

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento n°92/2007

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, lì 30/03/2011

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. GIUSEPPE GRECO**

**OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa al provvedimento
esecutivo n° 92/2007 promosso da “[REDACTED]” contro [REDACTED]
[REDACTED]**

Premesso che

all'udienza del 12/10/2010 il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato CTU alla causa indicata in oggetto;

dopo il giuramento di rito, dinanzi al g. e. [REDACTED], venivano posti al sottoscritto i quesiti oggetto della causa, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il 13/12/2010 e determinava la prossima udienza per giorno 28/06/2011;

in riferimento all'incarico in oggetto, il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n°2428, al fine di dare risposta ai quesiti richiesti, espone quanto segue:

Giorno 12/10/2010, l'Ingegnere Mauro Pasqualino Calatafini prestava il giuramento di rito.

Giorno 15/10/2010 lo stesso, provvedeva a munirsi di una copia del fascicolo contenente gli atti di causa relativi al procedimento in oggetto.

Giorno 25/10/2010, si recava presso l'Agenzia del territorio di Cosenza ufficio del Catasto Immobiliare per inoltrare domanda con prot. n°349126.

Giorno 27/10/2010, a seguito dell'avviso alle parti, si procedeva alla prima visita di sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Torano Castello località Sartano, via Abramo Cariatì n° 48.

Giorno 30/10/2010, a seguito dell'avviso alle parti, si procedeva alla seconda visita di sopralluogo presso gli immobili siti nel comune di Torano Castello al foglio n°5 e particelle specificate nel prosieguo.

Giorno 10/11/2010, richiedeva al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Torano Castello la documentazione necessaria ed inerente alla causa in oggetto.

Giorno 22/11/2010 si recava presso il Tribunale di Cosenza per protocollare l'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale al Signor Giudice.

Giorno 18/01/2011, si recava presso il comune di Torano Castello per ritirare i documenti richiesti.

Giorno 03/03/2011, richiedeva all'Agenzia del territorio di Cosenza ufficio del Catasto Immobiliare ulteriori chiarimenti relativi alla domanda con prot. n°349126 del 25/10/2010.

Giorno 07/03/2011, richiedeva ulteriori delucidazioni all'Ufficio Anagrafe del comune di Torano Castello.

Giorno 09/03/2011, richiedeva ulteriori informazioni all'Ufficio Tecnico del comune di Torano Castello.

Giorno 24/03/2011, riceveva dall'Ufficio Tecnico del comune di Torano Castello le informazioni richieste.

Tutto questo si rendeva necessario per espletare nel migliore dei modi l'incarico affidatogli.

Primo quesito:

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

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

risposta:

In seguito agli avvisi alle parti, giorno ventisette del mese di ottobre dell'anno duemiladieci, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di inizio operazioni peritali, [allegato n° 1](#), alla presenza del Signor [REDACTED], figlio del Signor [REDACTED] e dell'Ing. [REDACTED] collaboratore del sottoscritto.

Si è rilevato e fotografato il seguente immobile:

- Fabbricato sito nel comune di Torano Castello, località Sartano, così identificati catastalmente: [allegato n° 2](#):
“comune di Torano Castello, foglio 14, particella 1231, categoria A/3, rendita € 415,75 indirizzo: via Abramo Cariatì n° 52, piano terra, primo e secondo, intestato a [REDACTED] nato a Torano Castello il 19/02/1949 proprietà per 1/2”

Risulta essere un edificio per civile abitazione, sito alla via Abramo Cariatì n° 48, [allegato n° 3](#), formato da tre piani.

Il primo piano è composto da ingresso, cucina, soggiorno, magazzino-garage, bagno, ripostiglio e scala di accesso al piano secondo, con pavimento in granito e ringhiera in alluminio, per un totale di circa 100 mq. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con persiane esterne in legno, gli infissi interni sono in legno tamburrato, il portoncino è in legno massello di abete. Il collegamento tra soggiorno e cucina è garantito da un arco rivestito in mattoni di colore rosso, i pavimenti sono in ceramica e il caminetto risulta essere rivestito.

L'aspetto nel complesso è gradevole, anche se il bagno, situato nel sottoscala e il garage, con una porta di accesso a tre battenti, presentano rifiniture di poco pregio. L'accesso sulla strada principale avviene attraverso un cortile di circa 53mq che funge anche da parcheggio. Il primo piano è composto da tre stanze da letto, un bagno, il ripostiglio e un corridoio oltre alla scala che porta alla soffitta. Gli infissi sono uguali al piano di sotto, il pavimento è in ceramica, il bagno è ben rifinito con rubinetteria monocomando, l'intonaco alle pareti è del tipo a buccia di arancio. Si notano macchie di umidità e di condensa sulle pareti e sul soffitto, il balconcino di 9 mq serve tutte le stanze. L'impianto elettrico ed idrico risultano funzionanti, manca l'impianto di riscaldamento.

Il sottotetto risulta allo stato rustico con il tetto in legno e le tegole portoghesi a vista, per mezzo di una porticina si garantisce l'accesso ad un terrazzo pavimentato e con ringhiera in ferro.

Il giorno trenta del mese di ottobre dell'anno duemiladieci, previo avviso alle parti, si è svolta la seconda visita di sopralluogo, così come risulta dal verbale di inizio operazioni peritali, [allegato n°4](#), alla presenza del Signor [REDACTED], figlio del [REDACTED] e dell'Ing. [REDACTED] collaboratore del sottoscritto.

Si sono rilevati e fotografati i seguenti immobili:

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°5](#)
“comune di Torano Castello, foglio 5, particella 327, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.810, reddito dominicale € 5,08 e reddito agrario € 2,90 dati derivanti dal frazionamento n° 7.900/1988 del 16/08/1988

Dagli Uffici del Catasto Immobiliare risulta la visura ma non la planimetria del terreno, è stata fatta richiesta, agli uffici competenti, la introduzione in mappa della porzione del territorio, n° prot. 349126 del 25/10/2010 e ulteriore richiesta in data 03/03/2011 n°09421364

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°6](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 26, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 10.000, reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 28,41; qualità seminativo classe 3, superficie mq 850, reddito dominicale € 1,54 e reddito agrario € 0,88, prot. n°CS0174894.

Il fondo, alla data del sopralluogo, risulta poco curato, e in pendenza. Si accede ad esso da una stradina sterrata, ma carrabile, in prossimità dello svincolo autostradale uscita Torano Bisignano, confina con la particella 137 ma è molto più in alto.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°7](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 137, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 6.526, reddito dominicale € 11,80 e reddito agrario € 6,74; qualità uliveto classe 2, superficie mq 3.434, reddito dominicale € 9,75 e reddito agrario € 9,745, i prot. n°CS0630189.

Il terreno, confinante con la particella 26, alla data del sopralluogo, risulta effettivamente un uliveto, anche se poco curato, e in pendenza.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°8](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 151, qualità pascolo, classe U, superficie mq 1.360, reddito dominicale € 0,7 e reddito agrario € 0,21 dati derivanti dal frazionamento n° 7.902/1988 del 16/08/1988.

Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta essere posto sotto il versante attraversato dalla stradina di accesso ai terreni descritti, appare alberato, incolto e in pendenza.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°9](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 168, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 200, reddito dominicale € 0,67 e reddito agrario € 0,26 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988

Vale quanto già espresso relativamente alla particella n° 327, è stata richiesta la introduzione in mappa della porzione del territorio, n° prot. 349126 del 25/10/2010 e ulteriore richiesta in data 03/03/2011 n°09421369

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°10](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 159, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 950, reddito dominicale € 3,19 e reddito agrario € 1,23 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988.

Tale particella non compare sulla planimetria catastale, da ricerche effettuate presso il comune di Torano Castello, e su indicazioni acquisite il giorno del sopralluogo, risulta essere limitrofo alla particella 151 ed avere le stesse caratteristiche.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°11](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 164, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 20, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,06 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/19991.

Anche in questo caso si ribadisce quanto già espresso relativamente alle particelle n° 168 e 327, è stata richiesta la introduzione in mappa della porzione del territorio, n° prot. 349126 del 25/10/2010 e ulteriore richiesta in data 03/03/2011 n°09421389.

Tutte e tre le richieste hanno avuto riscontro giorno 11/03/2011 alle ore 13.39 allorché l'agenzia del territorio comunicava tramite mail di avere espletato le correzioni dei dati catastali. [allegato n°11a](#), dal controllo effettuato risulta, alla data odierna non introdotta in mappa la particella n° 168.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°12](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 147, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 25, reddito dominicale € 0,07 e reddito agrario € 0,07 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 25mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, adibita a cucina soggiorno. Le rifiniture sono pressoché inesistenti, probabilmente viene usato come ricovero per chi è addetto ai lavori in campagna.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°13](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 144, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 60, reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,17 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 60 mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, adibita a ricovero animali, porcile e fienile. Risulta essere costruita in blocchi di calcestruzzo e parte in mattoni forati.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°14](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 150, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 40, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,11 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 40 mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, composta da un locale, realizzato con pannelli di lamiera coibentata, che non è stato possibile visionare con annesso un casotto all'interno del quale vi è un forno a legna in mattoni refrattari.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°15](#)
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 145, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 285, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,81 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 285 mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, composta da n°8 locali adibiti sino a qualche anno addietro all'allevamento di pulcini, polli e galline ovaiole. La costruzione è realizzata in blocchi di calcestruzzo, sul lato nord vi è un locale adibito a zona vendita completo di servizi igienici e doccia, a seguire tre locali aventi le medesime dimensioni e destinati all'allevamento dei pulcini. La zona centrale era destinata all'allevamento dei polli mentre la zona a sud serviva come aia per le galline. La costruzione risulta ancora in buono stato, la copertura è realizzata con tegole su travi di legno e solo per una piccola porzione è in lamiera grecata.

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente: [allegato n°16](#)
“comune di Torano Castello, foglio 5, particella 89, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 13.660, reddito dominicale € 24,69 e reddito agrario € 14,11 impianto meccanografico del 16/04/1985

Dal sopralluogo effettuato, considerato il cattivo stato della stradina di accesso, non è stato possibile raggiungere la particella, ma su indicazioni fornite dal Signor [REDACTED] si è potuta fotografare la zona interessata.

Tutti i terreni indicati in narrativa, sono situati alla contrada Dominicello, distanti circa quattro km dallo svincolo autostradale Torano - Bisignano, riportano la nuda proprietà in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e usufruttuari i Signori [REDACTED] nata [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugi. Da informazioni attinte presso il comune di Torano Castello, [allegato n° 17](#), risulta che entrambi sono deceduti rispettivamente il 15/03/2005 e il 20/08/2002.

Secondo quesito:

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

risposta:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Torano Castello, [allegato n°19](#), emerge che: l'immobile sito nel comune di Torano Castello, foglio 14, particella 1231, categoria A/3, rendita € 415,75 indirizzo: via Abramo Cariatì n° 48, piano terra, primo e secondo, intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ risulta privo di autorizzazioni e permessi a costruire, inoltre, dal certificato notarile a firma del Notaio [REDACTED], risulta che il terreno sul quale è stato costruito il manufatto, è stato acquistato dal papà del Signor [REDACTED] in data 17/01/1967, successivamente in data 17/02/1999, l'abitazione è stata donata al Signor [REDACTED] dai genitori. Da quanto illustrato ne consegue che il manufatto è stato costruito successivamente all'anno 1967 e presumibilmente agli inizi degli anni settanta.

Risulta difficile definire "abusivo" un fabbricato che ormai insiste sul paesaggio urbano e ne fa parte da quasi cinquant'anni, comunque tale manufatto, composto da due piani e sottotetto, presenta una superficie di circa 100 mq, si sviluppa su due piani con un volume totale di 600 mc.

Sul terreno di sedime, pari a circa 153mq comprensivi della piccola porzione di terreno posta sul lato est del fabbricato, sarebbe possibile, rispettando gli indici urbanistici pari a 1,5 mc/mq realizzare $(1,5 \times 153) = 229,5$ mc in pratica meno di quanto realizzato considerando solo il piano terra e comunque risulta una eccedenza di cubatura pari a $mc (600 - 230) = mc 370$.

L'unico modo per cercare di sanare, dal punto di vista urbanistico, il fabbricato potrebbe essere, considerando la zona B di completamento, asservire un lotto con una estensione pari a mq 463 poiché le norme tecniche di attuazione permettono di asservire dei lotti con if pari a 0,8 mc/mq.

Considerato quanto descritto, verificato che l'immobile non può essere suddiviso e che una eventuale demolizione, in accordo con il prezzario regionale, ammonta ad € 16,50 al mc per complessivi $16,50 \times 600 = € 9.900,00$ comprometterebbe l'intero fabbricato, a parere dello scrivente non è possibile definire un valore di mercato relativo alla pro quota dell'esecutato, pari ad $\frac{1}{2}$ e in pratica l'immobile risulta non commerciabile.

Si rimanda alla decisione che il Signor Giudice vorrà adottare nel merito.

I terreni identificati con le particelle n° 144, 145, 147, 150 in realtà sono dei manufatti realizzati in blocchi di cls e già precedentemente descritti. Dal certificato di destinazione urbanistica, [allegato n°18](#), risulta che tutte le particelle oggetto del pignoramento ricadono in zona agricola e nello specifico è consentita l'edificabilità per abitazioni con un indice pari a 0,013mq/mq e per impianti produttivi con un indice pari al 10% della superficie del lotto asservita. Per quanto riguarda gli annessi rurali non esistono prescrizioni.

Ciò detto, si potrebbe ipotizzare per i manufatti costruiti e adibiti a impianti produttivi, con una superficie totale pari a mq $(25 + 60 + 40 + 285) = mq 410$ una sorta di concessione in sanatoria, prevedendo di asservire un lotto o più lotti con una estensione pari a mq 4.500. Gli oneri di urbanizzazione, pari a € 0,72/mc e i costi di costruzione nella misura del 5% di € 167,22/mq con una aliquota del 60% per manufatti non adibiti ad uso residenziale, sono i seguenti:

$$0,72 * (((25 * 2,70) + (60 * 2,50) + (40 * 2,20)) + ((76 * 2,90) + (22 * 3,10) + (68 * 3,40) + (26 * 3,60) + (93 * 2,70))) = € 842,40$$
$$(25 + 60 + 40 + 285) * 167,22 * 5\% * 60\% = € 2.056,81$$

Con riferimento alla regolarità edilizia dei beni, onde computare i costi da sostenersi per la sanatoria degli stessi, si ritiene, alla luce di quanto narrato, che gli abusi riscontrati potrebbero essere sanati presentando al comune di Torano Castello una richiesta intesa ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria, previo:

- ✓ controllo degli standard urbanistici;
- ✓ verifica della qualità dei materiali con i quali è stata realizzato il manufatto;
- ✓ elaborazione di un rilievo dettagliato delle strutture e di uno studio geologico del sito;
- ✓ il carotaggio di elementi portanti, per un minimo di n° 8 provini, considerate le dimensioni e il numero dei manufatti, prelevati ed analizzati da un laboratorio di ingegneria riconosciuto;
- ✓ eventuali prove pacometriche, ad ultrasuoni e con sclerometro, necessarie per evincere l'orditura dei solai e la quantità e disposizione delle armature metalliche.

Se i risultati forniti dalle prove risulteranno in accordo con quanto previsto dalla normativa vigente, si potrà redarre il certificato di collaudo statico, il certificato di agibilità e la spesa presunta, può variare tra un minimo di € 7.000,00 ed un massimo di € 10.000,00 comprensive di spese tecniche e di spese catastali.

Terzo quesito:

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

risposta:

Dalla certificazione ipocatastale risulta che sulle particelle n°327 del foglio 5 e n°26 del foglio 6 vi è una costituzione di diritti reali a titolo oneroso per servitù a favore del gruppo E.N.E.L.

Non risulta che sugli altri immobili esistano vincoli di qualsiasi natura, così come non risultano altresì vincoli di inalienabilità o di indivisibilità dei beni. Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. si ribadisce quanto già espresso dal [REDACTED] sulla relazione notarile ventennale.

Alla luce di quanto narrato si può affermare che il bene pignorato è stato ben individuato sia sull'atto di pignoramento immobiliare che sulla relazione notarile ventennale.

quarto quesito:

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

risposta:

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di ricerche di mercato assunte in loco. I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe. I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato.

Si ritiene che per la definizione del valore di mercato non sia da prendere in considerazioni né la rendita catastale, (rendita media ordinaria al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta, sovrainposta e contributi di ogni specie sui fabbricati) perché è prassi comune considerarlo notevolmente più basso del prezzo di mercato; né la rivalutazione della rendita catastale, quest'ultimo valore anch'esso non veritiero come il precedente proprio perché la base di calcolo è sempre la rendita catastale di conseguenza molto basso e quindi qualsiasi rivalutazione non porterebbe ad un valore reale. Per arrivare alla stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario. Lo stato

dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza in zona dei servizi principali.

Per la valutazione degli immobili, considerata la mancanza di dati forniti dai borsini immobiliari e riferiti alla zona di ubicazione, si è ritenuto di poter considerare i valori emessi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio e da informazioni che il sottoscritto ha acquisito in loco, e dalle indicazioni fornite dal prospetto relativo ai valori agricoli medi relativi alla Provincia di Cosenza, comune di Torano Castello. [allegato n°20](#)

Pertanto, per gli immobili in esame, visto lo stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il più probabile valore di mercato degli immobili, derivanti dal seguente prospetto ove si è anche tenuto conto dei coefficienti correttivi o di ragguaglio che esprimono il rapporto tra valore unitario a mq della destinazione in esame e quello del vano principale.

Considerato quanto narrato sino ad ora, il valore della quota pignorata è quello derivante dal seguente prospetto:

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 5, particella 327, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.810, reddito dominicale € 5,08 e reddito agrario € 2,90 dati derivanti dal frazionamento n° 7.900/1988 del 16/08/1988

Preso atto dei valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 8.984,19 per ettaro, incrementando tale valore del 60% considerato quanto usualmente viene fatto nel caso di esproprio per pubblica utilità, il terreno, con una superficie di 2810 mq, presenta un valore pari a $€ 8.984,19 / 10.000mq * 2.810 mq * 1,6 = € 4.039,30$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 26, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 10.000, reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 28,41; qualità seminativo classe 3, superficie mq 850, reddito dominicale € 1,54 e reddito agrario € 0,88, prot. n°CS0174894.

I valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 16.777,70 per qualità uliveto, e pari a ad € 8.984,19 per qualità seminativo, ad ettaro, incrementando tale valore del 60% il terreno, con una superficie rispettivamente di 10.000 mq e 850 mq presenta un valore pari a $((€ 16.777,70 / 10.000mq * 10.000 mq) + (€ 8.984,19 / 10.000mq * 850 mq)) * 1,6 = € 17.541,36$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 137, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 6.526, reddito dominicale € 11,80 e reddito agrario € 6,74; qualità uliveto classe 2, superficie mq 3.434, reddito dominicale € 9,75 e reddito agrario € 9,745, prot. n°CS0630189.

I valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 8.984,19 per qualità seminativo, e pari a ad € 16.777,70 per qualità uliveto, ad ettaro, il terreno, con una superficie rispettivamente di 6526 mq e 3434 mq presenta un valore pari a $((€ 8.984,19 / 10.000mq * 6.526 mq) + (€ 16.777,70 / 10.000mq * 3.434 mq)) * 1,6 = € 18.599,27$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 151, qualità pascolo, classe U, superficie mq 1.360, reddito dominicale € 0,7 e reddito agrario € 0,21 dati derivanti dal frazionamento n° 7.902/1988 del 16/08/1988.

Preso atto dei valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 4.221,49 per ettaro, incrementando tale valore del 60% il terreno, con una superficie di 1360 mq, presenta un valore pari a $€ 4.221,49 / 10.000mq * 1.360 mq * 1,6 = € 918,60$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 168, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 200, reddito dominicale € 0,67 e reddito agrario € 0,26 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988

Preso atto dei valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 8.984,19 per ettaro, incrementando tale valore del 60% il terreno, con una superficie di 200 mq, presenta un valore pari a $€ 8.984,19 / 10.000mq * 200 mq * 1,6 = € 287,49$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 159, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 950, reddito dominicale € 3,19 e reddito agrario € 1,23 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988.

Preso atto dei valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 8.984,19 per ettaro, incrementando tale valore del 60% il terreno, per una superficie di 950 mq, presenta un valore pari a $€ 8.984,19 / 10.000mq * 950 mq * 1,6 = € 1.365,60$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 164, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 20, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,06 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/19991.

Preso atto dei valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 16.777,70 per ettaro, incrementando tale valore del 60% il terreno, per una superficie di 20 mq, presenta un valore pari a $€ 16.777,70 / 10.000mq * 20 mq * 1,6 = € 53,69$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 147, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 25, reddito dominicale € 0,07 e reddito agrario € 0,07 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 25mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, adibita a cucina soggiorno. Le rifiniture sono pressoché inesistenti, probabilmente viene usato come ricovero per chi è addetto ai lavori in campagna. Si pone un valore pari a $200 €/mq$ per cui $200 * 25 = € 5.000,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 144, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 60, reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,17 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 60 mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, adibita a ricovero animali, porcile e fienile. Risulta essere costruita in blocchi di calcestruzzo e parte in mattoni forati. Si pone un valore pari a $100 €/mq$ per cui $60 * 100 = € 6.000,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 150, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 40, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,11 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 40 mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, composta da un locale, realizzato con pannelli di lamiera coibentata, che non è stato possibile visionare con

annesso un casotto all'interno del quale vi è un forno a legna in mattoni refrattari. Si pone un valore pari a 100 €/mq per cui $40 * 100 = \text{€ } 4.000,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 145, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 285, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,81 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere una costruzione di circa 285 mq, in accordo con la superficie riportata sulla visura catastale, composta da n°8 locali adibiti sino a qualche anno addietro all'allevamento di pulcini, polli e galline ovaiole.

La costruzione è realizzata in blocchi di calcestruzzo, sul lato nord vi è un locale adibito a zona vendita completo di servizi igienici e doccia, a seguire tre locali aventi le medesime dimensioni e destinati all'allevamento dei pulcini. La zona centrale era destinata all'allevamento dei polli mentre la zona a sud serviva come aia per le galline. La costruzione risulta ancora in buono stato, la copertura è realizzata con tegole su travi di legno e solo per una piccola porzione è in lamiera grecata. Si pone un valore pari a 300 €/mq per cui $285 * 300 = \text{€ } 85.500,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 5, particella 89, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 13.660, reddito dominicale € 24,69 e reddito agrario € 14,11 impianto meccanografico del 16/04/1985

I valori agricoli medi in vigore per la provincia di Cosenza, che con riferimento alla regione agraria n°12, afferente al comune di Torano Castello, è posto pari ad € 8.984,19 per ettaro, incrementando tale valore del 60% considerato quanto usualmente viene fatto nel caso di esproprio per pubblica utilità, il terreno, con una superficie di 13.660 mq presenta un valore pari a $\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 13.660 \text{ mq} * 1,6 = \text{€ } 19.635,85$

quinto quesito:

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

risposta:

Si ritiene opportuno proporre una divisione in lotti dei beni pignorati tenendo conto delle planimetrie allegate, del sopralluogo effettuato e della specificità dei beni che è diversa sia per destinazione d'uso che per dislocazione territoriale, nello specifico:

- Lotto n°1:

nel lotto n°1 si tiene conto che le particelle n°327 e n°89 sono tra loro vicine e in posizione defilata rispetto a tutte le altre.

- Lotto n°2:

nel lotto n°2 si tiene conto che le particelle n°147, 144, 150, 145, sono dei fabbricati vicini tra di loro e che per poter essere sanati dal punto di vista urbanistico necessitano di un suolo da asservire, in questo caso la particella n°137 e di conseguenza anche la particella confinante, nello specifico la n°26.

- Lotto n°3:

nel lotto n°3 si tiene conto che le particelle n°151, 168, 159, 164, sono vicine tra di loro e poste a valle della stradina di accesso ai lotti testé narrati, oltre al fatto che le particelle n°168 e 164 hanno una estensione molto modesta, rispettivamente di 200mq e 20mq.

sesto quesito:

Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

risposta:

Il regime fiscale a cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento è l'Imposta di Registro pari al 10% del valore del bene, con le agevolazioni di legge se trattasi di acquisto di prima casa. L'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali si dovranno pagare nella misura fissa pari a 129,11 euro ciascuna.

settimo quesito:

Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati

risposta:

• **Lotto n°1:**

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 5, particella 327, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.810, reddito dominicale € 5,08 e reddito agrario € 2,90 dati derivanti dal frazionamento n° 7.900/1988 del 16/08/1988

il terreno, con una superficie di 2810 mq, presenta un valore pari a $\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 2.810 \text{ mq} * 1,6 = \text{€ } 4.039,30$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 5, particella 89, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 13.660, reddito dominicale € 24,69 e reddito agrario € 14,11 impianto meccanografico del 16/04/1985

il terreno, con una superficie di 13.660 mq presenta un valore pari a $\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 13.660 \text{ mq} * 1,6 = \text{€ } 19.635,85$

Consistenza della quota pignorata

1/1

Prezzo della quota pignorata

$\text{€ } (4.039,30 + 19.635,85) = \text{€ } 23.675,15$

• **Lotto n°2:**

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 147, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 25, reddito dominicale € 0,07 e reddito agrario € 0,07 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Come già detto, risulta essere una costruzione, si pone un valore pari a 200 €/mq per cui $200 * 25 = \text{€ } 5.000,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 144, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 60, reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,17 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Il terreno risulta essere una costruzione, si pone un valore pari a 100 €/mq per cui $60 * 100 = \text{€ } 6.000,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 150, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 40, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,11 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Vale quanto detto al punto precedente, si pone un valore pari a 100 €/mq per cui $40 * 100 = \text{€ } 4.000,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 145, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 285, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,81 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/1991.

Anche in questo caso vale quanto già detto, si pone un valore pari a $285 * 300 = \text{€ } 85.500,00$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 26, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 10.000, reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 28,41; qualità seminativo classe 3, superficie mq 850, reddito dominicale € 1,54 e reddito agrario € 0,88, prot. n°CS0174894.

il terreno, con una superficie rispettivamente di 10.000 mq e 850 mq presenta un valore pari a
 $((\text{€ } 16.777,70 / 10.000\text{mq} * 10.000\text{mq}) + (\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 850\text{mq})) * 1,6 = \text{€ } 17.541,36$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 137, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 6.526, reddito dominicale € 11,80 e reddito agrario € 6,74; qualità uliveto classe 2, superficie mq 3.434, reddito dominicale € 9,75 e reddito agrario € 9,745, prot. n°CS0630189.

il terreno, con una superficie rispettivamente di 6526 mq e 3434 mq presenta un valore pari a
 $((\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 6.526\text{mq}) + (\text{€ } 16.777,70 / 10.000\text{mq} * 3.434\text{mq})) * 1,6 = \text{€ } 18.599,27$

Consistenza della quota pignorata

1/1

A detrarre, come già detto gli oneri di urbanizzazione pari ad € 841,40 il costo di costruzione pari ad € 2.056,81 e le spese tecniche pari ad € 10.000,00 per cui il prezzo della quota pignorata è pari a

$\text{€ } (5.000,00 + 6.000,00 + 4.000,00 + 85.500,00 + 17.541,36 + 18.599,27 - 841,40 - 2.056,81 - 10.000,00) = \text{€ } 123.742,42$

Si ribadisce che sulla particella n°26 o in alternativa sulla particella n°137 dovrà essere asservita urbanisticamente una porzione di territorio pari a mq 4.500

• **Lotto n°3:**

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 151, qualità pascolo, classe U, superficie mq 1.360, reddito dominicale € 0,7 e reddito agrario € 0,21 dati derivanti dal frazionamento n° 7.902/1988 del 16/08/1988.

il terreno, con una superficie di 1360 mq, presenta un valore pari a $\text{€ } 4.221,49 / 10.000\text{mq} * 1.360\text{mq} * 1,6 = \text{€ } 918,60$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 168, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 200, reddito dominicale € 0,67 e reddito agrario € 0,26 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988

il terreno, con una superficie di 200 mq, presenta un valore pari a $\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 200\text{mq} * 1,6 = \text{€ } 287,49$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:
“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 159, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 950, reddito dominicale € 3,19 e reddito agrario € 1,23 dati derivanti dal frazionamento n° 7.903/1988 del 16/08/1988.

il terreno, per una superficie di 950 mq, presenta un valore pari a $\text{€ } 8.984,19 / 10.000\text{mq} * 950\text{mq} * 1,6 = \text{€ } 1.365,60$

- Terreno sito nel comune di Torano Castello, così identificato catastalmente:

“comune di Torano Castello, foglio 6, particella 164, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 20, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,06 dati derivanti dal frazionamento n° 88 in atti dal 05/03/19991.

il terreno, per una superficie di 20 mq, presenta un valore pari a € 16.777,70 / 10.000mq * 20 mq * 1,6 = € **53,69**

Consistenza della quota pignorata

1/1

Prezzo della quota pignorata

€ (918,60 + 287,49 + 1.365,60 + 53,69) = € **2.625,36**

Si confermano gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento fatta eccezione per la particella n°89 riportata erroneamente sul foglio n°6 invece del foglio n°5.

Dalla certificazione ipocatastale risulta che sulle particelle n°327 del foglio 5 e n°26 del foglio 6 vi è una costituzione di diritti reali a titolo oneroso per servitù a favore del gruppo E.N.E.L.

Non risulta che sugli altri immobili esistano vincoli di qualsiasi natura, così come non risultano altresì vincoli di inalienabilità o di indivisibilità dei beni.

CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata in duplice copia formato cartaceo ed una copia su supporto informatico, completa di n°20 allegati, presso l'Ufficio cancelleria.

Si ringrazia, il Signor Giudice, per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 30/03/2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini