed estetiche eccellenti vista la salubrità dei luoghi che non presentano impatti ambientali ed elementi artificiali che abbiano un impatto visivo sulla zona. Nel complesso, mediando tra le due caratteristiche, per eccesso, le **caratteristiche estrinseche** si ritengo buone.

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

E' stato considerato che il terreno non rispetta le qualità catastali assegnatoli in varie zone, e si è tenuto conto dei vincoli gravanti sul fondo, come riportato al quesito 13, che, comunque, non inibiscono l'attività agricola. Pertanto, le **caratteristiche intrinseche** si ritengono buone.

#### **Determinazione del più probabile valore di mercato (VM).**

Per il fondo da stimare sono stata assunte le superficie catastali riassunte in tabella:

-----

<b>Qualità o Colture in atto</b>	<b>Comune di Luzzi (mq)</b>	<b>Comune di Acri (mq)</b>
fabbricato rurale		130
uliveto		6567
seminativo irriguo arborato		2040
seminativo irriguo		180
seminativo arborato	7585	1850
vigneto	2330	
castagneto da frutto	6690	
bosco ceduo	5200	
funghicoltura	3060	

I valori agricoli medi (V.A.M) delle due regioni agrarie, dove ricade l'area in esame, della Provincia di Cosenza per l'anno 2014, per i terreni in oggetto, di diversa qualità catastale, prevedono i valori unitari rappresentati nelle seguenti tabelle (**allegato 39**):

**Comune di Luzzi - Regione Agraria N° 13**

<b>Qualità o Colture in Atto</b>	<b>Valore/ettaro</b>	<b>Valore/mq</b>
seminativo arborato	10.932,56	1,093
vigneto	23.813,51	2,381
castagneto da frutto	6.927,57	0,693
bosco ceduo	5.303,92	0,530
funghicoltura (1)	58.234,85	5,823

**Nota (1):** Catasto dei Terreni, Comune di Luzzi, foglio 39 particella 115 con qualità colturale "funghicoltura" non contenuta nella tabella V.A.M.; ai fini della determinazione del suo valore, stante la realtà dei luoghi, per similitudine, si è ritenuto di assimilare questa particella alla qualità colturale "orto", che per definizione catastale è un terreno coltivato a ortaggi per fini commerciali che gode di una regolare irrigazione.

**Comune di Acri - Regione Agraria N° 3**

<b>Qualità o Colture in Atto</b>	<b>Valore/ettaro</b>	<b>Valore/mq</b>
incolto produttivo (2)	2.056,62	0,206
uliveto	14.839,32	1,484
seminativo irriguo arborato	12.447,97	1,448
seminativo irriguo	10.499,59	1,050
seminativo arborato	8.442,97	0,844

**Nota (2):** Catasto dei Terreni, Comune di Acri, foglio 126 particella 298, qualità colturale “fabbricato rurale” non contenuta nella tabella V.A.M.; ai fini della terminazione del suo valore, stante la realtà dei luoghi, per similitudine, si è ritenuto di assimilare questa particella alla qualità colturale “incolto produttivo” che, per definizione catastale, è un terreno che senza l’intervento della mano dia un prodotto valutabile anche minimo.

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

caratteristiche estrinseche  $C_E$  : buono = 1,20

caratteristiche intrinseche  $C_I$  : buono = 1,20

I valori agricoli medi moltiplicati per i coefficienti di merito appena stabiliti, svincolandosi oggettivamente dal valore medio, forniscono il valore unitario reale (= V.A.M. \*  $C_E$  \*  $C_I$ ).

Applicando i valori unitari così ricavati alla superficie agricola di ciascuna particella pignorata si ottiene il valore  $V_A$  (valore unitario reale \* estensione) della stima del più probabile valore di mercato.

Per i terreni nel Comune di Luzzi:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Categoria Qualità</b>	<b>Estensione (mq)</b>	<b>V.A.M (euro/mq)</b>	<b>Valore unitario reale (euro/mq)</b>	<b>Valore (euro)</b>
26	254	bosco ceduo	380	0,53	0,76	290,3
26	624	sem arb	1.330	1,09	1,57	2093,8
26	626	sem arb	4.955	1,09	1,57	7800,6
39	108	bosco ceduo	2.180	0,53	0,76	1665,1
39	110	cast frutt	730	0,69	1,00	728,2



39	115	funghicoltura	3.060	5,82	8,39	25660,8
39	121	cast frutt	4.160	0,69	1,00	4149,9
39	124	bosco ceduo	2.640	0,53	0,76	2016,5
39	200	vigneto	2.330	2,38	3,43	7989,9
39	201	sem arb	1.300	1,09	1,57	2046,6
39	202	cast frutt	1.800	0,69	1,00	1795,6

Al fabbricato rurale, non censito in catasto, che sorge sulla particella 110 del foglio catstale 39 del Comune di Luzzi è attribuito un valore venale di € 5000.

Per i terreni nel Comune di Acri:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Categoria Qualità</b>	<b>Estensione (mq)</b>	<b>V.A.M (euro/mq)</b>	<b>Valore unitario reale (euro/mq)</b>	<b>Valore (euro)</b>
126	298	fabb rurale	130	0,21	0,30	38,5
126	304-AA	uliveto	1.500	1,48	2,14	3205,3
126	304-AB	sem irr arb	1.180	1,24	1,79	2115,2
126	310	sem irr	180	1,05	1,51	272,1
126	313	sem irr arb	860	1,24	1,79	1541,6
126	365	sem arb	1.850	0,84	1,22	2249,3
126	722	uliveto	2.080	1,48	2,14	4444,7
126	724	uliveto	1.812	1,48	2,14	3872,0
126	726	uliveto	380	1,48	2,14	812,0
126	729	uliveto	270	1,48	2,14	577,0
126	731	uliveto	525	1,48	2,14	1121,9

Per un valore complessivo di tutti i terreni (in Luzzi e in Acri) pari a **euro 76.486,9**, arrotondato a **76.487 €**.

Sommando i valori dei due fabbricati già stimato: **122.520,00 €** (Lotto n° 1: A. Edificio

residenziale) e **78.650,00 €** (Lotto n° 1: B. Magazzino), si ottiene **277.657 €**, che è il Valore di Mercato complessivo dei beni pignorati.

Riassumendo, i valori dei singoli lotti sono determinati come di seguito.

**VALORE Lotto n° 1:**

Immobili	Valore mercato	Decurtazioni
<b>A. Edificio residenziale</b>	+122.520,00	-3.900,00
<b>B. Magazzino</b> (valutato come abitazione) 70.692,00		
<b>Magazzino</b> (valutato come capannone) 88.547,25		
MEDIA ( <b>Magazzino</b> )	+78.650,00	-15.400,00
<b>C. Terreni agricoli</b>	+9.894,40	
SOMMANO €	<b>191.764,00</b>	
<b>TOTALE</b> , compreso abbattimento forfetario del 15%, €	<b>163.000,00</b>	

**VALORE Lotto n° 2:**

Immobili	Valore mercato	Decurtazioni
<b>Terreno</b> (con fabbricato rurale, valutato a parte)	<b>+1.018,50</b>	
<b>Fabbricato rurale</b> (valore venale)	<b>+5.000,00</b>	-1000
SOMMANO €	<b>5.018.50</b>	
<b>TOTALE</b> , compreso abbattimento forfetario del 15%, €	<b>4.265,73 = 4.265,00</b>	

**VALORE Lotto n° 3:**

Immobili	Valore mercato	Decurtazioni
<b>Terreno vigneto e altri</b>	<b>+11.832,10</b>	
<b>TOTALE</b> , compreso abbattimento forfetario del 15%, €	<b>10.057,30 = 10.060,00</b>	

**VALORE Lotto n° 4:**

Immobili	Valore mercato	Decurtazioni
<b>Terreno funghicoltura e altri</b>	<b>+33.492,30</b>	

<b>TOTALE</b> , compreso abbattimento forfetario del 15%, €	<b>28.468,50 ≈ 28.470,00</b>
---	------------------------------

**VALORE Lotto n° 5:**

Immobili	Valore mercato	Decurtazioni
<b>Terreno uliveto e altri</b>	<b>+20.249,60</b>	<b>- 300,00</b>
SOMMANO €	<b>19949,60</b>	
<b>TOTALE</b> , compreso abbattimento forfetario del 15%, €	<b>16957.20 ≈ 16960,00</b>	

**15° QUESITO** (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, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)).

Riportato nel file ""RELAZIONE\_265-15\_BCC-xxxxxxx\_FoglioRiassuntivo"

Acri (CS), li 19 agosto 2016

L'esperto stimatore

(ing. xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx)

(firma digitale)