

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

GIUDICE Dr.

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 8/2017 R.G.E.

TRA IL CREDITORE PROCEDENTE:

PARTI DEBITRICI:

CREDITORI INTERVENUTI:

SURROGANTE/SOSTITUTO:

CUSTODE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Avv. Francesca CAROLILLO
Via Montesanto, n. 22 – 87100 Cosenza
PEC: francesca.carolillo@avvocaticosenza.it

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Francesco GIORNO, nato a Cosenza il 13 Agosto 1976, con residenza e Studio Tecnico in Luzzi (CS), alla C.da Muri, n. 25/Bis (Cod. Fisc.: GRN FNC 76M13 D086Z), iscritto all'Albo B dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, col n. 203 ed al n. 4541 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio dell'Onorevole Tribunale Ordinario di Cosenza, già c.t.u. nella procedura esecutiva n. 177/2018 R.G.E., in adempimento all'ordinanza del 17 marzo 2020, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura di espropriazione in epigrafe, in data 18 maggio 2020, accettava l'incarico con l'invio a mezzo del Processo Civile Telematico, del predisposto modello di accettazione incarico-giuramento, debitamente sottoscritto.

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 28.11.2016, è costituito dai seguenti immobili, ubicati nel Comune di Celico (CS), C.da Lagarò:

1) in danno di -----, (C.F.: -----,) e -----, (C.F.: -----,)

- *Terreno censito al foglio 8 mappale 401, 403, 199, 413, 404;*
- *Terreno con entrostante fabbricato rurale censito al foglio 8, mappale 193, ed al foglio 9, mappale n. 16, 70, 75, 80,*

2) ed in danno di “

in persona del legale rappresentante pro-tempore, i seguenti beni immobili:

- *foglio 8, mappale 485, sub 5, cat. D/10;*
- *foglio 8, mappale 485, sub 6, cat. D/10;*
- *foglio 8, mappale 490, sub 1, cat. D/10;*
- *foglio 8, mappale 539, sub 1, cat. D/10;*
- *foglio 8, mappale 541, sub 1, cat. D/10;*
- *foglio 8, mappale 543 (ex p.lla 514).*

Con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza.

Premesso che:

- a seguito della procedura di espropriazione immobiliare n. 177/2018 R.G.E., tra BCC GESTIONE CREDITI S.p.A. MANDATARIA BCC MEDIOCRATI, creditore procedente, contro _____ parte debitrice, lo scrivente professionista è stato incaricato c.t.u., ottemperando al regolare deposito della perizia con annessi allegati, in data 23.04.2019;
- il lotto unico stimato nella menzionata perizia è formato dai seguenti beni immobili:
 - a) *Catasto Terreni:*

a1) 543 seminativo irriguo di classe 2^a, di Ha 3 95 79, r.d. 214,63 e r.a. €71,54;

b) Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

b1) 539 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. €1.134,00;

b2) 541 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. €564,00;

- detti immobili risultano presenti anche nel pignoramento interessante la procedura di cui trattasi, si procederà ad eseguire la stima dei seguenti beni:

1) in danno di -----, (C.F.: -----,) e -----, (C.F.: -----,)

- quozienti di terreno censiti al foglio di mappa n. 8 particelle 401, 403, 199, 413, 404;
- quoziente di terreno con entrostante fabbricato rurale censito al foglio di mappa n. 8, particella 193, ed al foglio n. 9, particelle 16, 70, 75, 80;

2) ed in danno di

, in persona del legale rappresentante pro-tempore, i seguenti beni immobili:

- foglio di mappa n. 8, particella 485, Sub 5, cat. D/10;
- foglio di mappa n. 8, particella 485, Sub 6, cat. D/10;
- foglio di mappa n. 8, particella 490, Sub 1, cat. D/10.

Precisando che ogni necessaria attività peritale connessa alla procedura in oggetto è stata condotta dal sottoscritto c.t.u., nel pieno rispetto di tutte le misure contrastanti l'emergenza da Covid-19, si espone quanto segue.

1. ATTIVITÀ PERITALI

1.1 Sopralluogo in situ del 29.06.2020. Conformemente all'ultima convocazione inoltrata dalla nominata Custode, Avv. Francesca CAROLILLO, a mezzo PEC del 23.06.2020 (*All. 1*), in data 29.06.2020, alle ore 11:00, lo scrivente c.t.u., congiuntamente all'anzidetto Avvocato, si recava presso il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura in epigrafe, ubicati in Celico (CS), alla località Lagarò-Lupinacci, dove con la continua presenza dell'intervenuta Sig.ra -----, -----, co-debitrice con la germana -----, e legale rappresentante della società debitrice, effettuava le necessarie ricognizioni tecniche sia dei quozienti di terreno e sia dei manufatti edilizi catastalmente classificati con la categoria D10. Alla fine dei menzionati lavori, veniva redatto, da parte del Custode, apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti (*All. 2*).

1.2 Documentazione acquisita. Unitamente a quanto già in possesso dello scrivente a seguito della precorsa espletata c.t.u., è stata acquisita la seguente documentazione:

- 15.06.2020: acquisizione delle visure planimetriche catastali delle u.i. censite al foglio n. 8, particelle 485 Sub 5 e 6 e 490 Sub 1 a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (*All. 3*);

- 28.06.2020: acquisizione dell'estratto di mappa del foglio n. 9 di Celico a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (All. 3);
- 20.07.2020: acquisizione della visura catastale degli immobili in ditta -----, e -----, a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (All. 3);
- 20.07.2020: invio istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celico, a mezzo PEC (All. 4);
- 31.08.2020: acquisizione della visura catastale STORICA, riferita alla particella 193 (fabbr. Rurale), a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (All. 3);
- 31.08.2020: invio istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia Entrate - Territorio, Ufficio di Cosenza, a mezzo PEC (All. 5);
- 13.11.2020: acquisizione da parte dell'Agenzia Entrate DP Cosenza – UTP Cosenza, del Tipo Mappale prot. n. CS0192726 del 14.11.2017 (All. 6), a seguito della precitata richiesta accesso agli atti amministrativi;
- 17.11.2020: acquisizione della visura catastale, riferita alla particella 216 (ex p.l. 193), a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (All. 3);
- 25.11.2020: esercitato accesso agli atti amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Celico, con presa visione ed acquisizione in copia fotografica dei principali documenti inerenti le pratiche edilizie dei pignorati corpi di fabbrica (All. 7a - 7b - 7c e 7d);
- 28.11.2020: acquisizione dell'elaborato planimetrico catastale della particella 485, a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (All. 3);
- 28.11.2020: acquisizione copia del Contratto di Comodato d'uso, a mezzo PEC dell'esecutata società 4 STELLE S.A.S. (All. 8);
- 04.12.2020: acquisizione della visura catastale, riferita agli immobili di proprietà della debitrice società, a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (All. 3);
- 04.12.2020: acquisizione per mezzo della banca dati telematica delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate, dei prezzi medi di mercato praticati nella zona in esame (All. 9);
- 11.12.2020: acquisizione del Certificato di Stato Civile di -----, (All. 10), previo richiesta a mezzo PEC del 08.12.2020;

- 11.12.2020: acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica a mezzo PEC (*All. 11*), richiesto in data 13.08.2020 a mezzo casella di posta elettronica;
- 14.12.2020: acquisizione del Certificato di Stato Civile di -----, (*All. 12*), previo richiesta a mezzo PEC del 08.12.2020.

La soppressione della pignorata particella 193 (fabb. rurale) del foglio di mappa n. 8, riscontrata dall'acquisita visura catastale storica (*All. 3*), alla cui stregua si è reso necessario richiedere al preposto Ufficio dell'Agenzia Entrate - Territorio di Cosenza, copia dell'atto di aggiornamento catastale del Tipo Mappale prot. n. CS0192726 del 14.11.2017 (*All. 6*), ha indotto il sottoscritto c.t.u. a richiedere, a mezzo del Processo Civile Telematico del 31.08.2020, una proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale di ulteriori 60 giorni, regolarmente concessa dall'Ill.mo Giudice.

Pertanto sulla scorta di quanto descritto nella parte che precede ed alla stregua di ogni pertinente attività ampiamente compiuta dallo scrivente c.t.u., si riportano di seguito, le dettagliate risposte ai quesiti formulati dal Giudice nel verbale di conferimento dell'incarico consulenziale

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

FASE PRELIMINARE:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risp.: dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è stata riscontrata la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, resa dal Notaio in Messina, Dr. Enrico SIRACUSANO, in data 03.03.2017.

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Risp.: dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto terreni, nel modo che segue:

- *quozienti di terreno al foglio 8 mappale 401, 403, 199, 413, 404;*
- *terreno con entrostante fabbricato rurale censito al foglio 8, mappale 193, ed al foglio 9, mappale n. 16, 70, 75, 80,*

risultano pervenuti alle debentrici germane -----, e -----, per effetto dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Fabio POSTERARO, del 09.05.2006, Rep. n. 54169, da parte del Sig. -----, nato a Castiglione Cosentino (CS) il 13.06.1933, a sua volta pervenuti in parte giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio, in parte giusto Atto di Donazione a rogito del Notaio Nunzio NAPPI del 02.03.1981, Rep n. 2824, da parte del Sig. -----, in parte giusto Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del Tribunale di Cosenza del 21.05.1999, Rep. n. 1963..... *omissis*.
Altresì dalla precitata relazione Notarile, si evince l'ulteriore Atto originario, Successione di morte di -----, trascritto il 28.01.1994 ai nn. 2554/2320.

Mentre i seguenti e restanti beni così distinti nel N.C.E.U.:

- foglio di mappa n. 8, particella 485, Sub 5, cat. D/10;
- foglio di mappa n. 8, particella 485, Sub 6, cat. D/10;
- foglio di mappa n. 8, particella 490, Sub 1, cat. D/10,

sono pervenuti alla debitrice Società agricola "4 Stelle Società Agricola S.a.S. di -----, -----, -----", per effetto dell'Atto di Vendita a rogito del Notaio in Rende (CS), Dr. Leucio GISONNA, del 16.05.2007, Rep. N. 305779/50338, da parte di -----, e -----, che a loro volta, sono pervenuti per effetto del summenzionato Atto di Donazione del 09.05.2006, Rep. n. 54169 a rogito del notaio POSTERARO, fino a proseguire come sopra.

Per cui, sulla scorta di quanto precede, si può ragionevolmente confermare che l'anzidetto documento, riporta atti originari trascritti in data antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento di cui trattasi e riferiti agli immobili oggetto di stima.

Per quanto concernono gli estratti catastali, è stato appurato che dalla documentazione in atti, il Creditore procedente ha depositato solo gli estratti dei fogli di mappa più recenti, tuttavia dalla disamina delle planimetrie acquisite in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio tecnico comunale di Celico, lo scrivente ha rilevato la corrispondenza dei dati catastali attuali e storici con quanto riportato nella suddetta relazione notarile.

Sempre dalla disamina della documentazione in atti telematici, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato alcun certificato di stato civile delle esecutate germane -----, e -----, -----, per cui nelle date dell'11 e del 14 dicembre u.s., lo scrivente ha acquisito, previo richieste del 08.12. u.s., rispettivamente il Certificato di Residenza, Cittadinanza, Nascita, Matrimonio della Signora -----, (All. 10) ed il Certificato Anagrafico di Stato Civile della germana -----, (All. 12), da cui si evincono quanto segue:

- -----, risulta in Stato Civile coniugata in data

- -----,, *risulta in Stato Civile coniugata in data*

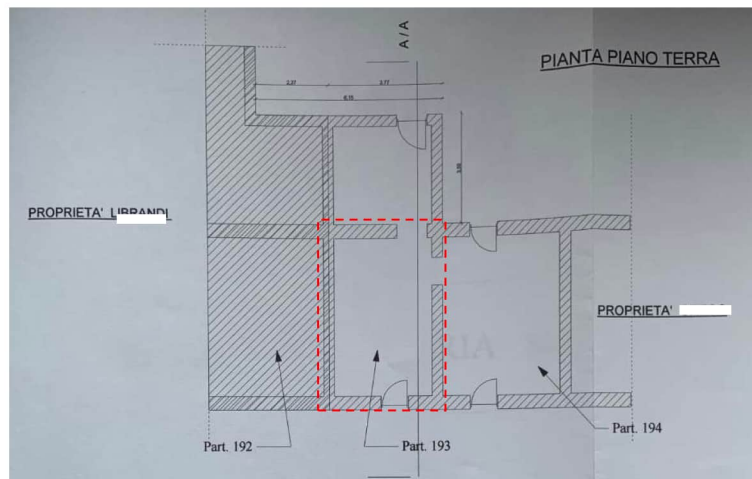
Tuttavia, giacché parte dei beni oggetto di pignoramento in capo alle menzionate debtrici, costituito dai quozienti di terreno distinti in catasto al foglio 8 mappale 401, 403, 199, 413, 404, 193 ed al foglio 9, mappale n. 16, 70, 75, 80, sono pervenuti per effetto dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Fabio POSTERARO, del 09.05.2006, Rep. n. 54169, da parte del proprio genitore, ne consegue che trattasi di beni personali, per cui non sarà necessario procedere ad ulteriori ricerche ed approfondimenti, analogamente ai restanti immobili in ditta alla debitrice società "4Stelle Società Agricola S.A.S. di -----", composti dai seguenti immobili:

- *foglio di mappa n. 8, particella 485, Sub 5, cat. D/10;*
- *foglio di mappa n. 8, particella 485, Sub 6, cat. D/10;*
- *foglio di mappa n. 8, particella 490, Sub 1, cat. D/10,*

in quanto sono pervenuti alla predetta società, giusta Atto di Vendita a rogito del Notaio in Rende (CS), Dr. Leucio GISONNA, del 16.05.2007, Rep. N. 305779/50338, da parte di -----, e -----,, originariamente proprietarie per effetto del summenzionato Atto di Donazione del 09.05.2006, Rep. n. 54169.

Prima di proseguire con la risposta ai quesiti stabiliti dall'Ill. ssimo Signor Giudice, secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E., occorre precisare il seguente punto:

- con riguardo all'esigua e soppressa particella 193 (*fabb. rurale*), oggi part.lla 614 di mq 23 (*ente urbano, senza intestazioni e con indefinita classificazione catastale*), scaturita a seguito di Tipo Mappale prot. n. CS0192726 del 14.11.2017 (*All. 6*), dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa su stralcio di ortofoto, come da immagine sottoelencata, si evince che detto reliquato, fa parte di un immobile di più ampie dimensioni e consistenza, che, dall'acquisita documentazione comunale (*All. 7-d*) è stata accertata la presenza della pratica edilizia concernente il progetto per la Sanatoria dell'ampliamento eseguito in contiguità all'anzidetto fabbricato, seppur, con nota del preposto Ufficio Tecnico del 19.02.2007, non accolto per carenza delle distanze minime di legge tra fabbricati e confini. Tuttavia, dai pertinenti ed annessi elaborati grafici, si rileva che l'originaria particella 193 di cui trattasi, ne forma il vano d'ingresso a piano terra, con sovrastante ed uguale porzione, deducendone l'impossibile e qualsivoglia procedura di frazionamento in grado di renderla autonoma, **pertanto detta particella si riterrà esclusa dalla stima di cui alla presente perizia.**



Pertanto, sulla scorta dei menzionati e preliminari controlli, di seguito si riporta lo svolgimento dei quesiti conformemente allo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E..

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 e 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.

Dalla disamina degli atti telematici, è stata verificata la completezza documentale, altresì risulta depositata Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, resa dal Notaio in Messina, Dr. Enrico SIRACUSANO, in data 03.03.2017.

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).

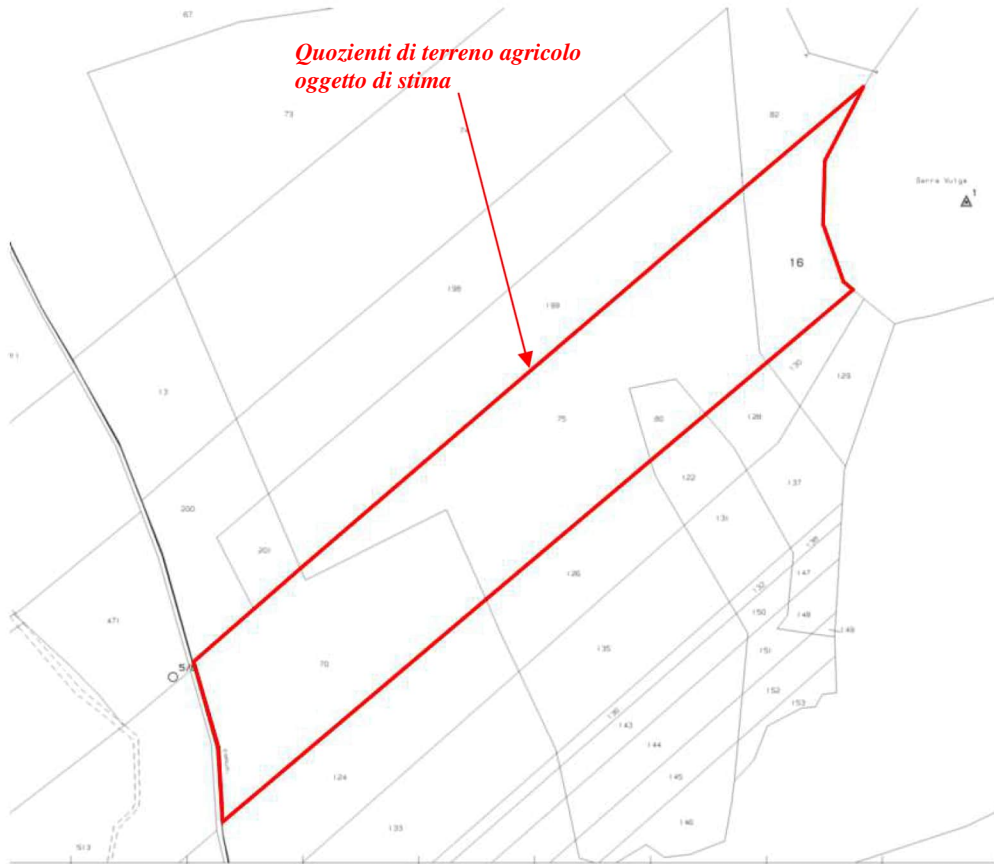
Dalla disamina dei documenti presenti nel fascicolo di causa, con particolare riferimento alla Relazione Notarile, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, riguardanti i pignorati immobili:

- ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 19515 Pubblico ufficiale Notaio GISONNA del 16/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 23/03/2010 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 8619 Pubblico ufficiale Notaio GISONNA MARIA Repertorio 4320/3154 del 22/03/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, gravante sui seguenti immobili in Celico (CS), in Catasto Fg. 8 part. 490 Sub 1, part. 485 Sub 3 e Sub 4 e part. 513, 514/AA, 515, 514/AB;
- ISCRIZIONE N. 4039/288 del 09/02/2012 – Registro Particolare 1252 Registro Generale 1471 Pubblico ufficiale Notaio GISONNA del 08/02/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, gravante sui seguenti immobili in Celico (CS), in Catasto Fg. 8 part. 485 Sub 5 e Sub 6; part. 490 Sub 1; part. 539 Sub 1; part. 541 Sub 1; part. 513, 543;
- TRASCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 14795 Registro Generale 19203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA del 06/12/2016 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblicata a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro la società “4 Stelle Società Agricola S.a.S. di -----”, gravante sui seguenti immobili:
 - fabbricato per attività agricola, riportato in Catasto al foglio 8, particelle 539 Sub 1 e 541 Sub 1 (*beni già stimati nella perizia di cui alla proced. N. 177/2018 R.G.E.*);
 - terreno riportato in Catasto al foglio 8, particella 543 (*bene già stimato nella perizia di cui alla proced. N. 177/2018 R.G.E.*).

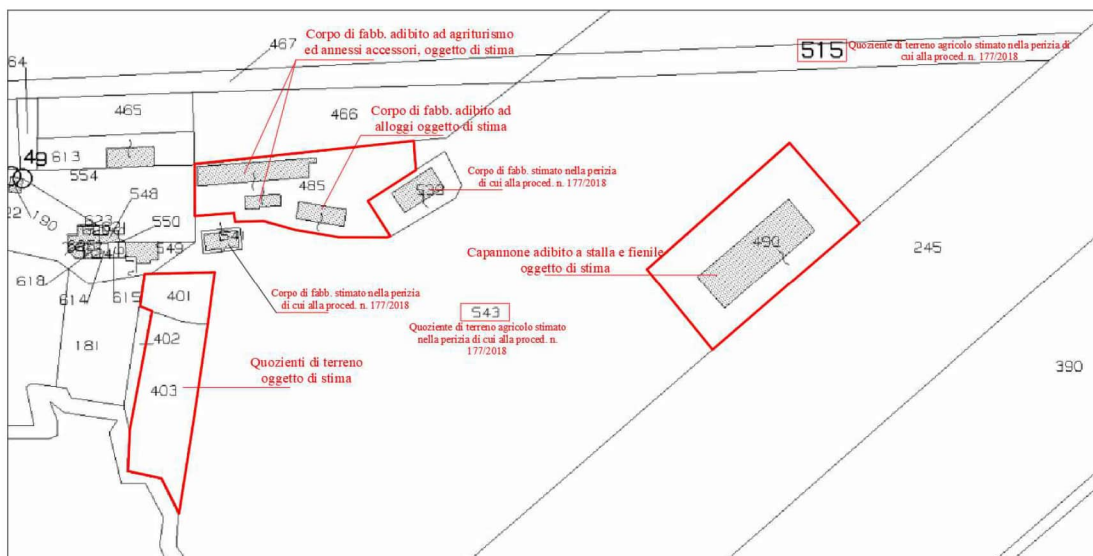
3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta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

Avendo verificato l'inalterato stato dei pignorati immobili ai fini catastali rispetto alla precedente perizia di cui alla proced. n. 177/2018 R.G.E., per quanto concerne l'estratto di mappa del foglio n. 8 (*All. 3*), viene impiegato sia lo stralcio acquisito in data 15 aprile 2019 e sia quello acquisito in data 09.12.2020, analogamente per il foglio n. 9 (*All. 3*).

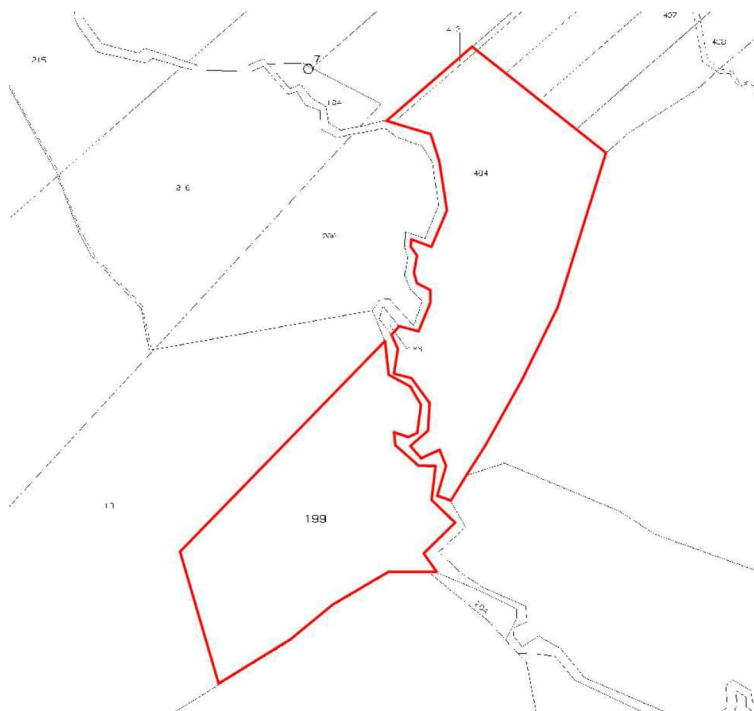
Per comodità di consultazione, di seguito, si riportano gli stralci dei precitati fogli di mappa con l'indicazione degli immobili pignorati.



Estratto del foglio di mappa n. 9



Estratto del foglio di mappa n. 8 con indicazione dei corpi di fabbrica e di parte dei terreni oggetto di stima



**Estratto del foglio di mappa n. 8 con indicazione
dei restanti terreni oggetto di stima**

In data 11.12.2020, a seguito di richiesta effettuata a mezzo PEC del 20.07.2020 (All. 4), è stato acquisito il Certificato di Destinazione urbanistica (All. 11), relativamente ai quozienti di terreno distinti in Catasto al foglio di mappa n. 8 part.lle 199, 401, 403, 404, 413 ed al foglio n. 9, part.lle 16, 70, 75 e 80.

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, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, ed aeroporti) nonché i principali collegamenti verso il centro della città.

Sulla scorta di quanto riportato negli atti giudiziari e dal sopralluogo eseguito *in situ*, unitamente alla disamina dei documenti di progetto acquisiti in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico di Celico, chi scrive, riporta quanto segue:

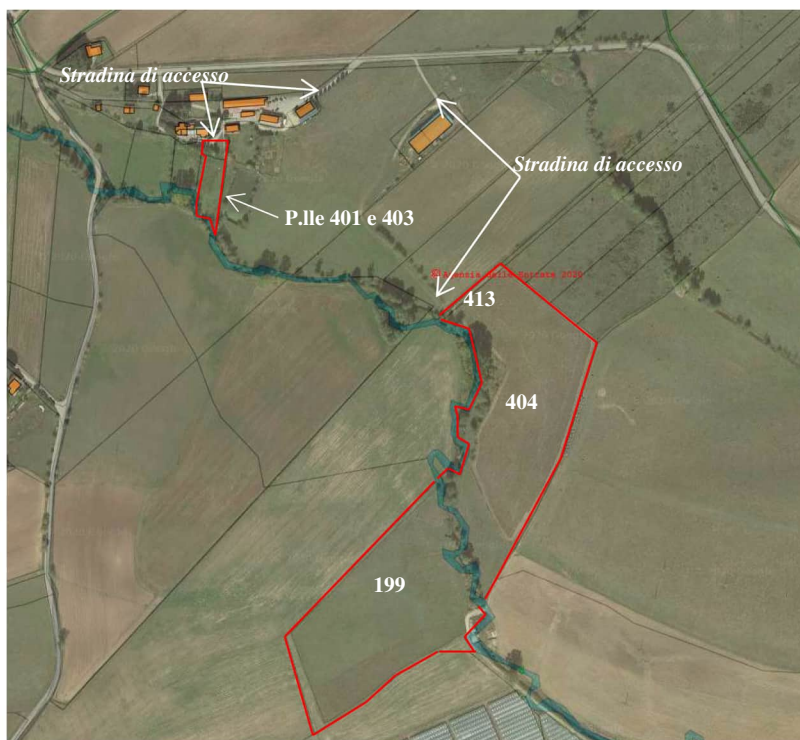
A) DESCRIZIONE GENERALE:

il compendio immobiliare dei beni pignorati ed interessati dalla procedura di cui trattasi, è ubicato alla località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS) ed è così distribuito:

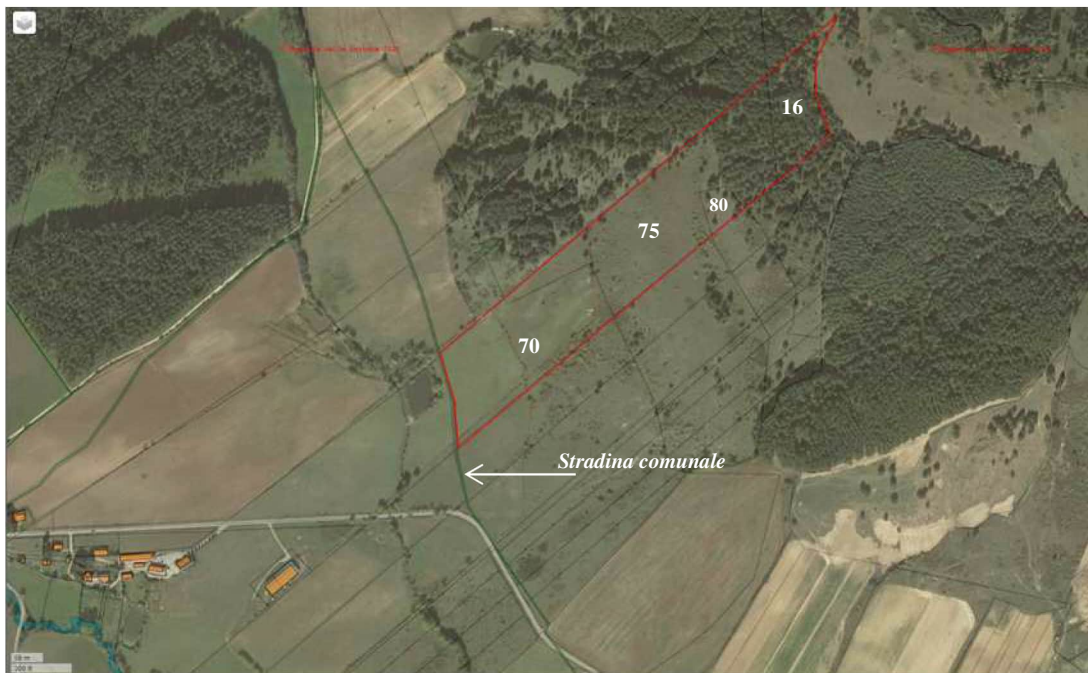
A1) quozienti di terreno ad uso agricolo, censiti nel Catasto nella seguente tabella:

Foglio	Part.lla	Porz.	Qualità e classe	Sup. in Ha	Sup. in mq	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)
8	199	-	Semin. Irr. 2 ^a	03 10 80	31.080,00	168,54	56,18
8	401	-	Pascolo 1 ^a	00 06 00	600,00	0,93	0,43
8	403	-	Pascolo 1 ^a	00 16 40	1.640,00	2,54	1,19
8	404	AA	Pascolo 1 ^a	00 54 14	5.414,00	8,39	3,91
		AB	Pascolo arb.	03 00 00	30.000,00	54,23	21,69
8	413	-	Pascolo 1 ^a	00 05 30	530,00	0,82	0,38
9	16	AA	Pascolo arb.	00 60 00	6.000,00	10,85	4,34
		AB	Bosco alto 1 ^a	00 60 50	6.050,00	4,37	1,87
9	70	AA	Semintativo 2 ^a	02 90 80	29.080,00	90,11	45,06
		AB	Pascolo 2 ^a	00 10 00	1.000,00	0,77	0,46
9	75	AA	Semintativo 2 ^a	00 36 40	3.640,00	11,28	5,64
		AB	Pascolo 2 ^a	02 90 00	29.000,00	22,47	13,48
		AC	Pascolo arb.	01 20 00	12.000,00	21,69	8,68
9	80	AA	Pascolo 2 ^a	00 13 00	1.300,00	1,01	0,60
		AB	Bosco alto 1 ^a	00 14 50	1.450,00	1,05	0,45
TOTALE SUPERFICI				15 87 84	158.784,00		

Detti beni sono di proprietà delle gemane debentrici, -----, in ragione della pro-quota di ½ ciascuna, bene personale. A tal uopo occorre precisare che dette quote sono interamente pignorate.



FOGLIO N. 8



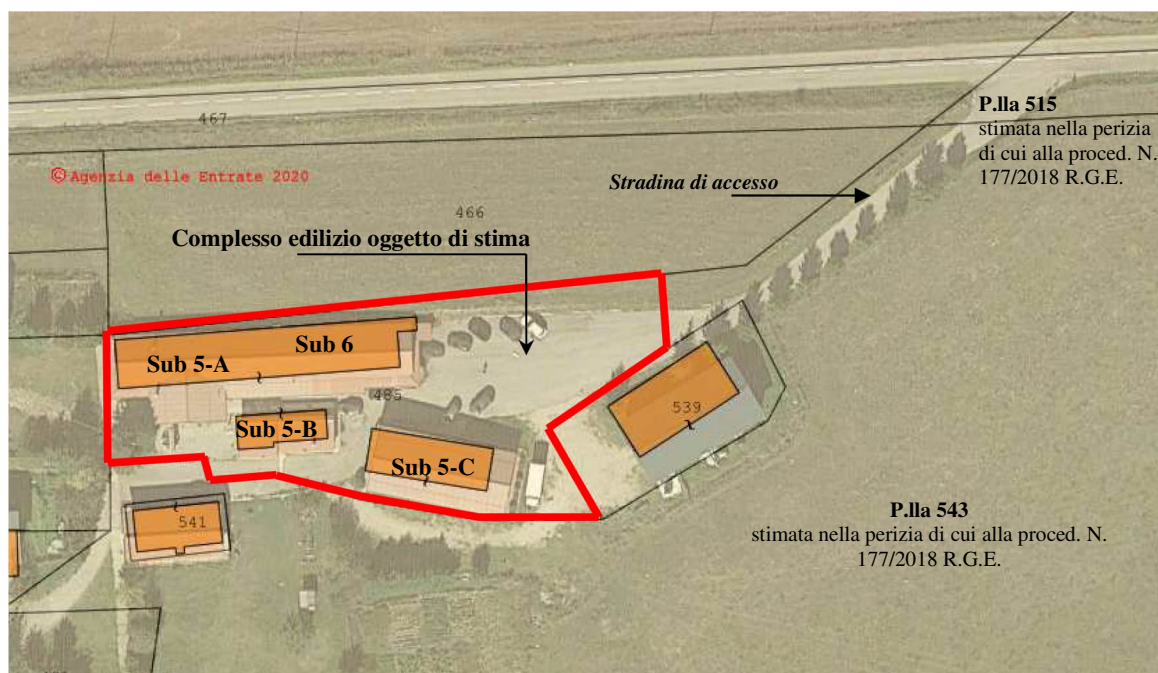
FOGLIO N. 9

Gli accessi ai predetti fondi rustici, meglio rappresentati nei precitati stralci di ortofoto, avvengono nel modo seguente:

- le particelle 199, 404 e 413 del foglio n. 8, sono raggiungibili mediante la stradina in terra battuta che attraversa le particelle 515 e 543 in ditta della debitrice società agricola ed interessate dalla precedente proced. esec. n. 177/2018 e le particelle 245, 390 e 413 di proprietà altra ditta;
- le particelle 401 e 403, sono raggiungibili attraverso la corte esterna del pignorato complesso edilizio oggetto di stima, distinta nel N.C.E.U. al foglio n. 8, particella 485 ed in ditta della debitrice società;
- le particelle 16, 70, 75 e 80 del foglio di mappa n. 9, sono raggiungibili dalla stradina comunale in terra battuta, latistante l'anzidetta particella 70.

A2) complesso edilizio ad uso di agriturismo, costituito da n. 3 limitrofi fabbricati a piano terra con soprastanti coperture, di cui il più grande destinato massimamente all'attività di ristoro ed in minor parte a laboratorio caseario, quello di medie dimensioni adibito ad alloggi ed il più piccolo destinato alle pertinenti dispense e locali tecnici, il tutto posti all'interno della corte esclusiva. Detti immobili sono censiti nel N.C.E.U. così come segue:

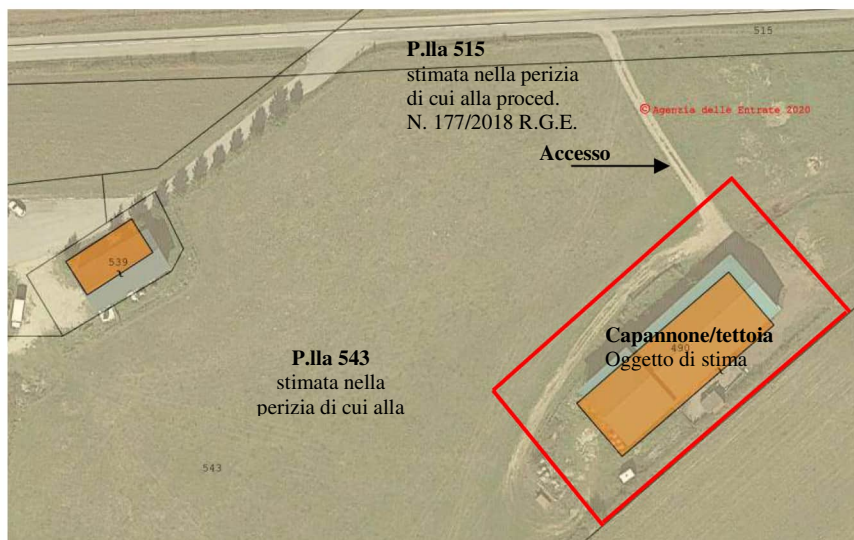
U.I.U.	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Rendita
Porzione di edificio destinato al ristorante, piano terra	8	485	5 - A	D/10	€ 3.562,70
Copro di fabbrica adibito a locali accessori, piano terra			5 - B		
Edificio destinato ad alloggi, piano terra			5 - C		
Porzione di edificio destinata a laboratorio caseario, piano terra			6	€ 742,00	
Corte esclusiva			5		



L'accesso ai menzionati immobili, come meglio rappresentato dal soprastante stralcio ortografico, avviene dalla vicina strada provinciale SP 206, esclusivamente attraverso la strada privata ricadente nella particella 543 del medesimo foglio n. 8, già oggetto di precedente perizia redatta dal sottoscritto per la procedura esecutiva n. 177/2018 R.G.E.. Tale stradina consente anche il principale e singolare accesso ai restanti beni oggetto dell'anzidetta proced. 177/2018.

A3) Capannone ad un livello fuori terra, adibito in parte a stalla per l'allevamento di bovini ed in parte ad annessa tettoia-fienile. Detto immobile è censito nel N.C.E.U. così come segue:

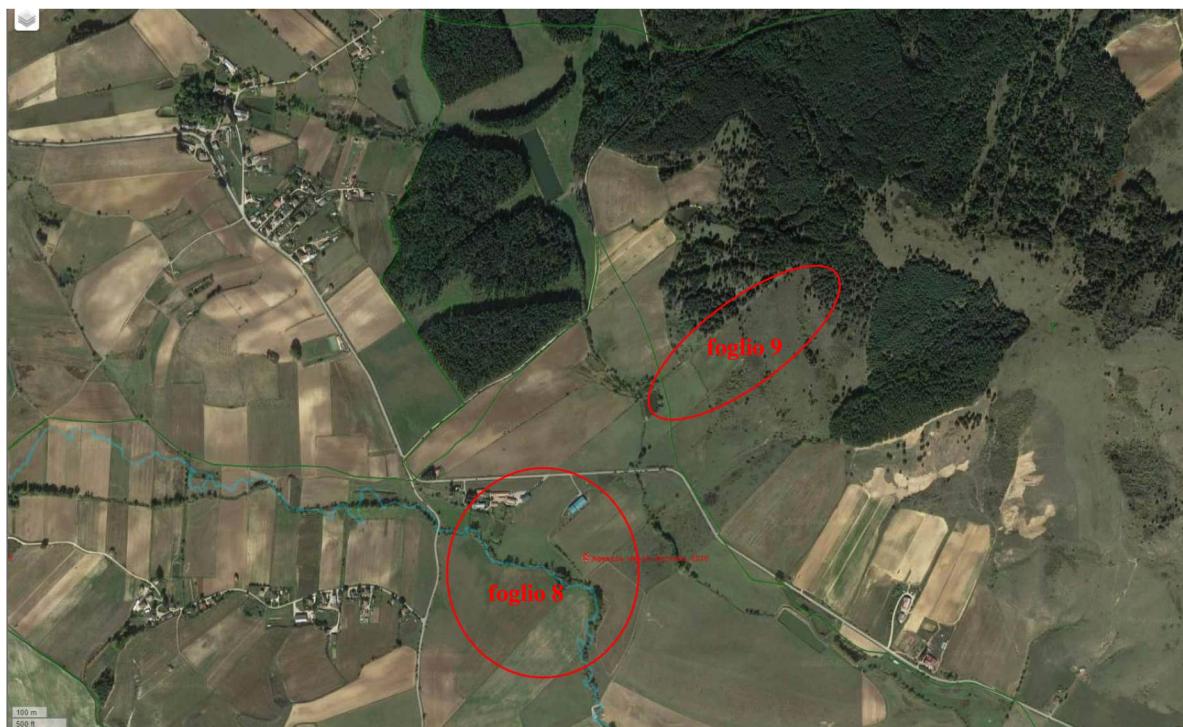
U.I.U.	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Rendita
Capannone con annessa tettoia-fienile, piano terra	8	490	1	D/10	€ 4.716,00



Analogamente al complesso edilizio di cui al punto A1, l'accesso al precitato immobile, avviene dalla stradina privata, posta nella particella 543 e che si snoda più a Nord, con la vicina strada provinciale SP 206. Tale stradina consente anche il principale e singolare accesso ai restanti beni oggetto dell'anzidetta proced. 177/2018.

B) UBICAZIONE:

il compendio immobiliare dei beni oggetto di pignoramento, meglio descritti nella parte che precede, sono ubicati alla Località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS), ad un'altitudine di circa 1.150 m s.l.m. e fanno parte del territorio ricadente all'interno della Sila Grande.



C) CARATTERISTICHE INTERNE, ESTERNE, STRUTTURALI E CONSISTENZE:

C1) FONDI RUSTICI:

C1.1) i quozienti di terreno agricolo identificati al foglio di mappa n. 8, particelle 401 e 403 aventi superficie complessiva di **mq 2.240,00** sono ubicati nei pressi del complesso edilizio adibito ad agriturismo ed oggetto della presente perizia. Morfologicamente si presentano pressoché pianeggianti e benché all'attualità risultino incolti, l'utilizzo come pascolo per il bestiame di proprietà della società esecutata, li rende ben mantenuti e puliti. E' presente parziale staccionata in legno. Lungo il lato Sud, la precitata particella 403 confina con il naturale canale d'acqua proveniente dal Lago Cecita ed impiegato per l'irrigazione di tutti i fondi compresi nel circondario agricolo.

C1.2) i quozienti di terreno agricolo identificati al foglio di mappa n. 8, particelle 199, 404 e 413 aventi superficie complessiva di **mq 67.024,00**, sono ubicati più a Sud del pignorato capannone adibito a stalla e tettoia-fienile, censito nel N.C.E.U. al foglio n. 8, part.IIa 490 Sub 1. Analogamente ai terreni di cui al precedente punto C1, morfologicamente si presentano pressoché pianeggianti e benché all'attualità risultino incolti, l'utilizzo come pascolo per il bestiame di proprietà della società esecutata, li rende ben mantenuti e puliti. E' presente parziale staccionata in legno. Le precitate particelle sono divise dal menzionato canale d'acqua d'irrigazione.

C1.3) i quozienti di terreno agricolo identificati al foglio di mappa n. 9, particelle 16, 70, 75 e 80 aventi superficie complessiva di **mq 89.520,00**, sono ubicati più a Nord dei menzionati quozienti di cui al precedente punto C2. Morfologicamente si presentano per la parte iniziale (part.IIa 70), con pendenze costanti comprese tra il 5-10%, fino e raggiungere il 30% per le porzioni più a monte. Similmente ai precitati immobili, all'attualità risultano incolti e l'utilizzo come pascolo per il bestiame di proprietà della società esecutata, li rende ben mantenuti e puliti. E' presente parziale staccionata in legno.

C2) COMPLESSO EDILIZIO ADIBITO AD AGRITURISMO:

C2.1) il fabbricato destinato massimamente ad attività di ristoro ed in minor parte a laboratorio caseario è articolato da un piano terra con soprastante copertura, catastalmente identificato al Sub 5-A e Sub 6 della particella 485 del foglio n. 8, e presenta le seguenti consistenze:

- *superficie lorda della parte adibita a ristoro pari a mq 393,10;*
- *superficie lorda della parte adibita a laboratorio pari a mq 107,33;*
- *superficie calpestabile interna complessiva della parte adibita a ristoro pari a mq 310,30;*
- *superficie calpestabile interna complessiva della parte adibita a laboratorio pari a mq 91,89;*
- *altezza media netta, mt 4,30.*



La porzione adibita a ristorante è suddivisa oltre dai locali cucina con annessi servizi, dall'ampia sala ristoro, da una saletta di prima accoglienza e dai pertinenti servizi. La restante porzione adibita a laboratorio è formata dall'ampio e principale locale oltre ai servizi. In aderenza al lato Est di quest'ultimo ambito è presente un esiguo locale tecnico. L'ingresso principale in sala e nel laboratorio, avviene dal porticato attiguo al lato Sud.

Lo stato finale di detto stabile è scaturito in parte dai lavori di ristrutturazione che hanno interessato un capannone costruito in epoca risalente al 1963 e adibito a stalla ed in parte dall'ampliamento realizzato contiguamente alla parte posta a Sud, nel 2010. La struttura portante è in muratura ordinaria in pietrame e laterizi, con in testa cordoli di coronamento in c.a. per la parte esistente, mentre in c.a. per l'ampliamento. I solai orizzontali ed inclinati, sono il legno; la copertura è formata da un manto di pannelli in lamiera simil tegola.

Gli infissi esterni sono in alluminio color legno con vetri camera; le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in gres porcellanato; gli impianti elettrico ed idrico-sanitari risultano realizzati sotto traccia e perfettamente funzionanti. I locali cucina e laboratorio, adeguatamente attrezzati sembrano rispettare i requisiti igienico-sanitari, con pareti rivestite da piastrelle di ceramica fino ad altezza non inferiore a mt 2,00, analogamente ai servizi igienici. Il riscaldamento è garantito in parte da generatori a legna e pellet ed in parte da pompe di calore.

L'intero edificio, comprensivo di ogni ambiente, si presenta in ottimo stato d'uso, conservazione e manutenzione.

C2.2) il corpo fabbricato ad un livello fuori terra con soprastante tetto a due falde, catastalmente identificato al Sub 5-C della particella 485 del foglio n. 8, si sviluppa con una forma in pianta rettangolare ed è adibito ad alloggi con n. 4 camere con rispettivi bagni ed ingresso autonomo e sala comune posta centralmente. Detto manufatto presenta le seguenti consistenze:

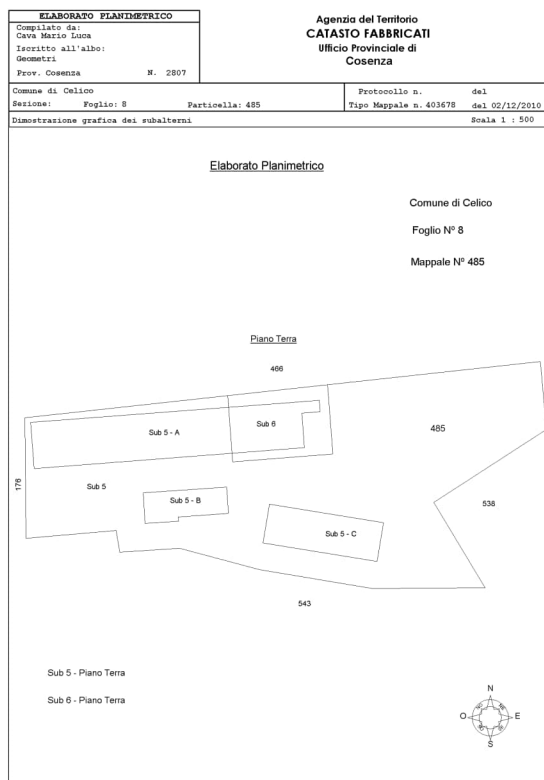
- *superficie lorda pari a mq 141,90;*
- *superficie calpestabile interna pari a mq 107,33;*
- *altezza netta media mt 4,13.*



La struttura portante è formata da pilastri in cemento armato e travi di copertura in legno, il tutto poggianti su fondazioni in c.a.. Il tetto a due falde è composto da pannelli in lamiera coibentata ondulata del tipo simil tegola, ancorata alla sottostante struttura lignea. Le chiusure di tomagno sono state eseguite mediante l'impiego di murature di laterizi forati e malta cementizia, che compreso l'intonaco, raggiungono uno spessore complessivo di circa cm. 30. I divisori interni sono in muratura di laterizi forati e malta cementizia. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio, mentre quelli esterni a frattazzo. I portoncini d'ingresso sono in legno del tipo blindato, mentre le porte interne di accesso ai bagni, sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera standard. I bagni sono completi di Wc, bidet, lavabo e piatto doccia e sono

perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico è suddiviso per camera e risulta funzionante. La pavimentazione interna è in mattonelle di gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Tale manufatto edilizio, nel suo insieme, si presenta in ottimo stato d'uso e manutenzione.

Detti immobili, come viene illustrato affianco, ricadono nella corte di pertinenza, catastalmente distinta al Sub 5, avente superficie residua pari a mq 1.550,00 circa (*sup. catastale mq 2.283 – superfici lorde dei fabbricati*).



C3) CAPANNONE ADIBITO A STALLA E TETTOIA-FIENILE:

realizzato nell'anno 2006, catastalmente identificato al Sub 1 della particella 490 del foglio n. 8, si presenta con forma in pianta rettangolare ed è adibito massimamente a stalla per il ricovero di bestiame ed in minor parte a fienile, ricovero mezzi ed attrezzi agricoli.



Le consistenze sono le seguenti:

- *superficie lorda della stalla pari a mq 569,85;*
- *superficie lorda della tettoia-fienile pari a mq 305,37;*
- *superficie calpestabile interna della stalla chiusa pari a mq 542,00;*
- *altezza netta media mt 5,90.*

La struttura portante della porzione adibita a stalla è in acciaio zincato a caldo comprendente pilastri in profilati HEA, poggianti su fondazioni in c.a., travi del tipo IPE e del tipo ad Omega per l'ancoraggio del manto in lamiera grecata a due falde. Le chiusure perimetrali della stalla sono in muratura, che compreso l'intonaco, raggiungono uno spessore complessivo di circa cm. 30, mentre la tettoia è completamente aperta da tre lati. Le tre ampie porte d'ingresso alla stalla, poste sul lato

N-E sono costituite da serrande del tipo in avvolgibile metallico. Sono altresì presenti dei finestroni costituiti da telai metallici e vetri singoli, posti ad un'altezza dal piano di calpestio interno oltre m 2,00. Il piano di calpestio interno dei due corpi di fabbrica è formato dal solo battuto di cemento. L'interno della stalla è costituito da due contrapposte porzioni adibite a box ricovero vitelli e dall'ampia corsia centrale annessa anche all'attigua tettoia-fienile. Tale stabile, all'attualità si presente in buono stato d'uso e manutenzione.

D) DATI CATASTALI E CONFINAZIONI:

di seguito si elencano i dati catastali riferiti agli immobili oggetto di pignoramento, con i relativi confini:

DATI CATASTALI					CONFINI			
FG.	P.LLA	SUB	Q.TA'/CAT.	SUP.	NORD	SUD	EST	OVEST
8	199		Semin. Irr. 2 ^a	03 10 80	p.lla 13 - canale d'acqua demaniale	p.lla 511	canale d'acqua demaniale	p.lla 13
8	401		Pascolo 1 ^a	00 06 00	p.lle 549-543	p.lle 402-403	p.lla 543	p.lla 181
8	403		Pascolo 1 ^a	00 16 40	p.lla 401	canale d'acqua demaniale	p.lla 543	p.lla 402 - canale d'acqua demaniale
8	404	AA AB	Pascolo 1 ^a Pascolo arb.	00 54 14 03 00 00	p.lle 413-405- 406-407-408	p.lla 14 - canale d'acqua demaniale	p.lla 14	canale d'acqua demaniale
8	413		Pascolo 1 ^a	00 05 30	p.lla 390	p.lla 401 - canale d'acqua demaniale	p.lla 414	p.lla 390 - canale d'acqua demaniale
9	16	AA AB	Pascolo arb. Bosco alto 1 ^a	00 60 00 00 60 50	p.lla 82	p.lla 130	p.lla 243	p.lla 75
9	70	AA AB	Sem. 2 ^a Pascolo 2 ^a	02 90 80 00 10 00	p.lle 200-201	p.lla 124	p.lla 75	Stradina comunale
9	75	AA AB AC	Sem. 2 ^a Pascolo 2 ^a Pascolo arb.	00 36 40 02 90 00 01 20 00	p.lla 199	p.lle 122-126-128	p.lla 16	p.lla 70
9	80	AA AB	Pascolo 2 ^a Bosco alto 1 ^a	00 13 00 00 14 50	p.lla 75	p.lla 122	p.lla 75	p.lla 75
8	485	5 5-A 5-B 5-C	Corte D/10		p.lla 466 corte comune p.lla 485 Sub 5 corte comune p.lla 485 Sub 5 corte comune p.lla 485 Sub 5	p.lla 543 corte comune p.lla 485 Sub 5 corte comune p.lla 485 Sub 5	p.lle 539-543 p.lla 485 Sub 6 corte comune p.lla 485 Sub 5 corte comune p.lla 485 Sub 5	p.lla 554 corte comune p.lla 485 Sub 5 corte comune p.lla 485 Sub 5 corte comune p.lla 485 Sub 5
8	485	6	D/10		corte comune p.lla 485 Sub 5	corte comune p.lla 485 Sub 5	p.lla 485 Sub 5-A	corte comune p.lla 485 Sub 5
8	490	1	D/10		p.lla 543	p.lla 245	p.lla 543	p.lla 543

E) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'area su cui ricade il compendio immobiliare dei beni oggetto di pignoramento è posizionata nella zona montana di Celico (CS), ad un'altitudine di circa 1.150 m s.l.m., più precisamente nel territorio della Sila Grande. Per un raggio di circa 3 Km a Sud e ad Est trova posto il "Lago Cecita", mentre ad Ovest, la Riserva Statale "Iona Serra della Guardia", altresì sono presenti sporadici edifici residenziali e rurali. L'unica arteria che collega gli immobili in esame ai più vicini centri abitati di Camigliatello Silano e del proprio Comune di Celico, nonché di ciò che a valle, è rappresentata dalla vicina strada provinciale SP n. 206. Oltre alle limitrofe aziende agricole, volte anche alla ristorazione, non è presente alcuna tipologia di attività commerciale e terziaria.



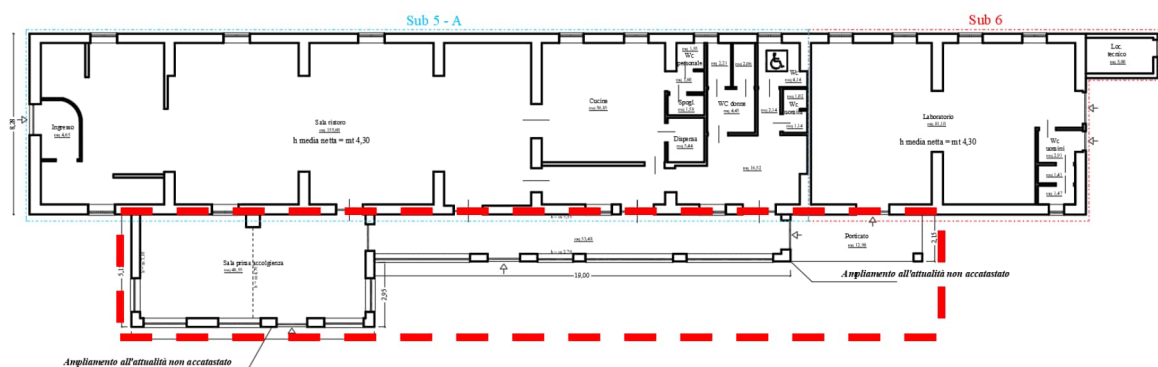
5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono 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.

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni oggetto di stima e quella contenuta nel pignoramento di cui trattasi.

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Dal raffronto tra l'effettivo stato di fatto dei beni pignorati, con particolare riferimento ai manufatti edilizi e la mappa catastale, unitamente alla visura, lo scrivente c.t.u. ha riscontrato la seguente ed unica difformità:

- all'attualità, l'ampliamento posto in aderenza al lato Sud del corpo di fabbrica identificato al foglio di mappa n. 8, particella 485 Sub 5-A, meglio circoscritto in rosso nel sottostante estratto planimetrico, non risulta riportato né in mappa, né tanto meno in visura, per cui non accatastato.



A tal proposito, lo scrivente c.t.u. chiede disposizioni all'Ill.issimo Signor Giudice in merito all'eseguibilità di tale aggiornamento catastale ed all'uopo riporta i precipui costi sommari:

- onorario professionale per il rilievo topografico, la redazione del Tipo Mappale e la successiva DOCFA = € 1.000,00, oltre i tributi catastali pari a circa € 209,00 ed eventuale sanzione pari all'importo minimo di circa € 344,00 (1/3 dell'importo minimo di € 1.032,00), scaturente dal mancato aggiornamento entro 30 gg. dalla data in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati (*ex art-34-quinquies, comma 2° del D.L. 4/2006 conv. nella legge n. 80/2006*).

Per quanto riguarda gli altri immobili in oggetto, non sono state riscontrate difformità e/o discostamenti tali da rendere necessarie correzioni e/o aggiornamenti catastali.

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

Dalla consultazione telematica del Geo-portale del Comune di Celico (CS), i cui dati sono stati posti in raffronto a quanto riportato dall'acquisito Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. 11*), in base al vigente strumento urbanistico P.R.G. e Variante, l'area oggetto di studio, ricade in Zona E (Agricola o Boschiva), con le seguenti prescrizioni.

A. Foglio 8, particella 199 di mq 31.080:

- mq 31.080 Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona di Protezione Speciale IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000 ed in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

B. Foglio 8, particella 401 di mq 600:

- mq 600 in Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

C. Foglio 8, particella 403 di mq 1.640:

- mq 1.640 Zona E (Attività agricole o boschive), di cui:

- mq 1.361, ricadenti in Zona di Protezione Speciale IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000 ed in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;
- mq 279 in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

D. Foglio 8, particella 404 di mq 35.414:

- mq 35.414 in Zona E (Attività agricole o boschive), ricadenti in Zona di Protezione Speciale IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000 ed in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

E. Foglio 8, particella 413 di mq 530:

- mq 530 in Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

F. Foglio 9, particella 16 di mq 12.050:

- mq 12.050 in Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale ed art. 142, c. 1d (Aree tutelate per Legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

G. Foglio 9, particella 70 di mq 30.080:

- mq 30.080 in Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

H. Foglio 9, particella 75 di mq 44.640:

- mq 44.640 in Zona E (Attività agricole o boschive), di cui:
 - mq 34.206 ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale ed art. 142, c. 1d (Aree tutelate per Legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;
 - mq 10.434 in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

I. Foglio 9, particella 80 di mq 2.750:

- mq 2.750 in Zona E (Attività agricole o boschive), ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale ed art. 142, c. 1d (Aree tutelate per Legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici.

Pertanto alla luce di quanto descritto sopra, l'utilizzazione prevista per l'intera area in oggetto, è quella relativa ad attività agricole, i cui criteri di edificazione sono riportati nell'immagine sottostante.



Visualizza Normativa

E (Attività agricole o boschive)

Art. 16 - Classe "E" - Attività agricole o boschive (Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002)

L'art. 52 della Legge Urbanistica Regionale dispone i **Criteri per l'edificazione in zona agricola:**

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b. che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiaria che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, **sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.**
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.
Per le zone suddette valgono le seguenti prescrizioni:
 - Altezza massima = Hmax. ml. 7.35
 - Numero dei piani = p.due n° 2
 - Distacco confini = ml. 8.00
 - Distacco fabbricati = ml. 16.00
 - Distacco ciglio strada = ml. 8.00
 - Copertura falde inclinate = gradi 45°

8) Indichi la conformità 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, 5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In esito dell'esercitato accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celico (CS), sulla cui scorta è stata acquisita la documentazione inerente le più recenti pratiche edilizie che hanno interessato i fabbricati oggetto della presente perizia (*All.ti 7a-7b-7c-7d*), si riportano i seguenti titoli abilitativi, richiesti e rilasciati alla debitrice società 4Stelle Società Agricola S.A.S. di -----,:

- D.I.A. in Variante prot. n. 2251 del 31.07.2007 alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 1205 del 26.04.2007 (*All. 7a*), inerente il progetto di ristrutturazione di un fabbricato esistente da adibire a punto vendita per agriturismo ed a sala lavorazioni, oltre alla sistemazione esterna;
- Permesso di Costruire n. 7, pratica edilizia n. 1069, prot. n. 3098 del 20.05.2010 (*All. 7b*), inerente i lavori di costruzione e rifacimento fabbricati da adibire a ricettività agrituristica, oltre a piccole sistemazioni esterne.

Con i precitati titoli edilizi, sono stati assentite le costruzioni dei fabbricati facenti parte del complesso edilizio adibito ad attività agrituristica, nello specifico concernenti l'ampliamento eseguito al corpo di fabbrica adibito a ristoro, il rifacimento, previa demolizione dell'esistente, del fabbricato adibito ad alloggi. **Negli elaborati grafici a corredo dell'anzidetto Permesso di**

Costruire n. 7, viene asserito che per il manufatto adibito a locali accessori, la data di costruzione è avvenuta prima del 1967.

Dal raffronto tra l'effettivo stato di fatto, scaturito dalla restituzione grafica dei rilievi metrici eseguiti in corso di sopralluogo (*All. 13*), con i progetti a corredo delle menzionate pratiche, non è stata accertata alcuna sostanziale difformità edilizia-urbanistica, ad eccezione della mancata realizzazione delle travature lignee poste in testa e di collegamento tra l'ampliamento ed il vicino manufatto adibito a locali accessori costruito in data antecedente al 01.09.1967, in difetto della distanza tra i due corpi, inferiore a mt 10, come disciplinato dal D.M. 1444/1968.

- Permesso di Costruire n. 24 del 07.12.2006 e Permesso di Costruire in Variante n. 14, pratica edilizia n. 998/2007 del 25.09.2007, prot. n. 2857 (*All. 7c*), concernenti il progetto per la costruzione di una stalla per bovini da carne con annesso fienile.

Con tali titoli è stata assentita la costruzione del capannone adibito a stalla con annessa tettoia-fienile. Dal raffronto dei corredanti elaborati progettuali con quanto effettivamente rilevato (*All. 13*), sono stati appurati lievi discostamenti della superficie coperta, tuttavia compresi entro il limite del 2% delle misure autorizzate, ex art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii..

Per quanto concernono le certificazioni di Agibilità riferite a tutti i suesposti fabbricati, dal menzionato esercitato accesso agli atti amministrativi, salvo prova del contrario, non è stata reperita alcuna pertinente documentazione.

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.

Predisporre la vendita in più lotti distinti, secondo il frazionamento dell'intero compendio immobiliare, implica la parcellizzazione disgregativa della funzionalità, seppure costituita da beni complementari, pregiudicandone la completezza funzionale dell'attuale destinazione d'uso. Peraltro, la formazione di due o più lotti potrebbe disgregarne la funzione, riducendo sensibilmente la suscettività e l'appetibilità economica nel libero mercato, alla cui stregua, lo scrivente ritiene plausibile la formazione di un UNICO LOTTO così come segue.

Compendio immobiliare adibito ad attività ricettivo-turistiche ed agricole, costituito da un edificio destinato a punto ristoro e sala laboratorio, un fabbricato destinato ad alloggi ed un manufatto edilizio adibito ad annessi accessori, oltre al capannone adibito a stalla con annesso fienile e ad un appezzamento di terreno agricolo esteso complessivamente Ha 15 87 84.

Detti immobili sono ubicati alla località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS) e risultano censiti in Catasto nel modo che segue:

- A) Appezzamento di terreno agricolo:

A1) foglio di mappa n. 8 particelle 401, 403, 199, 413, 404;

A2) foglio n. 9, particelle 16, 70, 75, 80;

B) Fabbricati censiti nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 8:

B1) part.lla 485 Sub 5, cat. D/10 (punto ristoro-alloggi-annessi accessori);

B2) part.lla 485 Sub 6, cat. D/10 (laboratorio artigianale);

B3) part.lla 490 Sub 1, cat. D/10 (stalla-fienile).

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'articolo 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.

Il compendio immobiliare dei beni di cui trattasi, risulta pignorato per le intere quote in capo agli esecutati.

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 determinerà il valore locativo del bene.

Tutti i beni pignorati ed oggetto della presente perizia, all'attualità sono occupati ed utilizzati dalla debitrice società 4Stelle Società Agricola S.A.S. di -----, . A tal proposito e con riferimento ai pignorati quozienti di terreno, in ditta delle germane -----, e -----, è stato stipulato in data 24.04.2007, valido Contratto di Comodato d'Uso Gratuito (All. 8), tra le anzidette sorelle -----, e la società esecutata nella persona del proprio amministratore -----, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 30.04.2007 al n. 2827 serie 3.

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

Non sussiste tale condizione.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincolo 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni oggetto di pignoramento, non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero e di inalienabilità o di indivisibilità. Altresì non è stata rilevata alcuna esistenza di diritti demaniali o usi civici, né tanto meno oneri di natura condominiale, ad eccezione delle consolidate servitù di passaggio gravanti sui terreni identificati al foglio di mappa n. 8, part.lle 543 in ditta alla debitrice società e 515 altra ditta.

Dal punto di vista urbanistico e come già descritto in risposta al precedente quesito n. 7, l'intero compendio immobiliare dei beni di cui trattasi è massimamente interessato dal Vincolo Regionale di Protezione IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000, nonché, per l'intera area, di quello Idrogeologico Forestale.

“13 bis) indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Per i beni in oggetto, poiché non ricadono in condominio, non si conosce alcun importo inerente la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, né tanto meno spese condominiali non pagate.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura 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 ed 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 nove anni dalla 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Al fine di meglio precisare i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato dei summenzionati beni immobiliari oggetto di stima, prioritariamente occorrerebbe menzionare le preliminari operazioni cognitive riconducibili alle eseguite indagini di tipo analitico

e/o sintetico comparativo, necessarie e più indaginose delle semplicistiche ricerche di mercato dedotte in esito alla mera consultazione dei listini.-

L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, *nell'accezione più diffusa del comune commercio, il valore venale*, ovvero, usa definire, *economicamente, il valore di un bene in stato di efficienza*, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, *fiscalmente, definisce il valore normale*, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative. Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. - E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato. D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.- Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

Premesso che ad oggi la situazione del mercato immobiliare della zona risulta pressoché inalterata rispetto alla stima eseguita nella perizia redatta dal sottoscritto in data 23.04.2019 a corredo della procedura esecutiva n. 177/2018 R.G.E., si ritiene plausibile adottare i medesimi parametri economici.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del l'immobile oggetto di pignoramento:

“Lotto unico: compendio immobiliare adibito ad attività ricettivo-turistiche ed agricole, costituito da un edificio destinato a punto ristoro e sala laboratorio, un fabbricato destinato ad alloggi ed un manufatto edilizio adibito ad annessi accessori, oltre al capannone adibito a stalla-fienile e ad un appezzamento di terreno agricolo esteso complessivamente Ha 15 87 84”.

Detti immobili sono ubicati alla località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS) e risultano censiti in Catasto nel modo che segue:

C) Appezzamento di terreno agricolo:

A1) foglio di mappa n. 8 particelle 401, 403, 199, 413, 404;

A2) foglio n. 9, particelle 16, 70, 75, 80;

D) Fabbricati censiti nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 8:

B1) part.lla 485 Sub 5, cat. D/10 (punto ristoro-alloggi-annessi accessori);

B2) part.lla 485 Sub 6, cat. D/10 (laboratorio artigianale);

B3) part.lla 490 Sub 1, cat. D/10 (stalla-fienile).

La determinazione del valore commerciale, verrà effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale degli immobili e sarà determinata con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al proprio valore, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di ubicazione, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state apprese informazioni di mercato presso le società di intermediazione immobiliare che operano nei territori dei Comuni di Celico e Spezzano Piccolo e Della Sila; tuttavia, la fonte utilizzata e più opportuna per i manufatti edilizi in oggetto, seppur riporta le sole tipologie, abitativa e magazzini, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (*All. 9*), che, relativamente alla zona di ubicazione ed allo stato conservativo normale, fornisce i seguenti analoghi prezzi unitari di mercato:

- prezzo massimo, pari a €/mq 395,00 e minimo €/mq 285,00 per l'ambito residenziale;

- prezzo massimo, pari a €/mq 390,00 e minimo €/mq 285 per l'ambito commerciale.

Il prezzo unitario che lo scrivente riterrà congruo impiegare, considerate le attuali attività, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, meglio precisate in risposta ai pertinenti quesiti riportati nella parte che precede, sarà quello medio desunto dai due ambiti, pari a € 340,00.

Per quanto concerne invece, i quozienti di terreno agricolo, a seguito delle ricerche condotte sia presso le suddette società d'intermediazione immobiliari e sia a mezzo della consultazione telematica delle vendite immobiliari da cui è stata reperita la pubblicazione della vendita riguardante un terreno avente similari caratteristiche morfologiche, rurali e sulle colture effettivamente praticate che nel caso di specie, tutti i terreni convolti, risultano a pascolo e ed ubicato nella medesima località dei beni oggetto di stima (*All. 9*) da cui si evince il prezzo pari a €/mq 2,50, chi scrive, pertanto, ritiene opportuno praticare tale prezzo, per la stima del fondo rustico di cui trattasi.

Il prodotto dei precitati prezzi medi unitari per le superfici commerciali, determinerà il valore di mercato di ciascun bene di cui trattasi, opportunamente corretto e rivalutato secondo l'applicazione di perequati coefficienti di differenziazione, elencati nella parte che segue.

Pertanto il più probabile valore della stima degli immobili in oggetto, si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo medio unitario, opportunamente corretto mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione. Tali elementi, sono numeri

moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

SUPERFICI COMMERCIALI: la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione s'intende non solo la superficie utile netta (calpestable) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti, il 70% dei manufatti adibiti a stalla, il 50% per le tettoie e le corti comprese tra il 5% ed il 15%.

Nel caso in oggetto, le superfici sia dei manufatti edilizi che del terreno, oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

A) Complesso edilizio adibito ad attività ricettivo-turistiche:

A1) edificio a piano terra adibito ad agriturismo (Fg. 8 part.Illa 485 Sub 5-A)..... = mq 520,22;

A2) edificio a piano terra adibito ad alloggi (Fg. 8 part.Illa 485 Sub 5-C) = mq 141,90;

A3) corpo di fabbrica a piano terra adibito ad annessi locali accessori (Fg. 8 p.Illa 485 Sub 5-B) ..= mq 40,36;

A4) corte pertinenziale (Fg. 8 p.Illa 485 Sub 5) 10% della superficie pavimentata di mq 1.550,00..= mq 155,00;

totale superficie commerciale = mq 857,48.

B1) capannone adibito a stalla con annessa tettoia-fienile (Fg. 8 – p.Illa 490 Sub 1) = mq 548,00;

B2) corte pertinenziale (Fg. 8 p.Illa 485 Sub 5) 5% della superficie in terra battuta di mq 2.534,78 = mq 126,74.

totale superficie commerciale = mq 674,74.

C1) appezzamento di terreno agricolo foglio di mappa n. 8 particelle 401, 403, 199, 413, 404 e foglio n. 9, particelle 16, 70, 75, 80, esteso complessivamente Ha 15 87 84 = mq 158.784,00.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

1. VALORE COMPLESSO EDILIZIO ADIBITO ALL'ATTIVITA' RICETTIVO-TURISTICA (FG. 8 - PART.LLA 485 SUB 5 E 6):

V_a = Sup. comm.le x prezzo medio unitario

V_a = mq 857,48 x 340,00 €/mq = € 291.543,20

Di seguito lo scrivente perito, in estrema sintesi elenca i principali coefficienti da utilizzare nella stima dello stabile in oggetto.

- Calcolo del **coefficiente di vetustà** (C_v) secondo la seguente

formula:

$$C_v (\%) = \frac{\left[\frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right]^2}{- 2,86} \quad \text{Pag. 29 di 31}$$

n = età del fabbricato **10 anni** (considerando l'anno in cui il fabbricato è stato ultimato, il 2009);

Eu = vita utile del fabbricato = **90 anni**.

Esplicitandola precitata formula, $Cv = 100 - [(967,90/140) - 2,86] = 95,95 \% = 0,96$.

- Per quanto riguarda invece il sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione, lo scrivente, ritiene opportuno utilizzare il Coefficiente unico $Cu = 1^1$ (stato normale).

VALORE CORRETTO DEL COMPLESSO EDILIZIO ADIBITO ALL'ATTIVITA' RICETTIVO-TURISTICA:

$$V'_a = V_a \times Cv \times Cu;$$

$$V'_a = € 291.543,20 \times 0,96 \times 1 = € 279.881,47$$

Inoltre, come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, verrà applicata alla precitata stima, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo valore stimato, pari a **€ 237.899,25**.

2. VALORE CAPANNONE ADIBITO A STALLA ED ANNESSO FIENILE (FG. 8 – PART.LLA 490 SUB 1):

$$Vb = \text{Sup. comm.le} \times \text{prezzo medio unitario}$$

$$Vb = \text{mq } 670,74 \times 340,00 \text{ €/mq} = € 228.051,60$$

Di seguito lo scrivente perito, in estrema sintesi elenca i principali coefficienti da utilizzare nella stima del fabbricato in oggetto.

- Calcolo del **coefficiente di vetustà** (Cv) secondo la seguente formula:

$$Cv (\%) = \frac{\left[\frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right]^2}{140} - 2,86$$

n = età del fabbricato **10 anni** (considerando l'anno in cui il fabbricato è stato ultimato, il 2009);

Eu = vita utile del fabbricato = **90 anni**.

Esplicitandola precitata formula, $Cv = 100 - [(967,90/140) - 2,86] = 95,95 \% = 0,96$.

- Per quanto riguarda invece il sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione, lo scrivente, ritiene opportuno utilizzare il Coefficiente unico $Cu = 0,80^1$ (stato mediocre).

¹Dal "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editori:

in relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere. Le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Tuttavia, il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile.

VALORE CORRETTO DEL CAPANNONE (FG. 8 – PART.LLA 539 SUB 1):

$$V'_b = V_b \times C_v \times C_u;$$

$$V'_b = € 228.051,60 \times 0,96 \times 0,80 = € 175.143,63$$

Inoltre, come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, verrà applicata alla precitata stima, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo valore stimato, pari a **€ 148.872,08**.

3. VALORE QUOZIENTI DI TERRENO AGRICOLO (FG. 8 – PART.LLE 401, 403, 199, 413, 404 E FOGLIO N. 9, PARTICELLE 16, 70, 75, 80):

$$V_c = \text{Sup. comm.le} \times \text{prezzo medio unitario}$$

$$V_c = \text{mq } 158.784,00 \times 2,50 \text{ €/mq} = € 396.960,00$$

In considerazione degli imposti vincoli urbanistici unitamente alla già descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, chi scrive ritiene opportuno praticare al menzionato valore, un abbattimento forfettario del 10%, pertanto il valore corretto del terreno sarà:

$$V'_c = \text{mq } 98.947,50 \times 0,85 = € 357.264,00$$

Inoltre, come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, verrà applicata alla precitata stima, un ulteriore abbattimento forfettario pari al 15%, con un definitivo valore stimato, pari a **€ 303.674,40**.

Pertanto, la somma dei precitati prezzi, determina il più probabile valore del LOTTO UNICO, al netto delle correzioni praticate, pari a **€ 690.445,73**
(diconsi Euro Seicentonovantaquattrocentoquarantacinque/73)

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede, chi scrive, nell'evidenziare la mancanza di difficoltà e/o problematiche riscontrate nel fornire le risposte ai summenzionati quesiti e con riserva di integrare e replicare, ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Luzzi (CS), 15/12/2020

Allegati c.s.

con Osservanza
il c.t.u.

