

# **TRIBUNALE ORDINARIO -CASTROVILLARI**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**51/1992**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Castello Finance S.R.L.

DEBITORE:

**[REDACTED]**

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:  
Dott. Antonio Oriolo

TECNICO INCARICATO:  
**Ing. ALESSANDRA PELUSO**

**Risposta al nuovo quesito posto dal Giudice Istruttore  
relativamente ai terreni  
siti in Cassano allo Ionio e identificati al Catasto Terreni al  
Foglio 41 Particelle 81-161-162**

Il giorno 19/07/2023 veniva notificato alla sottoscritta C.T.U. la richiesta da parte del giudice istruttore di accertare a scioglimento della riserva *“Che l’esperto, sentiti gli uffici comunali o regionali competenti, depositi perizia integrativa in cui indichi quanto indicato in parte motiva (determinando il valore del lotto, al netto dei costi necessari per l’affrancazione), almeno 30 giorni dell’udienza fissata, dandone comunicazione alle parti”*.

Sulla base di quanto richiesto, sulla scorta dei costi di affrancazione forniti dal Comune in data 20/10/2022, la C.T.U. ricontattava l’Ufficio Tecnico per avere ulteriori chiarimenti in merito al compendio di terreni oggetto di vendita forzosa.

Da colloquio verbale venivo informata che i costi di affrancazione nel mentre non sono variati e vengono riportati in ALLEGATO 1.

In questa seconda fase di colloquio il comune informava la sottoscritta che probabilmente sarebbe stato necessario, ai fine di una possibile sanatoria, corrispondere anche una sanzione di Danno Ambientale e per questo era necessario rivolgersi direttamente alla Regione Calabria.

Effettuate le opportune ricerche, rivolgendomi al settore Educazione e Formazione Ambientale, Compatibilità Paesaggistica – Danno Ambientale lo stesso settore mi rispondeva che per effettuare una sanatoria per le opere presenti, oltre ad essere realizzate prima del 30 settembre 2004, deve essere *“stata presentata apposita domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica*

*entro e non oltre il 31 gennaio 2005, nel rispetto delle previsioni di cui alla legge n. 308/2004 art. 1 commi 37, 38 e 39". (ALLEGATO 2)*

Solo ed esclusivamente in riferimento al Lotto 1, in cui ricadono tutti gli immobili realizzati in assenza di concessione edilizia, si deve apportare un rettifica, poiché da quanto emerso tale fabbricati risultano non sanabili.

Per il calcolo quindi si è assunto per ciascuna particella l'intero valore del lotto, decurtandolo dei costi di affrancazione forniti. Per il Lotto 1 si è ricondotto il calcolo del valore del lotto sempre sulla base dei valori agricoli medi e considerando, come già specificato, 21.318mq terreno piantumato ad agrumeto, mentre i restanti 5.702mq in gran parte lasciati liberi il valore del terreno incolto.

Lotto 1

Foglio 41 Particella 81 Estesa Ha: 2.70.20

Valore dell'agrumeto di estensione pari a circa 21.318 mq.....€106.163,64

Valore del terreno incolto di estensione pari a circa 5.702mq.....€1.231,632

Valore totale del terreno.....€107.395,272

Costo di Affrancazione fornito dall'UU.TT.....€3.349,17

Valore del lotto al netto dei costi di affrancazione.....€104.046,102

Lotto 2

Foglio 41 Particella 161 Estesa Ha: 1.46.00

Valore totale del terreno.....€72.708,00

Costo di Affrancazione fornito dall'UU.TT.....€1.809,53

Valore del terreno al netto dei costi di affrancazione.....€70.898,47

Lotto 3

Foglio 41 Particella 162 Estesa Ha: 0.87.80

Valore totale del terreno .....€43.724,40

Costo di Affrancazione fornito dall'UU.TT. ....€1.088,36

Valore del terreno al netto dei costi di affrancazione.....€42.636,04

Con quanto esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver completato il proprio mandato e rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Allegato 1:Calcolo del Canone di Affrancazione;
- Allegato 2: Risposta della Regione Calabria.

Castrovillari, lì 19/10/2023

Ing. Alessandra Peluso

## ALLEGATO 1



**Comune di Cassano all'Jonio**  
**Provincia di Cosenza**

**SETTORE CONTABILITA' PATRIMONIALE E GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO**

**OGGETTO: Risposta alla richiesta Prot. n. 28410 del 18.10.2022, relativa al**  
**Calcolo del canone di Affrancazione delle particelle di terreno n. 81 e 106**  
**(ora 161 e 162) del foglio di mappa n. 41.**

In risposta alla richiesta distinta in oggetto, da parte dell'Ing. Peluso Alessandra, in qualità di C.T.U. incaricato dal Sig. Giudice per la procedura esecutiva n. 51/1992, avente ad oggetto le particelle di terreno n. 81, 106 (ora 161 e 162) del foglio di mappa n. 41, l'ufficio patrimonio del Comune di Cassano Allo Jonio, risponde nel modo seguente alla richiesta del C.T.U. Ing. Peluso Alessandra:

In risposta alla richiesta fatta a codesto Ufficio, ossia dell'ammontare monetario per affrancare dal Comune di Cassano Allo Jonio, il diritto del concedente (ossia il livello), alla data odierna le particelle di terreno oggetto di procedura esecutiva, tale dovuto ammonta ad € **€ 6.247,06**, per come calcolo sottostante allegato.

Tanto dovuto, in risposta al quesito posto dal C.T.U. Ing. Peluso Alessandra.

Cassano Allo Jonio, li 20.10.2022

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Civile Domenico

Il Responsabile dell'area Patrimonio  
Dott. Mauro Stellato



**U**  
COMUNE DI CASSANO ALL'JONIO  
Protocollo N. 0028546/2022 del 20/10/2022

**CALCOLO DEL CANONE DI AFFRANCAZIONE DI NATURA ENFITEUTICA  
PER I TERRENI NON COLLINARI – RIPORTATI AL FOGLIO DI MAPPA N. 41**

FG. 41 P.LLA 81

Estesa Ha: 2.70.20

1) CANONE ANNUO BASE PER ETTARO (VAM / 20) .....	€ 4.762,70
2) CANONE ANNUO DI NATURA ENFITEUTICA NETTO (A) .....	€ 238,14
3) RIDUZIONE AD 1/5 DEL CANONE	
PER I TERRENI RICADENTI IN ZONA NON COLLINARE .....	€ 47,63
4) CANONE ENFITEUTICO DELLA P.LLA IN ESAME (Mq. 27020 X € 47,63) .....	€ 128,69
5) CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE (€ 128,69 x 20) .....	€ 2.573,80
6) RECUPERO ULTIMI 5 ANNI DEI CANONI NON PRESCRITTI (€ 128,69 X 5) .....	€ 643,45
7) INTERESSI LEGALI MATURATI SUI CANONI NON PRESCRITTI .....	€ 3,23
8) CANONE ANNO 2016 .....	€ 128,69
<b>PER UN TOTALE DELLE VOCI 5, 6, 7 e 8 .....PARI AD .....</b>	<b>€ 3.349,17</b>



*Su*

*Mole*

**FG. 41 P.LLA 161**

**Estesa Ha: 1.46.00**

1) CANONE ANNUO BASE PER ETTARO (VAM / 20) .....	€ 4.762,70
2) CANONE ANNUO DI NATURA ENFITEUTICA NETTO (A) .....	€ 238,14
3) RIDUZIONE AD 1/5 DEL CANONE	
PER I TERRENI RICADENTI IN ZONA NON COLLINARE .....	€ 47,63
4) CANONE ENFITEUTICO DELLA P.LLA IN ESAME (Mq. 14600 X € 47,63) .....	€ 69,53
5) CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE (€ 69,53 x 20) .....	€ 1.390,60
6) RECUPERO ULTIMI 5 ANNI DEI CANONI NON PRESCRITTI (€ 69,53 X 5) .....	€ 347,65
7) INTERESSI LEGALI MATURATI SUI CANONI NON PRESCRITTI .....	€ 1,75
8) CANONE ANNO 2016 .....	€ 69,53
<b>PER UN TOTALE DELLE VOCI 5, 6, 7 e 8 .....PARI AD .....</b>	<b>€ 1.809,53</b>

*Sp*



*Mol*



**FG. 41 P.LLA 162**

**Estesa Ha: 0.87.80**

1) CANONE ANNUO BASE PER ETTARO (VAM / 20) .....	€ 4.762,70
2) CANONE ANNUO DI NATURA ENFITEUTICA NETTO (A) .....	€ 238,14
3) RIDUZIONE AD 1/5 DEL CANONE PER I TERRENI RICADENTI IN ZONA NON COLLINARE .....	€ 47,63
4) CANONE ENFITEUTICO DELLA P.LLA IN ESAME (Mq. 8780 X € 47,63) .....	€ 41,82
5) CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE (€ 41,82 x 20) .....	€ 836,40
6) RECUPERO ULTIMI 5 ANNI DEI CANONI NON PRESCRITTI (€ 41,82 X 5) .....	€ 209,10
7) INTERESSI LEGALI MATURATI SUI CANONI NON PRESCRITTI .....	€ 1,04
8) CANONE ANNO 2016 .....	€ 41,82
<b>PER UN TOTALE DELLE VOCI 5, 6, 7 e 8 .....PARI AD .....</b>	<b>€ 1.088,36</b>

L'importo totale, per l'affrancazione delle particelle di terreno n. 81, 161 e 162, alla data odierna, ammonta ad **€ 6.247,06.**

Cassano Allo Ionio, li 20.10.2022

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Civale Domenico

Il Responsabile dell'Area Patrimonio

Dott. Mauro Stellato



## ALLEGATO 2

Da "Regione Calabria - Danno Ambientale" <dannoambientale.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it>

A "alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu" <alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu>

Data venerdì 13 ottobre 2023 - 11:21

## **Richiesta di presenza vincolo ambientale o meno**

---

Eccettuate le limitate fattispecie previste dal comma 4 dell'articolo 167 del D.lgs. n. 42/2004, in presenza di un vincolo paesaggistico è precluso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria *ex* articolo 36, del D.P.R. n. 380/2001, stante il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma previsto dall'articolo 146

La realizzazione in aumento, di superficie e volume utile ad esclusione dei volumi tecnici (come stabilito dalla Circolare n. 33 del 26/6/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e come definiti dalla Circolare n. 2474 del 31 [gennaio](#) 1973 del Ministero dei Lavori pubblici), è sanabile unicamente se ricorrono contemporaneamente le ipotesi perentoriamente prescritte dalla legge 308/2004 (c.d. Condono paesaggistico), ovvero:

- Le opere abusive di cui si chiede l'accertamento della compatibilità paesaggistica siano state realizzate entro il [30 settembre 2004](#);
- sia stata presentata apposita domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica entro e non oltre il [31 gennaio 2005](#), nel rispetto delle previsioni di cui alla legge n. 308/2004 art. 1 commi 37, 38 e 39.

DISTINTI SALUTI

-----  
Data: 12/10/2023 17:22

Oggetto: R: POSTA CERTIFICATA: Richiesta di presenza vincolo ambientale o meno

DA: "Per conto di: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A: dannoambientale.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it

CC:

In allegato PDF invio la richiesta di cui all'oggetto.

Ing. Alessandra Peluso