

# TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari  
(Dott.ssa Goggiamani)

OGGETTO: Proc. Esec. N° 87/2012

Creditore Procedente: Banca per lo Sviluppo della  
Cooperazione di Credito s.p.a.

Debitore:

ELABORATO :

Relazione di Stima

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 21 GEN. 2014  
Il Cancelliere



II C.T.U.

Dott. Ing. Nicola Pucci



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Nicola Pucci, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°4330, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani nell'esecuzione immobiliare Proc. n° 87/2012 vertente tra "Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a." (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'avv. \_\_\_\_\_ e la società ' \_\_\_\_\_', in persona del legale rappresentante pro tempore (debitore esecutato), prestando il giuramento di rito all'udienza del 15/10/2013.

Il sottoscritto C.T.U. fissava per giorno 19/12/2013 la data delle operazioni peritali e ne dava regolare comunicazione alle parti attraverso lettera raccomandata A/R del 04/12/2013 (allegato n°1). In tale data, nessuno compariva per parte creditrice, mentre, per il debitore compariva un delegato del legale rappresentante, assente causa sopraggiunti impedimenti, il quale, tuttavia, non era in grado di soddisfare le questioni poste dal sottoscritto in merito ai terreni oggetto della presente consulenza. Pertanto, ritenendo necessaria la presenza del legale rappresentante della società debitrice, si rinviavano le operazioni peritali alla data del 30/12/2013, come da primo verbale di sopralluogo (allegato n°2).

In seconda convocazione, notificata alle parti attraverso lettera raccomandata A/R del 20/12/2013 (allegato n°3), le operazioni peritali si svolgevano regolarmente presso i luoghi oggetto di stima alla presenza della sola parte esecutata ' \_\_\_\_\_ nella persona del sig. \_\_\_\_\_ come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo (allegato n°4).



## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. 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;

Nel fascicolo consegnato al C.T.U. dal cancelliere risultano essere presenti:

- Copia atto di pignoramento immobiliare, nota di trascrizione del verbale di pignoramento con relativa imposta quietanzata, dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale, istanza di vendita.

Il tutto fatto predisporre dall'avv. \_\_\_\_\_ in nome e per conto della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito s.p.a..

Lo scrivente, pur ritenendo la documentazione in atti esaustiva, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Cosenza, l'Ufficio della Conservatoria RR.II. di Cosenza ed, infine, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina, al fine di avere un quadro aggiornato ed

attuale degli immobili oggetto di stima e, quindi, di fornire al giudice esaustive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

## QUESITO N° 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);**

Nel fascicolo consegnato al C.T.U., dal cancelliere, risultano essere presenti le formalità pregiudizievoli di seguito indicate, comunque confermate dall'esame personale eseguita presso la conservatoria RR.II di Cosenza (allegato n°5):

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto notarile pubblico redatto in data 02/10/2006 dal Notaio Camilleri Stefano, iscritta per l'importo di Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per sorte capitale presso la Coservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 04/10/2006 al NRP 7044, a favore Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Società Cooperativa sede in Cosenza P.IVA: 00146540786 contro  
sede in P.IVA: (debitore non datore di  
ipoteca
2. Ipoteca Legale derivante da atto amministrativo del 06/11/2009 emesso da Equitalia ETR s.p.a. sede Cosenza, iscritta per l'importo di Euro 45.215,74 di cui Euro 22.607,87 per sorte capitale presso la Coservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11/11/2009 al NRP 6586 a favore da Equitalia ETR s.p.a. sede Cosenza P.IVA 12158250154 e contro sede in  
P.IVA:
3. Pignoramento immobiliare eseguito in virtù di atto giudiziario notificato in data 01/02/2012 dal Tribunale di Cosenza, trascritto presso la Coservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 30/03/2012 al NRP 7501, a favore Banca di Credito



Coopeativo di Tarsia Soc. Coop. a r.l. in amministrazione straordinaria e  
contro sede in P.IVA:

### QUESITO N°3

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

Il C.T.U. ha acquisito presso il catasto di Cosenza, poiché non presenti in atti e ritenuti indispensabili, le planimetrie dei terreni pignorati nonché le visure per soggetto degli stessi (allegato n°6). Dalle predette visure si evince che i terreni oggetto del pignoramento sono effettivamente intestati alla parte eseguita come risulta all'impianto meccanografico del N.C.E.U.(Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al 30/06/1987, e che gli stessi risultano essere privi di fabbricati.

Giova precisare che da indagini svolte in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina è risultato che le particelle **1352** e **1353** sono state espropriate dall'ente comunale in data 03/04/2006, come da "verbale di cessione volontaria" (allegato n°7), ed, ancora, che la particella **986** risulta in parte caratterizzata da una strada comunale e la restante risulta ricadere in una proprietà appartenente a terzi. Ciò, comunque, sarà meglio specificato nel quesito n. 5.

Il sottoscritto C.T.U. ha, poi, richiesto al Comune di Roggiano Gravina un certificato di destinazione urbanistica (allegato n°8) relativo alle particelle interessate; dal sopraindicato certificato risulta che alla data odierna è in vigore la seguente normativa urbanistica:

- PSC (Piano Strutturale Comunale) ai sensi della L.R. 16 Aprile 2002 n°19 – art.20

Dalla suddetta normativa urbanistica del Comune di Roggiano Gravina si evidenzano le zone in cui ricadono le particelle dei terreni oggetto della presente perizia di seguito elencate:

### **Foglio 34**

#### **Particelle 458, 460 e 468**

ricadono interamente in zona DTL "Dotazioni territoriali" del vigente strumento urbanistico, il quale all'articolo 98 prescrive quanto segue:

*"L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi)"*

Allo stato attuale, pertanto, lo strumento urbanistico vigente consente interventi di edificazione abitativo residenziale previa cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Particella 1353**

Area espropriata dal Comune di Roggiano Gravina.

#### **Particella 1352**

Area espropriata dal Comune di Roggiano Gravina e facente parte di strada comunale.

#### **Particella 986**

Area attraversata, in parte, da una strada pubblica a servizio delle abitazioni vicine, la restante, invece, risulta ricadere in una proprietà terza, quest'ultima, non appartenente a nessuno dei beni della parte esecutata.

Tuttavia, la suddetta particella ricade interamente in zona TU1 "Ambito edificabile con realizzazioni dal 1945 al 1987" del vigente strumento urbanistico, il quale all'articolo 11 prescrive quanto segue:

*"L'ambito TU1 comprende i fabbricati dell'area urbana centrale a confine con l'ambito storico che mantiene nella tipologia edilizia e nella struttura urbana caratteristiche di*

*spontaneismo nelle quali sono prefigurate infrastrutture minimali e le connessioni ad una economia a prevalente carattere rurale e piccolo-proprietaria.”*

### **Particelle 1042 e 1043**

Aree ricadenti in “strada in previsione di piano”

### **Particelle 26, 27, 459, 783, 952, 1041, 1044, 1045 e 1048**

ricadono interamente in TAF3 “Ambito agricolo a valenza paesaggistica” del vigente strumento, il quale all’articolo 30 prescrive quanto segue:

*“Gli interventi edilizi nel territorio agricolo hanno l’obiettivo di consentire un uso corretto dei suoli e di programmare lo sviluppo economico favorendo la permanenza della popolazione nelle zone rurali, pertanto i principi ispiratori sono:*

- 1. realizzare adeguate infrastrutture nelle aree agricole;*
- 2. favorire l’uso integrato delle risorse disponibili (agricole, ambientali, storico e culturali);*
- 3. favorire il ricambio generazionale e l’accorpamento per aumentare le dimensioni aziendali;*
- 4. valorizzare le produzioni tipiche di pregio e adottare tecniche colturali eco-sostenibili;*
- 5. favorire l’introduzione di innovazioni di processo e di prodotto.”*

Allo stato attuale, pertanto, lo strumento urbanistico vigente da la possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole.

### **Particelle 14, 240, 454, 770, 987, 1144 e 1354**

ricadono interamente in TDU1 “Ambito residenziale, territorio urbanizzabile” del vigente strumento, il quale all’articolo 24 prescrive quanto segue:

*“Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d’Uso con riferimento agli usi ammessi in*



*ciascun ambito. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a interventi unitari convenzionati, per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un piano attuativo o comunque di un progetto unitario convenzionato. In tali ambiti le modalità di intervento diretto ammessi dal REU sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia (senza demolizione); non è ammesso il cambio d'uso."*

Allo stato attuale, pertanto, lo strumento urbanistico vigente consente interventi di edificazione o ristrutturazione/manutenzione di tipo abitativo residenziale ma non è permesso effettuare cambi di destinazione d'uso dei terreni oggetto del pignoramento.

#### **QUESITO N° 4**

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

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località "Canneto - Migale", periferia nord rispetto al centro della cittadina, su una strada Comunale che conduce al cimitero del paese, non presentano recinzioni di alcun tipo né fabbricati. Le colture esistenti sono di tipo grano sulle particelle che costeggiano la strada, mentre per le restanti la zona è prettamente agricolo – boschiva. Nelle vicinanze è presente un piccolo agglomerato abitativo.

Distante circa 500 m dal centro cittadino sono ben collegati da un punto di vista viario ed inoltre, con l'approvazione del vigente PSC (Piano Strutturale Comunale), ricadono in zona di espansione e quindi edificabili.

I cespiti immobiliari soggetti ad esecuzione forzata, a seguito dell'analisi approfondita eseguita dal sottoscritto C.T.U. risultano così caratterizzati:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Mq
			ha	are	ca	
34	(14)	SEMINATIVO	1	7	10	10710
34	26	SEMIN IRRIG	0	15	40	1540
34	27	ULIVETO	0	49	70	4970
34	(240)	SEMIN IRRIG	0	32	80	3280
34	(454)	SEMIN IRRIG	0	16	60	1660
34	458	SEMINATIVO	0	56	70	5670
34	459	SEMIN IRRIG	0	60	90	6090
34	460	SEMIN ARBOR	0	8	0	800
34	468	ULIVETO	0	35	30	3530
34	(770)	ULIVETO	0	7	60	760
34	783	ULIVETO	0	9	90	990
34	952	SEMINATIVO	0	5	0	500
34	<del>986</del>	In parte strada comunale ed in parte ricadente in proprietà terza				
34	987	SEMINATIVO	0	1	10	110
34	1041	ULIVETO	0	12	10	1210
34	1042	ULIVETO	0	2	10	210
34	1043	ULIVETO	0	0	60	60
34	1044	SEMIN ARBOR	0	56	60	5660
34	1045	SEMIN ARBOR	0	87	20	8720
34	1048	ULIVETO	0	18	50	1850
34	(1144)	ULIVETO	0	1	80	180
34	<del>1352</del>	Strada Comunale				
34	<del>1353</del>	Area Espropriata				
34	(1354)	SEMIN ARBOR	0	26	80	2680
<b>TOTALE mq</b>						<b>61180</b>

La superficie complessiva dei lotti interessati dal pignoramento, a seguito dell'indagine catastale effettuata dal sottoscritto C.T.U., risulta essere di 61.180 mq, ottenuta sommando le superfici di ogni singola particella pignorata.



Sui fondi oggetto della stima non insistono fabbricati e l'accesso viene garantito da una strada comunale, come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata:



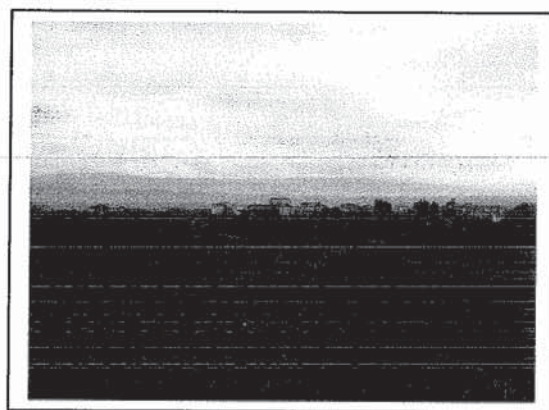
*foto n°1*



*foto n°2*



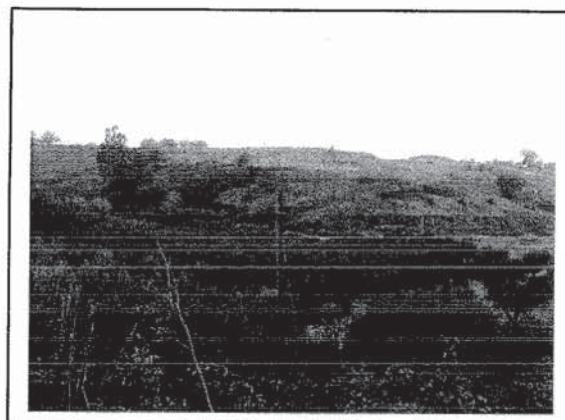
*foto n°3*



*foto n°4*



*foto n°5*

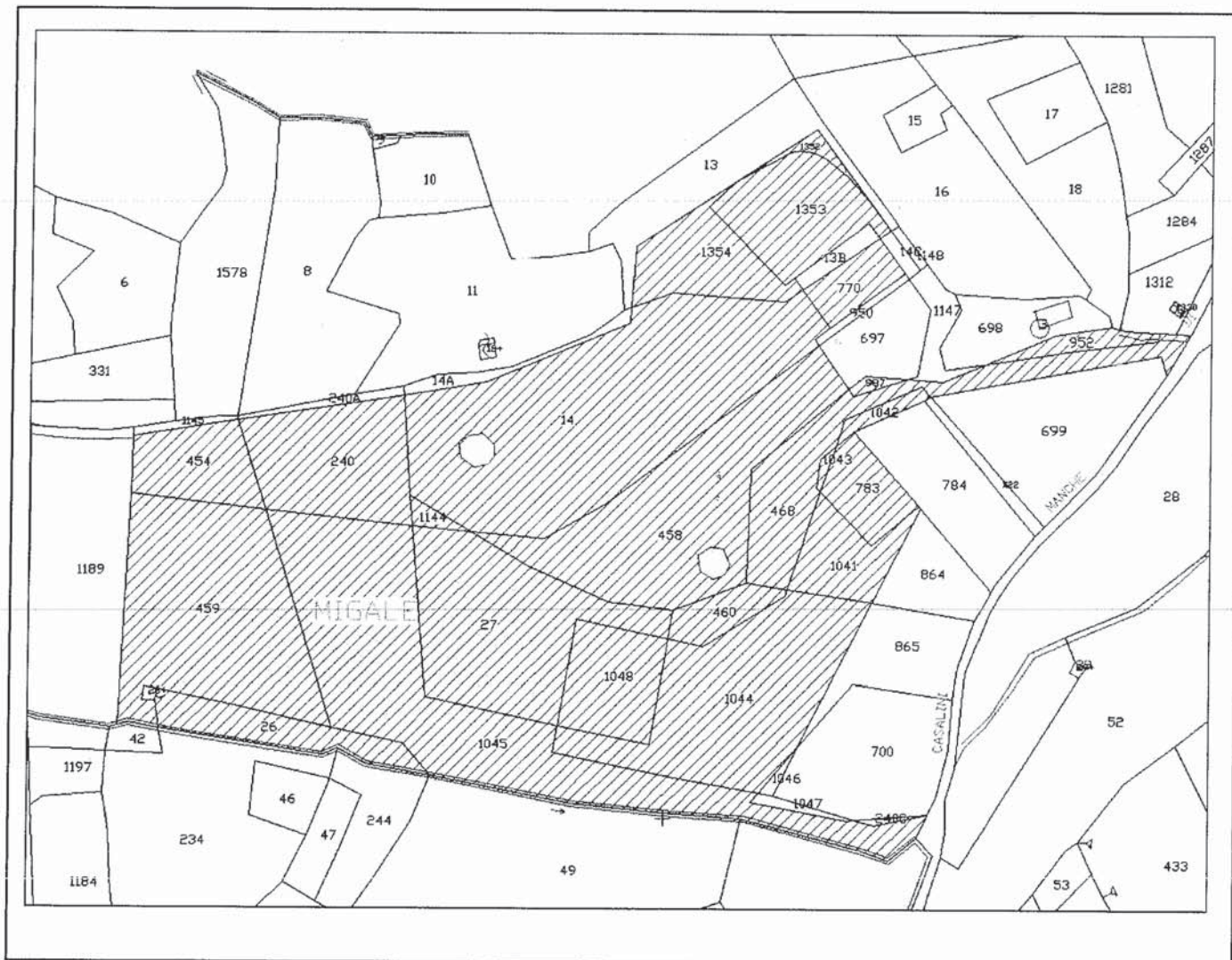


*foto n°6*

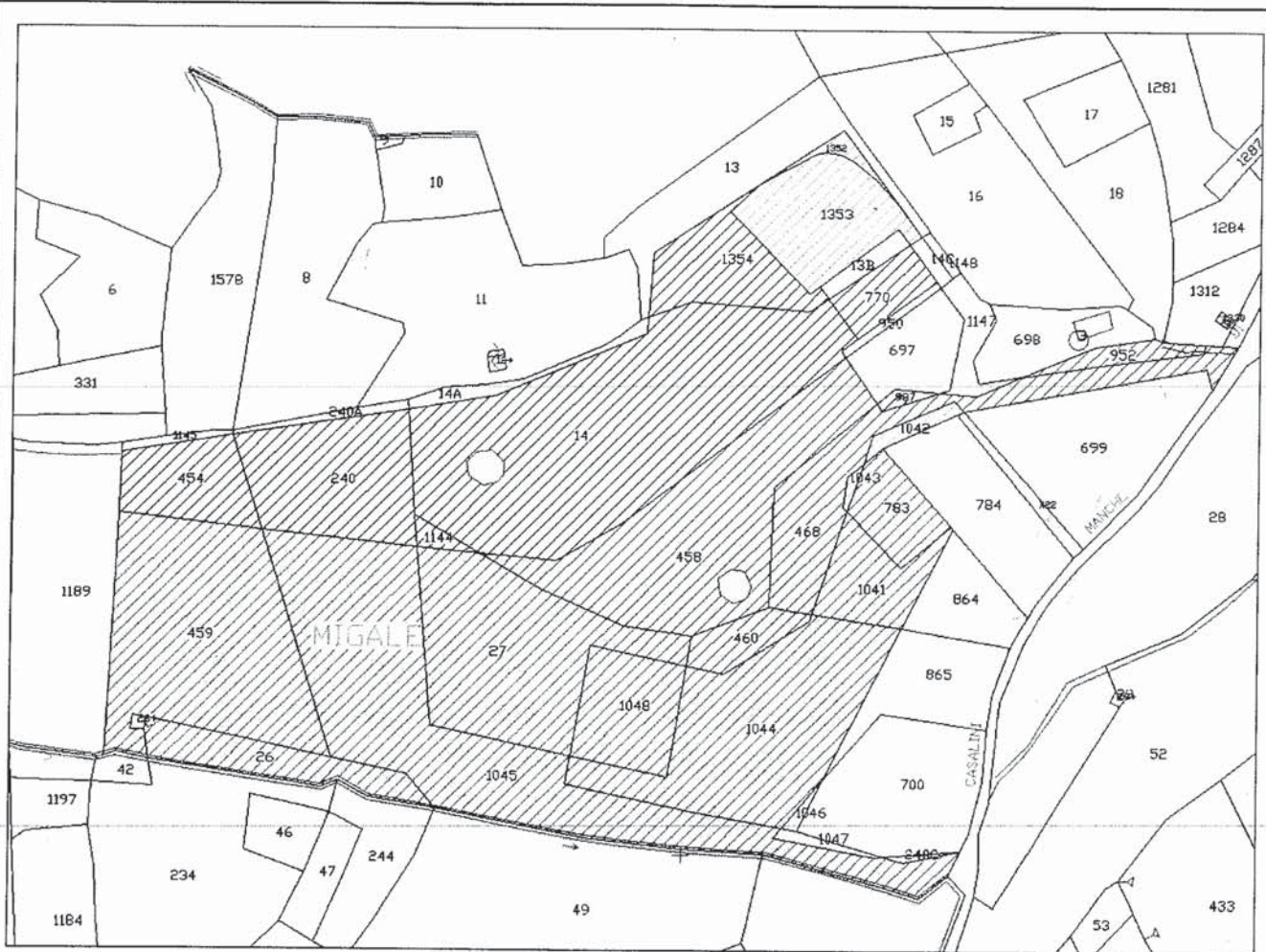


Le sopraindicate particelle di terreno vengono rappresentate dal sottoscritto C.T.U. nell'elaborato grafico di seguito inserito nella relazione di perizia:

*Estratto di mappa Catastale Foglio 34 Comune di Roggiano Gravina*



*Indicazione destinazione urbanistica singole particelle*



- DTL.a - Dotazioni territoriali
- Aree espropriate
- Strada in previsione di piano
- TAF3 - Ambito agricolo a valenza paesaggistica
- TDU1 - Ambito residenziale, territorio urbanizzabile



## QUESITO N° 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.

La descrizione dei terreni contenuta nel pignoramento, che ha permesso al sottoscritto C.T.U. di identificare gli immobili in modo univoco, è risultata esaustiva per alcuni degli immobili, per altri, dalle indagini svolte sono state riscontrate delle rilevanti difformità.

Infatti, per come sopra anticipato, risulta dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina, che le particelle **1352** e **1353** sono state espropriate dallo stesso Ente, in data 03/04/2006 come da "verbale di cessione volontaria" (allegato n°7). Nello specifico, la particella 1352 (*foto 7*) risulta essere parte di strada comunale mentre nella particella 1353 (*foto 8*) ricade un serbatoio dell'acquedotto comunale.



*foto n°7*



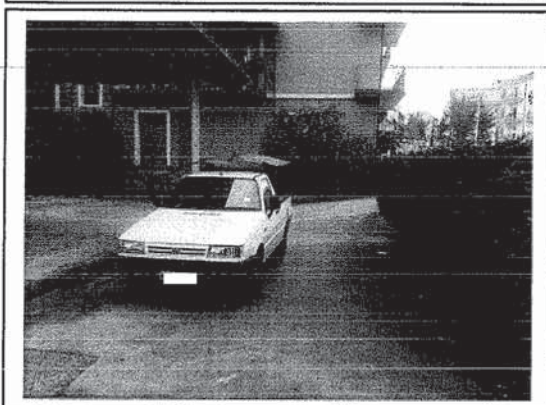
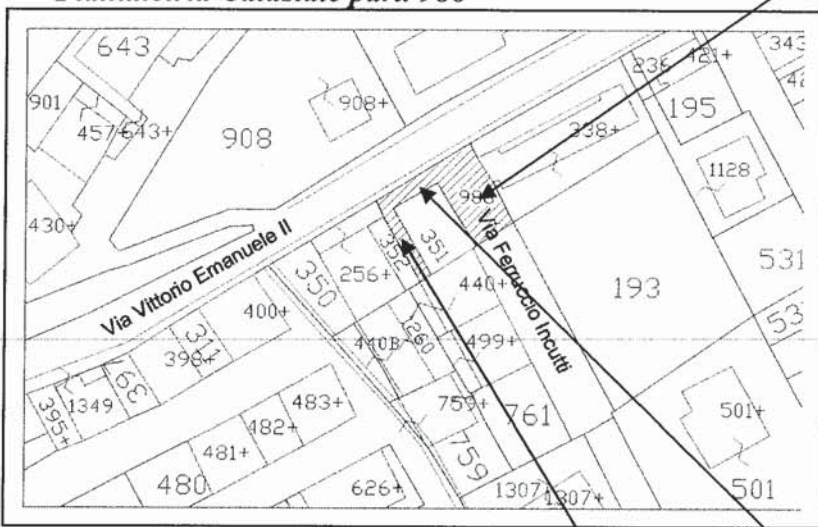
*foto n°8*



A seguito della procedura espropriativa, quindi, il Comune di Roggiano Gravina non ha proceduto alla regolare voltura presso l' Agenzia del Territorio oltreché trascrizione presso la conservatoria RR.II di Cosenza, per cui tali particelle risultano, erroneamente, ancora oggi intestate alla ditta

Inoltre, la particella **986** risulta in parte attraversata da una strada comunale (via Ferruccio Incutti) e la restante ricade in una proprietà terza già soggetta a nuova costruzione, come si evince dalla planimetria catastale e dalla documentazione fotografica di seguito riportata:

**Planimetria Catastale part. 986**



**Ortofoto part. 986**





## QUESITO N° 6

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

Dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è risultato che la particella 1144 non risulta presente nell'estratto di mappa del Foglio 34 del Comune di Roggiano Gravina, per cui si è proceduto all'aggiornamento dei dati catastali presso la stessa agenzia (allegato n°9).

## QUESITO N° 7

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente (PSC - Piano Strutturale Comunale) risulta la seguente:

Foglio	Part.	destinazione
34	458-460-468	DTL.a "Dotazioni territoriali"
34	1353	Area espropriata dal Comune di Roggiano Gravina
34	1352	Strada Comunale
34	986	TU1 – Ambito edificabile con realizzazioni dal 1945 al 1987
34	1042-1043	Strada in previsione di piano
34	26-27-459-783-952- 1041-1044-1045-1048	TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica
34	14-240-454-770-987- 1144-1354	TDU1 – Ambito residenziale, territorio urbanizzabile

### QUESITO N° 8

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

Nelle particelle oggetto del pignoramento non sono presenti fabbricati.

### QUESITO N° 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 G.E.) 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;

Considerata la natura degli immobili da stimare e la loro diversità, il sottoscritto C.T.U. esprime parere favorevole alla suddivisione in n°3 lotti, per omogeneità in base alla loro destinazione urbanistica, e quindi relative prescrizioni, e sommando le singole particelle già esistenti senza modifica di confini:

**Lotto n°1 – Zona TDU1 “Ambito residenziale, territorio urbanizzabile”**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>					
<b>Lotto 1 - Zona TDU1</b>					
Foglio	Particella	ha	are	ca	mq
34	14	1	7	10	10710
34	240	0	32	80	3280
34	454	0	16	60	1660
34	770	0	7	60	760
34	1144	0	1	80	180
34	1354	0	26	80	2680

**TOTALE mq 19270**



**Lotto n°2 – Zona DTL “Dotazioni Territoriali”**

TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 2 - Zona DTL					
Foglio	Particella	ha	are	ca	mq
34	458	0	56	70	5670
34	460	0	8	0	800
34	468	0	35	30	3530

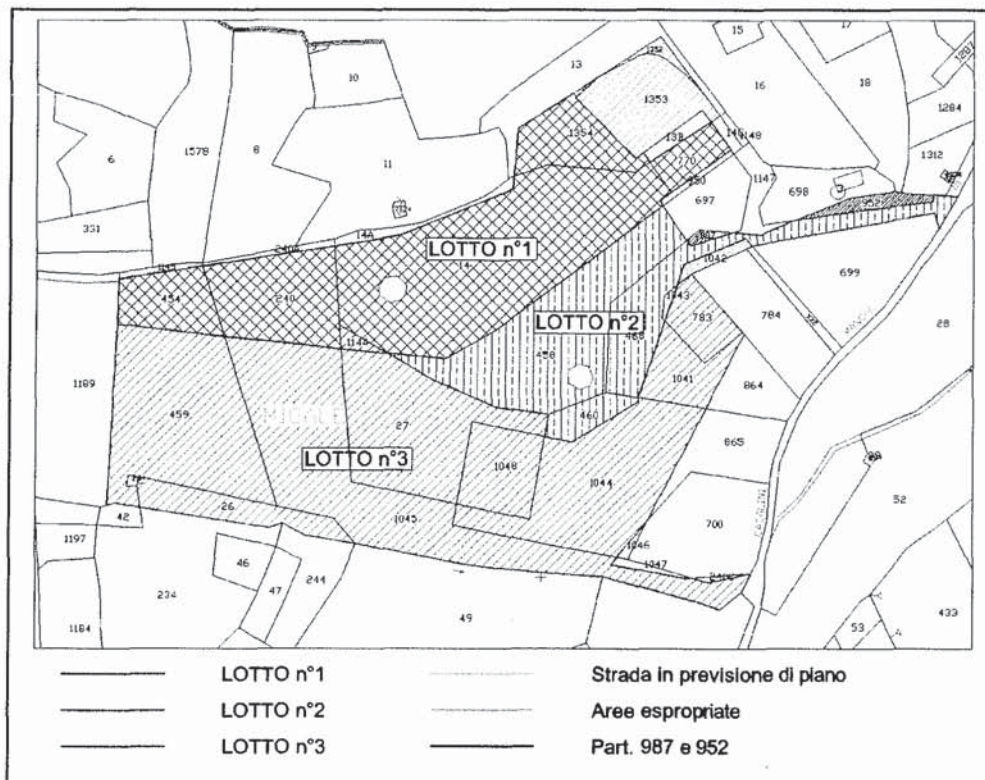
**TOTALE mq 10000**

**Lotto n°3 – Zona TAF3 “Ambito agricolo a valenza paesaggistica”**

TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 3 - Zona TAF3						
Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca	mq
34	26	SEMIN IRRIG	0	15	40	1540
34	27	ULIVETO	0	49	70	4970
34	459	SEMIN IRRIG	0	60	90	6090
34	783	ULIVETO	0	9	90	990
34	1041	ULIVETO	0	12	10	1210
34	1044	SEMIN ARBOR	0	56	60	5660
34	1045	SEMIN ARBOR	0	87	20	8720
34	1048	ULIVETO	0	18	50	1850

**TOTALE mq 31030**

Tuttavia le particelle 987 (zona TDU1) e 952 (zona TAF3) saranno valutate singolarmente in quanto non confinanti con i lotti omogenei di uguale destinazione urbanistica e quindi non includibili nei predetti lotti.



### QUESITO N° 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

Le particelle in oggetto non sono pignorata *pro quota*, dall'analisi degli atti emerge che i terreni sono di piena proprietà della società con quota 1000/1000.

### QUESITO N° 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 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;**  
Non risultano in atti contratti di locazione registrati o altri titoli che sono opponibili alla procedura esecutiva.



### **QUESITO N° 12**

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

Nelle particelle oggetto del pignoramento non sono presenti fabbricati.

### **QUESITO N° 13**

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

Da indagini effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'ufficio tecnico comunale di Roggiano Gravina, risulta che i terreni oggetto del pignoramento non sono sottoposti ai vincoli indicati nel quesito, ma, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato n°8) solo ai seguenti vincoli:

- Sismico, ai sensi della Legge 02/02/1974 n°64 e della L.R. n°7/98 e s.m.i.;
- Idrologico forestale;

### **QUESITO N° 14**

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



procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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.

I terreni oggetto della presente stima, ubicati nel comune di Roggiano Gravina, sono censiti al catasto terreni con i seguenti dati identificativi:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			
			ha	are	ca	mq
34	14	SEMINATIVO	1	7	10	10710
34	26	SEMIN IRRIG	0	15	40	1540
34	27	ULIVETO	0	49	70	4970
34	240	SEMIN IRRIG	0	32	80	3280
34	454	SEMIN IRRIG	0	16	60	1660
34	458	SEMINATIVO	0	56	70	5670
34	459	SEMIN IRRIG	0	60	90	6090
34	460	SEMIN ARBOR	0	8	0	800
34	468	ULIVETO	0	35	30	3530
34	770	ULIVETO	0	7	60	760
34	783	ULIVETO	0	9	90	990
34	952	SEMINATIVO	0	5	0	500
34	986	In parte strada comunale ed in parte ricadente in proprietà terza				
34	987	SEMINATIVO	0	1	10	110
34	1041	ULIVETO	0	12	10	1210
34	1042	ULIVETO	0	2	10	210
34	1043	ULIVETO	0	0	60	60
34	1044	SEMIN ARBOR	0	56	60	5660
34	1045	SEMIN ARBOR	0	87	20	8720
34	1048	ULIVETO	0	18	50	1850
34	1144	ULIVETO	0	1	80	180
34	1352	Strada Comunale				
34	1353	Area Espropriata				
34	1354	SEMIN ARBOR	0	26	80	2680

Le sopraindicate particelle sono tra loro confinanti come si evince dall'allegata planimetria catastale. Lo strumento urbanistico vigente, il PSC (Piano Strutturale Comunale), classifica le particelle sopra menzionate come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Destinazione</b>
34	458-460-468	DTL.a "Dotazioni territoriali"
34	1353	Area espropriata dal Comune di Roggiano Gravina
34	1352	Strada Comunale
34	986	TU1 – Ambito edificabile con realizzazioni dal 1945 al 1987
34	1042-1043	Strada in previsione di piano
34	26-27-459-783-952- 1041-1044-1045-1048	TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica
34	14-240-454-770-987- 1144-1354	TDU1 – Ambito residenziale, territorio urbanizzabile

### **CRITERI DI STIMA**

I criteri di stima dei terreni in oggetto che il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato sono di due tipi, vista la particolarità e la diversità, come specificato nella tabella precedente, della destinazione urbanistica delle particelle. I criteri sono:

- **Valore di trasformazione** per le *particelle ricadenti in zona TDUI (ambito residenziale, territorio urbanizzabile) e DTL (dotazioni territoriali)*;
- **Determinazione dei valori agricoli medi** per le *particelle ricadenti in zona TAF3 (ambito agricolo a valenza paesaggistica) e "strada in previsione di piano"*;

**Il valore di trasformazione** risulterà dalla differenza, al momento di stima, tra il più probabile valore di mercato degli ipotetici edifici costruibili sull'area e il probabile costo di costruzione. Il valore di mercato è il valore che avranno i fabbricati una volta ultimati, al momento in cui, essi risulteranno vendibili per gli usi a cui sono destinati; mentre il costo necessario alla realizzazione dei manufatti comprenderà oltre al costo



delle opere murarie compresa la manodopera, anche le spese di progettazione, direzione lavori, utile d'impresa, oneri di urbanizzazione primarie e secondarie ed ogni altra voce accessoria, tra queste le spese di contratto di appalto per l'affidamento lavori alla ditta costruttrice, spese di allacciamenti vari, spese di collaudo, abitabilità e accatastamento dell'immobile. Il valore così trovato verrà opportunamente rapportato alle caratteristiche specifiche dell'area oggetto di stima attraverso la "pesatura" dei fattori di pregio e di deprezzamento;

Per la **determinazione dei valori agricoli medi**, essendo zone agricole, verranno valutate sulla determinazione dei valori agricoli medi utilizzati dall'assessorato ai LL.PP. della Regione Calabria per eseguire le stime dei terreni agricoli da acquisire al patrimonio regionale "espropri". I valori di riferimento attualmente in vigore risultano essere quelli pubblicati sul **Bollettino Ufficiale della Regione Calabria del 06/02/2013** e relativo all'anno 2012 (allegato n° 10). La commissione provinciale espropri ha suddiviso il territorio provinciale in "Regioni Agrarie", ognuna composta da un gruppo di Comuni; dal BURC si evince che la regione agraria di riferimento del Comune di Roggiano Gravina è la n° 12.

**CRITERIO DI STIMA: Valore di Trasformazione**

**ZONA TDUI – Ambito residenziale, territorio urbanizzabile**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Zona TDUI</b>					
Foglio	Particella	ha	are	ca	mq
34	14	1	7	10	10710
34	240	0	32	80	3280
34	454	0	16	60	1660
34	770	0	7	60	760
34	987	0	1	10	110
34	1144	0	1	80	180
34	1354	0	26	80	2680
<b>TOTALE mq</b>					<b>19380</b>

In zona TDU1 è prevista l'edificazione secondo l'indice  $I_f = 1,00$  mc/mq (indice di fabbricabilità), questo implica che sulla superficie complessiva delle particelle oggetto di stima è possibile edificare una volumetria pari a:  $19.380 \text{ mq} * 1,00 \text{ mc/mq} = 19.380,00 \text{ mc}$ .

I dati necessari per il calcolo del costo di costruzione sono:

- Costo di costruzione al mc: **euro 120,40** come determinato dai dati ISTAT aggiornato al 2012 (allegato n° 10);
- Spese di progettazione e tecniche in genere (8% del costo): **euro 9,63**
- Altri costi, allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione ecc. (5% del costo): **euro 6,02**
- Oneri di urbanizzazione primarie e secondarie (12% del costo): **euro 14,45**
- Profitto d'impresa (25% del costo): **euro 30,10**

**Totale costo di costruzione al mc: euro 180,60**

- Cubatura edificabile: **mc 19.380,00**

**COSTO COMPLESSIVO** dell'intervento previsto:

$$\text{€/mc } 180,60 \times \text{mc } 19.380,00 = 3.500.028,00$$

Per calcolare il valore degli immobili finiti è necessario individuare le superfici totali dei fabbricabili poiché il mercato fornisce dati economici di vendita al mq. Pertanto:

$$\text{mc } 19.380,00 : 3 \text{ mt (altezza vano)} = \text{mq } 6.460,00 \text{ superficie realizzabile lorda}$$

Il prezzo medio di compravendita che si intende adottare, pari a 510 euro, è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita e ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI). Consultando le tabelle sopraindicate per la zona in cui è ubicato l'immobile da stimare emerge che:



**Provincia: COSENZA**

**Comune: Roggiano Gravina**

**Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TRIGNETTO, SERRA DEL COZZO, TIMPONE MANCINO**

**Codice di zona: D1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente: Ville e Villini**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	660	L
Box	NORMALE	285	410	L
Ville e Villini	NORMALE	460	610	L

Per un valore complessivo dell'edificabile pari a:

$$€ 510,00 \times mq 6.460,60 = € 3.294.600,00$$

Il valore di trasformazione, che coincide con una parte del valore dell'area, è dato da:

$$€ (3.500.028,00 - 3.294.600,00) = € 205.428,00$$

che diviso i mc realizzabili dà il valore al metro cubo

$$€ 205.428,00 : mc 19.380,00 = 10,60 €/mc$$

Per cui si avrà, per le particelle in zona TDU1 i seguenti valori :

TABELLA RIASSUNTIVA Zona TDU1							
Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	14	10710	1	10710	10,60	€ 113 526,00	€ 96 497,10
34	240	3280	1	3280	10,60	€ 34 768,00	€ 29 552,80
34	454	1660	1	1660	10,60	€ 17 596,00	€ 14 956,60
34	770	760	1	760	10,60	€ 8 056,00	€ 6 847,60
34	987	110	1	110	10,60	€ 1 166,00	€ 991,10
34	1144	180	1	180	10,60	€ 1 908,00	€ 1 621,80
34	1354	2680	1	2680	10,60	€ 28 408,00	€ 24 146,80

In base alla tabella di cui sopra, si possono ricavare i valori del Lotto n°1 e della Part. 987 come segue:

**Valore LOTTO N° 1:**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 1 - Zona TDU1</b>							
Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	14	10710	1	10710	10,60	€ 113 526,00	€ 96 497,10
34	240	3280	1	3280	10,60	€ 34 768,00	€ 29 552,80
34	454	1660	1	1660	10,60	€ 17 596,00	€ 14 956,60
34	770	760	1	760	10,60	€ 8 056,00	€ 6 847,60
34	1144	180	1	180	10,60	€ 1 908,00	€ 1 621,80
34	1354	2680	1	2680	10,60	€ 28 408,00	€ 24 146,80
<b>Totale</b>							<b>€ 173 622,70</b>
<b>cifra tonda</b>							<b>€ 173 623,00</b>

**Valore Part. 987:**

Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	987	110	1	110	10,60	€ 1 166,00	€ 991,10
<b>Totale</b>							<b>€ 991,10</b>
<b>cifra tonda</b>							<b>€ 991,00</b>



## LOTTO N°2 ZONA DTL – Dotazioni Territoriali

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>					
<b>Lotto 2 - Zona DTL</b>					
Foglio	Particella	ha	are	ca	mq
34	458	0	56	70	5670
34	460	0	8	0	800
34	468	0	35	30	3530
<b>TOTALE mq</b>					<b>10000</b>

In zona DTL è previsto che l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la collettività, per cui fermo restando l'edificazione secondo l'indice  $I_f = 1,00$  mc/mq (indice di fabbricabilità), questo implica che sulla superficie complessiva delle particelle oggetto di stima è possibile edificare una volumetria pari a:  $10.000 \text{ mq} * 1,00 \text{ mc/mq} = 10.000,00 \text{ mc}$ , mentre aumenteranno gli oneri di urbanizzazione e verrà detratta una quota dovuta agli obblighi di cessione di aree (-10%) e quindi alla realizzazione di opere pubbliche.

I dati necessari per il calcolo del costo di costruzione sono:

- Costo di costruzione al mc: **euro 120,40** come determinato dai dati ISTAT aggiornato al 2012;
- Spese di progettazione e tecniche in genere (8% del costo): **euro 9,63**
- Altri costi, allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione ecc. (5% del costo): **euro 6,02**
- Oneri di urbanizzazione primarie e secondarie (20% del costo): **euro 22,88**
- Profitto d'impresa (25% del costo): **euro 30,10**
- **Cessione di aree (-10%): - euro 12,04**

**Totale costo di costruzione al mc: euro 176,99**

- Cubatura edificabile: **mc 10.000,00**

**COSTO COMPLESSIVO** dell'intervento previsto:

$$\text{€}/\text{mc } 176,99 \times \text{mc } 10.000,00 = 1.769.880,00$$

Per calcolare il valore degli immobili finiti è necessario individuare le superfici totali dei fabbricabili poiché il mercato fornisce dati economici di vendita al mq. Pertanto:

$$mc\ 10.000,00 : 3\ mt\ (altezza\ vano) = mq\ 3.333,00\ superficie\ realizzabile\ lorda$$

Il prezzo medio di compravendita che si intende adottare, pari a 510 euro, è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita e ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI). Consultando le tabelle sopraindicate per la zona in cui è ubicato l'immobile da stimare emerge che:

**Provincia: COSENZA**  
**Comune: Roggiano Gravina**  
**Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TRIGNETTO, SERRA DEL COZZO, TIMPONE MANCINO**  
**Codice di zona: D1**  
**Microzona catastale n.: 1**  
**Tipologia prevalente: Ville e Villini**  
**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	660	L
Box	NORMALE	285	410	L
Ville e Villini	NORMALE	460	610	L

Per un valore complessivo dell'edificabile pari a:

$$€\ 510,00\ x\ mq\ 3.333,33 = €\ 1.700.000,00$$

Il valore di trasformazione, che coincide con una parte del valore dell'area, è dato da:

$$€\ (1.769.880,00 - 1.700.000,00) = €\ 69.880,00$$

che diviso i mc realizzabili dà il valore al metro cubo

$$€\ 69.880,00 : mc\ 10.000,00 = 6,99\ €/mc$$

Per cui si avrà, per il lotto n°2 zona DTL i seguenti valori :



**Valore LOTTO N° 2:**

TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 2 - Zona DTL							
Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	458	5670	1	5670	6,99	€ 39 633,30	€ 33 688,31
34	460	800	1	800	6,99	€ 5 592,00	€ 4 753,20
34	468	3530	1	3530	6,99	€ 24 674,70	€ 20 973,50
<b>Totale</b>							<b>€ 59 415,00</b>
<b>cifra tonda</b>							<b>€ 59 415,00</b>

**CRITERIO DI STIMA: - Determinazione dei valori agricoli medi****ZONA TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica**

TABELLA RIASSUNTIVA Zona TAF3						
Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca	mq
34	26	SEMIN IRRIG	0	15	40	1540
34	27	ULIVETO	0	49	70	4970
34	459	SEMIN IRRIG	0	60	90	6090
34	783	ULIVETO	0	9	90	990
34	952	SEMINATIVO	0	5	0	500
34	1041	ULIVETO	0	12	10	1210
34	1044	SEMIN ARBOR	0	56	60	5660
34	1045	SEMIN ARBOR	0	87	20	8720
34	1048	ULIVETO	0	18	50	1850

**TOTALE mq 31530**

Dalla visura catastale emerge che le tipologia colturali dei terreni oggetti del pignoramento sono diversificate, pertanto, incrociando sulla tabella precedentemente citata, la tipologia colturale del terreno con la regione agraria di riferimento si ottiene il “VALORE AGRICOLO MEDIO (V.A.M.)”.

Il "**VALORE AGRICOLO MEDIO**" per ettaro riferita alla regione agraria n° 12 "Comune di Roggiano Gravina" risulta essere, per le diverse colture presenti, il seguente:

- SEMINATIVO:	V.A.M.	<b><u>€. 8.984,19</u></b>
- SEMINATIVO IRR.:	V.A.M.	<b><u>€. 12.231,48</u></b>
- SEMINATIVO ARB.:	V.A.M.	<b><u>€. 9.741,89</u></b>
- ULIVETO:	V.A.M.	<b><u>€. 16.777,70</u></b>

Considerato che un ettaro di terreno è costituito da 10.000 mq il sottoscritto C.T.U., si ricava il costo unitario al mq:

- SEMINATIVO:	8.984,19 €. / 10.000 mq = 0,898419 €/mq
- SEMINATIVO IRR:	12.231,48 €. / 10.000 mq = 1,223148 €/mq
- SEMINATIVO ARB:	9.741,89 €. / 10.000 mq = 0,974189 €/mq
- ULIVETO:	16.777,70 €. / 10.000 mq = 1,677770 €/mq

#### **Foglio 34 - Part. 26 – Seminativo Irr.**

##### **Valutazione di mercato**

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 26 è di 1.540 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$1.540 \text{ mq} * 1,223148 \text{ €/mq} = \underline{\underline{1.883,65 \text{ euro}}}$$

##### **Valutazione di stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 1.883,65 euro.



Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 26 pari a :

**1.601,10 euro**

**Foglio 34 - Part. 27 – Uliveto**

**Valutazione di mercato**

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 27 è di 4.970 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$4.970 \text{ mq} * 1,677770 \text{ €/mq} = \underline{8.338,52 \text{ euro}}$$

**Valutazione di stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 8.338,52 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 27 pari a :

**7.087,74 euro**

### Foglio 34 - Part. 459 – Seminativo Irr.

#### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 459 è di 6.090 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$6.090 \text{ mq} * 1,223148 \text{ €/mq} = \underline{7.448,97 \text{ euro}}$$

#### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 7.448,97 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 459 pari a :

**6.331,63 euro**

### Foglio 34 - Part. 783 – Uliveto

#### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 783 è di 990 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$990 \text{ mq} * 1,677770 \text{ €/mq} = \underline{1.660,99 \text{ euro}}$$

#### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 1.660,99 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 783 pari a :

**1.411,84 euro**



### Foglio 34 - Part. 952 – Seminativo

#### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 952 è di 500 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$500 \text{ mq} * 0,898419 \text{ €/mq} = \underline{449,21 \text{ euro}}$$

#### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 449,21 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 952 pari a :

**381,83 euro**

### Foglio 34 - Part. 1041 – Uliveto

#### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 1041 di 1.210 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$1.210 \text{ mq} * 1,677770 \text{ €/mq} = \underline{2.030,10 \text{ euro}}$$

#### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 2.030,10 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 1041 pari a :

**1.725,59 euro**

**Foglio 34 - Part. 1044 – Seminativo Arbor.**

**Valutazione di mercato**

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 1044 è di 5.660 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$5.660 \text{ mq} * 0,974189 \text{ €/mq} = \underline{5.513,91 \text{ euro}}$$

**Valutazione di stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 5.513,91 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 1044 pari a :

**4.686,82 euro**

**Foglio 34 - Part. 1045 – Seminativo Arbor.**

**Valutazione di mercato**

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 1044 è di 8.720 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$8.720 \text{ mq} * 0,974189 \text{ €/mq} = \underline{8.494,93 \text{ euro}}$$

**Valutazione di stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 8.494,93 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 1045 pari a :

**7.220,69 euro**



## Foglio 34 - Part. 1048 – Uliveto

### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 1048 è di 1.850 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$1.850 \text{ mq} * 1,677770 \text{ €/mq} = \underline{3.103,87 \text{ euro}}$$

### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 3.103,87 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 1048 pari a :

**2.638,29 euro**

In definitiva si avrà, per le particelle in zona TAF3 i seguenti valori :

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Zona TAF3</b>						
Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato ai netto delle decurtazioni (-15%)
34	26	1540	SEMIN IRRIG	1,223148	€ 1 883,65	€ 1 601,10
34	27	4970	ULIVETO	1,677770	€ 8 338,52	€ 7 087,74
34	459	6090	SEMIN IRRIG	1,223148	€ 7 448,97	€ 6 331,63
34	783	990	ULIVETO	1,677770	€ 1 660,99	€ 1 411,84
34	952	500	SEMINATIVO	0,898419	€ 449,21	€ 381,83
34	1041	1210	ULIVETO	1,677770	€ 2 030,10	€ 1 725,59
34	1044	5660	SEMIN ARBOR	0,974189	€ 5 513,91	€ 4 686,82
34	1045	8720	SEMIN ARBOR	0,974189	€ 8 494,93	€ 7 220,69
34	1048	1850	ULIVETO	1,677770	€ 3 103,87	€ 2 638,29

In base alla tabella di cui sopra, si possono ricavare i valori del Lotto n°3 e della Part. 952 come segue:

**Valore LOTTO N° 3:**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 3 - Zona TAF3</b>						
Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	26	1540	SEMIN IRRIG	1,223148	€ 1 883,65	€ 1 601,10
34	27	4970	ULIVETO	1,677770	€ 8 338,52	€ 7 087,74
34	459	6090	SEMIN IRRIG	1,223148	€ 7 448,97	€ 6 331,63
34	783	990	ULIVETO	1,677770	€ 1 660,99	€ 1 411,84
34	1041	1210	ULIVETO	1,677770	€ 2 030,10	€ 1 725,59
34	1044	5660	SEMIN ARBOR	0,974189	€ 5 513,91	€ 4 686,82
34	1045	8720	SEMIN ARBOR	0,974189	€ 8 494,93	€ 7 220,69
34	1048	1850	ULIVETO	1,677770	€ 3 103,87	€ 2 638,29
<b>Totale</b>						<b>€ 32 703,70</b>
<b>cifra tonda</b>						<b>€ 32 704,00</b>

**Valore Part. 952:**

Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	952	500	SEMINATIVO	0,898419	€ 449,21	€ 381,83
<b>Totale</b>						<b>€ 381,83</b>
<b>cifra tonda</b>						<b>€ 382,00</b>



## ZONA "STRADA IN PREVISIONE DI PIANO"

TABELLA RIASSUNTIVA Strada di Piano						
Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca	mq
34	1042	ULIVETO	0	2	10	210
34	1043	ULIVETO	0	0	60	60
<b>TOTALE mq</b>						<b>270</b>

### Foglio 34 - Part. 1042 – Uliveto

#### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 1042 è di 210 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$210 \text{ mq} * 1,677770 \text{ €/mq} = \underline{352,33 \text{ euro}}$$

#### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 352,33 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 1042 pari a :

**299,48 euro**

### Foglio 34 - Part. 1043 – Uliveto

#### Valutazione di mercato

Dall'esame dei dati catastali emerge che la superficie complessiva della particella 1043 è di 60 mq; quindi il valore di mercato ottenuto utilizzando i valori agrari medi risulta essere:

$$60 \text{ mq} * 1,677770 \text{ €/mq} = \underline{100,67 \text{ euro}}$$

#### Valutazione di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito

dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 100,67 euro.

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile Foglio 34 Particella 1043 pari a :

**85,57 euro**

I valori delle particelle ricadenti in zona "strada in previsione di piano" sono riassunti nella seguente tabella:

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>						
<b>Zona "strada in previsione di piano"</b>						
Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	1042	210	ULIVETO	1,677770	€ 352,33	€ 299,48
34	1043	60	ULIVETO	1,677770	€ 100,67	€ 85,57
<b>Totale</b>						<b>€ 385,05</b>
<b>cifra tonda</b>						<b>€ 385,00</b>

#### **Foglio 34 - Part. 986**

**Non valutabile** poiché risulta in parte caratterizzata da una strada comunale e la restante ricade in una proprietà appartenente a terzi, come meglio specificato nel quesito n. 5.

#### **Foglio 34 - Part. 1352**

**Non valutabile** poiché, espropriata, risulta essere parte di strada comunale.

#### **Foglio 34 - Part. 1352**

**Non valutabile** poiché, espropriata in data 03/04/2006 come da "verbale di cessione volontaria", nella stessa ricade un serbatoio dell'acquedotto comunale.



### **VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

- LOTTO N°1 - Zona TDU1	euro <u>173.623,00</u>
- LOTTO N°2 - Zona DTL	euro <u>59.415,00</u>
- LOTTO N°3 - Zona TAF3	euro <u>32.704,00</u>
- Part. 987 - Zona TDU1	euro <u>991,00</u>
- Part. 952 - Zona TAF3	euro <u>382,00</u>
- Zona "Strada di Piano"	euro <u>385,00</u>

---

**TOTALE euro 267.500,00**

Tale somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

### **QUESITO N° 15**

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

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

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

### **Conclusioni**

La presente perizia estimativa ha evidenziato diverse problematiche come già esplicitato nel corso dell'elaborato. In particolare, la documentazione in atti per quanto

esaustiva su alcuni punti è risultata, per altri, non rispondente alla realtà ed ha richiesto indagini più approfondite. Queste ultime sono state svolte sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina, per la determinazione delle particelle espropriate e mai comunicate con regolare voltura agli Uffici competenti, che presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, per l'aggiornamento della planimetria catastale del Foglio 34 del Comune di Roggiano.

Proprio le indagine suppletive hanno portato alla luce altra singolarità e cioè che la particella 986, di proprietà della parte eseguita come da indagini, nella realtà è costituita, in parte, da una strada comunale (via Ferruccio Incutti) e altra parte è ricadente in proprietà di terzi; di tutto ciò non risulta alcun atto di esproprio o di vendita, né presso l'ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina né presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Ciò detto, il sottoscritto C.T.U. dichiara che all'esito delle indagini svolte il valore degli immobili oggetto della presente perizia ammonta a complessive € **267.500,00** (*diconsi euro duecentosessantaettemilacinquecento*) somma scaturente dalla sommatoria del valore dei lotti e delle singole particelle di proprietà dell'odierna eseguita, per come meglio esplicitato nelle tabelle riassuntive di cui sopra.

**II C.T.U**



**Dott. Ing. Nicola Pucci**

**Allegati :**

1	Convocazione 1° sopralluogo
2	1° Verbale di sopralluogo
3	Convocazione 2° sopralluogo
4	2° Verbale di sopralluogo
5	Ispezione Ipotecaria Conservatoria RR.II di Cosenza
6	Elaborati Catastali
7	Verbale di cessione volontaria
8	Certificato destinazione urbanistica
9	Aggiornamento estratto di mappa Foglio 34
10	BURC Regione Calabria "Valori Agricoli Medi" Dati ISTAT costo di costruzione aggiornati al 2012
11	Documentazione Fotografica



# TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari  
(Dott.ssa Goggiamani)

OGGETTO: Proc. Esec. N° 87/2012

Creditore Procedente: Banca per lo Sviluppo della  
Cooperazione di Credito s.p.a.

Debitore:

ELABORATO :

Documento Riassuntivo



Il C.T.U.

Dott. Ing. Nicola Pucci

## Documento Riassuntivo

### LOTTO N°1

Il lotto n°1 ricade in Zona TDUI “Ambito residenziale, territorio urbanizzabile ”del vigente strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina in località “Canneto - Migale” di piena proprietà della società (parte eseguita) con quota 1000/1000. Dall’analisi effettuata è risultato che:

### Valore LOTTO N° 1:

TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 1 - Zona TDUI							
Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	14	10710	1	10710	10,60	€ 113 526,00	€ 96 497,10
34	240	3280	1	3280	10,60	€ 34 768,00	€ 29 552,80
34	454	1660	1	1660	10,60	€ 17 596,00	€ 14 956,60
34	770	760	1	760	10,60	€ 8 056,00	€ 6 847,60
34	1144	180	1	180	10,60	€ 1 908,00	€ 1 621,80
34	1354	2680	1	2680	10,60	€ 28 408,00	€ 24 146,80
<b>Totale</b>							<b>€ 173 622,70</b>
<b>cifra tonda</b>							<b>€ 173 623,00</b>

il valore di riferimento del lotto è di **€ 173.623,00** (diconsi euro centosettantatremilaseicentoventitre,00)



## LOTTO N°2

Il lotto n°2 ricade in Zona DTL "Dotazioni territoriali" del vigente strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina in località "Canneto - Migale" di piena proprietà della società (parte eseguita) con quota 1000/1000.

Dall'analisi effettuata è risultato che:

### Valore LOTTO N° 2:

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 2 - Zona DTL</b>							
Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	458	5670	1	5670	6,99	€ 39 633,30	€ 33 688,31
34	460	800	1	800	6,99	€ 5 592,00	€ 4 753,20
34	468	3530	1	3530	6,99	€ 24 674,70	€ 20 973,50
<b>Totale</b>							<b>€ 59 415,00</b>
<b>cifra tonda</b>							<b>€ 59 415,00</b>

il valore di riferimento del lotto è di **€ 59.415,00** (diconsi euro cinquantanovemilaquattrocentoquindici,00)

### LOTTO N°3

Il lotto n°3 ricade in Zona TAF3 "Ambito agricolo a valenza paesaggistica" del vigente strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina in località "Canneto - Migale" di piena proprietà della società (parte eseguita) con quota 1000/1000. Dall'analisi effettuata è risultato che:

### Valore LOTTO N° 3:

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Lotto 3 - Zona TAF3</b>						
Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	26	1540	SEMIN IRRIG	1,223148	€ 1 883,65	€ 1 601,10
34	27	4970	ULIVETO	1,677770	€ 8 338,52	€ 7 087,74
34	459	6090	SEMIN IRRIG	1,223148	€ 7 448,97	€ 6 331,63
34	783	990	ULIVETO	1,677770	€ 1 660,99	€ 1 411,84
34	1041	1210	ULIVETO	1,677770	€ 2 030,10	€ 1 725,59
34	1044	5660	SEMIN ARBOR	0,974189	€ 5 513,91	€ 4 686,82
34	1045	8720	SEMIN ARBOR	0,974189	€ 8 494,93	€ 7 220,69
34	1048	1850	ULIVETO	1,677770	€ 3 103,87	€ 2 638,29
<b>Totale</b>						<b>€ 32 703,70</b>
<b>cifra tonda</b>						<b>€ 32 704,00</b>

il valore di riferimento del lotto è di **€ 32.704,00** (diconsi euro trentaduemilasettecentoquattro,00)



### **Part. 987 – Zona TDU1**

La part. 987 ricade in Zona TDU1 “Ambito residenziale, territorio urbanizzabile ”del vigente strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina in località “Canneto - Migale” di piena proprietà della società (parte eseguita) con quota 1000/1000. Dall’analisi effettuata è risultato che:

### **Valore Part. 987:**

Foglio	Particella	mq	If (indice fabbric)	mc (mq*if)	Costo Terreno €/mc	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	987	110	1	110	10,60	€ 1 166,00	€ 991,10
<b>Totale</b>							€ 991,10
<b>cifra tonda</b>							€ 991,00

il valore di riferimento dell lotto è di **€ 991,00 (diconsi euro novecentonovantuno,00)**

### **Part. 952 – Zona TAF3**

La part. 987 ricade in Zona TDU1 “Ambito agricolo a valenza paesaggistica” del vigente strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina in località “Canneto - Migale” di piena proprietà della società ‘ ” (parte eseguita) con quota 1000/1000. Dall’analisi effettuata è risultato che:

### **Valore Part. 952:**

Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	952	500	SEMINATIVO	0,898419	€ 449,21	€ 381,83
<b>Totale</b>						€ 381,83
<b>cifra tonda</b>						€ 382,00

il valore di riferimento dell lotto è di **€ 382,00 (diconsi euro trecentottantadue,00)**

### Zona "Strada di Piano"

Le particelle 1042 e 1043 ricadono in Zona "Strada di Piano" del vigente strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina in località "Canneto - Migale" di piena proprietà della società ' (parte eseguita) con quota 1000/1000.

Dall'analisi effettuata è risultato che:

<b>TABELLA RIASSUNTIVA Zona "strada in previsione di piano"</b>						
Foglio	Particella	mq	Qualità	V.A.M. €/mq	Valore di mercato €	Valore di mercato al netto delle decurtazioni (-15%)
34	1042	210	ULIVETO	1,677770	€ 352,33	€ 299,48
34	1043	60	ULIVETO	1,677770	€ 100,67	€ 85,57
<b>Totale</b>						<b>€ 385,05</b>
<b>cifra tonda</b>						<b>€ 385,00</b>

il valore di riferimento delle particelle è di **€ 385,00** (diconsi euro trecentottantacinque,00)

### TABELLA RIASSUNTIVA:

- LOTTO N°1 - Zona TDU1	euro <b><u>173.623,00</u></b>
- LOTTO N°2 - Zona DTL	euro <b><u>59.415,00</u></b>
- LOTTO N°3 - Zona TAF3	euro <b><u>32.704,00</u></b>
- Part. 987 - Zona TDU1	euro <b><u>991,00</u></b>
- Part. 952 - Zona TAF3	euro <b><u>382,00</u></b>
- Zona "Strada di Piano"	euro <b><u>385,00</u></b>

---

**TOTALE euro 267.500,00**

Tale somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

**II C.T.U**

**Dott. Ing. Nicola Pucci**