

## **RELAZIONE TECNICA**

Nell'udienza del 7 Giugno 2011 il sottoscritto ing. Antonio Scarpino avente studio in Grimaldi (CS), Via Generale Iacoe n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4543 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3932, veniva nominato dal G.E. Dr. Goggiamani CTU nella causa iscritta al n° 79/2008 del R.G. Esecuzioni Immobiliari vertente tra Banca Carime S.P.A e il signor [REDACTED] (verbale in *Allegato 1*), dopo essere stato convocato alla stessa con regolare nomina.

Il sottoscritto CTU è subentrato in sostituzione dell'Ing. [REDACTED] che aveva fatto pervenire in data 31/05/2011 richiesta di differimento dell'assegnazione e del giuramento, istanza rigettata dal giudice esecutore, che incaricava, in sostituzione del [REDACTED] come da verbale della medesima seduta il sottoscritto ing. Antonio Scarpino.

La finalità della stima, in relazione ai beni pignorati consiste nella valutazione dei seguenti di immobili di proprietà dei [REDACTED] nel comune di Bisignano.

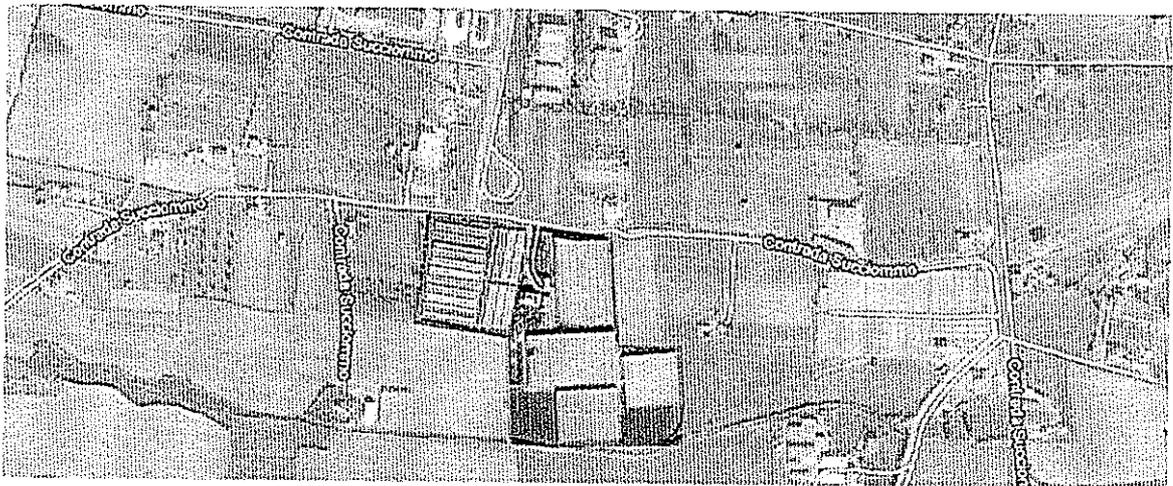
Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare
Bisignano	68	8	0	60	90
Bisignano	68	35	5	04	60

Tali beni sono le particelle originarie interessate dall'esecuzione immobiliare, sulle quali si trovano ad insistere all'attualità tutta una serie di edifici, depositi e impianti che sono stati realizzati dalla proprietà e che diventano essi stessi oggetto di indagine peritale.

Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale e in data 06/08/2011 iniziava le operazioni peritali nei pressi degli immobili oggetti della presente procedura, come stabilito in sede di udienza.

Lo stesso giorno, il nominato CTU ha potuto effettuare una serie di misurazioni e un rilievo fotografico completo sia dei fabbricati, sia dei locali tecnici al servizio del fondo, sia del sistema delle serre che incidono sui terreni di proprietà del sig. [REDACTED].

Nel dettaglio si è presa visione dell'azienda agricola sita nel comune di Bisignano in contrada Succiommo n° 37 e di tutte le parti strutturali e non che la compongono, verificando con apposito sopralluogo l'entità, lo stato dei luoghi e lo stato degli edifici, le caratteristiche costruttive di questi e la disposizione degli stessi all'interno del fondo agricolo. Oltre a tali verifiche si sono effettuate alcune indispensabili misurazioni e prodotto un ampio dossier fotografico dell'intero complesso produttivo. (allegato 8)



Nel dettaglio si tratta di una azienda agricola, nella parte in piano del comune di Bisignano, quasi contigua alla zona industriale del comune, composta da un edificio rurale, che fa da abitazione e da ufficio, ancora e parzialmente in costruzione, da due porticati semiaperti per il ricovero dei mezzi agricoli e il deposito delle derrate e n° 4 serre Multitunnel divise in due gruppi, rispettivamente caratterizzate da altezze al colmo di circa 4,00 e 3,00 m.

L'edificio destinato ad abitazione e uffici è sorto sulle preesistenze di due vecchi fabbricati rurali, e con l'ampliamento del primo si è realizzato l'edificio citato, rimodulando il secondo si è realizzato un portico aperto. Il terzo, il più grande dei due è stato costruito ex novo.



Le serre sono state edificate in tempi differenti rispettivamente nel 1997 e nel 2003. Il primo blocco eretto nel 97 (Serre 1 e 2) alte al colmo 3 metri e non riscaldate sono quelle destinate alla produzione di ortaggi. Sono seguite nel 2003 (serre 3 e 4) quelle alte al colmo 4 metri e dotate di filtri per il riscaldamento, che al momento del sopralluogo erano destinate alla coltivazione di fiori. Esistevano poi delle serre basse (serre 5) in adiacenza ai fabbricati

rurali delle quali rimangono pochi tunnel (il numero non arriva ad una decina) - che sono state rimosse causa diverso utilizzo dei terreni sottostanti. Tutte le serre elencate risultano in ottime condizioni e perfettamente funzionanti, in quanto al di sotto di esse è tutt'ora presente l'attività di coltivazione, come si evince dal reportage fotografico (allegato 8)

### **QUESITO 1 – Verifica della completezza della documentazione**

*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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*

La completezza della documentazione peritale è garantita dal fatto che gran parte dei documenti che contraddistinguono gli immobili oggetto di stima sono stati rintracciati e allegati a questi scritti. Sono allegati le trascrizioni notarili, i documenti catastali, i documenti tecnici e abilitativi per l'autorizzazione alla costruzione, e tutto il novero della documentazione cartografica e catastale. Pertanto la documentazione in possesso può dirsi esaustiva e si escludono le pratiche omesse dalla proprietà (mancato progetto al comune dell'unità immobiliare contraddistinta al foglio 68 pt 205 sub 3) e una pratica che non si è riusciti a rintracciare presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di cui al protocollo 144/89.

Il novero delle azioni intraprese dalla proprietà e dettagliatamente illustrata nello schema di seguito riportato.

#### **ELENCO CRONOLOGICO DOCUMENTAZIONE**

- 1) **1989.** Pratica 144/89. Pratica edilizia N. 144 del 1989. Tale pratica è riportata nei registri, ma non è presente negli archivi comunali. Viene citata negli atti ufficiali.
- 2) **22.01.1997.** Prot. 1052. Pratica edilizia N. 5 del 1997. Richiesta concessione edilizia per la realizzazione di serre multitunnels.

- 3) **21.02.1997.** Parere negativo sulla richiesta di concessione edilizia N. 5 del 1997 prot. 1052 del Sig. ██████████ espresso dalla commissione edilizia per assoluta insufficienza degli elaborati tecnici.
- 4) **05.03.1997.** Prot. 3619. Comunicazione ufficiale al Sig. ██████████ di diniego di concessione edilizia per assoluta insufficienza degli elaborati tecnici.
- 5) **05.05.1997.** Prot. 6584. Pratica edilizia N. 54 del 1997. Richiesta concessione edilizia per la realizzazione di serre multitunnels.
- 6) **28.05.1997.** Prot. 10442. Pratica 9701672 classe A. Attestazione di deposito progetto relativo a costruzione di serre agricole con strutture in acciaio presso Ufficio Genio Civile di Cosenza, settore tecnico decentrato n° 34.
- 7) **23.06.1997.** Parere favorevole sulla richiesta di concessione edilizia N. 54 del 1997 prot. 6584 del Sig. ██████████ espresso dalla commissione edilizia.
- 8) **26.06.1997.** Prot. Gen. indecifrabile (ultime 4 lettere: 9758). Parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale n° 4 di Cosenza distretto di Acri al progetto di serre multitunnels del Sig. ██████████.
- 9) **16.07.1997.** Rilascio della concessione per eseguire attività edilizia N. 55 in merito alla pratica edilizia N. 54 del 1997 con prot. 6584.
- 10) **29.07.1997.** Prot. 011438. Comunicazione di inizio lavori - da parte del Sig. ██████████ ██████████ - in data 04.08.1997.
- 11) **09.12.2002.** Prot. 17394/02. Concessione edilizia N. 94 per la sopraelevazione nonché ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola sito in agro del comune di Bisignano proprietà Sig. ██████████; rif. pratica 15/2002.

- 12) **01.08.2003**. Prot. 12154. Richiesta di variazione di destinazione d'uso in merito alla Concessione edilizia N. 94 per la sopraelevazione nonché ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola sito in agro del comune di Bisignano proprietà Sig. [REDACTED]; rif. pratica 15/2002. Variazione da civile abitazione a fabbricato rurale con annessi per attività agricola.
- 13) **27.08.2003**. Prot. 12154/03. Rif. pratica 15/2002. Concessione edilizia N. 72 per la variante della destinazione d'uso del fabbricato autorizzato con concessione edilizia N. 94 del 09.12.2002 di proprietà del Sig. [REDACTED].

**QUESITO 2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, prestiti e crediti vantati negli atti**

*predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli, (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*

Gli atti e i documenti prodotti nei riguardi del Sig. [REDACTED] dai creditori sono ricorrenti e complessi. Nello specifico a causa della morosità e del mancato versamento delle rate del mutuo contratto, la Banca CARIME rappresentata dall'Avv. [REDACTED] notificava al Sig. [REDACTED] - il 20.03.2008 - un atto di precetto di pagare la somma di € 41.356,64 "oltre interessi (sul capitale) maturati e maturandi dal dovuto sino all'integrale soddisfo al tasso di mora previsto dal contratto e, comunque, entro i limiti del tasso antiusura". Tale documento, datato il 25.02.2008, veniva registrato il 14.03.2008 al n° 3478 presso l'ufficiale giudiziario.

Successivamente in data 02.04.2008 sempre la Banca CARIME rappresentata dall'Avv. [REDACTED] presentava atto di pignoramento immobiliare regolarmente registrato in data 16.04.2008. Tali documenti sono riferiti al contratto di mutuo agrario ipotecario stipulato dal Sig. [REDACTED] con l'istituto di credito istante sopracitato (Banca CARIME) - in data 16.10.2003 a rogito del notaio Sergio Cappelli, Rep. n. 28496, Racc. 8869 registrato ad Acri il 22.10.2003 al n. 7511 per la somma di € 35.000. A garanzia di tale prestito veniva iscritta in data 21.10.2003 ipoteca sull'unità immobiliare e sui terreni

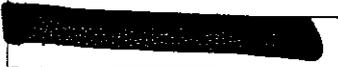
oggetto di perizia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai numeri 26014/R.G. e 3957/R.P.

In data 20.06.2008 veniva presentata richiesta di istanza di vendita degli immobili previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

A tale procedura esec. immobiliare n. 79/08 veniva presentato un ulteriore ricorso in data 26.09.2008 da parte della Banca CARIME rappresentata dall'Avv. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] a causa di un altro debito che quest'ultimo aveva contratto nei confronti dell'Istituto di credito pari a € 46.823,19 relativamente al contratto di mutuo agrario ipotecario stipulato dal Sig. [REDACTED] con l'istituto di credito istante sopracitato (Banca CARIME) - in data 23.02.2000 a rogito del notaio Sergio Cappelli, Rep. n. 22121, Racc. 5671 per la somma di Lire 101.800.000. A garanzia di tale prestito veniva iscritta in data 26.02.2000 ipoteca sull'unità immobiliare e sui terreni oggetto di perizia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai numeri 4080/ R.G. e 518/R.P.

A tali ricorso se ne aggiungeva un terzo da parte della Banca CARIME rappresentata dall'Avv. Carmelo Bozzo contro il Sig. [REDACTED], in data 22.01.2010, a causa di un altro debito che quest'ultimo aveva contratto nei confronti dell'Istituto di credito pari a € 21.896,79 relativamente al contratto di mutuo agrario ipotecario stipulato dal Sig. [REDACTED] con l'istituto di credito istante sopracitato (Banca CARIME) - in data 05.06.1989 a rogito del notaio Armando Pantano, Rep. n. 120018, Racc. 16070, registrato a Cosenza il 15.06.1989 per la somma di Lire 126.000.000. A garanzia di tale prestito veniva iscritta in data 10.06.1989 ipoteca sull'unità immobiliare e sui terreni oggetto di perizia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza sotto i numeri 16010/ R.G. e 15693/R.S.

In data 23.05.2011 viene inoltre presentata un'ulteriore istanza di intervento da parte della Sig.ra [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED] per un credito vantato dall'Istante di € 2.149,66 giusto atto di precetto datato 28.02.2011, regolarmente notificato in data 21.03.2011. Dai documenti in possesso non si evince e non è presente tale atto di precetto ed il titolo esecutivo, ma solo il mandato di delega all'Avv. [REDACTED]. Il totale dei debiti del Sig. [REDACTED], per come risulta dal fascicolo ritirato presso il tribunale, può essere riportato e schematizzato come segue:

<b>Ente creditore</b>	<b>Contratto di mutuo</b>	<b>Somma in euro</b>
Banca CARIME	15.06.1989 Cosenza Rep. n. 120018, Racc. 16070	€ 41.356,64
Banca CARIME	23.02.2000 Rep. n. 22121, Racc. 5671	€ 46.823,19
Banca CARIME	22.10.2003 Acri Rep. n. 28496, Racc. 8869	€ 21.896,79
<b>TOTALE PARZIALE Banca CARIME</b>		€ 110.076,62
	Provenienza sconosciuta	€ 2.149,66
<b>TOTALE</b>		€ 112.226,28

#### ELENCO CRONOLOGICO ATTI GIUDIZIARI

- 14) **14.03.2008.** Atto di precetto con contratto esecutivo n. 3478 notificato il 20.03.2008.
-  **02.04.2008.** Atto di pignoramento immobiliare Banca CARIME contro   

- 16) **19.04.2008.** Nota di iscrizione a ruolo. Num. repertorio 24.
- 17) **13.05.2008.** Trascrizione pignoramento immobiliare all'agenzia del territorio. Registro generale n. 15292. Registro particolare n. 10619. Presentazione n. 20 del 13/05/2008.
- 18) **20.06.2008.** Procedura esecutiva 79/08. Istanza di vendita.
- 19) **26.09.2008.** Richiesta di intervento banca Carime alla distribuzione della vendita degli immobili pignorati. Rif. Procedura esecutiva 79/08.
- 20) **22.01.2010.** Richiesta di intervento banca Carime alla distribuzione della vendita degli immobili pignorati. Rif. Procedura esecutiva 79/08.
- 21) **23.05.2011.** Richiesta di intervento di  alla distribuzione della vendita degli immobili pignorati. Rif. Procedura esecutiva 79/08.

### **QUESITO 3 – Documentazione tecnica.**

*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 200, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Per la classificazione degli immobili sono stati effettuate le verifiche documentali presso l'agenzia del territorio e il comune di Bisignano. Per quel che concerne l'agenzia del territorio si è provveduto ad ottenere sia per via telematica che tramite sportello le piante degli immobili depositate presso lo stesso ufficio, nonché tutte le visure e i classamenti degli immobili oggetto di perizia. Sono stati altresì richiesti ed allegati gli estratti di mappa, elenco immobili ed elenco subalterni delle citate unità immobiliari (allegato 3). Allo stesso modo al comune di Bisignano è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti di cui al protocollo n°16134 del 10/08/2011 (allegato 4), dei quali una volta ritirati, si è prodotta copia dei medesimi (allegato 4). Nella stessa domanda si faceva richiesta del certificato di destinazione urbanistica per i terreni indicati che è stata rilasciato in data 23 Agosto 2011 (allegato 4).

### **QUESITO 4 – Descrizione dell'immobile,**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti alla zona, (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza del centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti ) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Bisignano (Provincia di Cosenza) in località Succiommo al numero 37, raggiungibile con facilità anche non essendo adeguatamente segnalato e senza indicazioni di sorta.

Il fondo agricolo è costituito dalla particelle di terreno che hanno avuto origine da quelle pignorate (allegato 3). Sui terreni pignorati insiste un'azienda agricola il cui complesso consta

di tre (3) corpi di fabbrica. Un edificio e due (2) costruzioni che hanno funzione di tettoie, più una serie di 4 Serre delle quali 2 riscaldate con appositi filtri termici.

Le tettoie – per una delle quali non risulta presso gli uffici tecnici comunali l'autorizzazione alla costruzione - sono regolarmente accatastate al foglio 68 particella 205 sub 2 e 3. La tettoia più piccola (sub 2) ha dimensioni di 90 mq ed altezza di 4,60 mt. ai lati e 5,40 al colmo per un'altezza media di 5,00 mt. La tettoia di dimensioni maggiori misura 120 mq ed ha un'altezza all'incirca di 5 metri. Le tettoie sono costruite in muratura ed hanno tetto in legno con copertura a due falde inclinate. Tali tettoie fungono principalmente da deposito per mezzi agricoli e da magazzino-deposito per la raccolta e la lavorazione o la pulizia dei prodotti agricoli. L'edificio principale consta di un corpo principale in muratura, utilizzato ed individuato come fabbricato rurale, attorno e sopra al quale è in costruzione l'ampliamento come da progetto presentato presso l'U.T.C. di Bisignano (allegato 4). Attualmente tale edificio risulta per lo più in costruzione e alcuni ambienti sono ancora allo stato rustico e non abitabili. Il piano terra ha una superficie calpestabile netta di 200,93 mq e consta di tre ambienti principali: il primo costituito dalla vecchia struttura in muratura nella zona centrale dove vi è l'ingresso, tre (3) camere ed un bagno. L'ingresso avviene su un soggiorno-cucina poco rifinito e dove vengono anche depositate temporaneamente derrate, utensili e parti esigue di prodotti agricoli. La porta è costituita da un infisso in legno sostituito da non molto tempo. Da tale ambiente si accede ad una vecchia camera da letto utilizzata perlopiù come guardaroba e deposito oggetti. Gli infissi sono originali in legno con telai del medesimo materiale. Da tale ambiente tramite un piccolo corridoio posto sulla sinistra si accede al bagno, nuovo e ristrutturato. Proseguendo lungo il corridoio si trovano 2 ambienti uno dei quali funge da camera da letto vera e propria. Di fronte alla camera da letto è presente una camera utilizzata come lavanderia e ripostiglio. Proseguendo si trovano altre tre (3) camere costruite durante l'ampliamento del fabbricato. Una camera (che doveva essere originariamente una camera da letto) è utilizzata come deposito di mobilio ed oggetti e parzialmente vuota. Qui gli infissi in legno sono di nuova installazione ed hanno le tapparelle. Un altro ambiente è un piccolo ripostiglio. Quello che viene riportato sulle piante come cantina ha in realtà le caratteristiche di uno studio necessario alla gestione dell'azienda agricola (allegato 4). Dalla parte opposta, sulla destra dell'ingresso è presente il secondo corpo in ampliamento del primo, che però non essendo terminato non risulta collegato come da progetto. Vi si accede da una porta (infisso in legno) presente nella vecchia camera da letto

utilizzata perlopiù come guardaroba e deposito oggetti. L'ambiente principale ha caratteristiche di garage poiché presenta una grande apertura con una saracinesca ed è utilizzato come deposito di attrezzature varie e materiali vari. Non sono presenti infissi sulle altre aperture e le porte di collegamento agli altri ambienti. Dietro tale ambiente se ne sviluppano altri due (2) ancora allo stato rustico che dovevano avere funzione di piccolo studio e di un piccolo bagno secondario. All'esterno di questo corpo ad ovest del medesimo in ampliamento proprio alla fine della grande apertura che funge da ingresso all'attuale garage, è presente una scala in calcestruzzo armato a due rampe che conduce al piano superiore. La scala è allo stato grezzo. Al piano superiore vi si accede da un grande terrazzo ricavato alla fine della scala. Il piano superiore così come la scala sono ancora allo stato rustico. E' presente la struttura principale ed i tamponamenti esterni e all'intonaco, seppur lavorato con ariccio e rinzaffo, così come per tutta la struttura manca l'ultimo strato di finitura(allegato 8). Non sono presenti tramezzi interni più che altro forniti dalla muratura portante, né porte o infissi di alcun genere. La superficie coperta del primo piano misura 105,09 mq. Sono presenti quattro (4) ambienti di dimensioni molto simili. Sono stati ricavati inoltre due ampi terrazzi uguali e simmetrici: il primo dei quali già descritto funge da ballatoio ed ingresso al primo piano; il secondo invece funge da ampio terrazzo-balcone a servizio dei due ambienti posti sul lato opposto all'ingresso. Vi è inoltre un sottotetto attualmente non direttamente collegato al primo piano riportato in progetto con altezza al colmo di circa 2,20 mt. lievemente superiore a quella dichiarata nel progetto. Il tetto è presente e risulta terminato e ben rifinito. Il fabbricato principale è regolarmente accatastato, ma figura ancora in costruzione catastalmente classato come F3 (allegato , al Fg. 68 particella 205 sub 1. Ha come pertinenze una piccola corte di dimensioni non specificate che comprende, racchiude e delimita i tre (3) corpi di fabbrica rispetto al resto del terreno. Il totale dei fabbricati e della corte a loro servizio misura 1.760,00 mq. La costruzione è in muratura portante, i solai in latero-cemento, il tetto in calcestruzzo armato. Tamponamenti e tramezzi sono in muratura. E' presente l'impianto elettrico. L'impianto termico è presente solo nella parte nuova. Se ne distinguono i corpi scaldanti e le tracce dell'impiantistica. Non è presente pavimentazione esterna. La pavimentazione interna degli ambienti è in pietra naturale originaria nel vecchio corpo e in cotto nei due ambienti finiti. In tutto il resto della costruzione non è presente pavimentazione. Il bene oggetto di perizia si trova nella zona industriale di Bisignano, in un'area completamente pianeggiante nelle vicinanze del fiume Crati. Tale zona è servita da una strada principale di collegamento

che si sviluppa come bretella di collegamento tra la strada statale n. 19 (S.P. 241) e la strada comunale che porta a Bisignano. Tale area si trova nelle immediate vicinanze dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria (E45) poiché dista soltanto 4,6 Km dallo svincolo di Torano Castello. Mentre è ben più lontano dal centro del Comune di Bisignano poiché dista ben 7,6 Km, che si raggiunge solo ed esclusivamente in auto attraverso la strada comunale di Bisignano. La zona industriale non è ancora dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e le condizioni delle strade sono attualmente in pessimo stato di manutenzione. La strada di accesso al bene è una strada vicinale piccola e non asfaltata. Non sono presenti nella zona centri commerciali o negozi, farmacie, spazi diversi o zone verdi attrezzate, ma solo ed esclusivamente attività produttive date le caratteristiche della zona. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Torano Castello in località Stazione che dista 7,0 Km. Non sono presenti porti o aeroporti nelle vicinanze del bene. Gli aeroporti di riferimento sono quello di Sant'Eufemia di Lamezia Terme (98 Km) o il Sant'Anna di Crotona (151 Km). Il porto più vicino è quello di Corigliano (60 Km), merci e passeggeri. Il porto turistico e passeggeri più vicino è quello di Cetraro (55 Km).



#### **QUESITO 5 – Conformità del bene**

*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 nel 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.*

*l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

Il bene è per larga parte conforme a quanto riportato nei titoli abilitativi comunali per l'edificazione dello stesso, nonché catastalmente conforme a quanto dichiarato nelle procedure di accatastamento dello stesso. L'indirizzo e il civico, contrada Succiommo n° 37

comune di Bisignano (CS) identificano perfettamente l'azienda agricola che sorge sui terreni oggetto di perizia, così come analogamente coincidono i dati catastali. Questi ultimi hanno subito delle modifiche negli anni che hanno seguito l'evoluzione degli ampliamenti nell'azienda ma si caratterizzano per una rintracciabilissima continuità di procedure catastali (allegato 3). Le particelle catastali oggetto di perizia e sottoposte ad esecuzione immobiliare come riportato nei documenti ufficiali sono 2 (due), entrambe intestate al sig. ██████████ e riportate al Catasto Terreni del Comune di Bisignano:

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare
Bisignano	68	8	0	60	90
Bisignano	68	35	5	04	60

Delle 2 (due) particelle in questione si riportano le visure catastali e tutta la relativa documentazione ufficiale necessaria ad individuarle precisamente. Attualmente presso l'Agenzia del Territorio risulta che il terreno individuato al foglio 68 particella 8 sia ancora esistente, mentre il terreno individuato al foglio di mappa 68 con particella 35 sia stato soppresso ed abbia generato altre particelle. In particolare è necessario ricostruire tutti i frazionamenti e i passaggi che hanno avuto luogo a partire dalla particella 35.

Con atto n. 214132.1/2007 (protocollo n. CS0214132) del 05/04/2007 veniva soppresso il terreno censito al Comune di Bisignano con foglio 68 particella 35. La soppressione generava le particelle 204 e 205 (sempre al foglio 68).

Successivamente con atto n. 274945.1/2009 (protocollo n. CS0274945) del 06/07/2009 la stessa foglio 68 particella 204 veniva soppressa e frazionata in 2 (due): foglio 68 particella 307 e foglio 68 particella 308. Per cui allo stato attuale i terreni oggetto di perizia, censiti presso l'Agenzia del Territorio risultano modificati ed individuati dalla seguente elenco:

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare
Bisignano	68	8	0	60	90
Bisignano	68	205	0	17	40
Bisignano	68	307	4	85	15
Bisignano	68	308	0	02	05

FG 68 PT 35 = 50.460 mq;

FG 68 PT 205 = 1.740 mq;

FG 68 PT 307 = 48.515 mq;

FG 68 PT 308 = 205 mq;

I frazionamenti e le divisioni sono corrette poiché la somma delle 3 particelle coincide con la particella originaria che le ha generate.

$(1.740 + 48.515 + 205) \text{ mq} = 50.460 \text{ mq}$

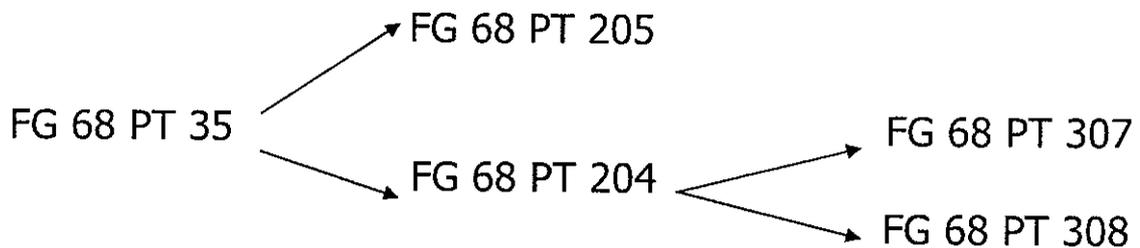
Vanno chiarite le motivazioni dei vari passaggi al fine di rendere esaustiva la trattazione ed individuare con precisione gli immobili e i terreni oggetti di perizia.

La prima modifica effettuata sulla particella 35 si ritiene si rendesse necessaria poiché sul terreno insisteva un antico fabbricato rurale. Tali fabbricati secondo le vecchie normative catastali non venivano registrati come immobili, ma facevano parte della porzione di terreno nel caso in cui rispettassero determinate condizioni e facessero parte di un'azienda agricola. Con le nuove normative doveva necessariamente essere censito ed accatastato come fabbricato anche e soprattutto a seguito del mutuo contratto e dell'ampliamento della costruzione. A sostenere questa ipotesi si riporta l'elenco immobili della particella 205 che riporta una corte sulla quale insistono 3 fabbricati.

Successivamente in data 06/07/2009 la particella 204 veniva frazionata e con rogito notarile divisa subendo un passaggio di proprietà. Una piccolissima porzione di terreno pari a mq 205 (metri quadrati duecentocinque) veniva trasferita dalla proprietà del Sig. [REDACTED] a quella della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (per i dettagli consultare la visura allegata-allegato 3).

Al momento quindi il terreno sito in agro di Bisignano e individuato al foglio di mappa 68 particella 308 di consistenza mq 205 (metri quadrati duecentocinque) non risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] come da rogito del 21/07/2009 repertorio n. 31921.

La particella 205 include ben 4 (quattro) subalterni individuati nell'apposito elenco allegato. Il sub 4 descritto come bene comune non censibile è la corte che racchiude i 3 (tre) fabbricati. Il sub 1 identifica un'unità immobiliare in corso di costruzione, ovvero la costruzione principale. Il sub 2 individua una tettoia aperta di mq 90. Il sub 3 individua una tettoia chiusa di mq 123.



Nel dettaglio per la particella 205 del medesimo foglio:

Comune di: BISIGNANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BISIGNANO			68	205		214132	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	contrada succionmo	37	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
2	contrada succionmo	37	T			TETTOIA APERTA	
3	contrada succionmo	37	T			TETTOIA CHIUSA	
4	contrada succionmo	37	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	

#### QUESITO 6 – Eventuale aggiornamento catastale.

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

Per quel che concerne la conformità catastale, tutti gli immobili risultano dotati di identificativo catastale e c'è riscontro tra quanto dichiarato in catasto e quanto esistente in realtà, sia per quel che concerne i terreni che per quel che concerne i fabbricati. Per le serre per tipologia e conformazione non vige il vincolo di accatastamento. .

#### QUESITO 7 – Destinazione d'uso urbanistica

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

Le particelle oggetto di indagine peritale foglio 68 pt 8 e 35 del comune di Bisignano in Località Succionmo, per come riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di bisignano in data 23/08/2011 di cui al protocollo 16172/11, ricadono in zona agricola, che comprende la parte del territorio comunale destinata all'attività agricola ed alla realizzazione di impianti annessi. Con:

indice di fabbricabilità fondiaria per edilizia residenziale: 0,013 mq/mq,

indice di fabbricabilità fondiaria per manufatti attinenti l'agricoltura 0,1 Mq/Mq

**QUESITO 8 – Conformità urbanistica delle opere; documentazioni ed autorizzazioni presenti presso gli uffici comunali.**

*Indichi la conformità urbanistica o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sesto comma della L.28 Febbraio 1985, n°47*

E' per gran parte delle opere possibile definire chiaramente se le costruzioni oggetto di perizia siano state autorizzate, ma a causa della mancanza di alcune pratiche nell'archivio comunale, permangono dubbi su qualcuna di queste. Attualmente si ritiene di poter affermare che dalla documentazione in essere il fabbricato, per una parte ancora in costruzione, e le serre multitunnels presenti siano conformi e regolari rispetto ai progetti presentati. Non è stato possibile chiarire se le 2 (due) tettoie siano state autorizzate o meno, o meglio per tettoia piccola (fg 68 pt 205 sub 2) si ritiene che sia stata eretta all'interno della pratica dei lavori che hanno interessato le preesistenze, di cui al Prot. 17394/02 con concessione edilizia N. 94. La prima pratica presente e citata nei documenti risale al 1989. Tale pratica N. 144/89 è presente nei registri del Comune di Bisignano, ma non negli archivi comunali. Non è stato possibile visionare o sapere a cosa afferisse questa pratica causa l'assenza del fascicolo. Successivamente sono presenti 2 (due) pratiche del 1997 che riguardano la costruzione di serre multitunnels. In realtà tali pratiche possono essere accorpate e considerate come 1 sola pratica poichè la prima richiesta di concessione edilizia del 22.01.1997 (pratica N. 5 con prot. 1052) era ampiamente deficitaria e parzialmente insufficiente. Successivamente in data 05.05.1997 veniva ripresentata la stessa richiesta di concessione edilizia per la costruzione di serre multitunnels corredata di tutta la documentazione necessaria. Veniva presentato il progetto presso il genio civile di Cosenza e dopo l'approvazione del comune di Bisignano l'Azienda Sanitaria Locale concedeva parere favorevole. In data 16.07.1997 veniva rilasciata la concessione edilizia N. 55 in merito alla pratica edilizia N. 54 del 1997 con prot. 6584. Successivamente il Sig. ██████████ comunicava che i lavori sarebbero iniziati in data 04.08.1997.

Nel 2002 il Sig. ████████ presenta altre 2 (due) pratiche. Una riguarda la costruzione di altre serre multitunnels per coprire una superficie di mq 10.740, gli elaborati progettuali pervenuti esigui e scarni non definiscono non chiariscono il novero complessivo degli interventi, però sul posto le serre, con altezza al colmo di quasi 4 metri sono dotate di impiantistica per irrigazione e per il riscaldamento e sono sia per quel che concerne le strutture e chiusure verticali, sia per quel che concerne i teli della copertura, in ottime condizioni. A tale progetto viene espresso parere favorevole in data 19.09.2002. Non si hanno altre informazioni al riguardo. Nello stesso anno 2002 viene presentata la richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione nonché ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola sito in agro del comune di Bisignano proprietà Sig. ██████████ (pratica N. 15/2002). In data 09.12.2002 con Prot. 17394/02 viene rilasciata la concessione edilizia N. 94 visti gli elaborati presentati e il parere favorevole. Successivamente in data 01.08.2003 viene richiesta una variante alla concessione edilizia N. 94 del 09.12.2002 per il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da civile abitazione a fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola. Con riferimento alla Pratica edilizia N. 15 del 2002 il 27.08.2003 viene rilasciata la Concessione edilizia N. 72 con prot. 12154/03 in variazione della concessione edilizia N. 94 del 09.12.2002.

In conclusione si ritiene che i progetti presentati e depositati sono fedeli e conformi al fabbricato in essere. Attualmente l'immobile in oggetto è in fase di costruzione come effettivamente dichiarato. Solo una piccola porzione è stata ultimata e resa utilizzabile dalla proprietà, anche se in assenza dei titoli edilizi o di una parziale fine lavori. Il resto della costruzione presenta solo le strutture portanti compreso il tetto ed i tamponamenti esterni, e non risulta rifinito in alcun modo.

Non si hanno notizie certe ed autorizzazioni per le tettoie presenti. Si può ipotizzare che siano state autorizzate nelle pratiche non visionate e mancanti presso il comune di Bisignano.

Le serre non risultano accatastate.

#### **QUESITO 9 – Vendita in lotti.**

*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.*

Si ritiene di non facile esecuzione una vendita in lotti per via dell'unica strada di accesso al fondo e per via della stretta contiguità dei corpi di fabbrica che compongono l'azienda agricola, ma previo frazionamento sarebbe possibile scindere gli immobili in due gruppi in maniera tale da garantire autonomia e operatività con tutta la gamma di strutture presenti, alla nuova conformazione terreni-fabbricati frazionata. L'azienda potrebbe quindi, per come è strutturata, potersi scindere in due mantenendo fabbricati rurali, magazzini e depositi derrate indipendenti e ciascuno reciprocamente efficiente, solo si dovrebbe creare un nuovo accesso sul fronte strada, differenziare le funzioni all'interno delle due nuove aziende.

#### **QUESITO 10 – Verifica pignoramento pro-quota**

*Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia di 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, pervenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro: l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod.proc.civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

I terreni, oggetti di pignoramento sono stati pignorati per intero, e rappresentano l'intero terreno dell'azienda agricola del soggetto pignorato. Quindi il pignoramento ricomprende per interamente i terreni e ciò che vi sorge sopra, e non afferisce ad alcuna istanza eseguita pro-quota. Non è necessario quindi dividere o scindere particelle di terreno in quanto, come riferito, la proprietà è unica e per quel che concerne l'azienda agricola coinvolta nel procedimento in oggetto, è interessata per intero.

#### **QUESITO 11 – Stato dell'immobile; proprietà e possesso.**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 indicar e la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

I terreni, i fabbricati le tettoie e le serre sono nella disponibilità di [REDACTED], la particella 308 derivata dal frazionamento della particella 204 è stata poi venduta con atto

pubblico del 21/07/2009 (vedi allegati e misura foglio 68 pt 308). Quindi in data posteriore ai pignoramenti. Per come dichiarato dalla proprietà non esistono contratti di locazione ostantivi alla procedura esecutiva.

#### **QUESITO 12 – Occupazione del coniuge separato.**

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

Gli immobili sono tutti nelle disponibilità di [REDACTED].

#### **QUESITO 13 – Presenza di vincoli artistici.**

*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;*

Non sono esistenti sui terreni vincoli artistici, storici, alberghieri né di invisibilità, non esistono servitù o diritti reali di godimento o di superficie che inficino al totale disponibilità degli immobili oggetto di perizia.

#### **QUESITO 14 – Determinazione del valore di mercato.**

*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, operandole 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il criterio di stima che si intende adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita e ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI allegata alla presente relazione – Allegato 7).

<b>Tipologia</b>	Residenziale
<b>Zona</b>	Suburbana - FRAVITTA, FORESTA
<b>Valore Mercato</b>	500,00 - 700,00 €/mq

<b>Tipologia</b>	Residenziale
<b>Zona</b>	AZZARELLA-CAMPOVILE-FRIA -PIRETO
<b>Valore Mercato</b>	400,00 - 600,00 €/mq

Tenendo conto della qualità dell'immobile e del suo contesto, (parcheggi, servizi, verde), della vetustà (degrado e superamento tecnologico) e della qualità del fabbricato (esposizione, piano, dimensione), nonché la situazione del mercato immobiliare e quindi dei reali prezzi di mercato ottenuti dalle locali agenzie immobiliari, nonché del posizionamento del fabbricato si ritiene equo assumere un valore unitario pari a €/mq 600 per quanto riguarda i locali ad uso abitazione. Per quelli non finiti e attualmente a rustico si ritiene congruo applicare una decurtazione del 40%. E di rispettivamente 350 €/mq per i locali a servizio del fondo, deposito e tettoie, per la tettoia aperta si applicherà un prezzo di 200 €/mq

#### Consistenza dell'immobile.

Consistenza immobile	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento - finito	200,93 mq	1	200,93 mq
Appartamento - rustico	150,00 mq	0,60	90,30 mq
Terrazzi scoperti	76,00 mq	0,50	38,00 mq
		Totale	329,23 mq

Valore appartamento	329,23 mq x 600,00 €/mq	197.538,00 €
---------------------	-------------------------	--------------

A cui si aggiunge il valore della corte al netto dell'impronta a terra dei fabbricati, che non può essere trascurato a causa della consistenza e del valore posizionale della stessa, che nella valutazione verrà assimilata al terreno circostante prevalente: *semin. Irrig. cat 1*

Consistenza immobile	Sup. Netta	Coefficiente	Sup. Commerciale
Corte netta	1350,00 mq	1	1

Valore Corte	1350,00 mq x 2,5 €/mq	3.375,00 €
--------------	-----------------------	------------

#### Per quel che concerne le Tettoie.

Consistenza immobile	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Porticato coperto sub 3	120,00 mq	1	120,00 mq
Porticato aperto sub 2	90,00 mq	1	45,00 mq

Valore porticato chiuso	120 mq x 350,00 €/mq	42.000,00 €
Valore porticato aperto	90 mq x 200,00 €/mq	18.000,00 €

Per un valore complessivo del fabbricato rurale di cui al foglio 68 particella 205 pari a:

265.413,00 arrotondato per difetto a **260.000,00** Euro

#### Consistenza Terreni

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare	Sup.	Categoria
Bisignano	68	8	0	60	90	6090	SEMIN IRRIG I 39 90 ULIVETO 2 21 00
Bisignano	68	307	4	85	15	48515	SEMIN IRRIG I
Bisignano	68	308	0	02	05	205	SEMIN IRRIG I

Per quel che concerne la valutazione dei terreni agricoli si fa riferimento ai Valori medi agrari della provincia di Cosenza, nella fattispecie ci si riferisce alla regione agraria n°13 medio Crati Orientale. I valori agricoli medi sono riferiti per la provincia di Cosenza al 2005 e prevedono per le categorie di terreni presenti in perizia, un valore così definito.

SEMINATIVO IRRIGUO € 16.300,00 per Ha

ULIVETO € 16.800,00 per Ha

Ma tali valori non sono esattamente aggiornati all'attualità e al mercato.

Quindi si è inteso procedere ad una ricapitalizzazione degli stessi adeguandoli all'inflazione annua con un incremento medio che partisse dalla media degli incrementi di prezzo annuali e si è confrontato il prezzo ottenuto con il mercato reale corrente in maniera da definire il prezzo più congruo e verosimile per i terreni oggetto di valutazione.

Si ritiene quindi di stabilire per le categorie di terreno classate a:

SEMINATIVO IRRIGUO un prezzo pari ad € 25.000,00 per Ha ➔ 2,5 €/mq

ULIVETO un prezzo pari ad € 30.000,00 per Ha ➔ 3 €/mq

Quindi nel caso dei seminativi irrigui, arrivando al totale degli stessi, escludendo la particella 308 che nel frattempo è passata di proprietà si otterrà.

50.615 mq x 2,5 €/mq = 126.537,50 €

Mentre nel caso dell'uliveto, per la sola porzione di particella in cui è presente avremo,

3.990 mq x 3 €/mq = 11.970,00 €

Per un totale complessivo del valor dei terreni pari a 138.507,5 arrotondato a 138.500,00

#### **Consistenza Serre multi-tunnel.**

Per estrapolare il prezzo delle Serre si è fatto riferimento sia alle compravendite che riguardavano terreni su cui insistevano delle Serre, ma soprattutto al costo di costruzione inclusivo degli oneri di montaggio e messa in opera, scorporato della vetustà delle strutture e degli impianti che compongono la serra stessa.

In particolare per le due tipologie di serre individuate e presenti nelle proprietà del sig.

Prezioso si sono individuati i seguenti prezzi a mq, comprensivi di impianto di irrigazione, e ove presente, impianto di riscaldamento.

#### **SERRE NON RISCALDATE**

Il prezzo delle serre non riscaldate e con altezza fino a 3,50 disposizione 1 e 2 in figura 2 si è attestato un prezzo di 16 €/mq

10.240 x € 16,00 = 163.840,00 Euro che arrotondate diventano 164.000,00 Euro

#### **SERRE RISCALDATE.**

Il prezzo delle serre riscaldate e con altezza fino a 4,00 disposizione 3 e 4 in figura 2 si è attestato un prezzo di 26 €/mq

10.740 X € 26,00 = 279.240,00 Euro che arrotondate diventano 280.000,00 Euro.

#### **QUESITO 15 – Foglio riassuntivo**

*Riporti in un 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 di pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.*

**Descrizione dei beni:** Terreni in agro di Bisignano (CS) impegnati totalmente dall'azienda agricola ivi collocata di proprietà del sig. XXXXXXXXXX.

**Identificazione catastale:**

**Fabbricati: Foglio 68 pt 205 (piena proprietà)**

**Terreni: Foglio 68 pt 8 (piena proprietà)**

**Foglio 68 pt 307 (piena proprietà)**

**Foglio 68 pt 308 (altra proprietà [REDACTED])**

**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:** Attualmente i terreni e l'azienda agricola sovrastante risultano in possesso di [REDACTED], sia i terreni che i fabbricati e le serre sono a lui intestate e a lui sono riconducibili tutte le richieste e le licenze edilizie che si sono succedute nella gestione dei terreni della citata azienda agricola. Non sono presenti pignoramenti *pro-quota*.

**Condizione:** Nel Fabbricato rurale dell'azienda agricola che sorge sui terreni pignorati attualmente è domiciliato [REDACTED], che vive e lavora nella citata azienda.

**Limitazioni e vincoli:** Non esistono contratti di locazione ostantivi alla esecuzione immobiliare. Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra la banca Carime e [REDACTED]. (vedere pag. 8 o in generale il quesito 2)

**Valore di stima:**

<b>Valore Fabbricati azienda agricola</b>	<b>260.000,00 €</b>
<b>Valore complessivo terreni</b>	<b>138.500,00 €</b>
<b>Valore complessivo Serre.</b>	<b>444.000,00 €</b>
<b><u>Totale Complessivo.</u></b>	<b><u>842500,00€</u></b>

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Grimaldi li 20/09/2010

Il C.T.U.  
Ing. Antonio Scarpino

---

Elenco allegati:

- *Allegato 1*: Verbale di giuramento;
- *Allegato 2*: Verbali;
- *Allegato 3*: Copia documentazione fornita dall'Agenzia del Territorio;
- *Allegato 4*: Copia documentazione fornita dall'U.T.C. di Bisignano;
- *Allegato 5*: Copia raccomandate e ricevute;
- *Allegato 6*: Copia della dichiarazione notarile sostitutiva ventennale;
- *Allegato 7*: Copia banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);
- *Allegato 8*: Documentazione fotografica degli immobili;
- *Allegato 9*: Copia spese sostenute documentabili.

## **RELAZIONE TECNICA**

Nell'udienza del 7 Giugno 2011 il sottoscritto ing. Antonio Scarpino avente studio in Grimaldi (CS), Via Generale Iacoe n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4543 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3932, veniva nominato dal G.E. Dr. Goggiamani CTU nella causa iscritta al n° 79/2008 del R.G. Esecuzioni Immobiliari vertente tra Banca Carime S.P.A e il signor XXXXXXXXXXXXXXXX (verbale in *Allegato 1*), dopo essere stato convocato alla stessa con regolare nomina.

Il sottoscritto CTU è subentrato in sostituzione dell'Ing. Pietro Paolo Petrillo che aveva fatto pervenire in data 31/05/2011 richiesta di differimento dell'assegnazione e del giuramento, istanza rigettata dal giudice esecutore, che incaricava, in sostituzione del Petrillo, come da verbale della medesima seduta il sottoscritto ing. Antonio Scarpino.

La finalità della stima, in relazione ai beni pignorati consiste nella valutazione dei seguenti di immobili di proprietà dei Signor XXXXXXXXXXXXXXXX nel comune di Bisignano.

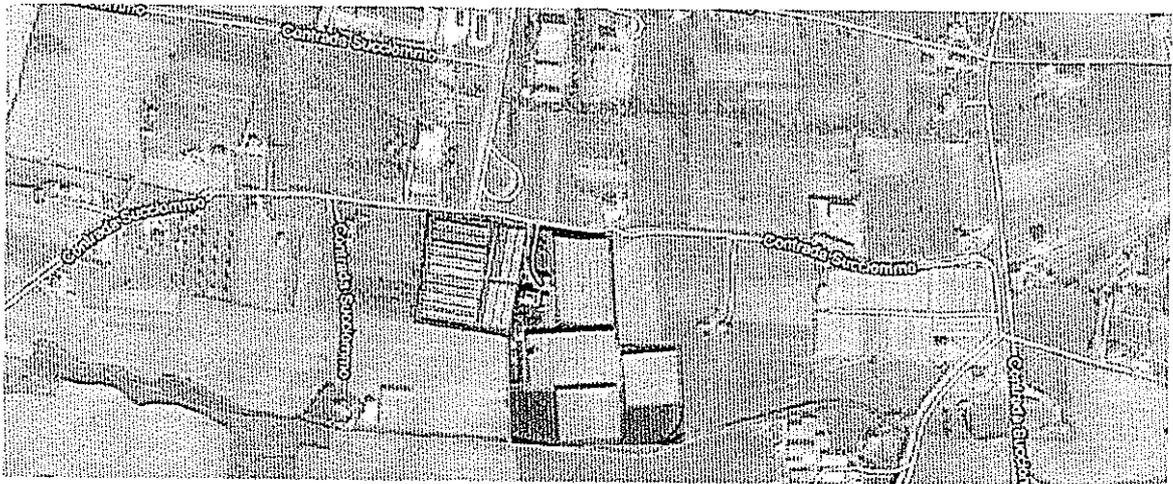
Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare
Bisignano	68	8	0	60	90
Bisignano	68	35	5	04	60

Tali beni sono le particelle originarie interessate dall'esecuzione immobiliare, sulle quali si trovano ad insistere all'attualità tutta una serie di edifici, depositi e impianti che sono stati realizzati dalla proprietà e che diventano essi stessi oggetto di indagine peritale.

Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale e in data 06/08/2011 iniziava le operazioni peritali nei pressi degli immobili oggetti della presente procedura, come stabilito in sede di udienza.

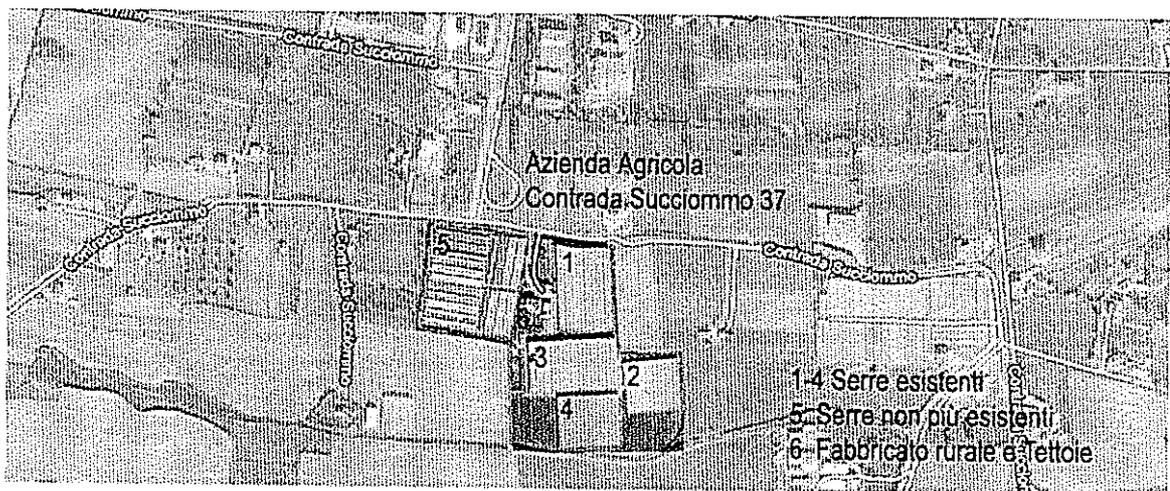
Lo stesso giorno, il nominato CTU ha potuto effettuare una serie di misurazioni e un rilievo fotografico completo sia dei fabbricati, sia dei locali tecnici al servizio del fondo, sia del sistema delle serre che incidono sui terreni di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

Nel dettaglio si è presa visione dell'azienda agricola sita nel comune di Bisignano in contrada Succiommo n° 37 e di tutte le parti strutturali e non che la compongono, verificando con apposito sopralluogo l'entità, lo stato dei luoghi e lo stato degli edifici, le caratteristiche costruttive di questi e la disposizione degli stessi all'interno del fondo agricolo. Oltre a tali verifiche si sono effettuate alcune indispensabili misurazioni e prodotto un ampio dossier fotografico dell'intero complesso produttivo. (allegato 8)



Nel dettaglio si tratta di una azienda agricola, nella parte in piano del comune di Bisignano, quasi contigua alla zona industriale del comune, composta da un edificio rurale, che fa da abitazione e da ufficio, ancora e parzialmente in costruzione, da due porticati semiaperti per il ricovero dei mezzi agricoli e il deposito delle derrate e n° 4 serre Multitunnel divise in due gruppi, rispettivamente caratterizzate da altezze al colmo di circa 4,00 e 3,00 m.

L'edificio destinato ad abitazione e uffici è sorto sulle preesistenze di due vecchi fabbricati rurali, e con l'ampliamento del primo si è realizzato l'edificio citato, rimodulando il secondo si è realizzato un portico aperto. Il terzo, il più grande dei due è stato costruito ex novo.



Le serre sono state edificate in tempi differenti rispettivamente nel 1997 e nel 2003. Il primo blocco eretto nel 97 (Serre 1 e 2) alte al colmo 3 metri e non riscaldate sono quelle destinate alla produzione di ortaggi. Sono seguite nel 2003 (serre 3 e 4) quelle alte al colmo 4 metri e dotate di filtri per il riscaldamento, che al momento del sopralluogo erano destinate alla coltivazione di fiori. Esistevano poi delle serre basse (serre 5) in adiacenza ai fabbricati

rurali delle quali rimangono pochi tunnel (il numero non arriva ad una decina) - che sono state rimosse causa diverso utilizzo dei terreni sottostanti. Tutte le serre elencate risultano in ottime condizioni e perfettamente funzionanti, in quanto al di sotto di esse è tutt'ora presente l'attività di coltivazione, come si evince dal reportage fotografico (allegato 8)

### **QUESITO 1 – Verifica della completezza della documentazione**

*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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*

La completezza della documentazione peritale è garantita dal fatto che gran parte dei documenti che contraddistinguono gli immobili oggetto di stima sono stati rintracciati e allegati a questi scritti. Sono allegati le trascrizioni notarili, i documenti catastali, i documenti tecnici e abilitativi per l'autorizzazione alla costruzione, e tutto il novero della documentazione cartografica e catastale. Pertanto la documentazione in possesso può dirsi esaustiva e si escludono le pratiche omesse dalla proprietà (mancato progetto al comune dell'unità immobiliare contraddistinta al foglio 68 pt 205 sub 3) e una pratica che non si è riusciti a rintracciare presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di cui al protocollo 144/89.

Il novero delle azioni intraprese dalla proprietà e dettagliatamente illustrata nello schema di seguito riportato.

#### **ELENCO CRONOLOGICO DOCUMENTAZIONE**

- 1) **1989.** Pratica 144/89. Pratica edilizia N. 144 del 1989. Tale pratica è riportata nei registri, ma non è presente negli archivi comunali. Viene citata negli atti ufficiali.
- 2) **22.01.1997.** Prot. 1052. Pratica edilizia N. 5 del 1997. Richiesta concessione edilizia per la realizzazione di serre multitunnels.

- 3) **21.02.1997.** Parere negativo sulla richiesta di concessione edilizia N. 5 del 1997 prot. 1052 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX espresso dalla commissione edilizia per assoluta insufficienza degli elaborati tecnici.
- 4) **05.03.1997.** Prot. 3619. Comunicazione ufficiale al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX di diniego di concessione edilizia per assoluta insufficienza degli elaborati tecnici.
- 5) **05.05.1997.** Prot. 6584. Pratica edilizia N. 54 del 1997. Richiesta concessione edilizia per la realizzazione di serre multitunnels.
- 6) **28.05.1997.** Prot. 10442. Pratica 9701672 classe A. Attestazione di deposito progetto relativo a costruzione di serre agricole con strutture in acciaio presso Ufficio Genio Civile di Cosenza, settore tecnico decentrato n° 34.
- 7) **23.06.1997.** Parere favorevole sulla richiesta di concessione edilizia N. 54 del 1997 prot. 6584 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX espresso dalla commissione edilizia.
- 8) **26.06.1997.** Prot. Gen. indecifrabile (ultime 4 lettere: 9758). Parere favorevole da parte dell'Azienda sanitaria locale n° 4 di Cosenza distretto di Acri al progetto di serre multitunnels del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX
- 9) **16.07.1997.** Rilascio della concessione per eseguire attività edilizia N. 55 in merito alla pratica edilizia N. 54 del 1997 con prot. 6584.
- 10) **29.07.1997.** Prot. 011438. Comunicazione di inizio lavori - da parte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 04.08.1997.
- 11) **09.12.2002.** Prot. 17394/02. Concessione edilizia N. 94 per la sopraelevazione nonché ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola sito in agro del comune di Bisignano proprietà Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX; rif. pratica 15/2002.

- 12) **01.08.2003**. Prot. 12154. Richiesta di variazione di destinazione d'uso in merito alla Concessione edilizia N. 94 per la sopraelevazione nonché ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola sito in agro del comune di Bisignano proprietà Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX; rif. pratica 15/2002. Variazione da civile abitazione a fabbricato rurale con annessi per attività agricola.
- 13) **27.08.2003**. Prot. 12154/03. Rif. pratica 15/2002. Concessione edilizia N. 72 per la variante della destinazione d'uso del fabbricato autorizzato con concessione edilizia N. 94 del 09.12.2002 di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

**QUESITO 2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, prestiti e crediti vantati negli atti**

*predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli, (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*

Gli atti e i documenti prodotti nei riguardi del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX dai creditori sono ricorrenti e complessi. Nello specifico a causa della morosità e del mancato versamento delle rate del mutuo contratto, la Banca CARIME rappresentata dall'Avv. Carmelo Bozzo notificava al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - il 20.03.2008 - un atto di precetto di pagare la somma di € 41.356,64 "oltre interessi (sul capitale) maturati e maturandi dal dovuto sino all'integrale soddisfo al tasso di mora previsto dal contratto e, comunque, entro i limiti del tasso antiusura". Tale documento, datato il 25.02.2008, veniva registrato il 14.03.2008 al n° 3478 presso l'ufficiale giudiziario.

Successivamente in data 02.04.2008 sempre la Banca CARIME rappresentata dall'Avv. Carmelo Bozzo presentava atto di pignoramento immobiliare regolarmente registrato in data 16.04.2008. Tali documenti sono riferiti al contratto di mutuo agrario ipotecario stipulato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con l'istituto di credito istante sopracitato (Banca CARIME) - in data 16.10.2003 a rogito del notaio Sergio Cappelli, Rep. n. 28496, Racc. 8869 registrato ad Acri il 22.10.2003 al n. 7511 per la somma di € 35.000. A garanzia di tale prestito veniva iscritta in data 21.10.2003 ipoteca sull'unità immobiliare e sui

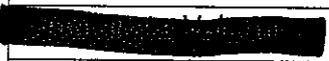
terreni oggetto di perizia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai numeri 26014/R.G. e 3957/R.P.

In data 20.06.2008 veniva presentata richiesta di istanza di vendita degli immobili previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

A tale procedura esec. immobiliare n. 79/08 veniva presentato un ulteriore ricorso in data 26.09.2008 da parte della Banca CARIME rappresentata dall'Avv. Carmelo Bozzo contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX a causa di un altro debito che quest'ultimo aveva contratto nei confronti dell'Istituto di credito pari a € 46.823,19 relativamente al contratto di mutuo agrario ipotecario stipulato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con l'istituto di credito istante sopracitato (Banca CARIME) - in data 23.02.2000 a rogito del notaio Sergio Cappelli, Rep. n. 22121, Racc. 5671 per la somma di Lire 101.800.000. A garanzia di tale prestito veniva iscritta in data 26.02.2000 ipoteca sull'unità immobiliare e sui terreni oggetto di perizia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai numeri 4080/ R.G. e 518/R.P.

A tali ricorsi se ne aggiungeva un terzo da parte della Banca CARIME rappresentata dall'Avv. Carmelo Bozzo contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 22.01.2010, a causa di un altro debito che quest'ultimo aveva contratto nei confronti dell'Istituto di credito pari a € 21.896,79 relativamente al contratto di mutuo agrario ipotecario stipulato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con l'istituto di credito istante sopracitato (Banca CARIME) - in data 05.06.1989 a rogito del notaio Armando Pantano, Rep. n. 120018, Racc. 16070, registrato a Cosenza il 15.06.1989 per la somma di Lire 126.000.000. A garanzia di tale prestito veniva iscritta in data 10.06.1989 ipoteca sull'unità immobiliare e sui terreni oggetto di perizia presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza sotto i numeri 16010/ R.G. e 15693/R.S.

In data 23.05.2011 viene inoltre presentata un'ulteriore istanza di intervento da parte della Sig.ra Ammirata Valentina rappresentata dall'Avv. Cosmo Cerenzia per un credito vantato dall'Istante di € 2.149,66 giusto atto di precetto datato 28.02.2011, regolarmente notificato in data 21.03.2011. Dai documenti in possesso non si evince e non è presente tale atto di precetto ed il titolo esecutivo, ma solo il mandato di delega all'Avv. Cosmo Cerenzia. Il totale dei debiti del Sig. XXXXXXXX, per come risulta dal fascicolo ritirato presso il tribunale, può essere riportato e schematizzato come segue:

<b>Ente creditore</b>	<b>Contratto di mutuo</b>	<b>Somma in euro</b>
Banca CARIME	15.06.1989 Cosenza Rep. n. 120018, Racc. 16070	€ 41.356,64
Banca CARIME	23.02.2000 Rep. n. 22121, Racc. 5671	€ 46.823,19
Banca CARIME	22.10.2003 Acri Rep. n. 28496, Racc. 8869	€ 21.896,79
<b>TOTALE PARZIALE Banca CARIME</b>		<b>€ 110.076,62</b>
	Provenienza sconosciuta	€ 2.149,66
<b>TOTALE</b>		<b>€ 112.226,28</b>

#### ELENCO CRONOLOGICO ATTI GIUDIZIARI

- 14) **14.03.2008.** Atto di precetto con contratto esecutivo n. 3478 notificato il 20.03.2008.
- 15) **02.04.2008.** Atto di pignoramento immobiliare Banca CARIME contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 16) **19.04.2008.** Nota di iscrizione a ruolo. Num. repertorio 24.
- 17) **13.05.2008.** Trascrizione pignoramento immobiliare all'agenzia del territorio. Registro generale n. 15292. Registro particolare n. 10619. Presentazione n. 20 del 13/05/2008.
- 18) **20.06.2008.** Procedura esecutiva 79/08. Istanza di vendita.
- 19) **26.09.2008.** Richiesta di intervento banca Carime alla distribuzione della vendita degli immobili pignorati. Rif. Procedura esecutiva 79/08.
- 20) **22.01.2010.** Richiesta di intervento banca Carime alla distribuzione della vendita degli immobili pignorati. Rif. Procedura esecutiva 79/08.
- 21) **23.05.2011.** Richiesta di intervento  alla distribuzione della vendita degli immobili pignorati. Rif. Procedura esecutiva 79/08.

### **QUESITO 3 – Documentazione tecnica.**

*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 200, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Per la classificazione degli immobili sono stati effettuate le verifiche documentali presso l'agenzia del territorio e il comune di Bisignano. Per quel che concerne l'agenzia del territorio si è provveduto ad ottenere sia per via telematica che tramite sportello le piante degli immobili depositate presso lo stesso ufficio, nonché tutte le visure e i classamenti degli immobili oggetto di perizia. Sono stati altresì richiesti ed allegati gli estratti di mappa, elenco immobili ed elenco subalterni delle citate unità immobiliari (allegato 3). Allo stesso modo al comune di Bisignano è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti di cui al protocollo n°16134 del 10/08/2011 (allegato 4), dei quali una volta ritirati, si è prodotta copia dei medesimi (allegato 4). Nella stessa domanda si faceva richiesta del certificato di destinazione urbanistica per i terreni indicati che è stato rilasciato in data 23 Agosto 2011 (allegato 4).

### **QUESITO 4 – Descrizione dell'immobile,**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti alla zona, (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza del centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti )nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

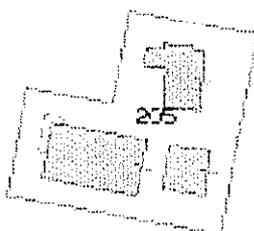
L'immobile pignorato si trova nel Comune di Bisignano (Provincia di Cosenza) in località Succiommo al numero 37, raggiungibile con facilità anche non essendo adeguatamente segnalato e senza indicazioni di sorta.

Il fondo agricolo è costituito dalle particelle di terreno che hanno avuto origine da quelle pignorate (allegato 3). Sui terreni pignorati insiste un'azienda agricola il cui complesso consta di tre (3) corpi di fabbrica. Un edificio e due (2) costruzioni che hanno funzione di tettoie, più una serie di 4 Serre delle quali 2 riscaldate con appositi filtri termici.

Le tettoie – per una delle quali non risulta presso gli uffici tecnici comunali l'autorizzazione alla costruzione - sono regolarmente accatastate al foglio 68 particella 205 sub 2 e 3. La tettoia più piccola (sub 2) ha dimensioni di 90 mq ed altezza di 4,60 mt. ai lati e 5,40 al colmo per un'altezza media di 5,00 mt. La tettoia di dimensioni maggiori misura 120 mq ed ha un'altezza all'incirca di 5 metri. Le tettoie sono costruite in muratura ed hanno tetto in legno con copertura a due falde inclinate. Tali tettoie fungono principalmente da deposito per mezzi agricoli e da magazzino-deposito per la raccolta e la lavorazione o la pulizia dei prodotti agricoli. L'edificio principale consta di un corpo principale in muratura, utilizzato ed individuato come fabbricato rurale, attorno e sopra al quale è in costruzione l'ampliamento come da progetto presentato presso l'U.T.C. di Bisignano (allegato 4). Attualmente tale edificio risulta per lo più in costruzione e alcuni ambienti sono ancora allo stato rustico e non abitabili. Il piano terra ha una superficie calpestabile netta di 200,93 mq e consta di tre ambienti principali: il primo costituito dalla vecchia struttura in muratura nella zona centrale dove vi è l'ingresso, tre (3) camere ed un bagno. L'ingresso avviene su un soggiorno-cucina poco rifinito e dove vengono anche depositate temporaneamente derrate, utensili e parti esigue di prodotti agricoli. La porta è costituita da un infisso in legno sostituito da non molto tempo. Da tale ambiente si accede ad una vecchia camera da letto utilizzata perlopiù come guardaroba e deposito oggetti. Gli infissi sono originali in legno con telai del medesimo materiale. Da tale ambiente tramite un piccolo corridoio posto sulla sinistra si accede al bagno, nuovo e ristrutturato. Proseguendo lungo il corridoio si trovano 2 ambienti uno dei quali funge da camera da letto vera e propria. Di fronte alla camera da letto è presente una camera utilizzata come lavanderia e ripostiglio. Proseguendo si trovano altre tre (3) camere costruite durante l'ampliamento del fabbricato. Una camera (che doveva essere originariamente una camera da letto) è utilizzata come deposito di mobilio ed oggetti e parzialmente vuota. Qui gli infissi in legno sono di nuova installazione ed hanno le tapparelle. Un altro ambiente è un piccolo ripostiglio. Quello che viene riportato sulle piante come cantina ha in realtà le caratteristiche di uno studio necessario alla gestione dell'azienda agricola (allegato 4). Dalla parte opposta, sulla destra dell'ingresso è presente il secondo corpo in ampliamento del primo, che però non essendo terminato non risulta collegato come da progetto. Vi si accede da una porta (infisso in legno) presente nella vecchia camera da letto utilizzata perlopiù come guardaroba e deposito oggetti. L'ambiente principale ha caratteristiche di garage poiché presenta una grande apertura con una saracinesca ed è

utilizzato come deposito di attrezzature varie e materiali vari. Non sono presenti infissi sulle altre aperture e le porte di collegamento agli altri ambienti. Dietro tale ambiente se ne sviluppano altri due (2) ancora allo stato rustico che dovevano avere funzione di piccolo studio e di un piccolo bagno secondario. All'esterno di questo corpo ad ovest del medesimo in ampliamento proprio alla fine della grande apertura che funge da ingresso all'attuale garage, è presente una scala in calcestruzzo armato a due rampe che conduce al piano superiore. La scala è allo stato grezzo. Al piano superiore vi si accede da un grande terrazzo ricavato alla fine della scala. Il piano superiore così come la scala sono ancora allo stato rustico. E' presente la struttura principale ed i tamponamenti esterni e l'intonaco, seppur lavorato con ariccio e rinzaffo, così come per tutta la struttura, manca dell'ultimo strato di finitura (allegato 8). Non sono presenti tramezzi interni più che altro forniti dalla muratura portante, né porte o infissi di alcun genere. La superficie coperta del primo piano misura 105,09 mq. Sono presenti quattro (4) ambienti di dimensioni molto simili. Sono stati ricavati inoltre due ampi terrazzi uguali e simmetrici: il primo dei quali già descritto funge da ballatoio ed ingresso al primo piano; il secondo invece funge da ampio terrazzo-balcone a servizio dei due ambienti posti sul lato opposto all'ingresso. Vi è inoltre un sottotetto attualmente non direttamente collegato al primo piano riportato in progetto con altezza al colmo di circa 2,20 mt. lievemente superiore a quella dichiarata nel progetto. Il tetto è presente e risulta terminato e ben rifinito. Il fabbricato principale è regolarmente accatastato, ma figura ancora in costruzione catastalmente classato come F3 (allegato 4, al Fg. 68 particella 205 sub 1). Ha come pertinenze una piccola corte di dimensioni non specificate che comprende, racchiude e delimita i tre (3) corpi di fabbrica rispetto al resto del terreno. Il totale dei fabbricati e della corte a loro servizio misura 1.760,00 mq. La costruzione è in muratura portante, i solai in latero-cemento, il tetto in calcestruzzo armato. Tamponamenti e tramezzi sono in muratura. E' presente l'impianto elettrico. L'impianto termico è presente solo nella parte nuova. Se ne distinguono i corpi scaldanti e le tracce dell'impiantistica. Non è presente pavimentazione esterna. La pavimentazione interna degli ambienti è in pietra naturale originaria nel vecchio corpo e in cotto nei due ambienti finiti. In tutto il resto della costruzione non è presente pavimentazione. Il bene oggetto di perizia si trova nella zona industriale di Bisignano, in un'area completamente pianeggiante nelle vicinanze del fiume Crati. Tale zona è servita da una strada principale di collegamento che si sviluppa come bretella di collegamento tra la strada statale n. 19 (S.P. 241) e la strada comunale che porta a Bisignano. Tale area si trova nelle immediate vicinanze dell'autostrada

A3 Salerno-Reggio Calabria (E45) poiché dista soltanto 4,6 Km dallo svincolo di Torano Castello. Mentre è ben più lontano dal centro del Comune di Bisignano poiché dista ben 7,6 Km, che si raggiunge solo ed esclusivamente in auto attraverso la strada comunale di Bisignano. La zona industriale non è ancora dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e le condizioni delle strade sono attualmente in pessimo stato di manutenzione. La strada di accesso al bene è una strada vicinale piccola e non asfaltata. Non sono presenti nella zona centri commerciali o negozi, farmacie, spazi diversi o zone verdi attrezzate, ma solo ed esclusivamente attività produttive date le caratteristiche della zona. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Torano Castello in località Stazione che dista 7,0 Km. Non sono presenti porti o aeroporti nelle vicinanze del bene. Gli aeroporti di riferimento sono quello di Sant'Eufemia di Lamezia Terme (98 Km) o il Sant'Anna di Crotona (151 Km). Il porto più vicino è quello di Corigliano (60 Km), merci e passeggeri. Il porto turistico e passeggeri più vicino è quello di Cetraro (55 Km).



#### **QUESITO 5 – Conformità del bene**

*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 nel 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.*

*l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

Il bene è per larga parte conforme a quanto riportato nei titoli abilitativi comunali per l'edificazione dello stesso, nonché catastalmente conforme a quanto dichiarato nelle procedure di accatastamento dello stesso. L'indirizzo e il civico, contrada Succiommo n° 37 comune di Bisignano (CS) identificano perfettamente l'azienda agricola che sorge sui terreni oggetto di perizia, così come analogamente coincidono i dati catastali. Questi ultimi hanno

subito delle modifiche negli anni che hanno seguito l'evoluzione degli ampliamenti nell'azienda ma si caratterizzano per una rintracciabilissima continuità di procedure catastali (allegato 3). Le particelle catastali oggetto di perizia e sottoposte ad esecuzione immobiliare come riportato nei documenti ufficiali sono 2 (due), entrambe intestate al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e riportate al Catasto Terreni del Comune di Bisignano:

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare
Bisignano	68	8	0	60	90
Bisignano	68	35	5	04	60

Delle 2 (due) particelle in questione si riportano le visure catastali e tutta la relativa documentazione ufficiale necessaria ad individuarle precisamente. Attualmente presso l'Agenzia del Territorio risulta che il terreno individuato al foglio 68 particella 8 sia ancora esistente, mentre il terreno individuato al foglio di mappa 68 con particella 35 sia stato soppresso ed abbia generato altre particelle. In particolare è necessario ricostruire tutti i frazionamenti e i passaggi che hanno avuto luogo a partire dalla particella 35.

Con atto n. 214132.1/2007 (protocollo n. CS0214132) del 05/04/2007 veniva soppresso il terreno censito al Comune di Bisignano con foglio 68 particella 35. La soppressione generava le particelle 204 e 205 (sempre al foglio 68).

Successivamente con atto n. 274945.1/2009 (protocollo n. CS0274945) del 06/07/2009 la stessa foglio 68 particella 204 veniva soppressa e frazionata in 2 (due): foglio 68 particella 307 e foglio 68 particella 308. Per cui allo stato attuale i terreni oggetto di perizia, censiti presso l'Agenzia del Territorio risultano modificati ed individuati dalla seguente elenco:

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare
Bisignano	68	8	0	60	90
Bisignano	68	205	0	17	40
Bisignano	68	307	4	85	15
Bisignano	68	308	0	02	05

FG 68 PT 35 = 50.460 mq;

FG 68 PT 205 = 1.740 mq;

FG 68 PT 307 = 48.515 mq;

FG 68 PT 308 = 205 mq;

I frazionamenti e le divisioni sono corrette poiché la somma delle 3 particelle coincide con la particella originaria che le ha generate.

$$(1.740 + 48.515 + 205) \text{ mq} = 50.460 \text{ mq}$$

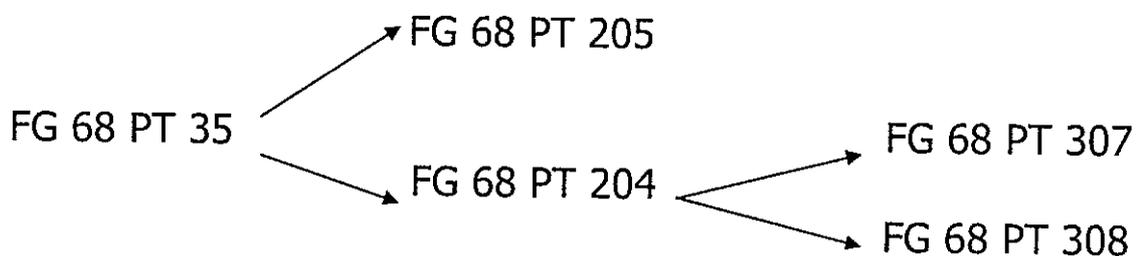
Vanno chiarite le motivazioni dei vari passaggi al fine di rendere esaustiva la trattazione ed individuare con precisione gli immobili e i terreni oggetti di perizia.

La prima modifica effettuata sulla particella 35 si ritiene si rendesse necessaria poiché sul terreno insisteva un antico fabbricato rurale. Tali fabbricati secondo le vecchie normative catastali non venivano registrati come immobili, ma facevano parte della porzione di terreno nel caso in cui rispettassero determinate condizioni e facessero parte di un'azienda agricola. Con le nuove normative doveva necessariamente essere censito ed accatastato come fabbricato anche e soprattutto a seguito del mutuo contratto e dell'ampliamento della costruzione. A sostenere questa ipotesi si riporta l'elenco immobili della particella 205 che riporta una corte sulla quale insistono 3 fabbricati.

Successivamente in data 06/07/2009 la particella 204 veniva frazionata e con rogito notarile divisa subendo un passaggio di proprietà. Una piccolissima porzione di terreno pari a mq 205 (metri quadrati duecentocinque) veniva trasferita dalla proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX a quella della Sig.ra XXXXXXXXXXXX e del Sig. XXXXXXXXXXXX (per i dettagli consultare la visura allegata-allegato 3).

Al momento quindi il terreno sito in agro di Bisignano e individuato al foglio di mappa 68 particella 308 di consistenza mq 205 (metri quadrati duecentocinque) non risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX come da rogito del 21/07/2009 repertorio n. 31921.

La particella 205 include ben 4 (quattro) subalterni individuati nell'apposito elenco allegato. Il sub 4 descritto come bene comune non censibile è la corte che racchiude i 3 (tre) fabbricati. Il sub 1 identifica un'unità immobiliare in corso di costruzione, ovvero la costruzione principale. Il sub 2 individua una tettoia aperta di mq 90. Il sub 3 individua una tettoia chiusa di mq 123.



Nel dettaglio per la particella 205 del medesimo foglio:

Comune di: BISIGNANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BISIGNANO			68	205		214132	
Sub	UBICAZIONE via-piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	contrada succionmo	37	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
2	contrada succionmo	37	T			TETTOIA APERTA	
3	contrada succionmo	37	T			TETTOIA CHIUSA	
4	contrada succionmo	37	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	

**QUESITO 6 – Eventuale aggiornamento catastale.**

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

Per quel che concerne la conformità catastale, tutti gli immobili risultano dotati di identificativo catastale e c'è riscontro tra quanto dichiarato in catasto e quanto esistente in realtà, sia per quel che concerne i terreni che per quel che concerne i fabbricati. Per le serre per tipologia e conformazione non vige il vincolo di accatastamento. .

**QUESITO 7 – Destinazione d'uso urbanistica**

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

Le particelle oggetto di indagine peritale foglio 68 pt 8 e 35 del comune di Bisignano in Località Succionmo, per come riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di bisignano in data 23/08/2011 di cui al protocollo 16172/11, ricadono in zona agricola, che comprende la parte del territorio comunale destinata all'attività agricola ed alla realizzazione di impianti annessi. Con:

indice di fabbricabilità fondiaria per edilizia residenziale: 0,013 mq/mq,

indice di fabbricabilità fondiaria per manufatti attinenti l'agricoltura 0,1 Mq/Mq

**QUESITO 8 – Conformità urbanistica delle opere; documentazioni ed autorizzazioni presenti presso gli uffici comunali.**

*Indichi la conformità urbanistica o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sesto comma della L.28 Febbraio 1985, n°47*

E' per gran parte delle opere possibile definire chiaramente se le costruzioni oggetto di perizia siano state autorizzate, ma a causa della mancanza di alcune pratiche nell'archivio comunale, permangono dubbi su alcune di queste. Attualmente si ritiene di poter affermare che dalla documentazione in essere il fabbricato, per una parte ancora in costruzione, e le serre multitunnels presenti siano conformi e regolari rispetto ai progetti presentati. Non è stato possibile chiarire se le 2 (due) tettoie siano state autorizzate o meno, o meglio per tettoia piccola (fg 68 pt 205 sub 2) si ritiene che sia stata eretta all'interno della pratica dei lavori che hanno interessato le preesistenze, di cui al Prot. 17394/02 con concessione edilizia N. 94. La prima pratica presente e citata nei documenti risale al 1989. Tale pratica N. 144/89 è presente nei registri del Comune di Bisignano, ma non negli archivi comunali. Non è stato possibile visionare o sapere a cosa afferisse questa pratica causa l'assenza del fascicolo. Successivamente sono presenti 2 (due) pratiche del 1997 che riguardano la costruzione di serre multitunnels. In realtà tali pratiche possono essere accorpate e considerate come 1 sola pratica poichè la prima richiesta di concessione edilizia del 22.01.1997 (pratica N. 5 con prot. 1052) era ampiamente deficitaria e parzialmente insufficiente. Successivamente in data 05.05.1997 veniva ripresentata la stessa richiesta di concessione edilizia per la costruzione di serre multitunnels corredata di tutta la documentazione necessaria. Veniva presentato il progetto presso il genio civile di Cosenza e dopo l'approvazione del comune di Bisignano l'Azienda Sanitaria Locale concedeva parere favorevole. In data 16.07.1997 veniva rilasciata la concessione edilizia N. 55 in merito alla pratica edilizia N. 54 del 1997 con prot. 6584. Successivamente il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX comunicava che i lavori sarebbero iniziati in data 04.08.1997.

Nel 2002 il Sig. XXXXXXXX presenta altre 2 (due) pratiche. Una riguarda la costruzione di altre serre multitunnels per coprire una superficie di mq 10.740, gli elaborati progettuali pervenuti esigui e scarni non definiscono e non chiariscono il novero complessivo degli interventi. Volendo constatare lo stato dei luoghi e la rispondenza alla pratica presentata, sul posto le serre, con altezza al colmo di quasi 4 metri, sono dotate di impiantistica per irrigazione e per il riscaldamento e sono sia per quel che concerne le strutture e chiusure

verticali, sia per quel che concerne i teli della copertura, in ottime condizioni. A tale progetto viene espresso parere favorevole in data 19.09.2002. Non si hanno altre informazioni al riguardo. Nello stesso anno 2002 viene presentata la richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione nonché ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola sito in agro del comune di Bisignano proprietà Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (pratica N. 15/2002). In data 09.12.2002 con Prot. 17394/02 viene rilasciata la concessione edilizia N. 94 visti gli elaborati presentati e il parere favorevole. Successivamente in data 01.08.2003 viene richiesta una variante alla concessione edilizia N. 94 del 09.12.2002 per il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da civile abitazione a fabbricato rurale con annessi per l'attività agricola. Con riferimento alla Pratica edilizia N. 15 del 2002 il 27.08.2003 viene rilasciata la Concessione edilizia N. 72 con prot. 12154/03 in variazione della concessione edilizia N. 94 del 09.12.2002.

In conclusione si ritiene che i progetti presentati e depositati sono fedeli e conformi al fabbricato in essere. Attualmente l'immobile in oggetto è in fase di costruzione come effettivamente dichiarato. Solo una piccola porzione è stata ultimata e resa utilizzabile dalla proprietà, anche se in assenza dei titoli edilizi o di una parziale fine lavori. Il resto della costruzione presenta solo le strutture portanti compreso il tetto ed i tamponamenti esterni, e non risulta rifinito in alcun modo.

Non si hanno notizie certe ed autorizzazioni per le tettoie presenti. Si può ipotizzare che siano state autorizzate nelle pratiche non visionate e mancanti presso il comune di Bisignano.

Le serre non risultano accatastate.

#### **QUESITO 9 – Vendita in lotti.**

*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.*

Si ritiene di non facile esecuzione una vendita in lotti per via dell'unica strada di accesso al fondo e per via della stretta contiguità dei corpi di fabbrica che compongono l'azienda agricola, ma previo frazionamento sarebbe possibile scindere gli immobili in due gruppi in maniera tale da garantire autonomia e operatività con tutta la gamma di strutture presenti, alla nuova conformazione terreni-fabbricati frazionata. L'azienda potrebbe quindi, per come è strutturata, potersi scindere in due mantenendo fabbricati rurali, magazzini e depositi derrate

indipendenti e ciascuno reciprocamente efficiente, solo si dovrebbe creare un nuovo accesso sul fronte strada, differenziare le funzioni all'interno delle due nuove aziende.

#### **QUESITO 10 – Verifica pignoramento pro-quota**

*Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia di 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, pervenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro: l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod.proc.civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

I terreni, oggetti di pignoramento sono stati pignorati per intero, e rappresentano l'intero terreno dell'azienda agricola del soggetto pignorato. Quindi il pignoramento ricomprende per interamente i terreni e ciò che vi sorge sopra, e non afferisce ad alcuna istanza eseguita pro-quota. Non è necessario quindi dividere o scindere particelle di terreno in quanto, come riferito, la proprietà è unica e per quel che concerne l'azienda agricola coinvolta nel procedimento in oggetto, è interessata per intero.

#### **QUESITO 11 – Stato dell'immobile; proprietà e possesso.**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 indicar e la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

I terreni, i fabbricati le tettoie e le serre sono nella disponibilità di XXXXXX XXXXXXXX, la particella 308 derivata dal frazionamento della particella 204 è stata poi venduta con atto pubblico del 21/07/2009 (vedi allegati e visura foglio 68 pt 308). Quindi in data posteriore ai pignoramenti. Per come dichiarato dalla proprietà non esistono contratti di locazione ostantivi alla procedura esecutiva.

#### **QUESITO 12 – Occupazione del coniuge separato.**

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

Gli immobili sono tutti nelle disponibilità di XXXXXXXXXXXXXXXX

### **QUESITO 13 – Presenza di vincoli artistici.**

*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;*

Non sono esistenti sui terreni vincoli artistici, storici, alberghieri né di invisibilità, non esistono servitù o diritti reali di godimento o di superficie che inficino al totale disponibilità degli immobili oggetto di perizia.

### **QUESITO 14 – Determinazione del valore di mercato.**

*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, operandole opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il criterio di stima che si intende adottare é quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita e ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI allegata alla presente relazione – Allegato 7).

<b>Tipologia</b>	Residenziale
<b>Zona</b>	Suburbana - FRAVITTA, FORESTA
<b>Valore Mercato</b>	500,00 - 700,00 €/mq

<b>Tipologia</b>	Residenziale
<b>Zona</b>	AZZARELLA-CAMPOVILE-FRIA -PIRETO
<b>Valore Mercato</b>	400,00 - 600,00 €/mq

Tenendo conto della qualità dell'immobile e del suo contesto, (parcheggi, servizi, verde), della vetustà (degrado e superamento tecnologico) e della qualità del fabbricato (esposizione, piano, dimensione), nonché la situazione del mercato immobiliare e quindi dei reali prezzi di mercato ottenuti dalle locali agenzie immobiliari, nonché del posizionamento del fabbricato si ritiene equo assumere un valore unitario pari a €/mq 600 per quanto riguarda i locali ad uso abitazione. Per quelli non finiti e attualmente a rustico si ritiene congruo applicare una decurtazione del 40%. E di rispettivamente 350 €/mq per i locali a servizio del fondo, deposito e tettoie; per la tettoia aperta si applicherà un prezzo di 200 €/mq.

**Consistenza dell'immobile:**

Consistenza immobile	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento - finito	200,93 mq	1	200,93 mq
Appartamento - rustico	150,00 mq	0,60	90,00 mq
Terrazzi scoperti	76,00 mq	0,50	38,00 mq
		Totale	328,93 mq

Valore appartamento	328,93 mq x 600,00 €/mq	197.358,00 €
---------------------	-------------------------	--------------

A cui si aggiunge il valore della corte al netto dell'impronta a terra dei fabbricati, che non può essere trascurato a causa della consistenza e del valore posizionale della stessa, che nella valutazione verrà assimilata al terreno: *semin. Irrig. cat 1*

Consistenza immobile	Sup. Netta	Coefficiente	Sup. Commerciale
Corte netta	1350,00 mq	1	1

Valore Corte	1350,00 mq x 2,5 €/mq	3.375,00 €
--------------	-----------------------	------------

**Per quel che concerne le Tettoie:**

Consistenza immobile	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Porticato coperto sub 3	120,00 mq	1	120,00 mq
Porticato aperto sub 2	90,00 mq	1	90,00 mq

Valore porticato chiuso	120 mq x 350,00 €/mq	42.000,00 €
Valore porticato aperto	90 mq x 200,00 €/mq	18.000,00 €

Per un valore complessivo del fabbricato rurale di cui al foglio 68 particella 205 pari a:

260.913,00 arrotondato a **260.000,00 Euro**

**Consistenza Terreni:**

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare	Sup.	Categoria
Bisignano	68	8	0	60	90	6090	SEMIN IRRIG 1 39 90 ULIVETO 2 21 00
Bisignano	68	307	4	85	15	48515	SEMIN IRRIG 1
Bisignano	68	308	0	02	05	205	SEMIN IRRIG 1

**Integrazione di cui all'Udienza del 6/03/2012**

Tale era la situazione dei terreni all'atto delle richieste delle visure catastali per la redazione della stima giudiziaria. Su tali terreni è tuttavia stata effettuata una variazione colturale, non elaborata dall'agenzia del territorio, quindi non rilevabile, che è stata fatta aggiornare solo dopo la consegna della perizia di stima. Tale variazione, su disposizione del giudice per come risulta da verbale data 06/03/2012 (*allegato 1*) è oggetto di una integrazione alla stessa che tiene conto delle novità intercorse nella qualità del fondo agricolo.

Nella medesima richiesta di integrazione il giudice istruttore, vista la nota del custode giudiziario che chiedeva il determinarsi di un canone di locazione per poter permettere al debitore di continuare ad usufruire dei beni pignorati. Il G.E. autorizzava il debitore ad usufruire dell'abitazione, mentre per quel che concerne i terreni, autorizzava lo stesso al continuamento della fruizione salvo versamento di un canone di locazione e in merito chiedeva al CTU anche la determinazione di detto canone con Verbale in data 25/01/2012. (*allegato 1*) In tale fase quindi si andranno a determinare, il valore complessivo degli immobili di cui alla procedura in oggetto, nonché il canone di locazione dei terreni, quelli esclusi dall'abitazione, per come citato dal giudice; All'attualità i terreni assumono tali qualità:

**Consistenza Terreni:**

Comune	Foglio	Particella	Ettari	Are	Centiare	Sup.	Categoria
Bisignano	68	8	0	60	90	6090	ORTO IN SERRE m 39 90 ULIVETO 2 m 21 00
Bisignano	68	307	4	85	15	48515	ORTO IN SERRE
Bisignano	68	308	0	02	05	205	SEMIN IRRIG 1

Per quel che concerne la valutazione dei terreni agricoli si fa riferimento ai valori medi agrari della provincia di Cosenza, nella fattispecie ci si riferisce alla regione agraria n°13 medio Crati Orientale. I valori agricoli medi sono riferiti per la provincia di Cosenza al 2005 e prevedono per le categorie di terreni presenti in perizia, un valore così definito:

SEMINATIVO IRRIGUO ..... € 16.300,00 per Ha

ORTO IRRIGUO.....€ 53.800,00 per Ha

ULIVETO .....€ 16.800,00 per Ha

Ma tali valori non sono esattamente aggiornati all'attualità e soprattutto al mercato attuale. Quindi si è inteso procedere ad una ricapitalizzazione degli stessi adeguandoli all'inflazione annua con un incremento medio che partisse dalla media degli incrementi di prezzo annuali e si è confrontato il prezzo ottenuto con il mercato reale corrente in maniera da definire il prezzo più congruo e verosimile per i terreni oggetto di valutazione.

Per uliveto e seminativo irriguo si è ritenuto congruo applicare un incremento rispetto al valore riportato sui valori medi agrari. Mentre per la categoria orto irriguo visto l'attuale stato del mercato e la particolare caratterizzazione dei terreni, che sono univocamente vincolati alla produzione in serra, si ritiene congruo mantenere il prezzo riportato sui valori medi agrari.

Si stabilisce per le categorie di terreno classate a:

SEMINATIVO IRRIGUO un prezzo pari ad € 25.000,00 per Ha ➡ 2,5 €/mq

ORTO IRRIGUO un prezzo pari ad € 53.800,00 per Ha ➡ 5,38 €/mq

ULIVETO un prezzo pari ad € 30.000,00 per Ha ➡ 3 €/mq

Quindi nel caso degli orti irrigui, arrivando al totale degli stessi, escludendo la particella 308 che nel frattempo è passata di proprietà si otterrà.

$52.505 \text{ mq} \times 5,38 \text{ €/mq} = 282.476,90 \text{ € arrotondato a } \underline{282.000,00}$

Mentre nel caso dell'uliveto, per la sola porzione di particella in cui è presente avremo,

$2100 \text{ mq} \times 3 \text{ €/mq} = \underline{6.300,00 \text{ €}}$

Per un totale complessivo del valor dei terreni pari a 288.300,00 €

### **Consistenza Serre multi-tunnel.**

Per estrapolare il prezzo delle Serre si è fatto riferimento sia alle compravendite che riguardavano terreni su cui insistevano delle Serre, ma soprattutto al costo di costruzione inclusivo degli oneri di montaggio e messa in opera, scorporato della vetustà delle strutture e degli impianti che compongono la serra stessa.

In particolare per le due tipologie di serre individuate e presenti nelle proprietà del sig. XXXXXXX si sono individuati i seguenti prezzi a mq, comprensivi di impianto di irrigazione, e ove presente, impianto di riscaldamento.

#### **SERRE NON RISCALDATE**

Il prezzo delle serre non riscaldate e con altezza fino a 3,50 disposizione 1 e 2 in figura 2 si è attestato un prezzo di 16 €/mq

10.240 x € 16,00 = 163.840,00 Euro che arrotondate diventano **164.000,00 Euro**

#### **SERRE RISCALDATE.**

Il prezzo delle serre riscaldate e con altezza fino a 4,00 disposizione 3 e 4 in figura 2 si è attestato un prezzo di 26 €/mq

10.740 X € 26,00 = 279.240,00 Euro che arrotondate diventano **280.000,00 Euro.**

### **QUESITO 15 – Foglio riassuntivo**

*Riporti in un 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 di pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.*

**Descrizione dei beni:** Terreni in agro di Bisignano (CS) impegnati totalmente dall'azienda agricola ivi collocata di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

#### **Identificazione catastale:**

**Fabbricati:** Foglio 68 pt 205 (piena proprietà)

**Terreni:** Foglio 68 pt 8 (piena proprietà)

Foglio 68 pt 307 (piena proprietà)

Foglio 68 pt 308 (altra proprietà 

**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:** Attualmente i terreni e l'azienda agricola sovrastante risultano in possesso di XXXXXXXXXXXXXXXX, sia i terreni che i fabbricati e le serre sono a lui intestate e a lui sono riconducibili tutte le richieste e le licenze edilizie che si sono succedute nella gestione dei terreni della citata azienda agricola. Non sono presenti pignoramenti *pro-quota*.

**Condizione:** Nel Fabbricato rurale dell'azienda agricola che sorge sui terreni pignorati attualmente è domiciliato XXXXXXXXXXXXXXXX, che vive e lavora nella citata azienda.

**Limitazioni e vincoli:** Non esistono contratti di locazione ostantivi alla esecuzione immobiliare. Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra la banca Carime e XXXXXXXXXXXXXXXX (vedere pag. 8 o in generale il quesito 2)

**Valore di stima:**

Valore Fabbricati azienda agricola	260.000,00 €
Valore complessivo terreni	288.300,00 €
Valore complessivo Serre.	444.000,00 €
<b>Totale Complessivo.</b>	<b>992.300,00€</b>

Canone di locazione per i terreni.

Per quel che concerne il calcolo del canone di locazione dei terreni si determinerà a partire dal valore stesso del terreno, vista la preliminare e attuale stima del terreno stesso, confrontandolo col sistema di determinazione del canone basato sul reddito dominicale. Si ritiene congruo, valutare una percentuale del 2,5% per il terreno agricolo, percentuale che viene incrementata fino al 3,5% sul valore dei terreni per la presenza delle serre. Si ottiene quindi un valore del canone di locazione annuo pari a:

$288.300,00 \text{ €} \times 0,035 = 10090,05$  arrotondato a 10000 per anno.

**Valore canone di locazione annuo: 10.000,00 € / Anno**

Tale valore viene verificato e confermato anche col metodo di calcolo che si basava sul reddito dominicale.

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Grimaldi li 07/04/2012

Il C.T.U.  
Ing. Antonio Scarpino<sup>1</sup>

---

Elenco allegati:

- *Allegato 1*: Verbale di giuramento, verbale integrazione e di seconda udienza;
- *Allegato 2*: Verbali;
- *Allegato 3*: Copia documentazione fornita dall'Agenzia del Territorio;
- *Allegato 4*: Copia documentazione fornita dall'U.T.C. di Bisignano;
- *Allegato 5*: Copia raccomandate e ricevute;
- *Allegato 6*: Copia della dichiarazione notarile sostitutiva ventennale;
- *Allegato 7*: Copia banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);
- *Allegato 8*: Documentazione fotografica degli immobili;
- *Allegato 9*: Copia spese sostenute documentabili.