

ESECUZIONE N°: 90/2022

Promosso da: Creditore Esecutante: [REDACTED]

Contro: Debitore Esecutato: [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

In data 12/01/2023 il sottoscritto *Ing. Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto la nomina di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico in data 13/01/2023, lo scrivente ha avuto il compito di soddisfare i seguenti quesiti disposti dal G.E.:

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;



- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleggi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale



1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti



applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F - Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G - Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.



Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
- della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

l'Ill.mo G.E., a seguito di istanze di proroga motivate (cft. All. n. 7), ha concesso infine il termine ultimo in data 15/07/2024 per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo.



Rinvia infine la procedura spostando l'udienza al 13/12/2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

ATTIVITÀ PERITALE

Tutto ciò premesso, esaminato il contenuto del fascicolo di causa e avvalendosi delle autorizzazioni concesse per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha intrapreso le indagini volte a descrivere e valutare i beni pignorati, così come descritto nell'Atto di Pignoramento Immobiliare – pagg. da 1 a 3 - “... in danno della [REDACTED] in [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in via [REDACTED] ... Omissis ... tutti censiti al catasto terreni del Comune di San Nicola Arcella (CS), di seguito catastalmente individuati:

- Foglio 10, part. 55 – pascolo di classe 3 superficie ha 2 are 30 ca 20 – R.D. Euro 3,57 – R. A. Euro 1,19;
- Foglio 10, part. 505 – pascolo di classe 2 superficie are 08 ca 20 – R.D. Euro 0,17 – R. A. Euro 0,08;
- Foglio 10, part. 506 – pascolo di classe 2 superficie are 04 ca 19 – R.D. Euro 0,09 – R. A. Euro 0,04;
- Foglio 10, part. 518 – pascolo di classe 2 superficie are 05 ca 20 – R.D. Euro 0,11 – R. A. Euro 0,05;
- Foglio 10, part. 519 – pascolo di classe 2 superficie are 66 ca 47 – R.D. Euro 1,37 – R. A. Euro 0,69;
- Foglio 10, part. 601 – pascolo di classe 2 superficie are 03 ca 30 – R.D. Euro 0,07 – R. A. Euro 0,03;
- Foglio 10, part. 669 – pascolo di classe 2 superficie are 00 ca 81 – R.D. Euro 0,02 – R. A. Euro 0,01;
- Foglio 10, part. 503 – pascolo cespugliato di classe U, superficie ha 1, are 49 ca 50 – R.D. Euro 6,95 – R. A. Euro 3,09;
- Foglio 10, part. 504 – pascolo cespugliato di classe U superficie are 54 ca 80 – R.D. Euro 2,55 – R. A. Euro 1,13
- Foglio 10, part. 508 – pascolo di classe 2 superficie are 04 ca 31 – R.D. Euro 0,09 – R. A. Euro 0,04;
- Foglio 10, part. 509 – pascolo di classe 2 superficie are 04 ca 13 – R.D. Euro 0,09 – R. A. Euro 0,04;
- Foglio 10, part. 510 – pascolo di classe 2 superficie are 04 ca 05 – R.D. Euro 0,08 – R. A. Euro 0,04;
- Foglio 10, part. 511 – pascolo di classe 2 superficie are 03 ca 07 – R.D. Euro 0,06 – R. A. Euro 0,03;
- Foglio 10, part. 512 – pascolo di classe 2 superficie are 04 ca 10 – R.D. Euro 0,08 – R. A. Euro 0,04;
- Foglio 10, part. 513 – pascolo di classe 2 superficie are 03 ca 75 – R.D. Euro 3,57 – R. A. Euro 0,04;
- Foglio 10, part. 514 – pascolo di classe 2 superficie are 02 ca 14 – R.D. Euro 0,04 – R. A. Euro 0,02;



- Foglio 10, part. 515 – pascolo di classe 2 superficie are 02 ca 62 – R.D. Euro 0,05 – R. A. Euro 0,03;
- Foglio 10, part. 671 – pascolo di classe 2 superficie ha 1 are 00 ca 00 – R.D. Euro 2,07– R. A. Euro 1,03;
- Foglio 10, part. 673 – pascolo di classe 2 superficie ha 2 are 55 ca 00 – R.D. Euro 5,27 – R. A. Euro 2,63;
- Foglio 10, part. 675 – pascolo di classe 2 superficie ca 02 – R.D. Euro 0,01 – R. A. Euro 0,01.

Svolgimento delle indagini di consulenza

Oltre a predisporre ricognizione sui luoghi di causa, sono state svolte una serie di indagini suppletive, che si sono protratte in tempi anche successivi al sopralluogo medesimo, così come elencate di seguito:

- In data 20/02/2023 ore 10:00 a.m. lo scrivente ha eseguito il primo accesso sui luoghi di procedura, previo regolare preavviso alle parti trasmesso dal Custode Giudiziario Avv. Claudia PIZZURRO: La Società esecutata e chi di interesse sono stati preavvisati a mezzo PEC del 25/01/2023 (cft. *All. n. 4*); come risulta dal *Verbale* in *All. n. 5*, i fondi oggetto di stima sono ad oggi liberamente accessibili (non si riscontra più la catena delimitatrice e il cartello di proprietà privata), sebbene alcune particelle non sono percorribili per la presenza di folta vegetazione.

In seguito a tale sopralluogo lo scrivente, con l'accompagnamento del Custode Giudiziario designato, con il l.r.p.t della Società Esecutata nella persona del [REDACTED] [REDACTED], nonché del [REDACTED] in qualità di collaboratore delegato dal [REDACTED], ha effettuato una ispezione generale dei luoghi e dei rilievi fotografici sull'intero compendio immobiliare, eseguendo anche fotografie panoramiche dalla Torre del Faro, posizionata vicino all'area d'interesse, che ha consentito di riprendere anche i terreni incolti ed irraggiungibili per la presenza della folta vegetazione, con particolare riguardo anche a quelli posti lungo il fronte Nord (cft. *foto nn. 1.4. da 1.6 a 1.9. gruppo foto n. 2*).

Solo in data 05/07/2024 è stato eseguito un secondo accesso ai fondi in esecuzione, con l'accompagnamento della suddetta Custode Giudiziaria, verificando che le condizioni dei medesimi è risultato sostanzialmente invariato nel tempo, persistendo la presenza di folta vegetazione spontanea che rende i terreni difficilmente accessibili; in tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici aggiornati dalla Torre Dino, con affaccio panoramico complessivo.

- Nel contempo si sono svolti gli accertamenti catastali, reperendo telematicamente tramite Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, gli Estratti Mappali per l'identificazione delle particelle e le relative Visure Catastali per Immobile (cft. *All. 1*).
- In data 24/01/2024 è stata presentata istanza tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS), per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei lotti (terreni), nonché l'eventuale presenza di un piano di Lottizzazione o altra documentazione di natura progettuale sull'area di interesse.

Successivamente, in data 29/01/2024 viene trasmessa allo scrivente una PEC dall'U.T.C. interessato, contenente il richiesto C.D.U..

Dopo una richiesta integrativa all'U.T.C. del 01/02/2024, è stato necessario presentarsi presso gli uffici comunali giorno 07/02/2024, per estrarre copia di varie documentazioni amministrative e progettuali, relative a piani di lottizzazione sull'area (comprendenti però altre



aree a destinazione edificatoria non inclusi nel pignoramento), nonché procedure di condono / sanatoria (cft. *All. 6*).

- Ai fini del soddisfacimento della *Lett. A* del Conferimento d'Incarico di C.T.U., si fa presente che è stata già acquisita agli atti d'ufficio la Certificazione Notarile a firma del Dott. Luigi DE SANTIS (datata 20/12/2022), che attesta la proprietà dei cespiti da parte della Società Debitrice (cft. *All. n. 1/d*).

Ad ogni modo, in data 03/02/2023 lo scrivente si è recato presso l'Archivio Notarile Distrettuale – Prov. Cosenza, estraendo copia autentica del Rogito (Atto di compravendita) per Notar TITOMANLIO V. Rep. 30857 del 10/10/1984 (cft. *All. n. 8*).

- È stata esaminata la documentazione inerente gli accertamenti ipocatastali dal certificato Notarile Ventennale, accertando la completezza delle Trascrizioni ed Iscrizioni (cft. *All. n. 1/f*).

Pertanto, una volta in possesso di ogni informazione e documentazione necessaria, il sottoscritto C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Facendo riferimento agli allegati contenuti nella presente relazione, ivi compreso le certificazioni e gli estratti in copia, di seguito il sottoscritto *C.T.U.* provvede per ordine al soddisfacimento dei singoli quesiti posti dal *G.E.* .

QUESITO LETT. A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli uffici competenti come precedentemente descritto, ed esaminando la coerenza delle relative documentazioni nei confronti di quanto risulta in atti, si è potuta rilevare e verificare la completezza delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati (terreni), riscontrabile nella Certificazione Notarile Sostitutiva; mentre risulta allegato agli Atti d'Ufficio solo la Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, mancando più in generale la documentazione ipocatastale. Si precisa che è stata riscontrata una corretta corrispondenza di tutti i dati catastali dei cespiti, nel confronto tra l'Atto di Pignoramento, la Nota di Trascrizione dello stesso Atto e le Visure Catastali, nonché sostanzialmente con la Certificazione notarile Ventennale (cft. *All. nn. 1/c, 1/a, 1/d*).

Pertanto, oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto (tra le altre):



- visura attuale e storica sintetica per soggetto a nome di "██████████";
- estratti di mappa contenenti complessivamente tutte le particelle;
- documentazione fotografica e schemi grafici satellitari;
- copia del rogito per Notar TITOMANLIO V. Rep. 30857 del 10/10/1984;
- copia digitale del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T. di San Nicola Arcella in data 29/01/2024 (cft. *All. n. 6/b*).

Inoltre, in riferimento al punto 4) di cui alla lett. A, non risulta necessario acquisire la Certificazione Ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. in quanto è allegata agli Atti d'Ufficio, nonché si ri-allega alla presente C.T.U. come richiesto (*All. n. 1/d*), la **Certificazione Notarile** contenente già l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le vicende traslative dei beni pignorati, a cui si rinvia per tutti i dettagli.

Pertanto si elencheranno di seguito, in modo sintetico, i titoli in virtù dei quali è pervenuto il compendio immobiliare in esecuzione, alla ██████████ in qualità di società debitrice in procedura, (cft. per i dettagli il *Certificato Notarile in Atti*):

- **Compravendita** – Not. TITOMANLIO Vincenzo del 10/10/1984 – Rep. 30857 – Racc. 14108 – Trascr. a Cosenza il 10/10/1984 ai nn. 25776 R.G. / 96240 R.P. – a favore della Società ██████████ contro la Società ██████████ (C.F./P.I. 00368140786) ad oggetto un appezzamento di terreno in San Nicola Arcella (CS) alla località Torre Dino, della superficie complessiva di ha 13.72.00 (ettari tredici e are settantadue), distinto in catasto terreni al foglio mappale n. 10, p.lle nn. 55-251-62-253-252-254-63-139-136-61 (le presenti comprendono le odierne particelle oggetto di pignoramento, come accertato a responsabilità del Notaio Dott. Luigi DE SANTIS - cft. descrizioni alle pagg. 2-3 della *Certificazione Notarile Ventennale* in *All. n. 1/d*).
- **Compravendita** – Not. DI CIOMMO Michele (con sede in Roma) del 27/05/1981 – Rep. 10690/2340 – Trascr. a Roma il 28/05/1981 ai nn. 10986/9446 - a favore della Società ██████████ (C.F./P.I. 00368140786) – Le presenti informazioni si sono reperite penultima pagina del precedente rogito.

Si precisa nuovamente che la Visura Ipotecaria non è presente nel Fascicolo Telematico degli atti procedurali, dal momento che è stata allegata la Certificazione Notarile Ventennale.

Infine, quindi, gli accertamenti sono stati eseguiti essenzialmente in funzione dei seguenti beni:

Terreni ubicati nel Comune di San Nicola Arcella (CS) – Località Torre Dino - ed indentificati in catasto terreni di detto Comune al Foglio di Mappa 10:

- 1) *particella 55 – pascolo di classe 3 superficie mq. 23'020;*
- 2) *particella 505 – pascolo di classe 2 superficie mq.820;*
- 3) *particella 506 – pascolo di classe 2 superficie mq. 419;*
- 4) *particella 518 – pascolo di classe 2 superficie mq. 520;*
- 5) *particella 519 – pascolo di classe 2 superficie mq. 6647;*
- 6) *particella 601 – pascolo di classe 2 superficie mq. 330;*
- 7) *particella 669 – pascolo di classe 2 superficie mq. 81;*



- 8) *particella 503 – pascolo cespugliato di classe U, superficie mq. 14'950;*
- 9) *part. 504 – pascolo cespugliato di classe U superficie mq. 5'480;*
- 10) *particella 508 – pascolo di classe 2 superficie mq. 431;*
- 11) *particella 509 – pascolo di classe 2 superficie mq. 413;*
- 12) *particella 510 – pascolo di classe 2 superficie mq. 405;*
- 13) *particella. 511 – pascolo di classe 2 superficie mq. 307;*
- 14) *particella 512 – pascolo di classe 2 superficie mq. 410;*
- 15) *particella 513 – pascolo di classe 2 superficie mq. 375;*
- 16) *particella 514 – pascolo di classe 2 superficie mq. 214;*
- 17) *particella 515 – pascolo di classe 2 superficie mq. 262;*
- 18) *particella 671 – pascolo di classe 2 superficie mq. 10'000;*
- 19) *particella 673 – pascolo di classe 2 superficie mq. 25'500;*
- 20) *particella 675 – pascolo di classe 2 superficie mq. 2.*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (PREGIUDIZIEVOLI)

Dalla pag. 3 del Certificato Notarile storico – ventennale (a cui si rimanda integralmente, manca agli Atti procedurali la documentazione storico-ipotecaria), emerge inoltre che gli immobili sono stati soggetti alle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (cft. *All. n. 1/c – All. n. 1/d* per i dettagli):

- Ipoteca giudiziale (Iscriz. del 21/07/2008 ai nn. 24057 R.G. e 3837 R.P.) emessa dal Tribunale di Sala Consilina il 25/08/1999, a favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED], per la somma complessiva di € 255'000;
- Ipoteca giudiziale (Iscriz. del 08/06/2017 ai nn. 16424 R.G. e 1586 R.P.) derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Lagonegro in data 08/02/2017, a favore di [REDACTED] e contro la Società [REDACTED], per la piena proprietà, per la somma complessiva di € 300'000;
- Verbale di Pignoramento immobiliare (Trascriz. del 25/10/2022 ai nn. 31521 R.G. e 26021 R.P.) [REDACTED] e contro la società [REDACTED], per la piena proprietà.

In riferimento al punto 2) della lett. A, si precisa che la debitrice la Società debitrice ha acquisito l'intera proprietà dei cespiti in esecuzione per mezzo del Rogito per Notar TITOMANLIO Vincenzo di Scalea del 10/10/1984 - Rep. N. 30857, di cui è stata acquisita copia autenticata (cft. *All. n. 8*).

Qualora necessario, si reperirà nondimeno la Visura Camerale Storica della Società debitrice.



DESCRIZIONE DEI CESPITI PIGNORATI (TERRENI)

Le particelle di terreno in procedura sono ubicate tutte nel Comune di San Nicola Arcella (CS) alla Località Dino, catastalmente ubicate al foglio mappale n° 10, in particolare lungo il litorale costiero immediatamente a ridosso (lato Ovest) del conosciuto monumento storico individuabile appunto nella “Torre Dino” (cft. *foto nn. 1.1, 1.2, 1.3, 2.17*).

Il territorio in interesse è ubicato a circa 2 km a Sud del centro urbano cittadino, a cui si collega tramite la strada comunale (ed in parte vicinale) del Telegrafo (cft. sempre *foto nn. 1.1, 1.2, 1.3*). In effetti l'unica via attualmente percorribile con i veicoli per raggiungere l'area in interesse, in cui ricadono tutti i fondi in procedura, è proprio quella suddetta, laddove termina in corrispondenza della c.d. già citata “Torre Dino”, ove si riscontra la presenza di un B&B denominato appunto “Il Faro”.

Trattasi dunque di un'area periferica a vocazione turistico - residenziale, interessata da alcuni episodi edilizi a carattere abitativo.

Si riscontra in particolar modo, poco più a Sud della Torre Dino e sempre lungo il litorale costiero, la presenza di due parchi residenziali (attualmente denominati sulle mappe di “Google” come “██████████” e “██████████”), che si posizionano non a caso quasi a ridosso dei fondi in interesse; al contrario, più a Nord del suddetto monumento si riscontra la presenza di episodi edilizi sparsi, in tal caso trattasi di villette con piscina e terreno pertinenziale, posti molto vicini ad un costone roccioso che cade “a picco” verso il mare (cft. *foto nn. 1.8, 1.9, 2.7*).

Si possono distinguere in buona sostanza due grandi aree che compongono le particelle in esecuzione:

LOTTO N° 1 - quelle poste immediatamente a Nord o in corrispondenza della Torre Dino (cft. *gruppo foto n. 2*), identificabili nelle particelle nn. 505-506-669-601-518-519-55;

LOTTO N° 2 - quelle poste invece più a Sud, nell'area costiera interposta tra i due parchi residenziali suddetti (cft. *gruppo foto n. 3*), identificabili nelle particelle nn. 508-509-510-511-512-513-514-515-671-673-675-503-504.

Queste due grandi aree possono comunicare per mezzo dei terreni di cui alle particelle nn. 670-672-674, le quali non sono oggetto di procedura in quanto sono in proprietà di terzi soggetti.

Ad ogni modo, le particelle lato Sud dell'area sono raggiungibili, partendo dall'ultima ramificazione di Via del Telegrafo posta in corrispondenza della torre del faro, esclusivamente attraversando delle stradine sterrate interdoderali, percorribili solo pedonalmente ed in gran parte



molto scoscese, considerate le accentuate acclività di versante che scendono fino al livello del mare (cft. foto nn. 2.29, 3.3, da 3.5 a 3.8).

Con PEC dell'8/03/2023 l'Avv. Pizzurro, in qualità di Custode Giudiziario, chiedeva al sottoscritto informazioni sulla stradina di accesso alle proprietà, in corrispondenza del quale "... anni fa era stata apposta una catena per ostacolare l'accesso di terzi ai terreni di proprietà della società esecutata." (cft. foto n. 2.11).

A riguardo, Le occorre sapere in particolare "... se la catena ostacolerebbe l'accesso esclusivamente a terreni oggetto della procedura o ad altri di proprietà di terzi ed, in tal ultimo caso, La prego i riferirmi i dati dei proprietari".

Con successiva PEC di pari data (cft. All. n. 4) è stato confermato, dalle ricerche catastali esposte, che in effetti apporre di nuovo la catena significherebbe ostacolare l'accesso ad altri terreni in proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura, per le motivazioni esposte di seguito:

- La catena era posizionata esattamente lungo la porzione di stradina di cui alla particella n° 393 e molto probabilmente interessante anche la particella n° 392 del foglio di mappa n° 10, entrambe in proprietà a [REDACTED] (cft. sempre intestazioni catastali in All. n. 4);
- I terreni accessibili da tale stradina e non oggetto di esecuzione immobiliare, la cui catena sarebbe pertanto di ostacolo, corrispondono alle particelle nn° 670-672-674 del Foglio n° 10, tutte intestate catastalmente a [REDACTED];
- Anche il rilevato costiero, confinante con tali particelle ed avente particella n° 137 dello stesso Foglio n° 10, sarebbe allo stesso modo inaccessibile (o comunque con accesso ostacolato) ed è catastalmente intestato al Demanio Pubblico dello Stato -Ramo Marina;
- Secondo quanto riferito dall'Amministratore Delegato della società esecutata, presente durante il sopralluogo, le particelle nn° 670-672-674 erano precedentemente in proprietà alla società, ma successivamente le avrebbero vendute, preservando tuttavia la servitù di passaggio attraverso le medesime.

Si tiene a precisare che dette particelle avrebbero di fatto unito i due grandi lotti in esecuzione (lato Nord e lato Sud) in un unico lotto ancora più esteso.

In particolare, dalla consistenza catastale riportata nelle visure, si evince che il **Lotto n° 1 (Nord)** è esteso complessivamente mq. 31'837 (oltre 3 ettari), mentre il **Lotto n° 2 (Sud)** è esteso complessivamente mq. 58'749 (quasi 6 ettari).

L'andamento orografico dell'area è molto irregolare, reso ancora più accidentato dalla presenza di grandi e piccole scogliere rivolte verso il mare, tanto che su tutto il tracciato costiero in interesse non vi è alcuna traccia di battigia (cft. foto satellitari nel gruppo foto n. 1).



Nel lotto n° 2 si riscontra la presenza di pozzetti in calcestruzzo, che predisponavano una linea di scarico delle acque, ancora più confermato dalla rinvenuta presenza di un vecchio impianto di depurazione dismesso (cft. *foto nn. 3.9, 3.10, 3.19*), posto nella particella n. 673 verso il confine con la minuscola particella n. 675 (cft. estratto di mappa in *All. n. 1/b*).

Sulla base di tali premesse, si descrivono di seguito nel dettaglio i vari fondi in procedura.

LOTTO N° 1 - Terreno ubicato in Località Dino – Via del Telegrafo, riportato in C.T. al Foglio di Mappa 10, gruppo particelle nn. 505-506-669



Vista dell'area recintata, ripresa panoramica dalla Torre Dino

Il terreno in esame, di forma verosimilmente triangolare, è uno dei pochi ad essere delimitato, per due lati da una recinzione, per il terzo lato sottostante dalla stradina sterrata, che la mette in comunicazione con tutti i sottostanti terreni.

Dall'immagine allegata si può riscontrare la porzione di strada bitumata lungo il lato Nord, ove sostanzialmente si conclude la Via del Telegrafo, ponendosi quest'ultima a ridosso del succitato B&B e della Torre Dino.

Lungo il confine sud è visibile invece, oltre la recinzione, la presenza di un piccolo parco residenziale; presso l'angolo sud sono presenti dei manufatti provvisti di tubazioni ed altro, opportunamente recintati ed accessibili tramite un cancelletto liberamente aperto (non è dato sapere se l'impianto possa servire il confinante lotto edificatorio o cos'altro - cft. *foto n. 2.15*).

Pertanto il terreno in esame confina con (cft. Estratto di Mappa in *All. n. 1/b*):

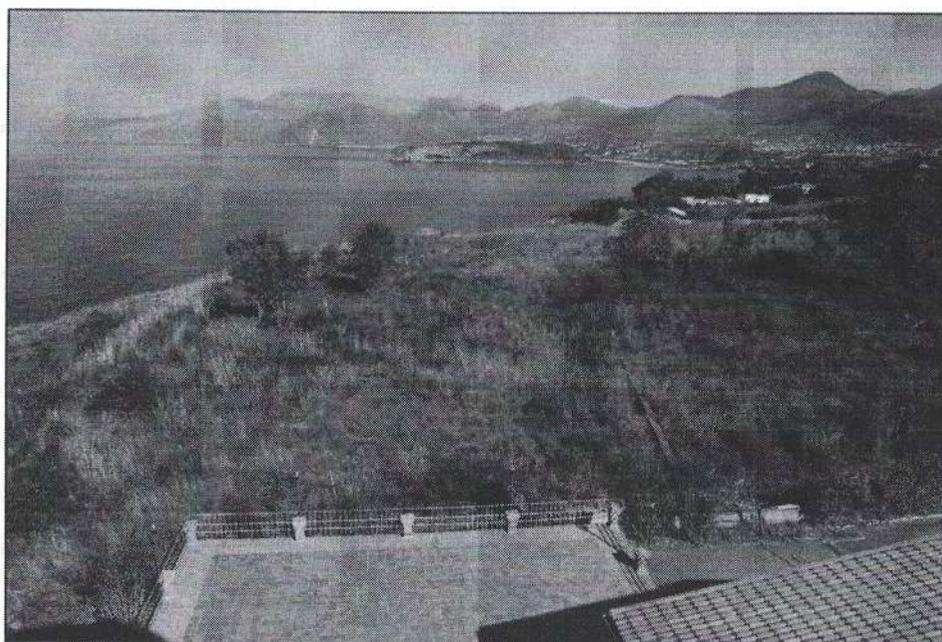


- Lato Nord con p.lla n. 393 – strada vicinale collegata a Via del Telegrafo, proprietà di [REDACTED]
- Lato Sud con p.lla 396;
- Lato Est con lotto contenente un complesso edilizio – p.lle nn. 387-388-389-394;
- Lato Ovest con p.lla 670 – proprietà [REDACTED] (ad angolo qas tocca la p.lla n. 518 in esecuzione).

LOTTO N° 1 - Terreno ubicato in Località Dino – Via del Telegrafo, riportato in C.T. al Foglio di Mappa 10, gruppo particelle nn. 601-518-519-55



Vista p.lle nn. 601-518-519, sottostanti la Torre Dino – lato mare



Vista panoramica della p.lla n. 55



La strada vicinale confinante con la su descritta particella n. 669, oltre a condurre verso la stradina sterrata che scende verso il mare (p.lle 670-672-674), conduce anche verso un'altra strada sterrata che costeggia la Torre Dino ed il confine con il B&B "Il Faro", lungo il costone roccioso che cade a picco verso il mare (cft. *foto nn. 2.4, 2.17, 2.18*).

Lungo tale pozione di strada e relativa area pianeggiante, si sviluppano le particelle nn. 601-518-519, le quali ricomprendono parzialmente il medesimo costone roccioso e relativa falesia, quest'ultima chiaramente del tutto inagibile.

Più a Nord si sviluppa la particella n. 55, di dimensioni estese, che non è stata possibile percorrere per intero a piedi a causa della presenza di folta vegetazione e piante ad alto fusto (cft. *foto nn. 2.6, 2.7, 2.19*).

È stata possibile raggiungere una stradina sterrata posta esattamente in adiacenza al confine lato Nord della particella (cft. *foto n. 2.20*), tuttavia la stessa si trova all'interno di una proprietà privata di terzi soggetti e pertanto non è stato possibile percorrerla.

Il terreno in esame confina con (cft. Estratto di Mappa in *All. n. 1/b*):

- Lato Nord con p.lla n. 213 – lotto di terreno con villetta e piscina (cft. *foto nn. 2.7, 1.8*);
- Lato Sud con p.lla 674 – proprietà ██████████ - e p.lla 137 - Demanio Pubblico dello Stato -Ramo Marina;
- Lato Est con p.lle nn. 54-596-595-600 – terreni incolti di terzi soggetti, oltre al B&B Il Faro contenente la Torre Dino;
- Lato Ovest con p.lla 670 – proprietà ██████████ (ad angolo qas tocca la p.lla n. 518 in esecuzione) e p.lla 444 (rilevato costiero roccioso).

LOTTO N° 2 - Terreno ubicato in Località Dino – Via del Telegrafo, riportato in C.T. al Foglio di Mappa 10, gruppo particelle nn. 508-509-510-511-512-513-514-515-671-673-675



Ripresa panoramica dalla Torre Dino



Tale appezzamento di terreno è raggiungibile solo attraversando le stradine sterrate pedonali che attraversano le confinanti particelle nn. 670-672-674, che non sono in esecuzione (cft. *foto n. 1.10*); le stesse non sono recintate, sono del tutto incolte (anche se percorribili lungo detti sentieri in certi periodi dell'anno) e presentano un alto grado di acclività di versante, denotando pendenza fino al livello del mare molto accentuate (cft. *gruppo foto n. 3*).

Le particelle numerate dalla 508 alla 515 si trovano all'interno della particella n. 671 e rappresentano, nella buona sostanza, i piani fondali in calcestruzzo armato di fabbricati mai realizzati. (cft. *foto nn. da 3.12 a 3.19*).

Come già anticipato, nella particella n. 673, in corrispondenza del vertice a confine con la particella n. 675, si riscontra la presenza di un vecchio impianto di depurazione dismesso, che faceva parte di un progetto regolarmente autorizzato per l'urbanizzazione primaria dell'area, all'interno di un vasto piano di Lottizzazione – Comparto 2 (cft. *All. n. 6/b*).

Sempre ricompresi in questo progetto, si riscontra ancora oggi la presenza di pozzetti di ispezione (cft. *foto nn. 3.19, 3.27, 3.28, 3.29*).

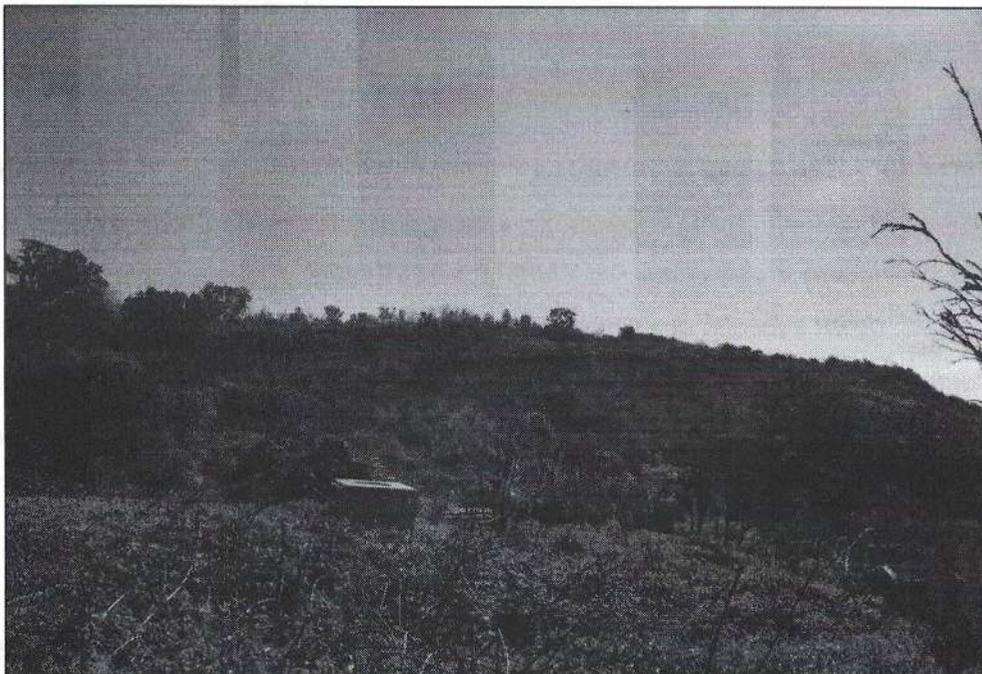
Mentre la particella n. 671 (contenente anche le precedenti) si pone a confine – verso il lato Est – con il complesso edilizio oggi denominato “Parco Iris”, invece la particella n. 673 si estende da quest'ultima fino alla scogliera, poco sopra il livello del mare, quest'ultima raggiungibile sempre per mezzo di percorsi pedonali sterrati, non sempre percorribili per la folta presenza di vegetazione spontanea (cft. *foto nn. 3.15, 3.17*).

Il terreno in esame confina con (cft. Estratto di Mappa in *All. n1/b*):

- Lato Nord con p.lle nn. 670-672-674 – proprietà [REDACTED];
- Lato Sud con p.lla 222 – area inagibile per accentuati avvallamenti, estraneo alla procedura (cft. *foto n. 3.22*) e con p.lla 504 (in esecuzione);
- Lato Est con p.lle nn. 70-241 – lotto contenente il “[REDACTED]”;
- Lato Ovest con p.lla 137 – Demanio Pubblico dello Stato -Ramo Marina.



LOTTO N° 2 - Terreno ubicato in Località Dino – Via del Telegrafo, riportato in C.T. al Foglio di Mappa 10, gruppo particelle nn. 503-504



Vista dalla particella 671 (in esecuzione)

Trattasi dell'appezzamento posto all'estremo Sud del lotto n° 2 in esame, che risulta del tutto incolto ed irraggiungibile a causa della presenza di folta vegetazione e di alberi d'alto fusto.

L'appezzamento non è univocamente individuabile in quanto non risulta delineata in alcun modo lungo i suoi confini, sebbene sia possibile inquadrarla.

Anche quest'area si sviluppa con pendenze molto accentuate verso il mare e risulta non facilmente praticabile o utilizzabile.

Tra la particella n. 503 e la particella n. 673 (in esecuzione) è interposta la particella n. 222, totalmente incolta ma soprattutto sviluppata lungo un dirupo scosceso (avvallamento), quasi impossibile da percorrere a causa del rapido dislivello con cui si sviluppa verso valle (cft. foto n. 3.22).

Il terreno in esame confina con (cft. Estratto di Mappa in *All. n. 1/b*):

- Lato Nord con p.lle nn. 222-671-241-70 (quest'ultima contiene il Parco "Punta Dino");
- Lato Sud con p.lla 659;
- Lato Est con p.lle nn. 491-492-10-144 (queste ultime aree incolte a ridosso di un'area residenziale);
- Lato Ovest con p.lla 658 (adiacente alla scogliera sul mare).



PARTI COMUNI

Secondo l'Atto di Compravendita per Notar Vincenzo TITOMANLIO - Rep. 30857 del 10/10/1984 (cft. *All. n. 8*), *punto 2) pag. 103* - viene fatto riferimento in modo generico ad ogni diritto su parti comuni, specificando che:

“Il bene predetto (ovvero l'appezzamento di terreno) è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – ben noto alla parte acquirente – e come è pervenuto alla parte alienante, con ogni accessione, pertinenza e comunione, con tutte le servitù attive e passive inerenti, con tutti gli oneri, obblighi, diritti e facoltà derivanti dai titoli di provenienza regolarmente trascritti, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, nonché con tutti i diritti e gli oneri pro quota, derivanti dalla convenzione di lottizzazione stipulata dalla Società alienante col comune di san Nicola Arcella il 6/6/1983 – Rep. n° 6 – reg.ta a Belvedere M.mo il dì 8/6/1983 al N. 698 Vol. 49 Mod. II – trascritta a Cosenza il 13/6/1983 ai nn. 13628/59555.”

È bene precisare che detta convenzione di lottizzazione riguardava anche altri fondi oggi non oggetto di esecuzione, inoltre (come verrà spiegato nei prossimi paragrafi) quelli in esame allo stato attuale non risultano essere, in effetti, lotti edificabili secondo le odierne previsioni urbanistiche (cft. **Certificato di Destinazione Urbanistica** in *All. n. 6/b*).

Come specificato nel precedente punto, i due appezzamenti di terreno (lotto n° 1 e lotto n° 2) possono comunicare per mezzo dei terreni di cui alle particelle nn. 670-672-674 del foglio mappale n. 10, le quali non sono oggetto di procedura in quanto sono in proprietà a [REDACTED] (almeno tale risulta l'intestazione catastale).

Le particelle lato Sud (lotto n. 2) sono raggiungibili, partendo dall'ultima ramificazione di Via del Telegrafo posta in corrispondenza della torre del faro, esclusivamente attraversando delle stradine sterrate interpoderali, percorribili solo pedonalmente, che si dipartono proprio dalle succitate particelle estranee alla procedura.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore Delegato della società esecutata, presente durante il sopralluogo, dette particelle erano precedentemente in proprietà alla medesima Società, ma successivamente sarebbero state vendute, preservandone tuttavia la servitù di passaggio.

In effetti, se così non fosse, il lotto posto a Sud della Torre Dino si dovrebbe considerare intercluso, in quanto non esistono al momento altri percorsi di accesso alle proprietà terriere (cft. immagini satellitari – *gruppo foto n. 1*).

Ad ogni modo, si perviene a tutti i fondi attraversando la strada vicinale posta al termine della ramificazione di Via del Telegrafo, che ricade nella particella n. 669, intestata catastalmente a [REDACTED].



Identificazione pregressa dei beni (di cui alla lett. B)

Si sono reperiti, e vengono riprodotti in *All. n. 1/b* al presente Elaborato Peritale, gli Estratti di Mappa dei fondi in pignoramento; le Visure Catastali aggiornate sono riportate in *All. 1/a*, mentre lo stato dei luoghi è rappresentato tramite i rilievi fotografici riportati in *All. n. 3*.

Le destinazioni catastali dei terreni risultano corrispondenti alla potenziale vocazione agricola dell'area, inoltre dalla visura degli immobili non si riscontrano variazioni catastali significative nel corso del tempo, facendo eccezione per gli interventi di frazionamento catastale delle originarie particelle, in altre di dimensioni più piccole (cft. *All. n. 1*).

La descrizione dei beni all'interno dell'Atto di Pignoramento ed i relativi dati catastali risultano aderenti alla Nota di Trascrizione dell'Atto medesimo, ma complessivamente anche aderenti allo stato dei luoghi (considerando però che i lotti non risultano in gran parte recintati o delimitati).

È importante nondimeno precisare che lo stato dei luoghi, così come manifesto in buona sostanza nell'Estratto di Mappa, presenta (come già accennato) talune opere fondali abbandonate di fabbricati mai realizzati, di cui ne è stata impedita l'ultimazione (si spiegherà meglio la questione nel corso della trattazione).

Ad ogni modo, allo stato attuale non si ritiene necessario effettuare delle operazioni di aggiornamento e modifica catastale.

Si precisa che, allo stato attuale, non sono evincibili numeri civici in grado di identificare le aree in interesse; in effetti non si riscontrano sempre chiare indicazioni che consentano di individuare con precisione i vari lotti di terreno nel loro complesso, dovendo necessariamente ricorrere al GPS satellitare per visualizzare un corretto posizionamento in tempo reale.

Inoltre si riscontrano alcune stradine locali, che in qualche modo favoriscono l'orientamento.

L'accesso principale all'intera area in esecuzione è dislocata lungo una ramificazione di Via del Telegrafo, fino al raggiungimento delle stradine sterrate (cft. posizione dove anni orsono erano presenti delle catene per inibire il passaggio di veicoli – cft. *foto nn. 2.9, 2.10, 2.11*).

Una volta raggiunte le stradine sterrate locali, parte delle quali appartenenti a fondi venduti dalla Società debitrice, sarà necessario in gran parte continuare il percorso a piedi.

È ancora più complicato invece pervenire ad alcuni fondi del tutto privi di stradine, che risultano accidentati e ricolmi di vegetazione spontanea, quindi difficilmente accessibili.

Si è potuto raggiungere e riconoscere i luoghi solo con l'ausilio delle mappe catastali, associate all'utilizzo del GPS e delle mappe satellitari, nonché dalla presenza di alcuni elementi significativi, come la Torre Dino, l'impianto di depurazione dismesso ed i vicini parchi residenziali.



QUESITO LETT. C – Stato di possesso

Durante il primo ed unico sopralluogo dello scrivente, avvenuto in data 20/02/2023 presso i terreni in pignoramento, è stato possibile accedere alla gran parte dei fondi, risultati allo stato del tutto liberi da qualsivoglia tipo di occupazione, benché in gran parte non recintati lungo i confini, come dimostra lo stato di sostanziale abbandono per la presenza di vegetazione spontanea (cft. la *Documentazione fotografica* in *All. n. 3*, cft. *Verbale* in *All. n. 5*).

Altri appezzamenti invece si sono riscontrati inaccessibili ed impercorribili (cft. p.lle nn. 55, 503-504), per l'acclarata assenza di stradine interpoderali o di altri collegamenti utili, nonché per la presenza di folta vegetazione ostativa al passaggio pedonale; è stato comunque possibile prenderne visione ed effettuare adeguati rilievi fotografici, avendo potuto accedere all'ultimo piano della Torre Dino, il che ha consentito di ottenere una visione panoramica e d'insieme dei fondi in interesse.

QUESITO LETT. D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Effettuando le dovute indagini presso l'U.T.C. di San Nicola Arcella, raffrontando inoltre quanto risulta dai titoli di provenienza, tanto si può concludere circa le rintracciabili formalità, vincoli ed oneri.

- Non si riscontrano diritti reali a nessun titolo, sui beni pignorati, a favore di soggetti terzi che non corrispondano alla società debitrice in procedura, tanto più alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità.
- Come più volte esaminato, i due appezzamenti complessivamente confinano con area del Demanio Marittimo (p.lla 137), nonché con alcuni fondi in proprietà a [REDACTED] e [REDACTED], senza i quali non si potrebbe accedere ai lotti (insiste dunque una servitù di passaggio presso tali fondi);
- I beni pignorati non sono sottoposti a vincolo di inalienabilità, né risultano oneri di natura demaniale e usi civici (l'area demaniale si pone invece a confine diretto verso il mare, per una lunga striscia costiera);
- Non si riscontrano, almeno all'attualità, neppure canoni, o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche;
- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso e trasmesso dal Comune di San Nicola Arcella, su richiesta dello scrivente (cft. *All. n. 6/b*), si evince che in base al Piano Regolatore



Generale attualmente in vigore, approvato con D.P.G.R. n° 642 del 07/10/1997, le varie particelle di terreno hanno le seguenti distinte destinazioni:

- Foglio di Mappa n. 10 - Particelle n. 55, 518, 519, 503, 504, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 673, 675, nonché 671 e 601 per la maggior porzione: **Zona A.T.A.P.** - Area di tutela, ambientale, paesaggistico / naturalistico, monumentale – Dette aree sono assimilabili ad aree con destinazione agricola;
- Foglio di Mappa n. 10 - Particelle n. 505 – 506: **Zona V.P.P.** – Aree destinate ad attrezzature private – verde elementare – verde privato ad uso esclusivo – Aree inedificate per la realizzazione di attrezzature per lo sport, il tempo libero, il gioco, sistemazione a verde, a servizio e godimento esclusivo degli insediamenti;
- Foglio di Mappa n. 10 - Particella n. 669 – Strada.

Inoltre, la citata **particella n. 601**, ovvero quella posta in adiacenza alla Torre Dino e relativo B&B, in **minor porzione** (per una non specificata superficie), ricade in **Zona AM – Area di pertinenza di manufatti d’interesse storico, artistico, culturale** - dette aree possono essere qualificate come **aree verdi e di arredo anche di iniziativa privata**.

Infine, la citata **particella n. 671**, sempre **per una minor porzione** di consistenza superficiale non stimata dalla pubblica amministrazione, ricade in **Zona A2-2 – Zone sature – aree esterne - interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna ed esterna, ristrutturazione edilizia** (il che prevedrebbe solo interventi su eventuali corpi di fabbrica già esistenti nell’area d’interesse).

Anche se non specificato, considerata la distanza del tutto inferiore ai metri 300 di entrambi i lotti in esame, si devono aggiungere anche i seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesaggistico – Ambientale** ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- **Vincolo sismico** ai sensi della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64;
- **Vincolo Idrogeologico** (in base alla tavola di edificabilità).

QUESITO LETT. E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Trattasi di appezzamenti di terreno privi di fabbricati al di sopra realizzati, fatta eccezione per la presenza di opere di fondazione di fabbricati mai realizzati (cft. particelle nn. da 508 a 515 - la questione verrà ripresa nel seguito).

Ad ogni modo, ai fini del punto 4 della lettera “E”, è stata già fornita risposta esauriente nella precedente lettera “D”, avendo riportato in *All. n. 6/b* il Certificato di Destinazione Urbanistica (c.d. “C.D.U.”) di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380.



Si precisa inoltre che non insistono fabbricati rurali di alcun genere, ma esclusivamente alcune opere di urbanizzazione primaria (data la presenza di pozzetti di ispezione delle acque e di un vecchio impianto di depurazione dismesso), nonché delle vecchie fondazioni in calcestruzzo armato di fabbricati mai realizzati, questi ultimi posizionati all'interno della particella n. 671, le cui orme in effetti dovrebbero coincidere verosimilmente con le particelle nn. 508 – 512 - 515 (si distinguono dalle immagini satellitari e dai rilievi effettuati in loco i resti di n. 3 corpi fondali); dalle immagini satellitari si può scorgere inoltre un'altra opera fondale in un'area di confine della particella n. 504 (cft. *foto nn. 1.15, 1.16*).

La presenza di tali opere di urbanizzazione e di tali corpi fondali abbandonati trae origine dal Piano di Lottizzazione – Comparto n. 2 (cft. *All. n. 6/b*), che interessava una più vasta area, all'interno della quale ricadevano anche quelle in esecuzione (seppure la suddivisione catastale era inizialmente differente, sia come numerazioni che come consistenza).

Tale progetto prevedeva la realizzazione del **“Centro turistico residenziale << LA TORRE >>, approvato con D.G.R. n. 776 dell'11.04.1983”**.

Il COMPARTO 2 non è mai stato realizzato (se non limitatamente agli impianti di deflusso e scarico delle acque con relativo impianto di depurazione), né oggi si può più realizzare a causa delle previsioni degli attuali strumenti urbanistici, che classificano i due grandi lotti in procedura (lato Nord e lato Sud rispetto alla Torre Dino) praticamente quasi del tutto in zona “A.T.A.P.” (cft. pagina precedente), ovvero un'area tutelata ormai assimilabile ad una destinazione agricola, con un indice di fabbricabilità estremamente basso ($If = 0,015 \text{ mc/mq}$).

Lo scrivente ha potuto prendere visione ed eseguire documentazione fotografica degli elaborati progettuali del suddetto Piano, nonché copia stampata (da scansionare) delle relative documentazioni amministrative, presso la sede comunale (U.T.C. di san Nicola Arcella).

All'epoca della presentazione del relativo progetto di lottizzazione, l'area era distinta con particelle nn. 55-59-61-62-63-136-139 del foglio 10 (complessivamente mq. 41'000), includendo non solo i lotti in interesse, ma anche quelli successivamente venduti a [REDACTED] (le odierne p.lle nn. 670-672-674).

In particolare, la Società [REDACTED] aveva presentato la pratica edilizia n. 1798/95 in data 06/03/1995, ottenendo la concessione edilizia n° 260/84 e successivamente la concessione edilizia per variante non sostanziale n° 04/96 del 25/03/1996 – prot. n. 2055, solo relativamente alle **opere di urbanizzazione primarie**.

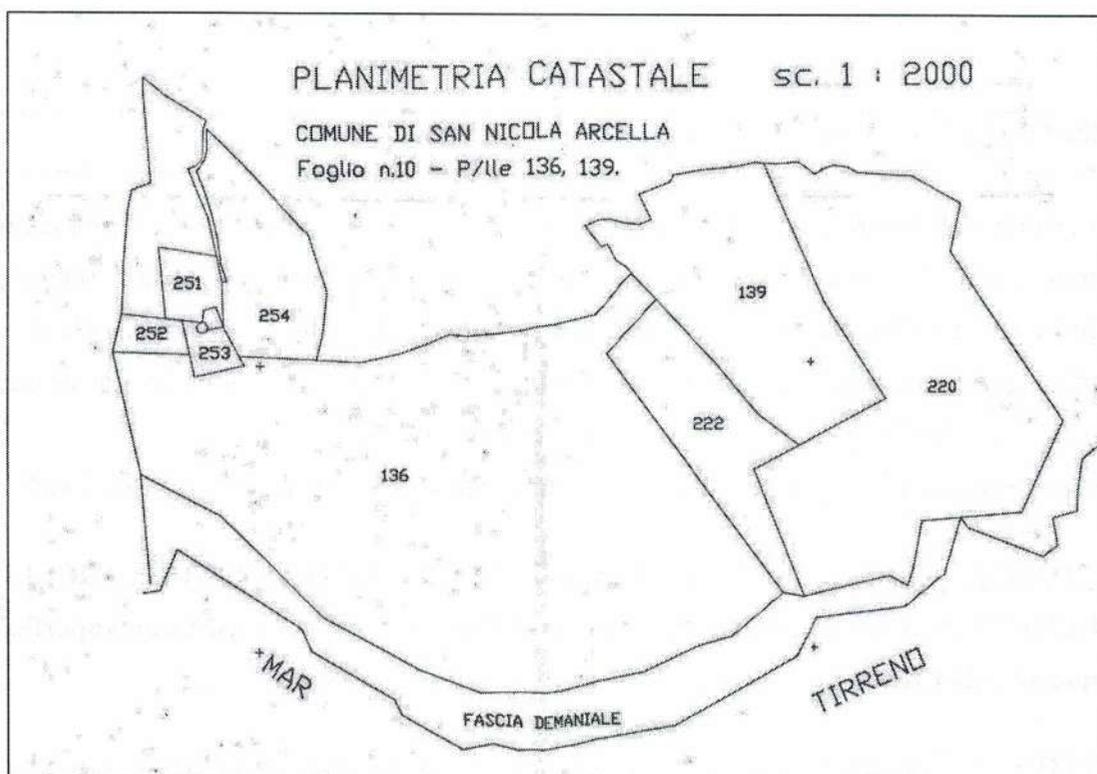
Tra le opere previste, risulta presente anche il progetto dell'impianto di depurazione, verosimilmente compatibile con quello riscontrato all'interno dei lotti in esame (cft. *foto nn. 3.9, 3.10*, cft. Progetto in *All. n. 6/b*).



Anche gli elaborati progettuali relativi alle Reti Acque bianche e nere (cft. TAV. n. 4 in *All. n. 6/b*) rispecchiano verosimilmente l'attuale disposizione dei pozzetti in cemento armato, rispetto anche alla posizione del depuratore (cft. *foto nn. 3.19, 3.29*).

Il progetto di urbanizzazione prevedeva, tra le altre, la realizzazione di una strada privata di lotto a servizio dell'area, di cui in effetti si può distinguere oggi un parziale tracciato sterrato: ovvero quello che parte dalla Torre Dino e raggiunge l'impianto di depurazione (cft. *foto nn. 3.1-3.11*), per poi continuare scendendo ancora di quota fino al limite dei metri 200 dal mare, nonché metri 150 dalla striscia di area demaniale (odierna p.lla 137); risalendo infine fino alla striscia di terra a confine con le particelle nn. 504-503 (all'epoca la particella n. 139 formava le due precedenti).

Tale strada dettava il confine, a monte della quale sarebbero dovuti insistere i fabbricati residenziali di cui al Comparto n. 2:



Così vennero inizialmente approvate dal Comune di San Nicola Arcella le Concessioni Edilizie n. 05/96 del 25/03/1996 e n. 06/96 del 25/03/1996, per la realizzazione dei fabbricati in progetto, definiti "tipi edilizi esecutivi da destinare ad uso residenziale - 2° comparto ex lott/ne TORRE DINO 2" (n° 5 corpi per la prima, n° 4 per la seconda).

Tuttavia, a seguito di una segnalazione anonima del 02/02/1998, riportante agli atti una foto dei luoghi risalente alla data del 20/07/1997, è emerso che i lavori non erano ancora iniziati ed avevano superato l'anno dal rilascio delle medesime autorizzazioni, nonché dalla Comunicazione Inizio Lavori dichiarata (in realtà all'epoca ancora non avviati).



Ne è conseguito che, a seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G., approvato con D.P.G.R. n° 642 in data 07/10/1997, è stato vietato "... in quella zona qualsiasi tipo di costruzione", pertanto il sindaco pro-tempore ha emesso un Provvedimento di annullamento dell'efficacia delle suddette Concessioni edilizie n° 05/96 e n° 06/96, poiché decadute per Legge (cft. Provvedimento di cui al Prot. n° 1040 del 10/02/1998).

A seguito di ispezioni, le autorità competenti hanno infine certificato le prime opere di costruzione dei corpi di fabbrica, consistenti nella realizzazione delle fondazioni ancora oggi visibili, che pertanto non si sono potute completare (dalle mappe satellitari se ne è riscontrata un'altra lungo il confine della p.lla 504 - cft. foto n. 1.12, 1.15).

Tali opere incomplete non possono essere portate a compimento e dunque permangono in uno stato di sostanziale abbandono.

QUESITO LETT. F – *Formazione dei lotti*

Allo stato attuale i beni pignorati possono essere venduti in n° 2 lotti, come già ampiamente descritto a pag. 11 e successive; con riguardo alle particelle di terreno in elenco, sebbene le particelle nn. 505-506-669 siano separate da tutte le altre del lotto 1 dalla particella n. 393 (stradina, quest'ultima del tutto estranea alla procedura), accedono ad ogni modo alla stessa via comunale (Via del Telegrafo) e sono poste a brevissima distanza.

Si possono dunque distinguere due grandi aree che compongono le particelle in esecuzione:

LOTTO N° 1: – TERRENI NON EDIFICABILI – COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA, FOGLIO 10, PARTICELLE NN. 505-506-669-601-518-519-55 – Consistenza superficiale complessiva dichiarata al C.T. in mq. 31'837 (cft. gruppo foto n. 2);

LOTTO N° 2: – TERRENI NON EDIFICABILI – COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA, FOGLIO 10, PARTICELLE NN. 508-509-510-511-512-513-514-515-671-673-675-503-504 – Consistenza superficiale complessiva dichiarata al C.T. in mq. 58'749 (cft. gruppo foto n. 3).

L'utilizzo agricolo dei terreni è giustificato dalla destinazione urbanistica riportata nel Certificato rilasciato dal Comune di San Nicola Arcella (cft. All. 6/b), nonché dalle peculiari caratteristiche dei fondi.

Il [REDACTED] in qualità di l.r.p.t della Società Esecutata, in occasione dell'accesso ai fondi ha consegnato allo scrivente copia di un "Progetto di massima per la



realizzazione di un centro turistico balneare alla località << Torre Dino >> di San Nicola Arcella” (cft. All. n. 6/a).

Tuttavia tale Progetto di Massima, che tra l’altro non riporta alcuna datazione sugli elaborati, doveva necessariamente essere stato redatto in epoca antecedente al nuovo P.R.G. vigente, poiché dalla Planimetria generale e relativa Legenda, si evince che tale area attrezzata doveva servire il “Centro turistico residenziale << LA TORRE >>, 2° comparto (*in costruzione*)”, mentre è ormai noto che la costruzione del 2° comparto è stato interrotto alle opere fondali e non è più realizzabile. Inoltre tale progetto non è stato mai consegnato al Comune di San Nicola Arcella, né ha mai ottenuto i finanziamenti richiesti agli enti competenti.

Dall’esame delle documentazioni allegate agli atti del giudizio, specialmente il certificato notarile ventennale ed il rogito allegato alla presente (cft. All. nn. 1/d e 8), si può compiutamente affermare che i cespiti sono stati pignorati per l’intera quota, poiché gli stessi **risultano attualmente in piena proprietà della Società in procedura.**

Il sottoscritto C.T.U. esprime il giudizio di indivisibilità sui lotti di terreno esaminati per come suddivisi, di conseguenza si procederà alla stima nei due lotti come sopra evidenziati.

QUESITO LETT. G – Valore dei beni e costi – LOTTI DI TERRENO NON EDIFICABILI

La valutazione del compendio immobiliare pignorato, finalizzato alla sua possibile vendita, verrà eseguita considerando, come risultato finale, il valore calcolato attraverso il metodo di **stima comparativa (sintetica)**. Tale metodo, notoriamente usato nella realtà professionale, si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali, di merito o demerito.

Segue quindi la descrizione della letteratura di riferimento e la relazione di stima, come sopra preannunciata.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

- “Codice delle valutazioni immobiliari (*Italian Property Valuation Standard*)”- Terza Edizione – Tecnoborsa.
- “Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare”- Seconda edizione – Autore: Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore.
- “Estimo professionale – economico – tecnico – giuridico – sociale” – Quinta edizione – Autore: Giuseppe Carraro Moda, Edizione di Legislazione Tecnica – Libreria professionale.
- Banca dati “quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate e del Territorio”.



RELAZIONE DI STIMA

MOTIVAZIONE DELLA STIMA: Procedimento Esecutivo n. 90/2022 promosso da
[REDACTED] nei confronti di
[REDACTED]
[REDACTED]

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Comune di San Nicola Arcella (CS), Località Torre Dino

DATI CATASTALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN PIGNORAMENTO

Foglio di Mappa 10:

- 1) *particella 55 – pascolo di classe 3 superficie mq. 23'020;*
- 2) *particella 505 – pascolo di classe 2 superficie mq. 820;*
- 3) *particella 506 – pascolo di classe 2 superficie mq. 419;*
- 4) *particella 518 – pascolo di classe 2 superficie mq. 520;*
- 5) *particella 519 – pascolo di classe 2 superficie mq. 6647;*
- 6) *particella 601 – pascolo di classe 2 superficie mq. 330;*
- 7) *particella 669 – pascolo di classe 2 superficie mq. 81;*
- 8) *particella 503 – pascolo cespugliato di classe U, superficie mq. 14'950;*
- 9) *part. 504 – pascolo cespugliato di classe U superficie mq. 5'480;*
- 10) *particella 508 – pascolo di classe 2 superficie mq. 431;*
- 11) *particella 509 – pascolo di classe 2 superficie mq. 413;*
- 12) *particella 510 – pascolo di classe 2 superficie mq. 405;*
- 13) *particella. 511 – pascolo di classe 2 superficie mq. 307;*
- 14) *particella 512 – pascolo di classe 2 superficie mq. 410;*
- 15) *particella 513 – pascolo di classe 2 superficie mq. 375;*
- 16) *particella 514 – pascolo di classe 2 superficie mq. 214;*
- 17) *particella 515 – pascolo di classe 2 superficie mq. 262;*
- 18) *particella 671 – pascolo di classe 2 superficie mq. 10'000;*
- 19) *particella 673 – pascolo di classe 2 superficie mq. 25'500;*
- 20) *particella 675 – pascolo di classe 2 superficie mq. 2.*

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N° 1: – TERRENI NON EDIFICABILI – COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA, FOGLIO 10, PARTICELLE NN. 505-506-669-601-518-519-55 – Consistenza superficiale mq. 31'837

LOTTO N° 2: – TERRENI NON EDIFICABILI – COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA, FOGLIO 10, PARTICELLE NN. 508-509-510-511-512-513-514-515-671-673-675-503-504 - Consistenza superficiale mq. 58'749



STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)

Prima di poter proseguire nella stima, si deve necessariamente individuare l'ambito in cui ricadono i due lotti di terreno e stabilire la destinazione più congrua in base alla sua orografica e in base alle sue effettive potenzialità.

Come già analizzato nel corso della trattazione, l'intero compendio pignorato ricade, nella stragrande maggioranza e consistenza, in zona urbanistica denominata **A.T.A.P. - Area di tutela, ambientale, paesaggistico / naturalistico, monumentale.**

Sembra il caso di citare dunque l'**art. 39** delle **Norme Tecniche di Attuazione**, relativamente a tale zona (cft. *All. n. 6/b*):

*“Costituiscono **aree di rispetto ambientale, paesaggistico, naturalistico**, le aree caratterizzate da singolarità, caratteristiche orografiche, caratteristiche vegetazionale, alvei fluviali e torrentizi rilevanti, insieme o singolarità costruite di valore ambientale, anche comprese nell'insieme dei vincoli imposti da procedure di legge superiori.*

Nelle aree di rispetto di cui al presente titolo è ammesso il riattamento, anche con cambio di destinazione d'uso, degli edifici e manufatti esistenti.

*Sono altresì consentite l'apposizione di strutture provvisorie di prima necessità (servizi complementari al turismo) nonché di eventuali **infrastrutture necessarie alla manutenzione dell'ambiente naturale.***

Dette aree sono assimilabili ad aree con destinazione agricola con la localizzazione di manufatti ed edifici, in conformità con le previsioni geologiche e la relativa tavola di edificabilità, con i seguenti indici:

$$IF = 0,015$$

$$Mmax = 3,50$$

$$RS = 1/2$$

$$RI = 1/2$$

$$SM = 30.000”$$

Si deve innanzitutto considerare che non insistono, sui lotti di terreno, edifici o manufatti esistenti (non potendo considerare le opere fondali più volte discusse), inoltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, posto pari a 0015, è estremamente basso ed adattabile solo ad una funzione agricola dell'area, tanto è vero che è definita “*assimilabile ad aree con destinazione agricola*”.

Inoltre il vincolo paesaggistico e naturalistico insistente sull'area non consentirebbe neppure di svolgere attività agricole di tipo intensivo, ma solo attività di valorizzazione delle specie autoctone tipiche della macchia mediterranea e comunque colture ben compatibili alla zona litoranea costiera in cui ricade.



Pertanto i due lotti da porre eventualmente in vendita devono essere trattati a tutti gli effetti come fondi agricoli incolti, dunque privi attualmente del valore di soprassuolo, essendo totalmente abbandonati e in alcuni casi resi inaccessibili dalla folta vegetazione spontanea.

Il più probabile valore di mercato dei terreni sarà ricercato attraverso una procedura comparativa di stima per “valori unitari”, **V.A.M (valore agricolo medio)** per la Regione Agraria di appartenenza (R.A. n. 7), ai sensi della *Legge 22/10/1971 n° 865 - art. 16*, modificata dalla *Legge 28/01/1977 n. 10 – Art. 14*.

Il prezzo unitario medio così definito sarà infine opportunamente parametrizzato attraverso coefficienti o punti di merito (basati sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi oggetto di stima), utilizzati per il calcolo dell’equo canone dei fitti di fondi rustici relativi alla Regione Agraria interessata, così come previsto dalla *Legge 203/82* e dalla *Commissione Tecnica Provinciale*.

Nella realtà operativa, tanto più per il caso di specie, il procedimento per *capitalizzazione dei redditi* risulta impraticabile, anche nella stima di un ipotetico valore di soprassuolo.

Le difficoltà riguardano sia la determinazione del reddito, sia la determinazione del *saggio di capitalizzazione*. Per queste ragioni da molto tempo si discute sulla validità della *stima analitica* che, di fatto, soprattutto per i fondi rustici, è spesso inapplicabile e comunque superata per affidabilità dalla *stima sintetica*.

Ai fini della stima, si deve considerare la coltura più redditizia dell’area, che nel caso di specie risulta “l’orto irriguo”:

METODO SINTETICO COMPARATIVO.

- N. 1 - *Versante meridionale del Pollino*: Laino Borgo, Laino Castello, Morano Calabro e Mormanno.
- N. 2 - *Versante Nord/Est della catena costiera*: Acquafredda, Lungro, Motta Follone, S. Basile, S. Donato Ninea, S. Sosti, S. Agata d'Esaro, Saracena e Firmo.
- N. 3 - *Sila Greca*: Acri, Bocchigliero, Campana e Longobucco.
- N. 4 - *Sila Grande*: Celico, Pedace, Pietrafitta, Rose, S. Giovanni in Fiore, S. Pietro in Guarano, Serra Pedace, Spezzano Sila e Spezzano Piccolo.
- N. 5 - *Versante Sud/Ovest della catena costiera*: Atilia, Belsito, Carolci, Cerisano, Dipignano, Domanico, Grimaldi, Malito, Lago, Marano Principato, Mendicino, Paterno Calabro, S. Fili e S. Vincenzo la Costa.
- N. 6 - *Sila Piccola Cosentina*: Aprigliano, Bianchi, Carpanzano, Cellara, Colosimi, Figline Vegliaturo, Mangone, Marzi, Panettieri, Parenti, Pedivigliano, Rogliano, S.to Stefano di Rogliano e Scigliano.
- N. 7 - *Montagna Litoranea del Lao*: Aicta, Grisolia, Orsomarso, Papisidero, Praia a Mare, S. Nicola Arcella, Tortora, S.ta Domenica Talao, S.ta Maria del Cedro, Scalea e Verbicaro.
- N. 8 - *Montagna Litoranea del Sangineto*: Belvedere Marittimo, Bonifati, Buotvicino, Cetraro, Diamante, Maiera e Sangineto.
- N. 9 - *Montagna Litoranea di Paola*: Acquappesa, Belmonte Calabro, Falconara Albanese, Fiumefreddo Bruzio, Fuscaldo, Guardia Piemontese, Longobardi, Paola e S. Lucido.
- N. 10 - *Colline di Oriolo*: Alessandria del Carretto, Canna, Castroregio, Oriolo Calabro e Piataci.
- N. 11 - *Colline di Castrovillari*: Castrovillari, Cerchiera di Calabria, Civita, Frascineto e S. Lorenzo Bellizzi.
- N. 12 - *Medio Crati Occidentale*: Altomonte, Cervicati, Cerzeto, Fagnano Castello, Lattarico, Malvito, Mongrassano, Roggiano Gravina, Rota Greca, S. Benedetto Ullano, S. Marco Argentano, S. Martino di Finita, S.ta Caterina Albanese e Torano Castello.
- N. 13 - *Medio Crati Orientale*: Bisignano, Luzzi, S. Demetrio Corone, S.ta Sofia d'Epiro e Tarsia.
- N. 14 - *Colline di Cosenza*: Casole Bruzio, Castiglione Cosentino, Castrolibero, Cosenza, Lappano, Marano Marchesato, Montalto Uffugo, Piane Crati, Rende, Rovito, Trenta e Zumpano.
- N. 15 - *Colline Litoranee di Amendolara*: Albidona, Amendolara, Montegiordano, Rocca Imperiale e Roseto Capo Spulico.
- N. 16 - *Colline Litoranee di Rossano*: Caloveto, Corigliano Calabro, Cropalati, Mirto Crosta, Paludi, Rossano, S. Cosmo Albanese, S. Giorgio Albanese e Vaccarizzo Albanese.
- N. 17 - *Colline Litoranee di Cariati*: Calopezzati, Cariati, Mandatoriccio, Pietrapaola, Scala Coeli e Terravecchia.
- N. 18 - *Colline Litoranee di Amantea*: Aiello Calabro, Amantea, Cleto, S. Pietro in Amantea e Serra d'Aiello.
- N. 19 - *Piana di Sibari*: Cassano Ionio, Francavilla Marittima, S. Lorenzo del Vallo, Spezzano Albanese, Terranova da Sibari, Trebisacce e Villapiana.



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – COSENZA - ANNO 2014

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tipo di coltura	R.A. N.1	R.A. N.2	R.A. N.3	R.A. N.4	R.A. N.5	R.A. N.6	R.A. N.7	R.A. N.8	R.A. N.9	R.A. N.10	R.A. N.11	R.A. N.12	R.A. N.13	R.A. N.14	R.A. N.15	R.A. N.16	R.A. N.17	R.A. N.18	R.A. N.19
Agrumeto	---	---	---	---	---	---	---	61.373,90	41.457,15	---	43.405,53	26.194,86	32.930,93	37.343,91	47.302,29	62.889,31	43.202,29	35.533,77	49.791,98
Bosco alto fusto	5.845,13	5.628,65	8.334,73	7.577,03	8.875,94	7.144,05	5.845,13	8.334,73	6.494,59	6.494,59	6.169,86	7.468,78	8.984,19	6.386,35	3.355,54	7.468,78	8.010,00	7.468,78	6.927,57
Bosco ceduo	4.979,19	4.761,70	4.005,00	3.896,76	4.979,19	4.546,72	3.463,78	3.572,03	4.113,24	6.386,35	6.169,86	5.845,13	5.303,92	6.494,59	---	4.437,97	4.113,24	4.352,70	---
Bosco misto	---	---	---	5.845,13	---	7.252,30	---	---	6.927,57	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Caneto	---	---	---	---	---	---	11.690,27	12.880,94	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	9.508,38
Castagno da frutto	8.226,48	9.092,43	6.386,35	7.144,05	8.984,19	8.169,86	6.602,84	6.602,84	6.602,84	7.901,75	---	10.174,86	6.927,57	8.984,19	---	6.494,59	6.494,59	6.494,59	---
Ficheta	8.334,73	9.525,40	10.499,59	11.750,51	14.179,86	12.772,70	8.551,21	14.829,32	16.994,18	---	12.339,73	11.149,05	12.339,73	15.911,75	13.539,40	12.339,73	---	18.517,83	13.855,13
Ficodindieto	---	---	---	---	---	---	5.736,89	5.303,92	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Fruteto	---	13.313,92	17.102,43	17.427,16	13.530,40	19.267,29	21.756,89	21.756,89	17.251,89	17.751,89	16.669,46	14.288,10	14.288,10	14.288,10	19.375,54	24.895,94	13.092,43	14.288,10	17.535,40
Fruteto irriguo	---	24.895,94	25.437,16	30.951,56	29.550,40	25.437,16	25.437,16	34.637,83	29.875,13	25.437,16	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	56.611,20	26.736,07	26.736,07	56.611,20
Incolto produttivo	---	---	2.056,62	---	2.056,62	2.056,62	2.056,62	2.164,86	2.164,86	---	---	2.164,86	2.164,86	---	---	2.164,86	2.164,86	2.164,86	---
Manderino	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	15.695,27	---	---	---
Orto irriguo	22.514,59	17.535,40	18.617,83	29.225,67	32.581,21	23.921,25	27.277,29	28.684,45	13.122,42	18.617,83	47.085,80	30.091,61	58.234,15	41.240,67	49.683,64	66.028,36	49.683,64	33.993,37	52.389,72
Pascolo	3.463,78	3.896,76	5.628,65	4.113,24	4.005,00	4.762,70	2.814,32	2.814,32	3.463,78	3.030,81	3.463,78	4.221,49	4.005,00	4.005,00	3.784,51	5.303,92	5.628,65	3.463,78	7.251,30
Pascolo arb.	5.412,16	6.494,59	5.845,13	4.979,19	5.412,16	5.412,16	5.195,67	6.061,62	6.494,59	5.067,43	5.628,65	7.795,51	6.927,57	6.494,59	7.577,03	8.984,19	8.984,19	6.278,11	6.386,35
Pascolo cespuglioso	3.463,78	3.896,76	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	4.113,24	3.463,78	3.463,78	4.221,49	4.221,49	4.221,49	4.113,24	4.113,24	4.113,24	3.572,03	4.762,70

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – COSENZA - ANNO 2014

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

(V.A.M. - R.A. n° 7 - Montagna Litoranea del Lao) secondo apposita tabella di riferimento.

Coltura più redditizia: Orto irriguo - € 27.277,29 per ettaro;

Conversione in metri quadrati (arrotondato): €/mq (27.277,29 / 10.000) = € /mq 2,728

La presente tabella è quella stabilita dalla *Commissione Provinciale Espropri di Cosenza* (anno 2014 – l'ultima pubblicata e resa disponibile), e afferiscono a valori medi di mercato sufficientemente attendibili, validi per "normali condizioni del fondo". I prezzi, inoltre, si intendono relativi al "Suolo Nudo", escludendo gli eventuali investimenti fondiari presenti, quali fabbricati rurali, piantagioni, etc. (*Valore del Soprassuolo*).

Quest'ultimo, in assenza di tali elementi, (il fondo è in uno stato di abbandono ed è presente solo vegetazione spontanea), sarà valutato all'interno del metodo sintetico, applicando dei coefficienti di differenziazione di tipo amplificativo.

Si precisa che è stata selezionata, tra le possibili colture praticabili nel territorio interessato, quella che esprime le maggiori potenzialità del fondo (orto irriguo).

Come si accennava, il VAM deve essere considerato un valore base di riferimento, che va opportunamente parametrizzato con coefficienti o punti di merito (coefficienti moltiplicatori aggiuntivi - **K**).

Detti coefficienti sono da ricercare in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo (cft. anche le descrizioni contenute nella presente Relazione).

Dunque il probabile valore di mercato è condizionato, in senso positivo o negativo, dalle seguenti caratteristiche specifiche del fondo oggetto di stima:

- assenza quasi totale di recinzioni delimitanti i confini:

$$K = 0,98$$

- raggiungimento della strada pubblica per mezzo di strade locali in sterrato, di proprietà privata: (cft. tabella successiva)

- i terreni sono accidentati ed in parte scoscesi, ma c'è la possibilità di percorrere una parte dei lotti tramite delle stradine (sono invece meno praticabili e meno accessibili le particelle nn. 55-503-504);

(cft. tabella successiva)

- folta presenza di vegetazione, anche di arbusti ed alberi d'alto fusto;

$$K = 0,98$$

- L'area in cui ricadono i fondi denotano valenze visive paesaggistiche di grande interesse, con vista verso l'Isola di Dino

$$K = 1,10$$

Si valutino, inoltre, i parametri indicati nella seguente tabella:

Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	accive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio appezz.	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo appezz.	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande appezz.	0,90

Al terreno oggetto di valutazione competeranno i seguenti livelli di qualità:

Fertilità: più che buona	K = 0,95 (livello di fertilità della zona adatto per la coltivazione)
Giacitura: accive	K = 0,95 (pendenze variabili ma mediamente accentuate)
Accesso: sufficiente	K = 0,95 (i terreni sono accidentati ed in parte scoscesi, ma c'è la possibilità di percorrere una parte dei lotti tramite delle stradine)
Forma: normale	K = 0,95 (i due lotti hanno complessivamente una orografia disomogenea)



Ubicazione: eccell.	K = 1,00 (i terreni distano poco dalla strada pubblica principale, ma sono percorsi in parte da stradine sterrate di proprietà privata)
Ampiezza: medio	K = 1,00 (estensione dei due lotti compresi tra 3 -6 ettari)

Moltiplicando tutti i coefficienti valutativi, si ottiene infine un coefficiente di apprezzamento pari a:

$$\mathbf{K = 0,86}$$

Pertanto il valore unitario del fondo è stimato in:

$$\mathbf{V_U = K \times V_m = 0,86 * 2,728 \text{ €/mq.} \approx 2,35 \text{ €/mq.}}$$

Si stima dunque il valore complessivo del fondo in esecuzione, considerando la somma totale delle superfici delle singole particelle in elenco, così come segue:

$$\mathbf{V_{f-1} = \text{€} (2,35 \text{ €/m}^2 * 31'837 \text{ m}^2) = \text{€} 74'817}$$

$$\mathbf{V_{f-2} = \text{€} (2,35 \text{ €/m}^2 * 58'749 \text{ m}^2) = \text{€} 138'060}$$

Le caratteristiche generali, nonché le valutazioni tecniche conclusive, saranno espresse in sintesi in un quadro prospettico riepilogativo, che verrà allegato alla presente in fase di deposito telematico dell'Elaborato Peritale.

Ritenendo di avere assolto il mandato affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima.

Si ringrazia il *Signor Giudice* per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per quant'altro dovesse occorrere a chiarimento.

Paola, li 15/07/2024

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLO PANNO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALL. N°1/a: Visura Sintetica per Soggetto (sia storica che attuale) al Catasto Terreni, a nome della [REDACTED]

ALL. N°1/b : Estratti di mappa catastale;

ALL. N°1/c : Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (allegate agli Atti d'Ufficio);

ALL. N° 1/d: Certificazione Notarile Sostitutiva dell'ultimo ventennio (allegato agli Atti d'Ufficio);

ALL. N°2: Schema planimetrico - ricostruzione complessiva in sovrapposizione della mappa catastale sulla mappa satellitare;

ALL. N°3: Documentazione fotografica;

ALL. N°4: Comunicazioni con le Parti e con il Custode Giudiziario avvenute mediante P.E.C.;

ALL. N°5: Verbale di Sopralluogo;

ALL. N°6/a: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni ed altri atti tecnici ed amministrativi al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella;

ALL. N°6/b: C.D.U. ed altre documentazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella;

ALL. N° 7: Documenti del Tribunale (Accettazione incarico, Istanze di Proroga trasmesse al G.E. e autorizzazioni di proroga);

ALL. N° 8: Copia Rogito per Notar TITOMANLIO V. Rep. 30857 del 10/10/1984.

