

**Tribunale Ordinario di Cosenza**  
**Procedimento esecutivo n°114/2014**  
**Giudice dell'esecuzione immobiliare**  
**Dr. Giuseppe Greco**

**1. Premessa**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Giuliani, iscritto all'Ordine degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Cosenza al n°406, Cod. Fisc. GLNGPP59A29D086N, con studio professionale in Cosenza in via Tommaso Arnoni n°7, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Cosenza con il n° 1488, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Greco relativa alla procedura n°114/2014 R.G.E. di espropriazione immobiliare Creditore: Unicredit S.p.A. Debitore Sig. e

**2. Identificazioni beni e proprietà**

- A. Appezamento di terreno ubicato nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di qualità *seminativo* classe 3, dell'estensione di 480 mq circa; censito in Catasto al foglio 17, Particella 193;
- B. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di categoria *A/2*, piano sottostrada composto da 5,5 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 17, Particella 194, Sub 1, compreso terreno di risulta dell'estensione di circa mq 1300;
- C. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di categoria *in corso di costruzione*, piano terra, censito in Catasto al Foglio 17, Particella 194, Sub 2;
- D. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di categoria *in corso di costruzione*, piano primo, censito in Catasto al Foglio 17, Particella 194, Sub 3;
- E. Appezamento di terreno ubicato nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di qualità *seminativo* classe 2, dell'estensione di 2270 mq circa; censito in Catasto al foglio 17, Particella 195;
- F. Appezamento di terreno ubicato nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di qualità *vigneto* classe 2, dell'estensione di 820 mq circa; censito in Catasto al foglio 17, Particella 14;
- G. Appezamento di terreno ubicato nel territorio del comune di San Martino di Finita (CS), di qualità *uliveto* classe 2, dell'estensione di 3120 mq circa; censito in Catasto al foglio 17, Particella 22;



Gli attuali proprietari, nonché esecutati, sono:

–

proprietà per ½

–

proprietà per ½

### 3. Operazioni di perizia

Per l'espletamento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha:

a) comunicato alle parti in data 18/06/2015 ed effettuato n. 2 accessi:

- *in data 25/06/2015 – primo accesso – (vedasi allegato)*. All'accesso – ctr. San Bartolo del Comune di San Martino di Finita (CS) erano presenti, oltre al sottoscritto, la sig. \_\_\_\_\_ una dei due esecutati, proprietaria per ½ dei beni oggetto della procedura. Alla presenza costante delle parti, lo scrivente C.T.U. chiariva le motivazioni dell'accesso, eseguiva ricognizione dei luoghi oggetto di perizia per l'analisi della consistenza dei beni, la verifica della qualità e dello stato di conservazione, nonché effettuava rilievo fotografico;
- *in data 17/09/2015 – secondo accesso –*. Sui luoghi di causa oltre al sottoscritto erano presenti l'arch. \_\_\_\_\_ collaboratore del C.T.U. e la sig.ra \_\_\_\_\_. Alla presenza delle parti il sottoscritto ha provveduto :

b) alla verifica dei confini delle particelle dei terreni interessati alla procedura esecutiva.

c) alla verifica del sesto d'impianto in luogo della particella 22 ;

d) rilevazione degli eventuali comodi e scomodi caratterizzanti il fondo.

*Sono stati altresì effettuati i seguenti sopralluoghi presso:*

- Comune di San Martino di Finita per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica, ecc. in data 25.06.2015 (vedasi allegato);
- Ufficio Tecnico Erariale ( U.T.E. ) di Cosenza per visura e ritiro certificati catastali in data 14/09/2015 ( vedasi allegati);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza per ispezione ipotecaria e ritiro atti di compravendita, in data 28.09.2015 (vedasi allegati).

### 4. Risposte ai quesiti

4.1. *Descrivete sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi, fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi , nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla*



*trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;*

*a) Ubicazione*

Tutti i beni indicati al punto 2 della presente relazione, sono ubicati in contrada San Bartolo del comune di San Martino di Finita; la strada contigua al lotto interessato è la SP 104 che collega il centro abitato alla frazione S. Maria Le Grotte; l'area non è urbanizzata e sono presenti esclusivamente case isolate a carattere rurale.

*b) Caratteri generali e tipologici*

I beni oggetto della presente procedura consistono in:

- un fabbricato rurale destinato a civile abitazione, con struttura in elevazione in c.a, a tre piani fuori terra; tale fabbricato è censito in catasto come tre unità immobiliari distinte e separate (rispettivamente Fgl 17, part 194, sub 1-2-3). L'unica unità completata ed abitata è la sub 1, al livello sottostrada, censita come A/2, le altre invece non sono abitabili in quanto allo stato rustico, censite appunto come unità in corso di costruzione. Le rifiniture dell'unità abitata sono di livello basso; sono presenti infissi in alluminio con vetrocamera, impianto elettrico e termico con caldaia alimentata a pellet e bollitore per l'acqua calda a gpl; pavimenti in gres porcellanato, mancano alcuni infissi interni e parte di intonaco. Le altre due unità sono allo stato rustico, quella al primo livello, accessibile mediante scala esterna, è utilizzata come deposito, quella al secondo livello, non accessibile, non è utilizzata. La copertura del fabbricato è in c.a a due falde con manto in laterizi. Sul fabbricato insiste un terreno di circa 1500 mq che attualmente non è utilizzato per nessun tipo di lavorazione; esso è sotto il livello della strada provinciale e degrada verso sud;



- appezzamento di terreno, contiguo a nord rispetto quello dove sorge il fabbricato, classificato come seminativo, identificato al numero di particella 193, di circa 480 mq; nella realtà il terreno è in continuità a quello della casa, confinante direttamente con la strada provinciale, non è utilizzato per nessun tipo di lavorazione;
- n.2 appezzamenti di terreno, contigui a sud rispetto quello del fabbricato, identificati con il numero di particella 195, di circa mq 2270 classificato come seminativo e con il 14 di circa mq 820, classificato come vigneto, entrambi, come unico appezzamento di terreno (non ci sono confini tra i due), in declivio verso sud, con 8 piante di ulivo dell'età di circa 70/90 anni, il vigneto non esiste, al suo posto ci sono le piante d'ulivo accennate;
- appezzamento di terreno, distante circa 140 metri in linea d'aria dal fabbricato verso sud, identificato con il numero di particella 22, di circa mq 3110, classificato come uliveto, in declivio verso sud, con 41 piante d'ulivo di età di 70/90 anni.

c) *Estensione:*

A. Particella 193

Il terreno, che confina direttamente alla strada provinciale, all'indomani della costruzione del fabbricato, è diventato un reliquato di terreno che ad oggi, è inutilizzato; la sua estensione è di circa mq 480.

B. Particella 194 sub 1

Come si può evincere dall'allegata pianta delle destinazioni d'uso, l'estensione dell'appartamento, consistente nella sua superficie calpestabile (al netto di muri esterni, divisorii e balconi) ammonta a circa mq 113, così suddivisi:

	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Sup.pavimento mq</b>
1	Letto	14.34
2	Letto	21.60
3	Cucina-pranzo	23.02
4	Soggiorno	17.08
5	Letto	11.26
6	Disimpegno	8.58
7	Bagno	12.32
8	Magazzino	5.29
	<b>TOT ALE</b>	<b>113.49</b>



Al lordo, cioè la superficie coperta comprese le mura, perimetrali e non, l'estensione è di mq 143.12.

È compreso in questa particella la rimanenza del terreno utilizzato per la costruzione dell'immobile, cioè circa 1300 mq.

C. Particella 194 sub 2

Essendo un'unità ancora al rustico e non avendo una specifica destinazione d'uso, né tantomeno muri divisorii, si ritiene di considerare soltanto la superficie lorda, che è di mq 187.00, di cui mq 33.97 di superficie destinata a scala e balconi.

D. Particella 194 sub 3

Anche questa, essendo un'unità ancora al rustico e non avendo una specifica destinazione d'uso, né tantomeno muri divisorii, si ritiene di considerare soltanto la superficie lorda, che è di mq 139.34, di cui mq 50.92 di superficie destinata a balconi.

E. Particella 195

Il terreno, con giacitura acclive ed orientato sud-nord, è collegato facendo un tutt'uno con esso, a quello identificato con la part. 14; la sua estensione è di circa 2270.

F. Particella 14

Come accennato, Il terreno, di forma trapezoidale, anch'esso con giacitura acclive e orientamento sud-nord, è collegato al terreno della particella 195. La sua estensione, per come riportato anche al Catasto, è di mq 820

G. Particella 22

L'appezzamento di terreno, l'unico del lotto che non confina direttamente con le altre particelle in contiguo, è di forma rettangolare con un lato molto lungo, a giacitura acclive e orientamento sud-nord; la sua estensione è di circa mq 3120

d) *Identificazione catastale:*

L'immobile, di cui alle lettere B) C) D) del punto 2 della presente relazione, è identificato al catasto con i seguenti riferimenti:

- Piano sottostrada - foglio 17 particella 194 sub.1, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 411.87;
- Piano terra - foglio 17 particella 194 sub.2 categoria in corso di costruzione;
- Piano primo - foglio 17 particella 194 sub 3 categoria in corso di costruzione;

Appezzamenti di terreno:

- Terreno di cui al punto 2 lettera A) - foglio 17 particella 193 -classe seminativo3 -are 4 centiare 80)



- Terreno dove insiste l'immobile, di cui al punto 2 lettera B) - foglio 17 particella 194 classe ente urbano are13)
- Terreno di cui al punto 2 lettera E) - foglio 17 particella 195, qualità seminativo classe 3, are 22 centiare 70; reddito domin. € 2.93, reddito agrario € 2.23;
- Terreno di cui al punto 2 lettera F) - foglio 17 -particella 14 qualità vigneto classe 2, are 08 centiare 20, reddito domin. € 3.81, reddito agrario € 2.75;
- Terreno di cui al punto 2 lettera G) - foglio 17 -particella 22, qualità uliveto classe 2, are 31 centiare 20, reddito domin. € 7.25, reddito agrario € 2.75.

*e) Confini:*

A. Appezamento di terreno particella 193:

nord – strada provinciale 104 San Martino di Finita-S. Maria Le Grotte  
 sud - particella 194 – stessa ditta  
 est – strada vicinale comunale  
 ovest – particella 215 foglio 14 – altra ditta

B. Unità immobiliare particella 194, Sub 1-2-3, compreso terreno di risulta:

nord – particella 193 – stessa ditta  
 sud - particella 195 – stessa ditta  
 est – strada vicinale comunale  
 ovest – particella 215 foglio 14 – altra ditta

C. Appezamento di terreno particella 195:

nord – particella 194 – stessa ditta  
 sud - particella 15 – ditta  
 est – strada vicinale comunale e particella 14 – stessa ditta  
 ovest – particella 276 foglio 14 – altra ditta

D. Appezamento di terreno particella 14:

nord – particella 195 – stessa ditta  
 sud - particella 16 – ditta  
 est – strada vicinale comunale  
 ovest – particella 195 – stessa ditta

E. Appezamento di terreno particella 22:

nord – strada vicinale comunale  
 sud - particella 42 – altra ditta  
 est – particella 42 – altra ditta  
 ovest – vallone “ I Russi”



f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile*

Per quello che si evince sia dagli atti già in fascicolo, sia dalle indagini effettuate dal sottoscritto, i beni sono di proprietà di

proprietà per 1/2

e di

proprietà per 1/2

giusto atto di

compravendita del notaio Raffaele Chiddo di Verona del 18.01.05 Rep.n. 95358/20793, trascritto a Cosenza il 19.02.05 ai nn.7521/3989.

Ai signori

i beni erano

pervenuti con atto descritto poc'anzi da potere dei coniugi

i quali vendevano loro "terreno

*identificato con le particelle 14 e 22, fabbricato in corso di costruzione identificato dalle particella 194 sub1/2/3, insistente sull'attuale particella 194 (ex particella 13) e particelle 193 e 195 (entrambe derivanti dalla ex particella 13) tutte al foglio 17".*

Ai coniugi

*i terreni identificati con le particelle 13,14,22 del foglio 17,*

erano pervenuti giusto atto di vendita del 22.05.1992, (rogante notaio Espedito Claudio Cristofaro di S. Marco Argentano) del Rep.n. 28387 trascritto a Cosenza il 04.06.1992, ai nn. 13482/11548, da potere dei signori

g) *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo ai debitori ovvero terzi*

non esistono vincoli locativi in capo ai cespiti; attualmente l'immobile identificato con il sub 1 è occupato dagli stessi esecutati e i loro figli. I signori

hanno i diritti di piena proprietà.

h) *situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato) rilasciato dall'Ufficio tecnico del comune di San Martino di Finita, attesta che lo Strumento Urbanistico in vigore sul territorio comunale è il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto P.R. n. 1124 del 30.05.1990; la destinazione d'uso dell'area interessata è agricola. Nella zona agricola, fino all'avvento della L.R. 19/02, si potevano realizzare cubature con indice  $I_f = mc/mq$  0.03; con gli articoli 51 e 52 della citata legge



regionale le cubature realizzabili sono con indice 0.013 mq su mq di superficie coperta.

Ad ogni buon conto si riporta uno stralcio dei due articoli, sottolineando quello che ad avviso del sottoscritto, può avere rilevanza ai fini della vendita forzata.

*Art.51*

*3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:*

*a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;*

*b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);*

*c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.*

*4. Il P.S.C. in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel Q.T.R. nonché nel P.T.C.P., avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.*

*5. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità colturale minima, fermo restando la definizione in sede di P.S.C. dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.*

*Art. 52*

*Criteria 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 fondiari 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 standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile . 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 di cui agli articoli precedenti.*

*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.*

*4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti*





4.2. *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e se possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).*

Le tre particelle censite al catasto fabbricati (194 sub 1/2/3) sono non conformi alla Concessione Edilizia rilasciata.

Per chiarire meglio il perché della non conformità è bene fare una piccola ricostruzione degli avvenimenti che interessano la procedura burocratica in merito alla costruzione del fabbricato:

- il 13.09.1989 il Sindaco del comune di San Martino di Finita, rilascia Concessione Edilizia n. 30 (vedasi allegato) come rinnovo alla Concessione n.12/84 già rilasciata a [redacted] proprietario del terreno come citato nel precedente punto 4.1 lettera f);
- il 23.05 1992 lo stesso [redacted] voltura la propria Concessione (vedasi allegato) a favore di [redacted] in virtù dell'Atto di Compravendita già citato nel precedente punto 4.1 lettera f)<sup>1</sup>;
- nei giorni immediatamente precedenti la scadenza della Concessione, fissata al 13.09.1992, i coniugi [redacted] richiedono ed ottengono una proroga (vedasi allegato) di due anni, fissando così la nuova scadenza al 13.09.1994;
- il 23.06.1994 i coniugi ottengono il rilascio della Concessione n.7/94 (vedasi allegato) in merito a lavori di variante in corso d'opera, con nuova scadenza dei lavori fissata al 24.06.1998;

A partire da questa data, presso il comune di San Martino di Finita non è più pervenuto alcun documento inerente lo stato dei lavori, tantomeno un certificato di chiusura lavori, né una DIA o SCIA negli anni successivi a testimoniare l'effettiva ripresa dei lavori.

Nel 2005 quindi, quando i coniugi [redacted] hanno acquistato i beni, hanno accettato lo status quo del fabbricato che non era terminato e con una Concessione ampiamente scaduta; in questo, c'è anche una difformità sui lavori approvati dalla Commissione Edilizia dell'epoca: se confrontiamo una foto d'epoca consegnata al sottoscritto dalla sig.ra [redacted] in sede di primo accesso (vedasi allegato) con gli elaborati progettuali della Variante in Corso d'Opera a firma dell'arch. [redacted] e la situazione riscontrata oggi, si nota che il piano sottostrada, totalmente fuori terra, originariamente secondo il progetto redatto dal professionista citato, doveva essere interrato su tre lati; questo comporta un aumento della volumetria rispetto a quella computata in variante, dove il seminterrato non era considerato volume utile. Probabilmente alla fine dei lavori ci sarebbe stato un movimento terra di sistemazione esterna atto a stabilire le quote

<sup>1</sup> Nell'atto in questione non risulta la vendita del costruendo fabbricato (vedasi trascrizione . 11548 del 1992), già iniziato dal [redacted] come si evince da Conc. Edil. n.12 del 1984 e ulteriore Rinnovo con Conc. Edil. N.30 del 1989



corrette di progetto, ma ad oggi la situazione rimane e permane di difformità al progetto.

La permanenza alla difformità è rafforzata anche dalla destinazione d'uso del piano sottostrada, originariamente prevista come "cucina rustica" e "deposito" ma ancor di più non si capisce come sia possibile che l'Ufficio Provinciale di Cosenza dei servizi Catastali, abbia classificato la particella sub 1 difforme, come A/2 (variazione effettuata d'ufficio il 13.12.2011 n. 118201.1/2011 a fronte di una non rettifica dei dati effettuati dai proprietari entro 12 mesi dalla data di iscrizione).

Affinché il fabbricato possa essere considerato "conforme" nei termini di legge, sono necessari alcuni passaggi, ma questo dipende dalla tipologia a cui il futuro comprato vorrà dare al fabbricato; come abbiamo visto, gli articoli della citata L.R. in termini di volumetria sono abbastanza diversi se si vuole fare un insediamento produttivo, un impianto agrituristico o un semplice alloggio; in tutti e tre i casi il terreno a disposizione comprendendo anche la particella dove insiste il fabbricato, non supera il totale di 8000 mq e nella normalità, il lotto minimo richiesto per interventi di questo genere deve essere di 10000 mq, e volendo ammettere gli accorpamenti di terreno omogenei nella loro natura urbanistica, anche non contigui (in questo il Regolamento Edilizio del PDF in vigore al comune è stato superato da leggi più recenti e bisogna far fede al momento alla L.R. citata), mancano all'appello altri 2000 mq; inoltre se si fa un rapido calcolo, si evince che già il fabbricato ha superato di molto la volumetria prevista.

Per questo motivo, c'è da approntare un serio progetto di ristrutturazione che si occupi anche di tagliare il surplus di volumetria, considerando anche l'opportunità di interrare un piano.

I costi sono quelli che un tale progetto può richiedere, affidando i lavori ad un qualificato professionista che si occupi fra l'altro anche di:

- presentazione progetto di riqualificazione per richiesta di Permesso per Costruire, compreso deposito al Genio Civile;
- calcolo degli oneri dovuti per sanatoria;
- certificazione di fine lavori, collaudo;
- nuovo accatastamento e richiesta di variazione di classamento;

Per tutti gli oneri menzionati, non si può non considerare una cifra che arrivi a 10000 euro.

4.3. *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 del cod. proc. civ. eventualmente completandola (in*



*particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

L'ispezione effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ha evidenziato le seguenti formalità:

- I. Iscrizione n.12073/4687 del 29.03.2005, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, effettuato da Notaio Raffaele Chiddo del 03.03.2005 – A FAVORE: Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna, CF: 12931320159; CONTRO: (mutuatario) e (datrice di ipoteca) – importo: € 154.000;
- II. Iscrizione n.4363/558 del 07.02.2008, nascente da ipoteca legale derivante da art. 77 DPR.. 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.L. 193/01 effettuato da Equitalia Nomos S.p.A. Torino del 20.01 2008 – A FAVORE: Equitalia Nomos S.p.A con sede in Verona CF: 05165540013; CONTRO: – importo: € 45447,18.
- III. Trascrizione n. 9870/7736 del 14.04.2014, nascente da Atto Esecutivo scaturito da verbale di pignoramento immobile, effettuato dall'Uff. Giudiziario Tribunale CS del 11.03.2014 – A FAVORE: Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna, CF: 12931320159; CONTRO: (mutuatario) e (datrice di ipoteca) – importo: € 61520,82;

Le citate formalità rappresentano tutte note pregiudizievoli; si allegano alla presente copia delle ispezioni ipotecarie effettuate. L'indagine coincide con la certificazione notarile depositata in atti di cui all'art.567, comma 2 del C.C.

4.4. *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

– Il lotto dei beni da cui determinare il valore di mercato è quello di cui al seguente elenco:

- A. Appezzamento di terreno foglio 17, Particella 193 mq 480;
- B. Unità immobiliare foglio 17, Particella 194, Sub 1 - terreno mq 1300;
- C. Unità immobiliare foglio 17, Particella 194, Sub 2;
- D. Unità immobiliare foglio 17, Particella 194, Sub 3;
- E. Appezzamento di terreno foglio 17, Particella 195 mq 2270;
- F. Appezzamento di terreno foglio 17, Particella 14 mq 820;
- G. Appezzamento di terreno foglio 17, Particella 22 mq 3120;



– Criteri di stima:

la valutazione dei beni che costituiscono oggetto di esecuzione, è stata fatta con stima sintetica comparativa. Attraverso questo procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili, perché il confronto è stato fatto con beni simili e con valori recenti di mercato. I valori dei beni utilizzati come base di confronto sono stati rilevati attraverso indagini, informazioni e consultazioni nei vari uffici pubblici del territorio, agenzie immobiliari private, operatori e tecnici della zona che hanno partecipato atti di compravendita o stimato dei beni simili, ecc. le ricerche effettuate hanno interessato:

- la consultazione delle tabelle dell'Agencia del Territorio di Cosenza (ex Ufficio UTE) che indica i dati storici più attendibili ed inoppugnabili ai fini dell'imposta sui trasferimenti immobiliari;
- la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari redatta dall'Agencia del Territorio per l'anno 2014 II semestre;
- l'Ufficio del Registro di Cosenza, richiedendo e consultando atti di compravendita registrati per beni simili.
- Le tabelle della Commissione Regionale Espropri in riferimento alle Regioni Agrarie e ai Valori Agricoli Medi (VAM) abbastanza attendibili nei valori espressi del valore attuale delle singole colture, rilevati nelle specifiche aree omogenee.

Nel formulare il giudizio, oltre a quanto riportato nella successiva descrizione dei lotti, si sono tenute in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ai beni da valutare (tipologia del terreno, esposizione, età delle essenze, impianti d'irrigazione, ecc), quelle estrinseche (vicinanza ai centri abitati e ai mercati, salubrità della zona, vie di collegamento, ecc.) e quelle legali (eventuali servitù, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

**A. *Appezamento di terreno foglio 17, Particella 193 mq 480;***

descrizione

il terreno, confinante a nord con la strada provinciale e a sud con la particella 194 su cui sorge il fabbricato, costituisce un piccolo quoziente di terreni accorpato agli altri, interessati alla stessa procedura, di maggior consistenza. Trattasi di seminativo dalla forma quadrangolare e giacitura pianeggiante; alla data del sopralluogo effettuato, il terreno non ha alcun tipo di utilizzo, neanche quello di orto casalingo; appare come semplice reliquato a servizio del fabbricato.



### Stima del valore

Sulla scorta delle indagini effettuate, dai criteri di stima adottati e delle caratteristiche del terreno, il valore medio unitario più attendibile per il terreno non coltivato è di **€ 8984,00/Ha.**

Tenuto conto del valore unitario espresso dal mercato dei beni immobiliari della zona interessata, il più probabile valore medio del terreno pignorato è così stimato:

### VALORE CALCOLATO A.:

Appezamento di terreno foglio 17, Particella 193 Ha 0.04.80 x 8984 = € 431,23

***B-C-D. Unità immobiliare foglio 17, Particella 194, Sub 1/2/3 + terreno mq 1300;***

### descrizione

Essendo lo stato del fabbricato tale che renderebbe impossibile una valutazione per particelle subalterne separate (sub 1 e 2 non terminate e parzialmente inaccessibili), si ritiene opportuno valutare l'intero fabbricato come una particella intera.

Come accennato nei punti precedenti, la particella sub 1 è utilizzata come appartamento di civile abitazione, pur non avendone né le caratteristiche, né la vocazione, né la certificazione di conformità. La particella sub 2 è utilizzata dal proprietario come deposito, e la particella sub 3 è abbandonata in evidente stato di degrado, compreso il solaio di copertura in c.a che non è dotato neanche di opportuno manto di copertura.

Questo stato di cose stanno portando il fabbricato intero ad avere problemi di infiltrazioni anche al piano sottostada, per come si evince dalla relazione fotografica.

Per questo motivo, considereremo l'intera particella sub 2 come vano accessorio e la sub 3 come mera superficie di copertura.

Per arrivare ad una valutazione corretta, assumiamo il bene come se fosse regolarmente censito e certificato, in seguito abbasseremo l'importo calcolato con una quota forfetaria che consideri le mancanze già descritte.

### consistenze

La consistenza dell'immobile è calcolata secondo la superficie commerciale, di cui la **norma UNI** detta i criteri di computo:

*"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”

TABELLA DELLE SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione d'uso	Sup. pavimento mq
1	Letto	14.34
2	Letto	21.60
3	Cucina-pranzo	23.02
4	Soggiorno	17.08
5	Letto	11.26
6	Disimpegno	8.58
7	Bagno	12.32
	TOTALE	108.20

Nel nostro caso, le superfici computate (estrapolate dalla “Tabella delle Superfici Calpestabili”) come **commerciali** sono le seguenti:



– <u>Superfici coperte:</u>	
a) Superfici calpestabili abitabili	mq 108.20 (tab. precedente)
b) Superfici pareti non portanti	mq 3.05
c) Superfici pareti portanti o perimetrali	mq 11.12(10% di a+b)
<b>Totale computo superfici coperte</b>	<b>mq 122.37</b>

– <u>superfici scoperte:</u>	
a) terreno di risulta mq 1300 X 10 %	= mq 130

– pertinenze

*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R 138/98 stabilisce che la stessa venga computato nella misura del:*

- *50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

a) Magazzino di 5.29 mq x 50%	= mq 2.64
b) Particella sub 2 di 187 mq x 25%	= mq 46.75
c) Particella sub 3 di 139.34 mq x 10% <sup>(1)</sup>	= mq 13.93
<u><b>Totale pertinenze</b></u>	<u><b>= mq 63.32</b></u>

*(1) Percentuale assegnata a discrezione del sottoscritto*

Totale computo superficie commerciale:

– <u>superficie coperta</u>	mq 122.37
– <u>superficie scoperta</u>	mq 130
– <u>pertinenze</u>	mq 63.32
<b><u>Totale superficie commerciale</u></b>	<b><u>mq 315.69</u></b>

il primo valore su cui poter iniziare una valutazione dell'immobile è la quotazione media di mercato per le aree ritenute omogenee; nel nostro caso, l'area di interesse è l'area rurale, che l'Agenzia del Territorio ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)), nella sua "banca dati delle quotazioni immobiliari" (ultimo aggiornamento II semestre 2014), lo considera come zona extraurbana. Il link dell'interrogazione è:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

come si può vedere dall'allegato, il prezzo di mercato previsto per la zona dove è ubicato il fabbricato è di € 250/350 al mq per le civili abitazioni



Per completezza, rileviamo anche i valori medi di mercato, ricavati da schede di annunci immobiliari, di unità simili per caratteristiche in vendita nella zona, dove in media l'usato è venduto a € 352.45 al mq secondo il dettaglio della tabella seguente:

scheda	Unità immob. mq	Terreno accessorio mq	Costo €/000	Prezzo € al mq
1	161	3000	39	242.23
2	180	0	80	444.44
3	127	4500	35	275.59
4	300	5000	90	300
5	300	2000	150	500
<b>Media dei valori</b>				<b>352.45</b>

Assumiamo quindi, come nostro valore di riferimento, la media dei valori precedentemente illustrati e cioè **€ 326.23 al mq**  $[(250+350/2) + 352.45/2]$ .

Da questo valore dobbiamo dedurre i coefficienti di differenziazione.

Utilizzeremo quelli richiamati dal Min. LL.PP. circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993;

a tali coefficienti non è corretto aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti; infatti l'aggiunta altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

*(in grassetto i coefficienti applicati)*

I. Immobile senza ascensore

<i>piano seminterrato:</i>	<i>0.7</i>
<i>piano terra:</i>	<i>0.8</i>
<b><i>piano terra con giardino:</i></b>	<b><i>0.85</i></b>
<i>primo piano:</i>	<i>1.00</i>
<i>secondo piano:</i>	<i>0.95</i>
<i>terzo piano:</i>	<i>0.90</i>

II. Coefficienti di luminosità e orientamento

<i>Sud/Est, Est, Sud:</i>	<i>1.00</i>
<b><i>Sud/ Ovest, Ovest:</i></b>	<b><i>0.95</i></b>
<i>Nord/ Est:</i>	<i>0.90</i>
<i>Nord:</i>	<i>0.85</i>





III.	Coefficienti di esposizione	
	<b>Su via a basso traffico</b>	<b>0.95</b>
	<i>su via rumorosa:</i>	0.90
	<i>su via silenziosa:</i>	1.05
	<i>su piazza storica:</i>	1..20
	<i>su via principale, parco, giardino</i>	1.10
	<i>su distacco:</i>	0.90
	<i>su cortile interno:</i>	0.80
IV.	Disponibilità di balconi e terrazzi	
	<b>abitazione senza balconi:</b>	<b>0.90</b>
	<i>abitazione con un balcone:</i>	1.00
	<i>abitazione con due balconi:</i>	1.05
	<i>abitazione con terrazzo:</i>	1.10
V.	Complessità di servizi nell'abitazione	
	<b>abitazione di taglio medio con un solo bagno:</b>	<b>0.90</b>
	<i>abitazione di taglio medio con più bagni:</i>	1.05
VI.	Tipologia di riscaldamento abitazione	
	<b>Provvista di riscaldamento autonomo:</b>	<b>1.05</b>
	<i>Provvista di riscaldamento centralizzato:</i>	1.00
	<i>Sprovvista di riscaldamento:</i>	0.95
VII.	Vetustà e ambiente stabile	
	<i>stabile d'epoca:</i>	1.05
	<i>in zona degradata:</i>	0.80
	<b>in zona residenziale e/o commerciale</b>	<b>1.00</b>
VIII.	Disponibilità di parcheggi	
	<i>con difficoltà di parcheggio:</i>	0.90
	<b>con facilità di parcheggio:</b>	<b>1.10</b>
IX.	Disponibilità di trasporti nelle vicinanze	
	<i>Mezzi pubblici molto vicini:</i>	1.05
	<i>Mezzi pubblici vicini</i>	1.00
	<b>Mezzi pubblici lontani</b>	<b>0.95</b>



### Calcolo della stima

Mq 315,69 (sup. commerciale) x € 326.23 (prezzo al mq).....= € 102987,55

€ 102987,55 x 0.85 x 0.95 x 0.95 x 0.90 x 0.90 x 1.05 x 1.00 x 1.10 x 0.95= € 70216,87

Abbattimento forfetario del 20% di cui al quarto rigo della descrizione di questo paragrafo.....=- € 14043.37

VALORE CALCOLATO B-C-D.

Unità immobiliare foglio 17, Particelle 194, Sub 1/2/3 + terreno mq 1300 = € 56173,50

### E-F. Appezamenti di terreno foglio 17, Particella 195/14 mq 2270/820;

#### descrizione

si ritiene opportuno accorpare le due particelle perché, sono contigue senza soluzione di continuità, hanno la medesima destinazione d'uso e la medesima vocazione.

Le due particelle, ubicate in contiguo con la particella 194 dove sorge il fabbricato, hanno una destinazione ad orto irriguo, da cui la famiglia trae prodotti destinati al consumo personale; sono presenti altresì 8 piante di ulivo, della varietà "Carolea" dall'età di circa 60 anni; il terreno è di forma irregolare e giacitura leggermente acclive con orientamento nord-sud; di facile accesso perché confinante direttamente con l'aia dell'abitazione. Il terreno è posto a circa 420 m sul livello del mare e presenta le caratteristiche tipiche delle aziende collinari delle aree interne meridionali. Catastalmente è stato classificato come qualità seminativo classe 3 (195) e vigneto (14) ma il sopralluogo ha evidenziato come quest'ultima caratteristica sia stata totalmente disattesa e quindi nella valutazione non se ne terrà conto.

#### Stima del valore

Sulla scorta delle indagini effettuate, dai criteri di stima adottati e delle caratteristiche del terreno, il valore medio unitario più attendibile per il terreno non coltivato è di € **17500,00/Ha.**

Tenuto conto del valore unitario espresso dal mercato dei beni immobiliari della zona interessata, il più probabile valore medio del terreno pignorato è così stimato:

#### VALORE CALCOLATO E-F:

Appezamento di terreno foglio 17, Particella 195      Ha 0.22.70 x 17500 = € 3972,50

Appezamento di terreno foglio 17, Particella 14      Ha 0.08.20 x 17500 = € 1435,00



**G. Appezamento di terreno foglio 17, Particella 22 mq 3120;**

descrizione

il terreno ubicato a circa 150 metri di distanza dal fabbricato in linea d'aria trattasi di impianto di uliveto, di forma quadrangolare con due lati lunghi e due molto stretti, con giacitura acclive ed orientamento nord-sud; di non facile accesso perché si può accedere solo da un tratturo.

L'uliveto è costituito da un vecchio impianto con piante di circa 90 anni, la varietà coltivata è la "Carolea", la forma d'allevamento utilizzata è quella a vaso tradizionale, il sesto d'impianto è di mt 8.00 x mt 8.00; le piante si presentano in buono stato vegetativo, segno evidente di una curata pratica colturale.

Il terreno è posto a circa 390 m sul livello del mare e presenta le caratteristiche tipiche delle aziende collinari delle aree interne meridionali, evidenzia buoni caratteri fisico chimici, sufficiente potenzialità agronomica e buona fertilità.

Non esiste forma di conduzione aziendale in quanto i proprietari del fondo dichiarano che la produzione annuale (circa 2 q.li di olio) è destinata ad uso interno.

Stima del valore

Sulla scorta delle indagini effettuate, dai criteri di stima adottati e delle caratteristiche del terreno, il valore medio unitario più attendibile per il terreno non coltivato è di € 14080,00/Ha.

Al valore unitario espresso si è arrivati facendo una comparazione del V.A.M. (Valori Agricoli Medi, espressi dalla Commissione Regionale Espropri – vedasi tabelle allegate) e i prezzi medi di terreni in vendita presso agenzie immobiliari private:

– Valore Agricolo Medio Regione Agraria n.12 uliveto € 16777.70/Ha = € 1.677/mq

<b>Schede comparative agenzie immobiliari private</b>			
Scheda 1	Mq 18000	€ 70.000	€/mq 3.89
Scheda 2	Mq 20000	€ 129.000	€/mq 6.45
Scheda 3	Mq 20000	€ 99.000	€/mq 4.95
Scheda 4	Mq 10600	€ 55.000	€/mq 5.19
Scheda 5	Mq 8420	€ 8.000	€/mq 0.95
<b>VALORI MEDI</b>			<b>€/mq 4.29</b>



Tenuto conto dei valori espressi dal mercato dei beni immobiliari della zona interessata e dai VAM , il più probabile valore medio del terreno pignorato è così stimato:

- Valore medio di riferimento (media dei valori precedentemente illustrati)  
[€ 1.677 + € 4.29 /2] = € 2.98/mq

VALORE CALCOLATO G:

Appezamento di terreno foglio 17, Particella 22 Ha 0.31.20 x € 29800 = € 9297,60

RIEPILOGO

A.	<u>terreno foglio 17, Particella 193</u>	<u>Ha 0.04.80 x € 6278</u>	<u>= € 431,23</u>
B-C-D.	<u>fabbricato foglio 17, Part.194, Sub 1/2/3 + terreno mq 1300</u>	<u>= € 56173,50</u>	
E	<u>terreno foglio 17, Particella 195</u>	<u>Ha 0.22.70 x € 17500</u>	<u>= € 3972,50</u>
F.	<u>terreno foglio 17, Particella 14</u>	<u>Ha 0.08.20 x € 17500</u>	<u>= € 1435,00</u>
G.	<u>terreno foglio 17, Particella 22</u>	<u>Ha 0.31.20 x € 29000</u>	<u>= € 9297,60</u>
H.	TOTALE GENERALE		<b>= € 71309,83</b>

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

Per i motivi indicati nei paragrafi precedenti, in particolare il punto 4.2, dove si riferisce, delle particolari condizioni dei beni, in seno alla L.R. urbanistica dove la fattibilità degli interventi è sotteso al possesso di un lotto unico di almeno 10000 mq; se per esempio si dovessero portare in vendita dei lotti separati, l'unico con qualche speranza di acquisto potrebbe essere il terreno con l'uliveto. Il fabbricato, per come è degradato e per le già sviscerate vicende tecnico burocratiche, rischierebbe di rimanere invenduto, atteso che l'unica possibilità di rilancio potrebbe essere quello di un investimento come alloggi per agriturismi e/o impianto produttivo a vocazione agricola, ma in entrambi i casi occorre la dotazione di un terreno abbastanza grande da entrare nella logica del lotto produttivo.

4.6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima(imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

Essendo l'esecutato un privato, il regime fiscale più probabile e corretto è quello dell'imposta di registro; in allegato certificazione rilasciata dall'esecutato.



Sperando di aver assolto nel migliore dei modi il mandato conferitomi ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e resto a disposizioni per eventuali chiarimenti in merito.

Cosenza, 30 settembre 2015

Il tecnico CTU  
arch. Giuseppe Giuliani



#### ALLEGATI:

- 1) Documentazione a corredo della ispezione ipotecaria effettuata;
- 2) Nota di Trascrizione atto notaio Cristofaro;
- 3) Planimetria catastale area interessata;
- 4) Elaborato planimetrico Catastale del fabbricato part.IIa 194 sub1/2/3
- 5) Visure immobili;
- 6) Conc.Edil. rilasciate dal Sindaco di S. Martino di Finita a favore di
- 7) Conc.Edil. rilasciate dal Sindaco di S. Martino di Finita a favore di
- 8) Fotografia a colori formato A4 rilasciata dall'esecutato;
- 9) Certificato di Destinaz. Urbanistica rilasciato dall'U.T. del comune di S. Martino di Finita
- 10) N. 2 elaborati formato A4 con le piante quotate in scala 1:100 dell'immobile, destinazione d'uso dei vani;
- 11) Relazione fotografica;
- 12) risultato banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio;
- 13) n.5 schede vendita immobili agenzie immobiliari per comparazione;
- 14) n.5 schede vendita uliveti agenzie immobiliari per comparazione;
- 15) Tabelle rilasciate dalla Commissione Regionale Espropri V.A.M;
- 16) verbale di primo accesso;
- 17) dichiarazione sostitutiva di certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 18) istanza, parcella e relativi calcoli, redatti secondo modello precompilato, compenso onorario CTU ex art. 13;
- 19) Ricevute raccomandata RA eseguiti + creditore;
- 20) Fattura agenzia Calabria per fotocopie fascicolo;
- 21) quietanza n.5170/3915 del 28.09 servizio di pubblicità immobiliare;
- 22) quietanze n.5185/3929 del 28.09 e n. 23851 del 14.09 catasto;
- 23) Fattura n. 05/15 del 01.10.2015 per grafica e digitalizzazioni;

#### SOLO PER CANCELLERIA:

- foglio riassuntivo
- relazione con nomi oscurati

