

Tribunale ordinario di Cosenza

Sezione Civile

Giudice Esecutore: Dott.sa Francesca Goggiamani

Vertenza: Banca per lo sviluppo della cooperazione di credito contro

Numero di ruolo: 55/2013 R.G.E.I.

C.T.U.: Ing. Gianluigi Falanga

Consulenza Tecnica

Il Sottoscritto, Ing. Gianluigi Falanga, nato a Cosenza il 06/08/1978 e residente in Cosenza, in via Luigi De Franco n. 19, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4721, in qualità di Consulente Tecnico, nominato dal G.E., Dott.sa Francesca Goggiamani, il 03/12/2013, in ordine ai quesiti formulati giunge alle risultanze contenute nella seguente relazione tecnica.

Formulazioni dei quesiti

In occasione del conferimento dell'incarico, avvenuto in data 03/12/2013, il G.E. ha richiesto al C.T.U., Ing. _____ di rispondere a seguenti quesiti:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei

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

2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno.

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

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota

indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

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

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

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

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

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

16. Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

17. Depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
18. Inviò nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
19. Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
20. Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
21. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendia pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi; giardini, accessori, patti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali al-

legati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

22. Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessaria supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

23. Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominata) ogni ostacolo all'accesso;

Il tempo concesso al Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espletamento dell'incarico e per presentare la relativa relazione giurata è stato fissato in 90 giorni, con decorrenza dal giorno 08/02/2010 (data inizio operazioni peritali) (Rif. Allegato).

Cronologia delle attività del CT

- In data 30 Dicembre 2013, il C.T.U. inviava raccomandata 1 con ricevuta di ritorno alle parti in causa, al fine di annunciare la data dell'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 15 Gennaio 2014.
- In data 07 Gennaio 2014, il C.T.U. si recava presso gli Uffici del Catasto provinciale di Cosenza per estrarre copia dei rilievi planimetrici delle unità immobiliari oggetto del presente procedimento.
- In data 15 Gennaio 2014, lo scrivente tecnico, non avendo ricevuto alcuna notizia dalla parte esecutata ed, invece, essendo a conoscenza che la parte ese-

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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

Negli atti di causa risulta fascicolo a cura dell'Avv. _____ legale della
parte proponente Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. e
per la BCC Gestione Crediti – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti –
S.p.A., in cui sono contenuti:

- **Nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate** – Ufficio Provinciale di
Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 19/04/2013 –
Registro generale n. 10161; Registro particolare n. 7338.
- **Certificato Notarile (ex Art. 567, secondo comma, C.p.c.), a cura del
Notaio Dott.ssa Anna Calvelli**, redatto in data 14/05/2013, in cui si ha
evidenza della situazione catastale e delle iscrizioni/trascrizioni relative
all'immobile pignorato alla data della certificazione stessa.

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

Dai documenti in atti, in particolare dalla Certificazione Notarile del Notaio Dott.ssa Anna Calvelli, risultano le seguenti iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – a rogito Notaio Viggiani Carlo del 27 marzo 2001, rep. N. 55213, iscritta in data 28 marzo 2001 ai nn. 7065 R.G. e 768 R.P.; ipoteca per € 330.000.000 a garanzia della somma capitale di € 270.000.000 – durata 10 anni, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA PROVINCIA DI COSENZA S.C.R.L.**; contro, tra l'altro,
- IPOTECA LEGALE: **E.T.R. S.p.A.** del 21 giugno 2005, rep. N. 16393/34, iscritta in data 8 luglio 2005 ai nn. 26508 R.G. e 10723 R.P.; Ipoteca di € 740.659,05 a garanzia della somma capitale di € 370.329,51; a favore di **E.T.R. S.p.A.** sede di Cosenza; contro
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Bergamo in data 30 giugno 2005, rep. N. 3268, iscritta il 3 marzo 2006 ai nn. 7478 R.G. e 1411 R.P.; ipoteca per € 88.200,00 a garanzia della somma di € 78.244,58; a favore di _____, sede di Bergamo, c.f. _____; contro, tra l'altro,
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 13 giugno 2006, rep. N. 63339,

iscritta in data 11 Luglio 2006 ai nn. 23341 R.G. e 4367 R.P. Ipoteca per € 400.000,00 a garanzia della somma capitale di € 200.000,00 – durata 15 anni; a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA PROVINCIA DI COSENZA S.C.R.L.; contro, tra l'altro,

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -- Tribunale di Cosenza in data 5 novembre 2007, rep. N. 4376/2007, trascritto il 3 dicembre 2007 ai nn. 42265 R.G. e 26834 R.P. a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. CON SOCIO UNICO -- MILANO C.F. 13300400150; contro

- ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Sergio Cappelli in data 17 marzo 2006, rep. N. 33752, trascritto il 1 aprile 2006 ai nn. 10620 R.G. e 7031 R.P.; a favore di Comune di Montalto Uffugo; contro , soltanto sulla particella 212 del Fg 36.

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

Il sottoscritto ha acquisito, in data 07/01/2014 gli estratti di mappa e le visure catastali relativi agli immobili oggetto del pignoramento (*Rif. Allegato D - Documentazione Catastale*).

Inoltre, in data 19/03/2014, ha acquisito, presso il Comune di Montalto Uffugo, il certificato di Destinazione Urbanistica relativi agli stessi terreni (*Rif. Allegato E - Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Detta documentazione è allegata alla presente relazione.

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

Gli accessi agli immobili sono avvenuti per come descritto nella "Cronologia delle attività del CT".

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in:

- A) Appezamento di terreno sito in località Baullo-Mavigliano del Comune di Montalto Uffugo (CS), riportato in catasto al foglio n. 44, particelle 87 e 89.
- B) Appezamento di terreno sito alla località Marinella del Comune di Montalto Uffugo (CS), riportato in catasto al foglio 36, particella 212.

Per una migliore e più facile esposizione, le caratteristiche dei due appezzamenti di terreno summenzionati, verranno descritte separatamente:

Appezzamento di terreno di cui al punto A):

Si tratta di appezzamento di terreno in adiacenza alla via B. Telesio, arteria principale di collegamento con il centro di Montalto Uffugo, più precisamente sul lato sinistro per chi percorre la strada in direzione Montalto Uffugo centro.

Sulla stessa via B. Telesio, attualmente, esiste un accesso carrabile al lotto che immette su una strada sterrata (*Rif. Allegato C – Foto 8*).

Detto terreno risulta pressoché pianeggiante, allo stato seminativo e con presenza di alberature e arbustature rade nella parte catastalmente individuata dalla particella 89.

L'intero lotto consta di 13.580 mq, di cui 9.940 alla particella 87 e 3.640 alla particella 89, e confina a Nord, Nord-Ovest con la via Bernardino Telesio; a Sud con l'alveo del torrente Mavigliano; mentre sugli altri lati con terreni di altre proprietà.

La zona in cui ricade l'appezzamento di cui al punto A) è, attualmente, una zona debolmente edificata, ma provvista delle opere di urbanizzazione primaria (*Rif.*

Allegato F – Mappe dei servizi a rete) nonché interessata da un discreto traffico veicolare in quanto sulla principale arteria viaria che collega il centro di Montalto Uffugo con la zona pedemontana e quindi con le frazioni di Settimo, Taverna, Sant'Antonello nonché con i vicini comuni di Rende, Rose, Lattarico, ... e con l'autostrada A3 (SA-RC), svincolo di Montalto Uffugo-Rose.

Nelle vicinanze trovano ubicazione una stazione di rifornimento carburante, una sala ricevimenti nonché diverse aziende agricole.

Il lotto dista circa 6 km dal centro di Montalto Uffugo, 6 km dallo svincolo auto-

stradale sopra menzionato, 7 km dall'abitato della frazione Taverna, 4 km dalla frazione Settimo e 8 km dalla Stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino.

Appezamento di terreno di cui al punto B):

Si tratta di appezzamento di terreno in adiacenza alla via Mesca, ovvero S.S. 19, asse stradale Nord-Sud parallelo alla Autostrada A3 – Salerno – Reggio Calabria, più precisamente sul lato destro per chi percorre la strada in direzione Nord.

Detto terreno presenta una parte, adiacente la strada, con una scarpata che degrada fino ad una zona pianeggiante che costeggia il torrente della Mesca; tale zona pianeggiante, che si estende per circa 6.700 mq su un totale di 9.000 mq, si trova a circa 7 - 8 metri più in basso rispetto al livello stradale ed all'interno di questa si trova un palo per linea elettrica (*Rif. Allegato C - Foto 15 e 16*).

Il lotto, di forma sub triangolare, confina a Sud con via Mesca, ovvero S.S. 19; a Nord-Ovest in parte con terreno di altra proprietà ed in parte con il torrente della Mesca; mentre sul lato Est con terreni di altre proprietà.

La zona in cui ricade l'appezzamento di cui al punto B) è, attualmente, una zona discretamente edificata e, provvista delle opere di urbanizzazione primaria (*Rif.*

Allegato F – Mappe dei servizi a rete), risulta interessata, negli ultimi anni, da forte espansione edilizia residenziale; non lontani dal lotto si trovano supermercati, aree di rifornimento carburante e attività commerciali varie.

Il lotto dista circa 10 km dal centro di Montalto Uffugo, 1,5 km dallo svincolo autostradale Montalto-Rose della A3 Salerno-Reggio Calabria, 2,5 km dall'abitato della frazione Taverna, 2,5 km dalla frazione Settimo e 7 km dalla Stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino.

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

I beni oggetto della presente procedura, così per come sono stati rilevati dal sottoscritto, coincidono con quanto riportato negli atti procedurali.

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

Non sono necessari aggiornamenti catastali.

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

Per come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo – Gestione delle Attività Edilizie – (Rif. Allegato E – Certificato di Destinazione Urbanistica) si hanno le seguenti previsioni urbanistiche:

Terreno ricadente all'interno del foglio n. 44: tale terreno, per la parte identificata della particella n. 87, ricade in zona agricola E/2; per la parte identificata dalla particella 89, invece, ricade in maggior parte in area di rispetto dei corsi d'acqua G/2 e per la rimanente parte in zona agricola E/2.

Terreno ricadente all'interno del foglio n. 36: ricade in zona verde ambientale FA ad esclusione di una piccolissima parte che ricade in zona di espansione residenziale C/2.

Le utilizzazioni possibili sono, pertanto:

Zone Agricole E/2:

Tali zone rappresentano quelle parti di territorio comunale nei quali vengono esercitate le attività produttive strettamente connesse al concetto di agricoltura.

E' ammessa unicamente la realizzazione delle seguenti opere:

- a – recupero in via prioritaria delle strutture edilizie esistenti;
- b – costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola;
- c – costruzione di fabbricati di servizio, necessari a diretto svolgimento delle attività produttive quali, depositi di attrezzi, di materiali fertilizzanti, sementi, antiparassitari, rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale, serre fisse e mobili per colture aziendali ed ogni altra analoga costruzione di servi-

zio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola;

d – costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

e – costruzione di fabbricati ed impianti produttivi per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione della medesima azienda agricola;

f – costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, della singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, etc., i quali dovranno essere dotati di idonei sistemi di depurazione e smaltimento dei prodotti e delle acque derivanti dalla lavorazione;

g – costruzione di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o a dimensione industriale;

h – realizzazione di maneggi e campi di equitazione e relative strutture di supporto all'attività medesima.

In tali zone gli interventi edificatori, da realizzarsi a qualsiasi titolo e per come in precedenza specificato, si attuano mediante intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie Minima del lotto edificabile (SM): 10.000 mq (8.000 mq solo nei casi di fondi a conduzione familiare o in economia, già in permesso antecedente alla data del 21/11/01) (Unità Minima Aziendale – U.M.A.)

Indice di fabbricabilità territoriale (IFT): 0,013 mq/mq (per le residenze); 0,10 mq/mq (per gli edifici connessi alle attività consentite nella zona, diversi dalla residenza).

Altezza massima del fabbricato (Hmax): 7,50 mt.

Distanza minima dal confine di proprietà (DI): 5,00 mt

Distanza minima dal ciglio stradale (DS): 20,00 mt.

Rapporto fra l'altezza e la distanza dal confine di proprietà (RI): 1/1

Distanza minima fra fabbricati (DF): pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt 10.

Zone ricadenti in aree di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2:

Nelle suddette aree l'edificazione è subordinata del parere ambientale di cui al D.L. n. 490/99 ed al rispetto delle prescrizioni dettate al punto 2d e 7 del parere del Settore Geologico n. 22 di Cosenza. E' auspicabile che le suddette aree non siano oggetto di nuove edificazioni, conservando il patrimonio edilizio esistente mediante interventi di restauro e ristrutturazione edilizia. Qualora aree classificate G/2 ricadano in un comprensorio agricolo, esse potranno essere utilizzate al fine di verificare il soddisfacimento dei parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'edificazione nelle suddette zone agricole, fermo restando il divieto di ubicare su di esse manufatti o fabbricati.

Zone di espansione residenziale C/2:

Costituiscono aree pressoché inedificate, localizzate nella zona valliva, per le quali si prevede una edificazione di tipo intensivo.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

Superficie Minima del lotto edificabile (SM): 1.500 mq (per le nuove edificazioni)

Indice di fabbricabilità territoriale (IFT): 1,00 mc/mq

Rapporto di copertura (RC): 0,25

Altezza massima del fabbricato (Hmax): 18,50 mt.

Distanza minima dal confine di proprietà (DI): 5,00 mt

Distanza minima dal ciglio stradale (DS): 10,00 mt.

Rapporto fra l'altezza e la distanza dal confine di proprietà (RI): 1,5

Distanza minima fra fabbricati (DF): pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt 10 (per le nuove edificazioni).

Zone destinate a verde ambientale FA:

Le suddette aree risultano ubicate in zone di particolare pregio ambientale, costituendo cerniera fra i centri abitati esistenti e le nuove aree residenziali programmate dal P.R.G. Nelle suddette aree l'edificazione dovrà rispettare gli indici e i parametri previsti per la zona agricola E/2, con l'esclusione delle costruzioni destinate all'agriturismo. Inoltre viene consentita la ristrutturazione dei fabbricati esistenti o l'ampliamento degli stessi. In dette aree è consentita l'attività agricola. Le tipologie edilizie realizzabili in tali aree devono rispettare un armonico inserimento nel paesaggio, anche attraverso l'impiego di appropriati materiali.

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

I beni, oggetto di procedura fallimentare esecutiva, non essendo fabbricati, non possono essere dichiarati conformi o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative, poiché le stesse sono inesistenti; ne consegue che non esiste dichiarazione di agibilità.

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

I beni oggetti della presente procedura di pignoramento possono essere venduti in due lotti separati così per come trattati nella risposta al quesito n. 4; ovvero:

Lotto 1: Appezamento di terreno sito in località Baullo-Mavigliano del Comune di Montalto Uffugo (CS), riportato in catasto al foglio n. 44, particelle 87 e 89.

Lotto 2: Appezamento di terreno sito alla località Marinella del Comune di Montalto Uffugo (CS), riportato in catasto al foglio 36, particella 212.

Il sottoscritto ritiene inoltre che, seppur tecnicamente fattibile, non sia opportuno procedere ad ulteriori frazionamenti dei suddetti appezzamenti in quanto:

per il Lotto 1 si avrebbe almeno una parte frazionata inferiore a 10.000 mq ovvero inferiore alla Superficie minima di intervento, il che pregiudicherebbe, per tale sublotto qualsiasi degli interventi previsti dallo strumento urbanistico per come sopra riportato;

per il Lotto 2 si avrebbero lotti di forma e dimensione tali che perderebbero qualsiasi significato dal punto di vista funzionale e/o produttivo.

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

I beni immobili oggetto della presente non sono pignorati pro quota.

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

Al momento il bene oggetto di pignoramento non risulta occupato a nessun titolo.

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

Vedasi quesito n. 11.

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

Per come si evidenzia dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato risulta che: l'intera particella n. 89, piccola parte della particella n. 87 del foglio n. 44 e minor parte della particella n. 212 del foglio n. 36 ricadono all'interno della perimetrazione di area a rischio idraulico in base al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con delibera di Giunta Regionale n. 900 del 31.10.2001 e di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001.

Più precisamente, dall'analisi delle mappe scaricabili dal sito dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria (*Rif. Allegato G - Stralcio P.A.I.*), si evidenzia che le aree summenzionate ricadono in quelle definite Aree di Attenzione in cui, per come specificato nelle "Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia" del succitato P.A.I., in mancanza di studi di dettaglio, ai fini della tutela preventiva, valgono le stesse prescrizioni vigenti per le Aree a Rischio R4 ovvero: "... sono vietate tutte le opere e attività di trasformazione dei luoghi e quelle di carattere urbanistico ed edilizio ...", ad esclusione di interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente senza aumento di superfici o volumi; occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo

e, in generale, interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza.

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

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, ovvero l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se compravenduti in regime di libera contrattazione, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti proprio nella libera contrattazione.

Il procedimento più comunemente utilizzato è quello della stima per via sintetica del tipo comparativo che consiste nel "comparare" il valore del bene oggetto di

stima col valore di beni simili recentemente compravenduti nella stessa zona.

Tale metodo non è applicabile nella fattispecie in quanto non si hanno a disposizione, del sottoscritto, valori di compravendite recenti di beni simili a quello da stimare.

Si procederà, pertanto, ad una stima attraverso l'applicazione dei "valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Cosenza per l'anno 2012 (sono i dati più recenti al momento disponibili) pubblicati il 06 febbraio 2013.

La stima riguarderà due lotti differenti per come descritto nella risposta al quesito n. 9 posto dal G.I.

Lotto 1: Il terreno può essere considerato come "seminativo irriguo" e, poiché ricade nella Regione Agraria n. 14, risulta "possedere" un valore pari a 25.112,43 euro/ha.

Da ciò discende un valore a mq pari a 2,511 euro; il sottoscritto, però, ritiene di triplicare tale valore sia perché il valore di indennità espropriativa spesso è sotto-stimato rispetto ai reali valori di mercato, sia perché tale lotto, per come consentito dal regolamento urbanistico può essere interessato da diversi tipi di intervento, il che ne accresce "l'appetibilità".

Pertanto, il sottoscritto ritiene che il giusto valore unitario di tale lotto sia pari ad € 7,50, da cui:

VALORE LOTTO 1: 13.580 mq X 7,50 €/mq = 101.850 Euro

Lotto 2: anche tale lotto può essere considerato di tipo "seminativo irriguo"; va considerato comunque che, come specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, una piccolissima parte di tale lotto ricade in zona di espansione residenziale

C/2; tuttavia, dalla sovrapposizione delle mappe catastali con il PRG del Comune di Montalto Uffugo (Rif. Allegato H - Sovrapposizione catastale-PRG località Marinella) risulta che tale "piccolissima parte" risulta essere di circa 65 mq per cui irrilevante dal punto di vista edificatorio; pertanto la stima verrà condotta considerando l'intero lotto di tipo agricolo.

La Regione Agraria, anche per questo lotto, è la n. 14 per cui si ha un valore per ettaro pari a 25.112,43 euro, ovvero: 2,511 €/mq.

Anche per tale lotto, come per il Lotto 1 e per gli stessi motivi, si applica la correzione del suddetto valore; tuttavia, in questo caso si ritiene opportuno applicare una riduzione stimata pari al 10% dovuta alla minore accessibilità del lotto rispetto al Lotto 1 ed al fatto che ivi non è consentita l'edificazione per scopi agrituristici.

Pertanto

VALORE LOTTO 2: 9.000 mq X 7,50 €/mq X 0,90 = 60.750 Euro

E' opportuno sottolineare comunque che, seppur i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento per la stima immobiliare, i valori stimati sono compatibili con i valori unitari, ricavati da ricognizioni presso agenzie immobiliari e ricerche web, di terreni agricoli messi attualmente in vendita nelle zone circostanti quelle oggetto della presente perizia.

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

- a) la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;**
- b) per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;**
- c) se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.**

Tale quesito è relazionato in apposito foglio denominato: "Foglio riassuntivo", presente anche all'interno del supporto DVD-ROM allegato alla presente perizia.

16) Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

Si rimanda all'intero elaborato tecnico.

Conclusioni

Attraverso la disamina degli atti di causa, della documentazione tecnica reperita, degli esami dei beni, il C.T.U. ha inteso rispondere ai quesiti posti dal G.L.

Si vuole, pertanto, brevemente ricapitolare il valore effettivo dei beni immobili stimati:

- *Lotto 1: € 101.850,00 (diconsi centounomilaottocentocinquanta/00 Euro)*
- *Lotto 2: € 60.750,00 (diconsi sessantamilasettecentocinquanta/00 Euro)*

Lo scrivente consulente, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando l'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, oltre agli allegati.

- *Allegato A: Verbali operazioni peritali e verbali di udienza*
- *Allegato B: Corrispondenza e documentazione ufficiale*
- *Allegato C: Documentazione fotografica*
- *Allegato D: Documentazione catastale*
- *Allegato E: Certificato di destinazione urbanistica*
- *Allegato F: Muppe dei servizi a rete*
- *Allegato G: Stralcio P.A.I.*
- *Allegato H: Sovrapposizione catastale-PRG località Marinella*
- *Allegato I: Aerofotogrammetrie*
- *DVD-ROM*

Cosenza li

21/03/2014

Il Consulente Tecnico

Ing. Gianluigi Falanga



Foto 1 - Lotto 1

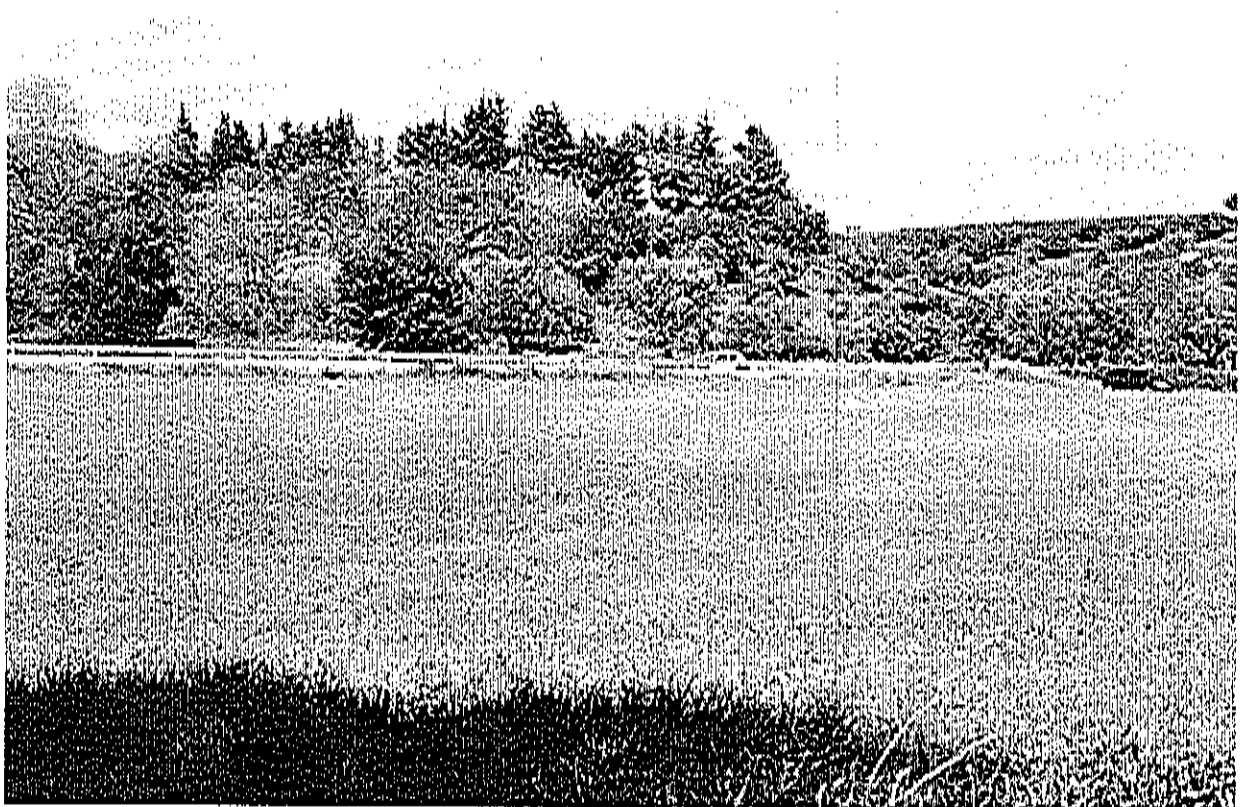


Foto 2 - Lotto 1



Foto 3 - Lotto 1



Foto 4 - Lotto 1



Foto 5 - Lotto 1



Foto 6 - Lotto 1



Foto 7 - Lotto 1 - Attuale accesso al lotto

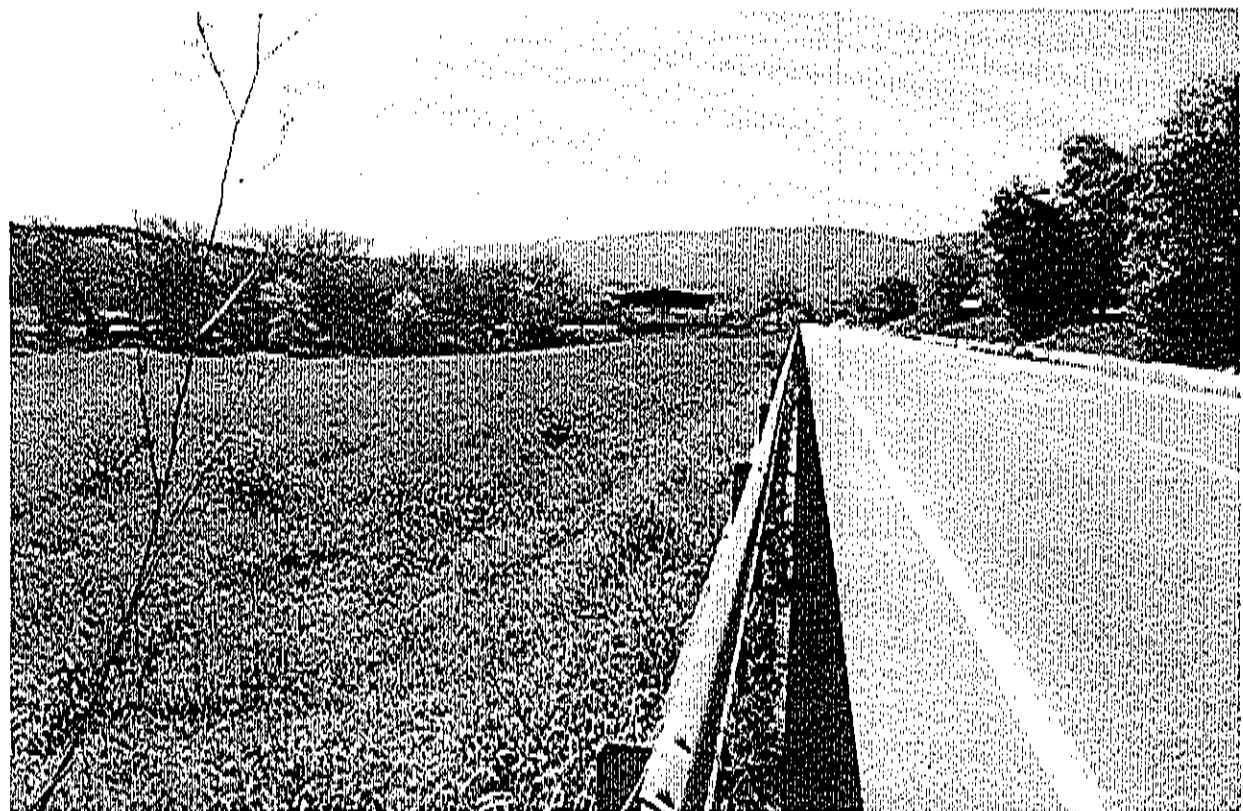


Foto 8 - Lotto 1 - via Alimena adiacente al lotto



Foto 9 - Lotto 1



Foto 10 - Lotto 3



Foto 11 - lotto 1



Foto 17 - lotto 1 - Confine con alveo torrente Maribella



Foto 13 - lotto 2



Foto 14 - lotto 2

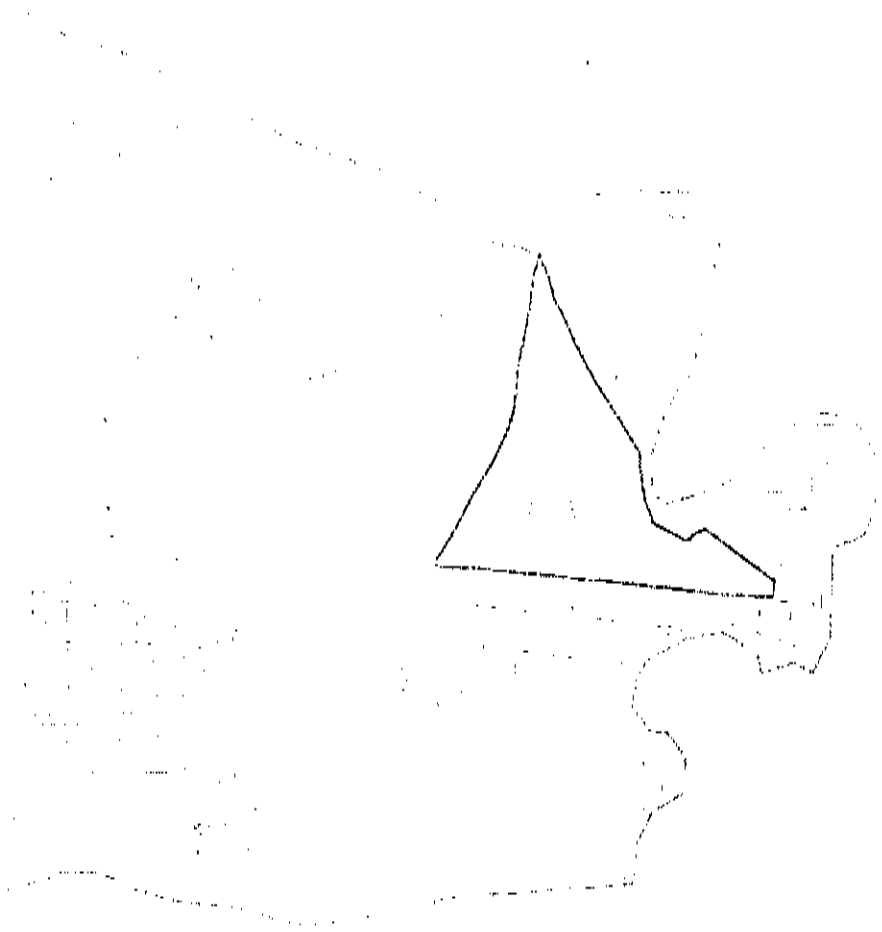


FIG. 1

FIG. 2

FIG. 3

