

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n° 63/08 R.G.E. promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA** CONTRO **DE**

**Premessa**

Nell'udienza del 03 dicembre 2009 il sottoscritto **ing. Michele MARADEI**, nominato **Consulente Tecnico d'Ufficio** nella procedura in epigrafe, prestava giuramento di rito davanti al **G.E. Dott.sa Teresa Reggio**, con l'incarico di rispondere ai **quesiti riportati nell'allegato n° 1**.

Il sottoscritto dichiarava **l'inizio delle operazioni peritali, con racc. A/R** per il giorno 22 03 2010, alle ore 16.00, presso i luoghi di causa (**allegato 2**). In tale data in agro del comune di Cassano allo Jonio alla località Salicetta, veniva effettuato il **sopralluogo** di cui si allega il relativo **verbale (allegato 3)**. Era presente, oltre al sottoscritto CTU **ing. Michele Maradei** solo il suo collaboratore **geom. Andrea Maradei**, nessuno dei convocati si presentava all'appuntamento, nonostante l'invito a



mezzo di lettera raccomandata nei modi e nei termini di legge.

Dopo una inutile attesa, il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali e le rinviava al 19.04.2010, ma anche in tale data nessuno si presentava ad aprire l'immobile.

Visto quanto sopra, lo scrivente veniva autorizzato dal giudice ad espletare accesso forzoso alla presenza della forza pubblica. In data 28.06.2010 veniva effettuato il terzo sopralluogo presso gli stessi luoghi di causa, come comunicato tramite raccomandata A/R.

Erano presenti, oltre allo scrivente, il suo collaboratore ing. Michele Maradei, i carabinieri di Cassano Ionio nelle persone dell'appuntato Mingrone Massimiliano e del carabiniere scelto Quarato Vito ed il fabbro sig. -

In tale data l'immobile risultava occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (nata a Corigliano Calabro il 10.11.1968) la quale dichiarava di essere ospite del sig. I \_\_\_\_\_ (esecutato) per le vacanze estive.

Durante le operazioni peritali veniva effettuato completo rilievo metrico dell'immobile nonché fotografico.



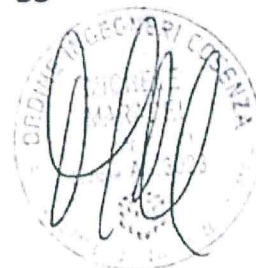
Alle ore 17:45 dello stesso giorno venivano chiuse le operazioni peritali.

Ormai in possesso di tutti gli elementi ritenuti necessari, acquisiti durante il sopralluogo, il CTU procedeva all'analisi degli allegati di causa, dei certificati catastali e della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Cassano allo Ionio.

Alla luce dei dati acquisiti in fase di studio della suddetta documentazione, il sottoscritto può ora procedere alla stesura del presente **rapporto di perizia**, dando risposta ai quesiti di cui all'allegato 1.

#### Descrizione e caratteristiche degli immobili sottoposti ad esecuzione

- Quota  $\left(\frac{1}{2}\right)$  di un fabbricato sito nel comune di Cassano Ionio alla C/da Salicetta identificato catastalmente dal foglio 58 p.lla 673 sub. 1;
- Quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132.





FABBRICATO SITO IN CASSANO ALLO IONIO C/DA  
"SALICETTA"

Il fabbricato in questione è sito nel Comune di  
Cassano Ionio, località "Marina di Sibari", in  
Catasto-Fabbricati l'immobile risulta identificato  
dal foglio 58 particella 673 sub. 1 (allegato 4).

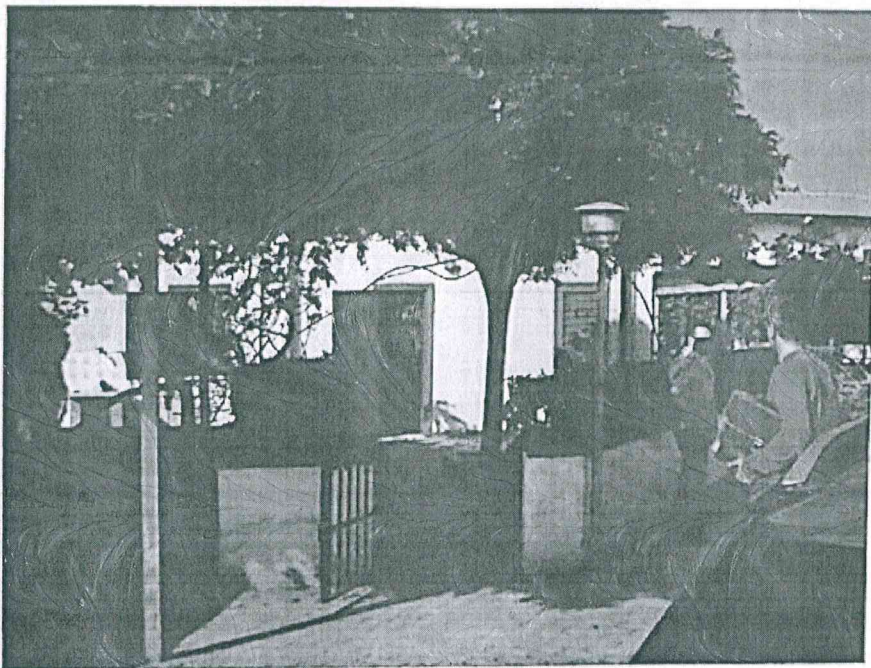


Foto 1 Parte antistante fabbricato

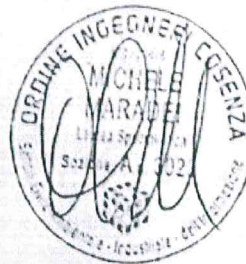




Foto 2 Parte laterale fabbricato – lato sud

La costruzione, che si sta analizzando, fa parte di un villaggio turistico situato a poche decine di metri dal Mar Ionio ed è stato realizzato nella prima metà degli anni 80.

L'immobile, realizzato con struttura portante in cemento armato, è costituito da due livelli collegati verticalmente da una scala e si compone come segue (foto 3+8):

**piano terra:** portico di 19 mq circa, soggiorno che misura una superficie di circa 25 mq, cucina che misura una superficie di circa 6 mq e bagno che misura una superficie di circa 4 mq;





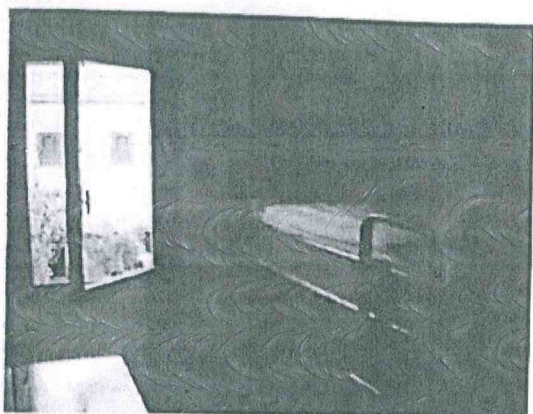


Foto 7 Camera da letto a piano primo

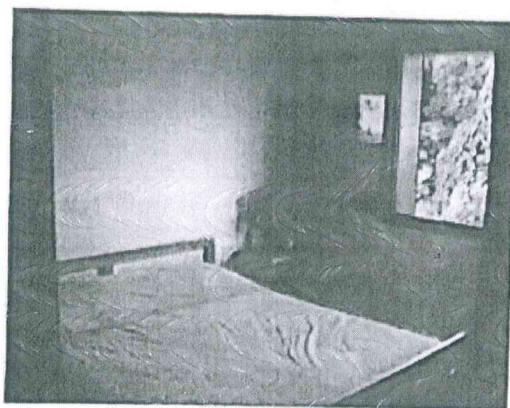


Foto 8 Camera da letto a piano primo

**Corte esterna:** ben rifinita con la presenza di aree pedonali e carrabili, aiole e siepi che misura una superficie di circa 260 mq (foto 9+10).

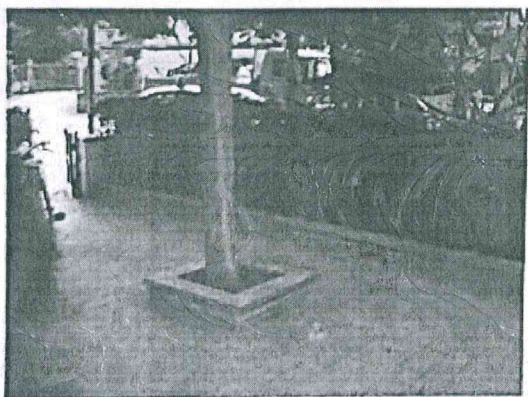


Foto 9 Corte esterna

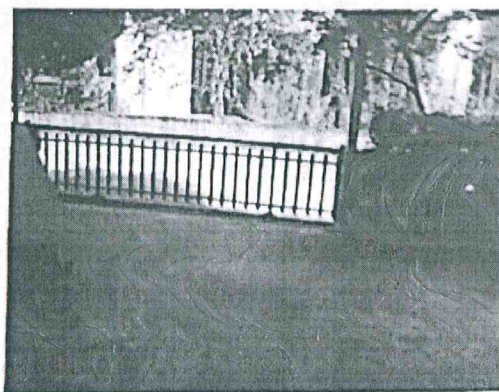
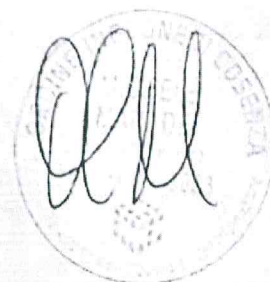


Foto 10 Corte esterna



L'immobile presenta complessivamente delle buone rifiniture ed un ottimo stato di conservazione.

Il fabbricato confina da un lato con immobile simile e dagli altri lati con strade interne al villaggio.

### **Regolarità Urbanistica**

L'unità abitativa, facente parte di una serie di villette, è stato realizzato nei primi anni 80 a seguito del rilascio di **concessione edilizia nn.2494/2733/2928 del 05.04.1979** (allegato 5). Nulla

è possibile affermare sulla regolarità o meno di tale fabbricato, in quanto, dal'analisi della cospicua documentazione presente nell'Ufficio Tecnico di Cassano Ionio lo scrivente non è riuscito a trovare i progetti del fabbricato in questione per verificarne la corrispondenza allo stato reale (allegato 6).

Si sottolinea che il suddetto immobile è parte integrante di un progetto di cui fanno parte centinaia di immobili. E' possibile solo dire che tale fabbricato, facente parte di una schiera, è simile agli altri confinanti per forma e dimensioni,





pertanto, è molto probabile che sia stato realizzato in conformità a quanto previsto nella concessione.

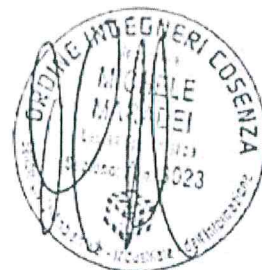
#### **Situazione catastale**

Come si è avuto modo già di affermare l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata in catasto-fabbricati dal foglio 58 particella 673 sub 1 categoria A/3 classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 395,09 e risulta intestato a  
in comunione dei beni.

La planimetria catastale dell'immobile rispecchia lo stato reale rilevato dallo scrivente.

Provenienza dell'immobile secondo le notizie indicate nel fascicolo della procedura: il fabbricato in oggetto appartiene al sig. D.  
atto di compravendita del Notaio Adriana Perrotta avvenuto in data 26/10/2000, trascritto il 10/11/2000 ai nn° 21924/16476.

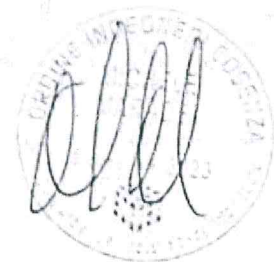
Descrizione del quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132.



Il terreno oggetto di stima, presenta una giacitura pianeggiante, e confina con la SP 171, attualmente sullo stesso non era presente alcuna coltura. E' da evidenziare che i terreni confinanti vengono utilizzati per la coltivazione del riso, ma tale terreno è adatto ad ospitare anche altri tipi di colture.

Il terreno sito in agro del comune di Cassano allo Ionio, si trova nelle vicinanze del centro abitato di Sibari. Lo stesso misura una superficie di circa 30.000 mq ed in catasto è riportato in parte come uliveto AA (3.467 mq) ed in parte come seminativo (26.533 mq) (foto 11 e 12).

L'area di cui fa parte il suddetto terreno, nel vigente strumento urbanistico comunale, è definita come Zona Agricola "E": destinata ad abitazione degli addetti e delle loro famiglie, all'agricoltura ed al pascolo, ricovero ed edifici per l'allevamento, magazzini per le scorte, capannoni di ricovero per le macchine agricole ed altre costruzioni per attività agricole e zootecniche (allegato 7).



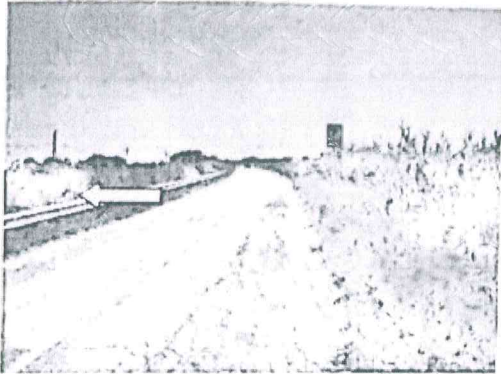


Figura 11 Terreno

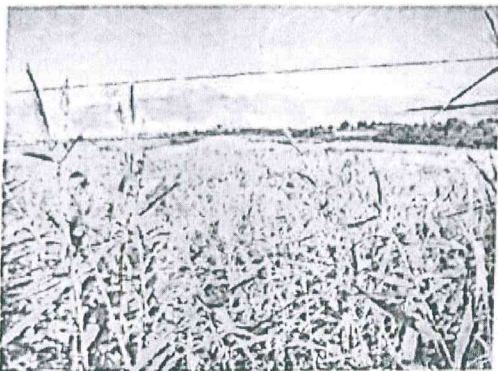


Figura 12 Terreno

Da quanto si evince dalle mappe catastali e dalla situazione reale dei confini del terreno, lo stesso potrebbe aver subito una lieve diminuzione di superficie a causa della variazione del tracciato della Sp 171 con la quale confina, ma purtroppo, lo scrivente, non è riuscito ad ottenere dati certi dall'Ufficio Tecnico del comune di Cassano Ionio. Di tale situazione se ne terrà comunque conto nella stima del suddetto bene.





### **Situazione catastale**

Il terreno sopra descritto, identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132 Cl. 3 e 2 rendita domenicale € 150,15 intestato al sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1 comunione de residuo (allegato 4).

### **Provenienza dell'immobile**

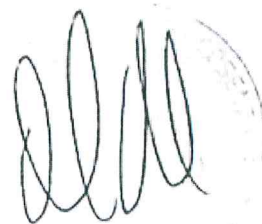
Secondo le notizie indicate nel fascicolo della procedura: il terreno in oggetto appartiene al sig. \_\_\_\_\_ al atto di compravendita del Notaio Adriana Perrotta avvenuto in data 11/01/2001, trascritto il 18/01/2001 ai nn° 1070RP/1320RG.

### **Valutazione immobili**

#### **Criterio e metodo di stima del fabbricato**

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui ricercare il più probabile valore è, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, è compito del perito ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto



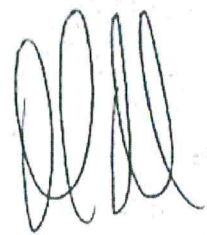
da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico per i fabbricati, poiché la situazione di mercato è tale che attualmente non esiste rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto, quindi, alla stima dei beni in oggetto col metodo di confronto che si esplica attraverso due fasi:

- Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima è stato necessario, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo i prezzi in zona in qualità di possibile acquirente. I valori accertati sono stati riferiti



all'unità di consistenza scelta, che è il metro quadrato.

### **Criterio e metodo di stima del terreno**

Per la stima dei terreni sopra elencati si è fatto riferimento ai valori agricoli medi riferiti all'anno 2006 pubblicati sul supplemento straordinario n.3 al B.U. della Regione Calabria - Parti I e II - n. 7 del 16 aprile 2007 (allegato 8).

La Regione agraria in cui ricade il terreno oggetto di stima è la n. 19. I valori medi dei terreni per ettaro variano in base al tipo di coltura come di seguito sarà illustrato.

### **Stima economica dei beni**

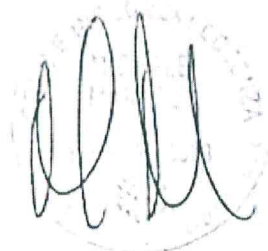
- Quota  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato sito nel comune di Cassano Ionio alla C/da Salicetta identificato catastalmente dal foglio 58 p.lla 673 sub. 1;

#### **Primo e secondo piano**

90,00 mq x €/mq 800,00 = € 72.000,00

#### **Portico**

19,00 mq x €/mq 300,00 = € 5.700,00

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official seal.



Corte:

260.00 mq x €/mq 150.00 = € 39.000,00

Totale valore fabbricato € 116.700,00

Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  = € 58.350,00

- Quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132 di mq 30.000,00.

uliveto 00.34.67 H x €/H 16.958,52 = € 5.879,51  
seminativo 02.65.33 H x €/H 9.779,76 = € 25.948,63  
valore totale terreno € 31.828,14

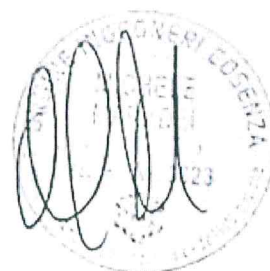
tenendo conto della probabile diminuzione di superficie del terreno il valore sopra riportato può arrotondarsi ad € 30.000,00

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

##### LOTTO N°1

- Quota  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato sito nel comune di Cassano Ionio alla C/da Salicetta identificato catastalmente dal foglio 58 p.lla 673 sub. 1;

€ 58.350,00



LOTTO N°2

- Quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132 di circa mq 30.000,00.

€ 30.000,00

Il sottoscritto C.T.U., ritiene con la presente relazione di aver fornito una dettagliata descrizione degli immobili oggetto della procedura di espropriazione, nonché di aver risposto ai quesiti posti dal G.E.; rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Castrovillari, li 30/08/2010

IL C.T.U.

ing. Michele MARADEI



(ORIGINALE)

(Mod. 21/3/2013)

127 21/2/13

Deposito in Tribunale  
li 11/01/2013  
De Sup. Maradei  
CASTELLIN TARSIA

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Risposta alle osservazioni fatte dall'avv.to Barzan, rappresentante del Consorzio Agrario di Cosenza.

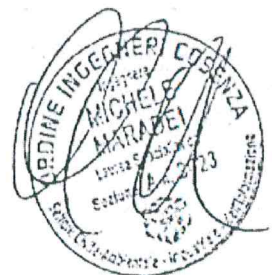
Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n° 63/08 R.G.E. promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA C

Premessa

Nell'udienza del 06 giugno 2012, il sottoscritto ing. Michele MARADEI, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, veniva convocato dal G.E. al fine di dare le opportune risposte alle osservazioni fatte dall'avv.t Barzan rappresentante del

Prima di procedere nel dare le suddette risposte è utile riportare nuovamente i beni immobili oggetto di causa.

Descrizione e caratteristiche degli immobili sottoposti ad esecuzione





- Quota  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato sito nel comune di Cassano Ionio alla C/da Salicetta identificato catastalmente dal foglio 58 p.lla 673 sub. 1;
- Quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132.

FABBRICATO SITO IN CASSANO ALLO IONIO C/DA  
"SALICETTA"

Il fabbricato in questione è sito nel Comune di Cassano Ionio, località "Marina di Sibari", in Catasto-Fabbricati l'immobile risulta identificato dal foglio 58 particella 673 sub. 1.

La costruzione, che si sta analizzando, fa parte di un villaggio turistico situato a poche decine di metri dal Mar Ionio ed è stato realizzato nella prima metà degli anni 80.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, si evidenzia quanto segue:

L'unità abitativa, facente parte di una serie di villette, è stata realizzata nei primi anni 80 a




seguito del rilascio di concessione edilizia nn.2494/2733/2928 del 05.04.1979 (allegato 5). Nulla è possibile affermare sulla regolarità o meno di tale fabbricato, in quanto, dal'analisi della cospicua documentazione presente nell'Ufficio Tecnico di Cassano Ionio lo scrivente non è riuscito a trovare i progetti del fabbricato in questione per verificarne la corrispondenza allo stato reale.

Si sottolinea che il suddetto immobile è parte integrante di un progetto di cui fanno parte centinaia di immobili. E' possibile solo dire che tale fabbricato, facente parte di una schiera, è simile agli altri confinanti per forma e dimensioni, pertanto, è molto probabile che sia stato realizzato in conformità a quanto previsto nella concessione.

#### **Situazione catastale**

Come si è avuto modo già di affermare l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata in catasto-fabbricati dal foglio 58 particella 673 sub 1 categoria A/3 classe 4, consistenza 4,5 vani,

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the office or the official's name.

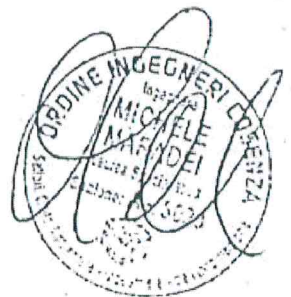
rendita € 395,09 e risulta intestato a  
in comunione dei beni.

La planimetria catastale dell'immobile rispecchia lo  
stato reale rilevato dallo scrivente.

Si ribadisce ancora una volta che l'assenza dei  
progetti inerenti l'immobile oggetto di stima, non  
permettono allo scrivente di esprimersi in merito  
alla regolarità urbanistica del fabbricato.

Si ribadisce inoltre, che il fabbricato è stato  
realizzato unitamente a tutto il villaggio turistico  
di cui è parte integrante. Pertanto, non è possibile  
analizzare singolarmente la regolarità del suddetto  
fabbricato senza valutare la situazione dell'intero  
villaggio turistico. Ma purtroppo, l'ufficio  
tecnico, nonostante le ricerche svolte, non è stato  
in grado di fornire allo scrivente la documentazione  
tecnica richiesta.

Per ciò che concerne la divisibilità di tale bene, e  
cosa alquanto difficile, per le minime dimensioni  
dell'immobile. E se quant'anche si riuscisse a  
suddividere l'immobile in due unità abitative  
costituite ambedue da due livelli, i costi sarebbero  
proibitivi al punto da vanificare lo stesso  
intervento.





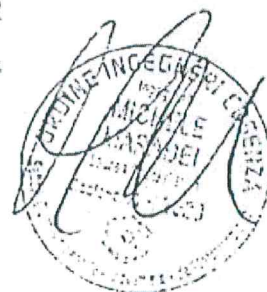
**Descrizione del quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132.**

Il terreno oggetto di stima, presenta una giacitura pianeggiante, e confina con la SP 171, attualmente sullo stesso non era presente alcuna coltura. E' da evidenziare che i terreni confinanti vengono utilizzati per la coltivazione del riso, ma tale terreno è adatto ad ospitare anche altri tipi di colture.

Il terreno sito in agro del comune di Cassano allo Ionio, si trova nelle vicinanze del centro abitato di Sibari. Lo stesso misura una superficie di circa 30.000 mq ed in catasto è riportato in parte come uliveto AA (3.467 mq) ed in parte come seminativo (26.533 mq).

L'area di cui fa parte il suddetto terreno, nel vigente strumento urbanistico comunale, è definita come Zona Agricola "E": destinata ad abitazione degli addetti e delle loro famiglie, all'agricoltura ed al pascolo, ricovero ed edifici per l'allevamento, magazzini per le scorte, capannoni di ricovero per le macchine agricole ed altre costruzioni per attività agricole e zootecniche.

Da quanto si evince dalle mappe catastali e dalla situazione reale dei confini del terreno, lo stesso potrebbe aver subito una lieve diminuzione di





superficie a causa della variazione del tracciato della Sp 171 con la quale confina, ma purtroppo, lo scrivente, non è riuscito ad ottenere dati certi dall'Ufficio Tecnico del comune di Cassano Ionio.

Di tale situazione se ne terrà comunque conto nella stima del suddetto bene.

#### **Situazione catastale**

Il terreno sopra descritto, identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132 Cl. 3 e 2 rendita domenicale € 150,15 intestato al sig.

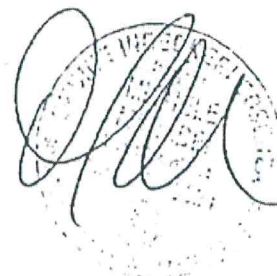
per la proprietà di 1/1 comunione de residuo.

Lo scrivente in merito al terreno sopra descritto conferma quanto già detto nella precedente relazione, a cui è anche allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cassano allo Ionio in data 19/07/2010.

Si conferma altresì, la stima fatta perché rispecchia a pieno le caratteristiche intrinseche del terreno ispezionato.

#### **Stima economica dei beni**

- Quota  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato sito nel comune di Cassano Ionio alla C/da Salicetta identificato catastalmente dal foglio 58 p.lla 673 sub. 1;



Primo e secondo piano

90,00 mq x €/mq 800,00 = € 72.000,00

Portico

19,00 mq x €/mq 300,00 = € 5.700,00

Corte:

260,00 mq x €/mq 150,00 = € 39.000,00

Totale valore fabbricato € 116.700,00

Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  = € 58.350,00

- Quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132 di mq 30.000,00.

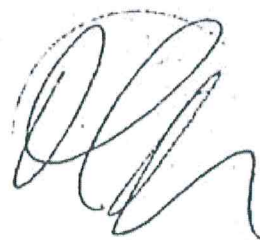
uliveto 00.34.67 H x €/H 16.958,52 = € 5.879,51

seminativo 02.65.33 H x €/H 9.779,76 = € 25.948,63

valore totale terreno € 31.828,14

tenendo conto della probabile diminuzione di superficie del terreno il valore sopra riportato può arrotondarsi ad € 30.000,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI



LOTTO N°1

- Quota  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato sito nel comune di Cassano Ionio alla C/da Salicetta identificato catastalmente dal foglio 58 p.lla 673 sub. 1;

€ 58.350,00

LOTTO N°2

- Quoziente di terreno sito nel comune di Cassano Ionio identificato catastalmente dal foglio 55 p.lla 132 di circa mq 30.000,00.

€ 30.000,00

Il sottoscritto C.T.U., ritiene con la presente relazione di aver fornito una dettagliata risposta alle osservazioni fatte e rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Castrovillari, li 11/01/2013

IL C.T.U.

ing. Michele MARADEI

