

# TRIBUNALE DI COSENZA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
*G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA*



*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 32/2018*

[REDACTED] + 2

**CONTRO**

[REDACTED]

*C.T.U. :* [REDACTED]

- *RELAZIONE TECNICA DI STIMA*



# TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. GIUSEPPE SICILIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 32/2018

[REDACTED] + 2

**CONTRO**

[REDACTED]

## *Premessa*

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione Architetti al n. 2863 dal 22.03.1999, è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari Dott. Giuseppe Sicilia, giusto Ordinanza in data 14/10/2020 (Cfr. Allegato A -); in tale contesto, il nominato C.T.U. accettava l'incarico prestando altresì il giuramento di rito e ricevendo i quesiti in merito alla vertenza (Cfr. Allegato A -).

Si precisa che il sottoscritto subentrava al precedente Perito [REDACTED].

## *Descrizione dei beni di cui alla esecuzione immobiliare*

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/12/2017, è costituito dai seguenti immobili, ubicati nei Comuni di;

- **Lattarico, Via Borgo s.n.c.:**

in catasto fabbricati, al foglio n° 38 particella 295 –

categ. D/7, su cui insistono gli immobili denominati A – B – C – D – E – F -

G, (Cfr.All. C1- Visura catastale ) per piena proprietà ;  
in catasto terreni, foglio n° 38 particelle 149 e 151(Cfr.All. C1 - vedi planimetria), per piena proprietà;

- **Torano Castello** :  
in catasto terreni al foglio di mappa n° 5, particella n° 300 (cfr. All. C2), proprietà per 1/3(**si evidenzia che tale particella di terreno nella relazione notarile erroneamente è attribuita al Comune di Mongrassano**);
- **Mongrassano**:  
in catasto terreni foglio di mappa n° 6 particella n° 310(Cfr. All. C1-C2visura catastale), proprietà per 1/3 – foglio di mappa n° 6 particella 389 (Cfr.All. C1-C2), per piena proprietà.

Si sottolinea che, per quanto riguarda i terreni ricompresi nei Comuni di Torano Castello e Mongrassano, di proprietà pari ad 1/3 dell'esecutato, i **Creditori pignoranti** hanno presentato istanza di rinuncia parziale al pignoramento dei beni, in data 01/06/2020 del proprio Legale di fiducia avv. [REDACTED] (Cfr. All. A2) e cioè:

- per il Comune di Torano Castello la quota parte di 1/3 della particella in catasto terreni al foglio di mappa n° 5, particella n° 300;
- per il Comune di Mongrassano la particella in catasto terreni al foglio di mappa n° 6 per la quota di 1/3. (Cfr.All. A2)

Occorre sottolineare che l'intero comparto immobiliare sopra descritto, allo stato attuale e fin dal 2 gennaio 2015, viene utilizzato per le attività imprenditoriali di "estrazione di ghiaia, sabbia e produzione di calcestruzzo", dalla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Luzzi, con la quale l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] ha stipulato un Contratto di Comodato d'uso gratuito (Cfr. All.A1).

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

## 1. ATTIVITÀ PERITALI

### Sopraluoghi

Al fine di visionare gli immobili soggetti a procedura fallimentare, il C.T.U. ha eseguito n° 2 sopraluoghi e cioè:

- in data 3 febbraio 2021, dalle ore 14,30 in poi, alla presenza continua del solo Esecutato ██████████, sono stati esaminati in Lattarico, alla località "Borgo", tutti i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, prendendo misure ed eseguendo un'ampia refertazione fotografica; il ██████████, richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare (Cfr. All. A).
- Successivamente, in data 8 febbraio 2021, dalle ore 12,00 in poi, alla presenza continua del solo esecutato ██████████, il CTU ha eseguito il sopraluogo n° 2, nel quale ha esaminato i terreni nei Comuni di Torano Castello e Mongrassano alla loc.tà Colombra, eseguendo un'ampia refertazione fotografica; il sig. ██████████ richiesto all'uopo dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare (Cfr. All. A).

### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici ed acquisendo la seguente documentazione, necessaria per l'espletamento dell'incarico:

- Acquisizione delle visure catastali relative a terreni ed immobili, a mezzo del portale telematico (SISTER) dell'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. C);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. All. D1);
- Ufficio Tecnico dei Comuni di Lattarico, Torano Castello e Mongrassano (Cfr. All. E –F-G).
- Ufficio Tecnico del Consorzio di Bonifica dei Bacini Meridionali del Cosentino (Cfr. All. H).
- Ufficio Snam Rete Gas Spa, di competenza, Loc.tà Ferramonti – Tarsia (CS). (Cfr. All. H1) .



Dall'esame della documentazione presente agli Atti, si è quindi provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, le visure e gli elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto della procedura. Ufficio Tecnico dei Comuni di Lattarico, Torano Castello e Mongrassano (Cfr. All. C-C1-C2).

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa ad eventuali iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Cfr. All. D1).

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lattarico(CS), sono state acquisite tutte le notizie riguardanti gli immobili, copie degli elaborati progettuali, (in particolar modo hanno riguardato la sistemazione dell'alveo e argine del Fiume Crati, a cura e spese della ditta ██████ sulla particella 142 (da cui poi è derivata la part.Illa 295) del foglio di mappa n.38, *Planimetrie, Certificati di Destinazione Urbanistica, Attestato di Vincolo Usi Civici e Attestazione circa la possibilità del rilascio di Titolo Abilitativo in Sanatoria* per i fabbricati (Cfr. All. E);

Presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Torano Castello (CS) sono state acquisite tutte le notizie riguardanti gli immobili, "*Certificati di Destinazione Urbanistica*", Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Torano Castello (Cfr. All. G2) .

Presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mongrassano (CS) sono state acquisite tutte le notizie riguardanti gli immobili "*Certificati di Destinazione Urbanistica*". (Cfr. All. F2).

Presso l'Ufficio Tecnico del Consorzio di Bonifica integrale dei "Bacini Meridionali" con sede a Cosenza, sono state acquisite notizie riguardante la presenza di canali di scolo e di irrigazione di competenza del suddetto Ente e passanti per i terreni oggetto di procedura (Cfr.All.H);

Presso l'Ufficio Tecnico Snam Rete Gas SPA di competenza con sede a Tarsia prov. di CS, sono state acquisite notizie riguardante la presenza di tubazione di gas di competenza del suddetto Ente passante nei terreni oggetto di procedura (Cfr.All.H1);

Per quanto sopra esposto, si fa presente che la valutazione del patrimonio immobiliare del ██████, sarà limitata a tutti gli immobili nel Comune di Lattarico e alla sola particella 389 foglio 6 del Comune di Mongrassano.

## RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE

### FASE PRELIMINARE

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

*- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti*

*oppure:*

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

Risp.: dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è stata riscontrata oltre la visura ipotecaria anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, resa dal notaio in Bisignano Dr. XXXXXXXXXX, in data 05.04.2018.

Si fa' ulteriormente presente che la particella di terreno n° 300, insistente sul foglio n° 5, nella relazione notarile erroneamente è attribuita al Comune di Mongrassano, anziché nel comune di Torano Castello.

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

**Risp.:** dalle indagini effettuate presso l'Agencia delle Entrate e dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto fabbricati e terreni, a seguito del menzionato Atto di Rinuncia (Cfr. All. A2) e oggetto della successiva valutazione, possono descriversi nel modo che segue:

**COMUNE DI LATTARICO**

- 1. Fabbricati costruiti per esigenze industriali, in catasto fabbricati, al foglio di mappa n° 38, particella 295, categoria D/7, realizzati abusivamente senza autorizzazione comunale;*
- 2. Terreno della consistenza di are 45 e centiare 85, in catasto terreni al foglio n° 38 particella n° 149 di qualità seminativo (Cfr. All. B- Documentazione Fotografica Foto 0-1-2);*
- 3. Terreno della consistenza di 04 are e 10 centiare, in catasto al foglio n.38 particella n.151 di qualità seminativo (Cfr. All. B- Documentazione Fotografica Foto 0-1-2);*
4. Fabbricati realizzati abusivamente senza autorizzazione Edilizia e non censiti in catasto (fabbricati n°1 -2-3-4-5-6-7 e 8 in planimetria (Cfr. All. I1-I2)

**COMUNE DI MONGRASSANO**

1. Terreno della consistenza di are 81 e centiare 90, di qualità Pascolo, foglio 6 particella 389, (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto n° 3).

Tutti gli immobili sopra riportati risultano per venuti al debitore XXXXXXXXXX per effetto del trasferimento per Atto del Tribunale di Cosenza – Sez. esecuzioni civili - dott. Vincenzo DI PEDE N° 726/2006 – rep. 1535/2005 registrato a Cosenza in data 22/06/2006 al n° 002068 serie 4 (Cfr. All. I3);

Compiuta la parte preliminare il sottoscritto C.T.U. prosegue con la redazione

della perizia secondo lo schema già in uso presso questo rispettabile Tribunale con i precedenti G.E., precisando che la presente riguarderà solo i beni dell'Esecutato ricadenti nei Comuni di Lattarico (per intero) e Mongrassano (parzialmente), a seguito della dichiarazione di **rinuncia parziale** presentata dai Creditori in data 01/06/2020, con l'esclusione dei terreni nel Comune di Torano Castello (provincia di Cosenza) e parte del comune di Mongrassano (provincia di Cosenza) (Cfr. All. A2).

### ***Risposte ai quesiti***

#### ***Quesito nr. 1***

*Provveda il Perito all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

La documentazione in Atti, appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico; a seguito dei sopralluoghi ho potuto constatare che nella documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio,(Cfr. All. C-C1-C2-),non sono censiti alcuni piccoli fabbricati insistenti sulla particella 295 del foglio di Mappa n° 38del Comune di Lattarico (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto n° 0-1-2), da me evidenziati sulla planimetria dello stato attuale (Cfr. All. I1-I2), sono state riscontrate delle difformità, tra quanto riportato in catasto e quanto riscontrato in situ e cioè :

#### **NEL COMUNE DI LATTARICO**

*Sulla particella n° 295 del Foglio di mappa n° 38, insistono Fabbricati A)-B)-C)-D)-E)-F)-G) come di seguito vengono elencati (Cfr. All. B- Documentazione fotografica foto n° 0)*

- fabbricato A) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 85 mq composto da n° 4 vani e servizi, con struttura in muratura portante e solaio in latero cemento, copertura in coppi posti su orditura in legno per gran parte del fabbricato, mentre una parte più piccola non presenta solaio, ma direttamente la copertura che poggia su struttura portante in legno ma è composta da amianto, adibito in precedenza parte ad uso ufficio per l'attività che si svolgeva e si svolge nel compendio, e parte ad uso abitativo per il custode (guardiano) e parte ancora a garage, provvisto di serranda metallica (Cfr. All. B – Documentazione fotografica da foto n° 4° foto 15);
- Fabbricato B) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 210 mq ed altezza media di m.4.95 composto da (n°1)un unico vano aperto su due lati e chiuso su altri due, con struttura portante in ferro e copertura in amianto, poggiante su capriate in ferro, adibito a ricoveri mezzi e magazzino di derrate utilizzato come deposito (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto 16-17-39) ;
- Fabbricato C) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 50 mq ed altezza di 3.30 m, (sulle planimetrie catastali è riportata erroneamente m. 2.80) composto da n° (2) due vani al piano terra, oltre soffitta in parte praticabile, adibita a magazzino deposito, con struttura portante in muratura e solaio in latero cemento e copertura a falde su orditura in legno in lastre di amianto.

Rispetto allo stato di fatto, presenta delle difformità all'interno, ossia le planimetrie estrapolate dal portale dell'UTE Sister, sono prive di servizi igienici, mentre vi è la presenza di un piccolo locale wc non riportato sulle planimetrie catastali ( Cfr. All. B – Documentazione fotografica 26-27-28-29) ;

- Fabbricato D) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 300 mq ed altezza media di m. 5.55, con struttura portante in metallo e copertura in lastre di amianto poggiate parte su capriate in ferro e tamponatura in blocchi di cls dello spessore di cm 20, allo stato rustico è composto da un grande vano aperto, adibito a garage per mezzi pesanti, due vani magazzini posti alle due estremità e un vano realizzato in lamiera (locale officina per riparazione mezzi dell'attività). Anche in questo caso ci sono delle difformità evidenti catastali, non è rispettata la dimensione del locale, in più nella parte posteriore dello stesso è riportato un magazzino /locale non più esistente (Cfr. All. B -Documentazione fotografica foto n° 18-19-20-21-22);
- Fabbricato E) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 185mq ed altezza di mt. circa 2.80, con struttura in muratura, copertura parte in solaio e parte in lamiera su orditura mista in ferro e legno, infissi in ferro composto da n° 2vani accessibile adibito a deposito mentre una parte di circa 80, mq è pericolante per cui non si è potuto entrare nel locale, per poca sicurezza della struttura (da demolire) (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto n°23-24-25-40) ;
- Fabbricato F) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 80,00 mq e altezza media di circa mt. 2.30 composto da n° 4 vani adibita a ricovero di animali, in muratura portante e copertura in lamiera

- su struttura mista di ferro e legno, infissi esterni in ferro (Cfr. All. B -Documentazione fotografica foto n° 30-31);
- Fabbricato G) in planimetria, censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 40,00 mq ed altezza mt. 3.40, composto da un unico vano, con struttura portante in muratura e copertura ad unica falda in lastre di amianto, in stato di abbandono, provvisto di serrande avvolgibili e finestre in metallo (Cfr. All. B- Documentazione fotografica foto n° 32-33);
  - Fabbricato individuato con il n° 1 in planimetria (stato attuale), non censito in Catasto e privo di titolo autorizzativo di circa 14 mq composto da n° 1 locale adibito a magazzino, con struttura portante in muratura ad una testa di blocchi di cls, copertura a falda in aderenza al fabbricato contraddistinto dalla lettera B, senza rispettare i normali canoni del costruire, mancando il giunto tecnico tra i fabbricati (Cfr. All. B- Documentazione fotografica foto n° 17-39);
  - Tettoia in ferro e lamiera in planimetria individuato con il n° 2, non censito in Catasto e privo di titolo autorizzativo a confine con la particella 147, della superficie di circa 58 mq con struttura leggera in ferro e lamiera, totalmente aperta, serve per il riparo da intemperie di mezzi meccanici e materiale vario (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 20-39),
  - Fabbricato individuato con il n°3 in planimetria, composto da n° 2 locali, non censito in Catasto e privo di titolo autorizzativo di circa 40.00 mq in aderenza al fabbricato (capannone) lettera D) con struttura portante di blocchi in cls e copertura in lastre di amianto, in parte un locale è al di sotto del piano di campagna per circa 1.50/1.70 metri, utilizzato a deposito (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 18-20-42);

- Fabbricato individuato con il n° 4 in planimetria, non censito in Catasto e privo di titolo costruttivo, di circa 10.00 mq composto da n° 1 locale uso deposito (Cfr. All. B -Documentazione fotografica foto n° 18-42);
- Fabbricato individuato con il n° 5 in planimetria, non censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 8.00 mq composto da n°1 locale, in lamiera utilizzato come camera di manovra per la centrale di betonaggio (formazione del calcestruzzo (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 20-41);
- Fabbricato individuato con il n° 6 in planimetria, non censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 20.00 mq composto da n° 1 locale adibito a magazzino deposito per officina, con struttura portante in ferro e lamiera (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 19-21);
- Fabbricato individuato con il n° 7 in planimetria, non censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 20.00 mq composto da n° 2locali-(Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 38);
- Fabbricato individuato con il n° 8 in planimetria, non censito in Catasto e privo di titolo costruttivo di circa 59.00 mq. (Cfr. All. Documentazione fotografica foto n° 34) .

Ai fabbricati sopra descritti, occorre aggiungere tutti i macchinari (centrale di betonaggio) necessari alla lavorazione e formazione del calcestruzzo posizionati in vicinanza del fabbricato n° 5, in particolare (Cfr. All. B – Documentazione fotografica foto 2-20-41-42):

- A) n° 2 Silos in cui viene depositato il cemento in polvere;
- B) Vasche in ferro per il contenimento dei vari materiali inerti utilizzati;
- C) Bilancia inerti;
- D) Bilancia cls in polvere;



- E) n° 2 nastri trasportatori di carico e scarico;
- F) Camera di manovra e quadro;
- G) Cappa d'aspirazione fumi del cls in polvere;
- H) Tramoggia per il convogliamento del calcestruzzo formato sui mezzi di trasporto.

Si precisa che gli immobili individuati in planimetria con la lettera F e i numeri 1-7-8, sono utilizzati per il ricovero e la crescita di animali domestici (suini, ovini, caprini, pollame etc., (Cfr. All. B- Documentazione fotografica foto n°17-30-31-34-38).

L'intero lotto di terreno oggetto di procedura, su cui insistono i fabbricati sopra menzionati, è composto, oltre che dalla menzionata particella 295, anche dalle seguenti particelle:

\*Comune di Lattarico – Foglio 38 – particelle n° 149 e 151-

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto di terreno, si può dire che sono identificabili con:

- per il lato Ovest con la strada di Bonifica in destra Crati;
- per il lato Est con la particella 139 del foglio 38;
- per il lato Nord con le particelle 335-148-339 dello stesso foglio 38;
- per il lato Sud con le particelle 18 e 243 del foglio di mappa n° 46.

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito, il sottoscritto ritiene non proponibile una suddivisione in lotti dei beni sopra descritti. La considerazione nasce dall'esame precipuo dell'attività dell'azienda di produzione del calcestruzzo che utilizza, per le sue lavorazioni, tutti i beni sopra descritti in un ciclo continuo. Inoltre, per effettuare una suddivisione, occorrerebbe eseguire diversi risanamenti urbanistici e catastali.

## NEL COMUNE DI MONGRASSANO

*Foglio di mappa n° 6 – particella 389 (terreno di natura agricola) (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 3)*

Il terreno di cui trattasi, è esteso per 8.190,00 mq e confina

- a Nord con particelle 516 e 517;
- a Sud con particelle 388 e 723;
- ad Est con particelle 517 e 366;
- ad Ovest con particella 393.

Occorre sottolineare che, al di là del possesso fisico da parte dell'esecutato, il terreno in questione risulta abbandonato e incolto e comunque avulso dal ciclo lavorativo dell'azienda; inoltre risulta non utilizzabile ai fini aziendale perché non facilmente raggiungibile da parte di mezzi pesanti, superiore ai 25 q.li di portata.

### **Quesito nr. 2 –**

*Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Dall'esame della documentazione in Atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso gli Enti interessati, risulta che tutti gli edifici in questione sono stati realizzati, seppure abusivamente, dal genitore dell'esecutato. I beni sono diventati di proprietà del [REDACTED] il quale li ha acquistati dal Tribunale di Cosenza con Atto n° 726 del 2006 e Rep. 1535/2006 (Cfr. All. I3). I beni in questione non sono soggetti ad IVA in quanto beni strumentali all'attività svolta dal [REDACTED].

### **Quesito nr. 3 –**

*Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva*

*dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;*

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico risulta che i fabbricati sopra elencati sono stati costruiti in assenza di alcun titolo autorizzativo e che nessuno di essi sia stato oggetto di procedura di sanatoria di cui alla Legge 47/85; dall'Attestato rilasciato dall'UTC (Cfr. All. E-E4) risulta che ".....una eventuale richiesta di permesso in sanatoria inerente l'avvenuta realizzazione di alcune unità immobiliari, identificati con la part. 295 del foglio n° 38, sarebbe assenti bile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 .....", ovvero sussiste la doppia conformità Urbanistica, condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

#### **Quesito nr. 4 –**

*Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .*

Per quanto risulta dall'attestato dell'U.T.C. di Lattarico (Cfr. All. E4) tutto il complesso immobiliare è soggetto a pratica di condono edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e s.m. e i. ovvero sussiste la doppia conformità urbanistica, condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. In questo caso gli oneri urbanistici e costo di costruzione sono complessivamente all'attualità pari a circa € 55.000,00 oltre diritti e marche per circa € 182,00; a tale somma vanno aggiunti gli oneri di attività professionali quali: progettazione, Direzione Lavori, Coordina-

tore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione lavori, attività catastale, prove e collaudi ecc., valutabili in circa € 70.000,00, compresa Cassa e Iva come per Legge.

### **Quesito nr. 5**

*Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.*

Per tutti gli immobili oggetto di procedura, relativamente a tutti e 3 i Comuni interessati (Lattarico, Torano Castello e Mongrassano) sono stati richiesti i relativi Certificati di destinazione Urbanistica(CDU)che qui si allegano (cfr. All.E2-F2-G2).

### **Quesito nr. 6 –**

*Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative .*

1. Tutti gli immobili oggetto della presente perizia sono stati identificati catastalmente nelle risposte ai precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento, a meno dei piccoli manufatti di tipo rurale elencati in precedenza al quesito n° 1 con il n° da 1..... a 8, come già detto in precedenza, non risultano né censiti in catasto né sono provvisti di titolo autorizzativo.

Occorre sottolineare che, in fase di udienza (Cfr. All. A3 – verbale del 01.06.2021), il C.T.U. aveva espresso la necessità di procedere all'inserimento in mappa e/o la variazione catastale di tutti gli immobili non censiti, al costo di circa € 2.500,00.

Nella seduta del 14.09.2021 (Cfr. All. A3) i Creditori procedenti hanno inteso rifiutare tale richiesta, ritenendo la procedura dell'accatastamento non conveniente.

### **Quesito nr.7**

*Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota di titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tal sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Evidente, da quanto sopra esposto non risultano comproprietari, oltre all’unico proprietario oggi esecutato.

### **Quesito nr. 8**

*A verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.*

Dall’esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite dal CTU presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti gli immobili pignorati e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. Trascrizione contro del 19.12.2006- Reg. part. n° 10404 Reg. Generale n° 46951- PUBBLICO UFFICIALE – ██████████ rep. 451/342 del 15.12.2006–IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo Fondiario immobili siti in Lattarico e Mongrassano (CS). (Cfr. All. D-D1-D2).
2. Trascrizione contro del 23.05.2007- Reg. part. n° 13567 Reg. generale n° 20266 - PUBBLICO UFFICIALE – ██████████ rep. 1027/750 del 18.05.2007compravendita. (Cfr. All. D-D1-D2)
3. Trascrizione contro del 09.02.2018 - Reg. part. n° 2835 TRIBUNALE DI COSENZA rep. 604 del 02.01.20198 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in LATTARICO

e MONGRASSANO (CS). (Cfr. All. D-D1-D2)

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli atti depositati.

### **Quesito nr. 9**

*A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Alla stima del valore di mercato dei vari immobili e a quello complessivo dell'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento al diritto di piena proprietà, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2021 - 2° semestre, (Cfr. All. L – Tabella O.M.I.), il C.T.U. ha provveduto alla redazione della stima.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un **LOTTO UNICO, costituito da:**

#### **A) TERRENI**

A1 – Nel Comune di Lattarico, terreno urbanisticamente considerato di tipo agricolo, costituito dalla particella 295 del foglio di mappa n° 38, di

complessivi circa mq 10.360 (Cfr . All.E2-CDU)

Seppur ricadente in zona agricola, considerata la orografia completamente pianeggiante del terreno, le caratteristiche intrinseche e d estrinseche, la presenza di buona viabilità, la vicinanza e il facile collegamento a due svincoli autostradale della autostrada A2 DEL MEDITERRANEO (Svincolo Torano e Svincolo Luzzi – Montalto, è valutabile ad € 6,00 al metro quadrato.

Applicando tali parametri il valore complessivo ammonta a:

$$**Mq 10.360 x €/mq 6,00 = € 62.160,00**$$

A2 – Nel Comune di Lattarico, terreno ad uso agricolo, costituito dalle particelle 149 e 151 del foglio di mappa n° 38, di complessivi circa mq 4.995,00 (cfr . All.E2- CDU), ricadenti in zona agricola. Il terreno presenta le medesime caratteristiche urbanistiche del comparto descritto in precedenza, ma risulta interessato da due servitù di metanodotto, “*attività di interesse pubblico*”. Sono attraversate dal gasdotto denominato “S. Eufemia – Castrovilari” e dal metanodotto denominato “Diramazione per Luzzi” della Snam Rete Gas – Soggetto proprietario e gestore del metanodotto – per cui alla luce di queste servitù, che coprono interamente il lotto, si ritiene di considerare un coefficiente riduttivo che porta ad un valore al metro quadrato di € 2,00. In definitiva il valore complessivo da attribuire al terreno sarà pari a:

$$**Mq 4.995 x €/mq 2,00 = € 9.990,00**$$

A3 – nel Comune di Mongrassano, terreno ad uso agricolo costituito dalle particelle 389 del foglio di mappa n° 6, di complessivi circa mq 8.190 (Cfr. All.F2- CDU), valutabili ad € 1,50 al metro quadrato, portano ad un valore complessivo pari a:

$$**Mq 8.190 x €/mq 1,50 = € 12.285,00**$$

**IN TOTALE si ha: € 84.435,00**

## **B) FABBRICATI**

Per quanto riguarda i fabbricati, riportati in planimetria, tutti di proprietà dell'esecutato e riportati dettagliatamente in planimetria (Cfr. All. C1-I1-I2), si ritiene opportuno che, nella valutazione, si tenga conto dello stato d'uso attuale, oltre che della reale condizione amministrativa. In definitiva sono

state considerate le seguenti 3 categorie.

### **CATEGORIA (A)**

A tale categoria di fabbricati, indicati in planimetria con le lettere A – B – C – D si può attribuire un valore medio unitario per abitazioni “di tipo economico” in stato di conservazione normale. A valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari (O.M.I. -2° sem. 2021) ragionevolmente fissato da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 340,00 mq (Cfr. All. L – Tabella O.M.I.). Nella valutazione il sottoscritto ritiene di considerare il valore minimo tra i due, pari ad euro 250,00–

### **CATEGORIA (B)**

A tale categoria di fabbricati, indicati in planimetria con le lettere E-F-G e i nn° 1-3-4-5-6, (Cfr. All. B – Documentazione fotografica) che si presentano in pessime condizioni di manutenzione e sicurezza, il C.T.U., ritiene di applicare un valore al mq di € 125,00.

### **CATEGORIA (C)**

Per tali fabbricati, indicati in planimetria con i numeri 2-7-8, e parte del fabbricato E indicato (Cfr. all. B – Documentazione fotografica foto n° 23 - 20-38-34) il sottoscritto ritiene che non si possa dare una valutazione obiettiva, considerate le loro condizioni di precaria sicurezza e pessima manutenzione, anche in riferimento alle caratteristiche costruttive. In definitiva si ritiene che senza dubbio il loro valore sia pari allo zero per cui converrebbe demolire completamente.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI FABBRICATI**

1) Relativamente ai fabbricati A-B-C-D con valore pari ad € 250/mq, al di sotto della media dei valori O.M.I. considerati, sia per le unità residenziali che per i magazzini, così distinti:

A) mq 86\* €/mq 250 = € 21.500,00

B) mq 210 \* €/mq 250 = € 52.500,00



C) mq 50 \* €/mq 250 = € 12.500,00  
D) mq 300 \* €/mq 250 = € 75.000,00

**IN TOTALE = € 161.500,00**

2) Relativa ai fabbricati E-F-G – 1-3-4-5-6, con valore pari ad € 125,00/mq, per un valore pari ad € 125,00/mq. , si ha:

E) mq 100 \* €/mq 125,00 = € 12.500,00  
F) mq 80\* €/mq 125,00 = € 10.000,00  
G) mq 40\* €/mq 125,00 = € 5.000,00  
1) mq 15\* €/mq 125,00 = € 1.875,00  
3) mq 40\* €/mq 125,00 = € 5.000,00  
4)mq 10\* €/mq 125,00 = € 1.250,00  
5)mq 8\* €/mq 125,00 = € 1.000,00  
6) mq 20\* €/mq 125,00 = € 2.500,00

**IN TOTALE = € 39.125,00**

In definitiva il valore complessivo attribuito al complesso immobiliare è stato definito dalla somma di A)+B)= **€ 285.060,00**

Da tale valore immobiliare complessivo, andrà detratto il costo della spesa, necessaria per legge, relativa alla rimozione e smaltimento delle coperture in lastre di cemento/amianto, con sostituzione di altra idonea copertura, valutabile in circa mq 1.000,00 \* €/mq 55,00 + iva 10% = € 60.500,00.

### **C) IMPIANTO DI BETONAGGIO**

Per quanto riguarda gli impianti per la lavorazione del calcestruzzo, a seguito di apposita indagine presso rivenditori di attrezzature similari, si è giunti ad una valutazione complessiva di **€ 30.000,00**.

In definitiva il valore complessivo di tutto il lotto (Terreni e fabbricati) di cui alla procedura esecutiva è pari a alla somma di:

**A)+B)+C) = € 315.060,00**

### **Quesito nr. 10**

*A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna*

unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Come già riferito in precedenza, il sottoscritto ritiene che non sia possibile che l'intero lotto di beni esecutati possa essere suddiviso in lotti, in quanto si snaturerebbe tutto quanto vi è realizzato su di esso e per l'attività che vi si svolge.

### **Quesito nr. 11**

*Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli immobili oggetto di perizia, tutti di proprietà dell'esecutato, sono attualmente dati in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED], in base al Contratto n° 47 serie III° del 12.01.2915 che qui si allega (Cfr. All. A1). Tale Contratto non è opponibile alla procedura, ed è stato stipulato in data antecedente a quella del pignoramento (20.12.2017).

Per tutti gli immobili non risultato gravami di usi civici o di altro genere (Cfr. All. E3).

### **Quesito nr. 12**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*

Non risultano procedure espropriative in atto, da alcun Ente interessato. Occorre precisare che i terreni in questione, foglio di mappa n° 38 part. Ille n° 149 e 151, sono attraversati dal gasdotto denominato “*Sant’Eufemia-Castrovillari*” e dal metanodotto denominato “*Diramazione per Luzzi*”, per i quali la Società proprietaria e gestore SNAM Rete Gas ha costituito regolare Servitù (Cfr. All.H1).

Inoltre vi è, che le particelle n° 295 e 149, sono oggetto di Servitù (Diritto di Passaggio per la particella n° 139 a confine con la particella 295, dello stesso foglio di mappa n° 38.

### ***Quesito nr. 13***

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Gli Allegati B -Documentazione fotografica e Allegati I1-I2 -Planimetrie immobili-illustrano dettagliatamente quanto richiesto nel quesito.

### ***Quesito nr. 14***

*A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito nella quale sarà indicato tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, in lotto unico non divisibile, risulta composto da:

1. un piccolo quoziente di terreno agricolo in agro del Comune di Mongrasano foglio di mappa n 6 particella 389 di complessivi mq 8.190,00;
1. appezzamento di terreno di tipo agricolo nel Comune di Lattarico (foglio di mappa 38 particelle 149 e 151 di complessivi mq 4.995,00 e particella 295, sulla quale sono ubicati numerosi fabbricati; di tali fabbricati molti sono inseriti nel Nuovo Catasto Urbano e altri no;

Tutti gli immobili sopra riportati, in proprietà dell’esecutato [REDACTED], risultano dati in Comodato ad uso gratuito alla [REDACTED] e sono utilizzati per la produzione di calcestruzzo (Centrale di betonaggio).

Gli immobili (terreni e fabbricati) hanno ottima posizione, sia dal punto di vista orografico (terreni assai pianeggianti) sia dal punto di vista del posizionamento (presenza di strade di accesso, vicinanza sia a strade principali che a svincoli autostradali).

Il valore complessivo attribuito all'intero comparto immobiliare sopra descritto (terreni e fabbricati), dedotte spese di messa in sicurezza, oneri urbanistici, di progettazione e D-L-, etc. è risultato pari a netti **€ 129.378,00** (ipotesi 2 – senza applicazione della detrazione forfettaria del 15%) (Cfr. Tabella Quesito n° 15 – Ipotesi 2- Tab. 2) e tiene conto delle peculiarità di terreni e fabbricati ed **€ 82.119,00** (ipotesi 1 – con applicazione della detrazione forfettaria del 15%) (Cfr. Tabella Quesito n° 15 – Ipotesi 1- Tab. 1).

### **Quesito nr. 15**

*Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.*

Il C.T.U. ha creato una versione della perizia, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice, allegandola alla perizia principale.

### **LOTTO UNICO**

**IPOTESI N° 1, CON APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE FORFETTARIA PARI AL 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) - NON RICHIESTO FRA I QUESITI DEL GIUDICE**

### Determinazione del prezzo base del lotto:

<b>Valore base di stima</b>		<b>€ 315.060,00</b>
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)	€ 55.000,00	
Diritti segreteria e bolli	€ 182,00	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- prove sui materiali - variazione catastale – progettazione e DD.LL – coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva)	€ 70.000,00	
Spese per Bonifica tramite rimozione e smaltimento del manto di copertura e relativa sostituzione con lamiera grecata	€ 60.500,00	
	€	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	47.259,00	
		<b>€</b>
<b>Totale detrazioni</b>		<b>232.941,00</b>
		<b>€</b>
<b>Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni</b>		<b>82.119,00</b>
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
		<b>€</b>
<b>Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni</b>		<b>82.119,00</b>

**Tab. 1**

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha il:

Prezzo Base in cifra tonda € 82.119,00 (*euro ottantaduemilacentodiciannovee centesimi zero*).

## LOTTO UNICO

**IPOTESI N° 2, SENZA APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE FORFETTARIA PARI AL 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute)**

**Determinazione del prezzo base del lotto:**

		€
<b>Valore base di stima</b>		<b>315.060,00</b>
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)	€ 55.000,00	
Diritti segreteria e bolli	€ 182,00	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanato rie- prove sui materiali - variazione catastale – progettazione e DD.LL – coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva)	€ 70.000,00	
Spese per Bonifica tramite rimozione e smaltimento del manto di copertura e relativa sostituzione con lamiera grecata	€ 60.500,00	
Detrazione del 15% abbattimento forfettario sul valore base di stima	/	
		€
<b>Totale detrazioni</b>		<b>185.682,00</b>
		€
<b>Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni</b>		<b>129.378,00</b>
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
		€
<b>Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni</b>		<b>129.378,00</b>

### Tab. 2)

**Non esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha il:**

**Prezzo Base in cifra tonda € 129.378,00 (euro centoveninovemilatrecentosettantotto e centesimi zero).**

## **FOGLIO RIASSUNTIVO**

### **CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto. Le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, sono dovute ai molteplici Uffici interessati, dislocati in Cosenza e Provincia, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta ai vari Enti interessati.

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà 1000/1000 di un appezzamento di terreno, in catasto al foglio di mappa n° 38 del Comune di Lattarico (Cosenza), particelle n° 295-149-151, e Comune di Mongrassano foglio di mappa n° 6 particella n°389.

Il compendio oggetto di procedura risulta costituito da:

➤ **COMUNE DI LATTARICO FG DI MAPPA N° 38 PARTICELLE N° 295-149 E 151:**

Immobile ubicato a valle del comune di Lattarico alla località Borgo, composto dalle particelle 295 Categoria D/7 e dalle particelle di terreno n° 149 e 151 di qualità seminativo. E' ubicato a ridosso del fiume Crati, completamente pianeggiante e collegato alla strada della Bonifica che lo costeggia di facile accesso, collocato in modo quasi equidistante, dai due svicoli Autostradali – Autostrada del Mediterraneo A2, svincolo di Torano Castello e svincolo di Acri – Montalto - Luzzi.

Gli immobili oggetto di procedura nel comune di Lattarico hanno una superficie commerciale complessiva pari a circa 15.355,00 mq; *sulla particella n° 295 del foglio di mappa n° 38, insistono i fabbricati A) -B)-C)-D)-E)-F)-G) come di seguito vengono elencati (Cfr. All. I1-I2)* e oltre numerosi piccoli fabbricati contraddistinti dai numeri da 1 a 8, tutti gli immobili sopra citati, sono sprovvisti di autorizzazione edilizia per la loro realizzazione, alcuni sono riportati in mappa, altri no. (Cfr. All. I1 –I2)

➤ **COMUNE DI MONGRASSANO FG DI MAPPA N° 6 PARTICELLA N° 389:**

Immobile ubicato all'interno comune di Mongrassano alla C.da Colombra, di qualità Pascolo, classe U, così come riportato in visura (Cfr. All. C2) mentre nell'atto di trasferimento è riportata la qualità di seminativo, (Cfr. All. I3) risulta abbandonato e incolto e comunque avulso dal ciclo lavorativo dell'azienda; inoltre risulta

non utilizzabile ai fini aziendale anche se il sottosuolo è ricco di materiale inerte, perché non facilmente raggiungibile da parte di mezzi pesanti, superiore ai 25 q.li di portata, infatti per arrivare in loco si deve passare nel centro abitato di Mongrassano Scalo, nella quale è fatto divieto il transito a mezzi con portata superiore ai 25 q.li.

Gli immobili risultano inseriti nella banca dati del Catasto Terreni e Fabbricati, in ditta [REDACTED], Codice Fiscale n° [REDACTED] per come appresso:

- 1) *Fabbricati costruiti per esigenze industriali, in catasto fabbricati, al foglio di mappa n° 38, particella 295, categoria D/7, (Cfr. All. C1 – visura);*
- 2) *Terreno della consistenza di are 45 e centiare 85, in catasto terreni al foglio n° 38 particella n° 149 (Cfr. All. C1-C2 - visura);*
- 3) *Terreno della consistenza di 04 are e 10 centiare, in catasto al foglio n.38 particella n.151(Cfr. All. C1- visura);*
- 4) *Fabbricati realizzati abusivamente senza autorizzazione comunale e non censiti in catasto (fabbricati n°1 -2-3-4-5-6-7 e 8 in planimetria (Cfr. All. I1-I2)*
- 5) *Comune di Mongrassano, Foglio di mappa n° 6 – particella 389 (terreno di natura agricola) (Cfr. All. B - Documentazione fotografica foto n° 3).*

Di seguito vengono riportati i valori di stima tenendo conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore iniziale e non (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute)

- **Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda € 82.119,00 (euro ottantaduemilacentodiciannove e centesimi zero).**
- **Prezzo Base senza abbattimento forfettario del 15%, in cifra tonda € 129.378,00 (euro centoveninovemilatrecentosettantotto e centesimi zero).**

Rende li, 10.06.2022

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti Allegati:



- Allegato A- Nomina C.T.U. –Verbale di Udienza-Convocazioni Visite-Verbale delle Operazioni Peritali–Richiesta di Proroga-Concessione Proroghe -Rinuncia del precedente C.T.U.;
- Allegato A1- Contratto di comodato di uso gratuito;
- Allegato A2- Atto di Rinuncia parziale;
- Allegato A3- Verbali di Udienza;
- Allegato B- Documentazione fotografica;
- Allegato C- Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. le Cosenza - Territorio
  - C1- Visura catastale – Planimetrie Catasto terreno Comune Di Lattarico– Foglio n° 38 part. lle 295 -151-149;  
Visura catastale – Planimetrie Catasto fabbricati Comune Di Lattarico – Foglio n° 38 part. lla 295
  - C2- Visura Catastale Comune Di Mongrassano - Foglio n° 6 part. lla 389;
- Allegato D- Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
  - D1 – Ispezione Ipotecaria in data 16.12.2021 D2 – Relazione Notarile;
- Allegato E- Documentazione Uff. Tecnico Urbanistico Comune di Lattarico;
  - E1- Richiesta Accesso Atti comune di Lattarico;
  - E2- Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Lattarico;
  - E3- Certificazione sussistenza vincolo usi Civici;
  - E4- Certificazione risultanze per richiesta permesso a costruire in Sanatoria (Oneri)
- Allegato F- Documentazione Uff. Tecnico Urbanistico Comune di Mongrassano (CS);
  - F1- Richiesta Accesso Atti;
  - F2- Certificato destinazione Urbanistica Comune di Mongrassano;
- Allegato G- Documentazione Uff. Tecnico Urban. Comune di Torano Castello (CS);
  - G1- Richiesta Accesso Atti;
  - G2- Certificato destinazione Urbanistica Torano Castello;
- Allegato H- Uff. Tecnico Consorzio Bonifica Integrale dei Bacini Meridionali (CS);
- Allegato H1- Snam Rete Gas- Richiesta servitù di Metanodotto;
- Allegato H2- Preventivo ditta specializzata in smaltimento cemento - amianto;
- Allegato I- Planimetrie Catastali.
  - I1- Planimetria Catastale con sovrapposizione fabbricati;
  - I2 Edifici non Censiti in Catasto -Edifici sprovvisti di Autorizzazione Edilizia;
  - I3 Tribunale di Cosenza –Decreto di Trasferimento

- Allegato L- Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2021-2° semestre;
- Allegato M- Spese Documentate;
- Allegato N- Copia Atti di Espropriazione Immobiliare;
- Allegato O- Istanza di Liquidazione.