

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSA

- Elencazione dei quesiti

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

4. RISPOSTE AI QUESITI

Storia Ipotecaria e formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati

Identificazione catastale degli immobili pignorati

Destinazione urbanistica degli immobili

Identificazione pregressa dei beni

Determinazione del valore locativo

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Formazione dei lotti

5. STIMA DEI LOTTI

Valore dei beni e dei costi

Stima analitica comparativa

Stima Lotto N.1 – Stima Lotto N.2

6. RIEPILOGO

ELENCO ALLEGATI

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E. **DOTT.SSA FEDERICA LAINO**

Procedimento esecutivo immobiliare **N. 125/2017 R.G.Esec.**

Promosso da: **UBI BANCA S.p.A** difesa e rappresentata dall' [REDACTED]
[REDACTED] con studio in Corso Unione Sovietica, 385 - 10135 Torino, ora **Maior SPV S.r.l. e per essa Prelios Credit Solutions S.p.A., in forza di procura conferita dalla Prelios Credit Servicing S.p.A.,**

Contro: Sig. [REDACTED] nato a Belvedere M.mo (CS) il 14.05.1985
C.F. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SCALEA 12/01/2024

IL C.T.U.
Arch. Manuela Lento

1.PREMESSA

In data 20 settembre 2023, l'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa FEDERICA LAINO dispone la riattivazione dell'incarico degli ausiliari, ed assegna alla sottoscritta CTU il termine di 60 gg. *"per depositare relazione che segnali, avuto riguardo agli originari quesiti assegnati, eventuali aggiornamenti e modifiche"*.

Successivamente al conferimento dell'incarico la sottoscritta CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione già presente agli atti del Procedimento Esecutivo 125/2017 con riguardo alla relazione tecnica già depositata:

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie
- 2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

1. Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, accesso indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei ruoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

La superficie commerciale ed utile;

La loro tipologia e natura, reale e catastale;

Tutti i riferimenti catastali attuali;

Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuali video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di rendita ex art.173 quater disp.att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art.591 bis c.p.c. .

2. Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

-I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

-I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

-I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

-I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto

l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19

3) D.L.31 maggio 2010, n.78 conv. in L. 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando

la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 *quater* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

-esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità:

-servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

-domande giudiziali e giudizi in corso;

-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, *ex art.173 bis, comma 1, n.8*, se vi sia affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati *ex art.586 cpc* ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto,

conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp.att.cpc e specificatamente sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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. Acquisisca, inoltre, presso l'Amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa, portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 *quater* cpc, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica

inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. , precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia

sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 , o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 nr.269 convertito con modificazioni in Legge 24 novembre 2003 n.326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte od approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 comma 6 della legge 47/85 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà infine verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 , segnalandole
Immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n. 380 . Per i fabbricati rurali insistenti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il

censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e dei costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la ostruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà , quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- Verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- Verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- Verifica stato dei luoghi,
- Rilievo dell'immobile,
- Stima dell'immobile.

Previa comunicazione alla parte esecutata Sig. [REDACTED] a mezzo raccomandata 1 n.05269564639-5 del 28/11/2023 e all'avv. Francesco D'Elia – del foro di Cosenza – procuratore e difensore del Sig. [REDACTED] a mezzo pec, *Identificativo messaggio:opec21010.20231201155208.205299.267.1.53@pec.aruba.it* la scrivente CTU dava inizio alle operazioni in data 11/12/2023, alle ore 9.30 circa, recandosi in Fuscaldo in zona Valle Santa Maria, sui beni oggetto di procedura esecutiva per l'effettuazione di nuovi rilievi metrici e fotografici.

In data 09/01/2024 è stato acquisito presso il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate l'estratto di mappa catastale dei terreni oggetto di procedura (**allegato n.1**)

In data 14/12/2023, con Codice Univoco SUE 1198 Protocollo Regionale n. 558115/2023 è stato richiesto attraverso il portale SUE_Regione Calabria il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, acquisito dal sistema in data 19/12/2023 per

verificare la presenza o meno di eventuali modifiche rispetto al CDU già acquisito nella prima relazione **(allegato n. 2)**;

In data 09/01/2024 è stata richiesta la Nota di trascrizione attraverso n. T1 349834 del 09/01/2024 in riferimento al DECRETO del 14/09/2022 del TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023 **(allegato n.3)**;

In data 16/11/2023 sono state effettuate le visure catastali storiche dei terreni in procedura **(allegato n.4)**

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

La documentazione allegata agli atti, relativa *all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ.*, risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Giulia Messina Vitrano, del 20/11/2023 **(allegato n.5)**, da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, **censiti al Foglio 13, particelle 571-573-567-581-577 del N.C.T. del Comune di Fuscaldo (CS)**, risultano di proprietà del sig. [REDACTED] nato a Belvedere Marittimo il 14/05/1985 codice fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente di seguito:

- ✓ TRASCRIZIONE nn. 8162/6357 del 14/03/2023 Atto Ordinanza di approvazione del Progetto di divisione del 14/09/2022 Rep. n.4621 Tribunale di Paola (CS) a favore di [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Fg 13 p.lle 567-571-573-577-581 da potere di [REDACTED] e [REDACTED];
- ✓ TRASCRIZIONE nn 28411/20918 del 25/10/2013 compravendita (atto notarile pubblico del 25/09/2013 rep.112794/15475 Notaio D'Aqui Eleonora) a favore di [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2 contro [REDACTED];
- ✓ TRASCRIZIONE nn 2653/2243 del 06/02/2002 compravendita (atto notarile pubblico del 09/01/2002 rep.89175 Notaio D'Aqui Eleonora) a favore di [REDACTED] contro Acea s.r.l.

- ✓ TRASCRIZIONE nn 17628/14011 del 31/08/1998 compravendita (atto notarile pubblico del 11/08/1998 rep. 78137 notaio D'Aqui Eleonora) a favore di [REDACTED] [REDACTED] tr [REDACTED]

In base alla documentazione presente in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ TRASCRIZIONE nn 31953/26089 del 06/12/2017 Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/11/2017 n.1333/2017 emesso dal Tribunale di Paola) a favore di Unione Banche Italiane S.p.A. contro [REDACTED], gravante sulla quota intera di ½ di piena proprietà dei terreni siti in Fuscaldo censiti al NCT al foglio di mappa 13 mappali 568 -571-573 -617- 567-581-577.
- ✓ TRASCRIZIONE nn. 20878/15267 del 15/09/2020 Domanda giudiziale nascente da divisione giudiziale del 28/07/2020 Rep. 1366 emesso da Tribunale di Cosenza a favore di [REDACTED], [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] grava su Fuscaldo (CS) Fg 13 p.lle 567-568-571-573-577-581-617;

4. RISPOSTA AI QUESITI

B.1 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia , i dati reali ed attuali relativi a: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso , indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali , previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche del bene.

L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato in data 11/12/2023, dopo regolare comunicazione alle parti e relativo verbale di sopralluogo (**Allegato n.6**). I beni pignorati, ubicati nel Comune di Fuscaldo (CS) in Contrada Valle Santa Maria s.n.c. costituiscono dei terreni estesi complessivamente mq. 1.420 così identificati:

CATASTO TERRENI

COMUNE DI FUSCALDO (CS)

INTESTATI: [REDACTED] nato a [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/1

FG	PARTICELLE	QUALITA'	CLASSE	SUPERF. H are ca	RD	RA
13	567	SEMIN.IRRIG.	3	04 47	1,15	0,35
13	571	SEMIN.IRRIG.	3	02 47	0,64	0,19
13	573	SEMIN.IRRIG.	3	02 58	0,67	0,20
13	577	SEM.IRR.ARB.	2	02 88	1,19	0,59
13	581	SEM.IRR.ARB.	2	01 80	0,74	0,37
TOTALE				14 20		

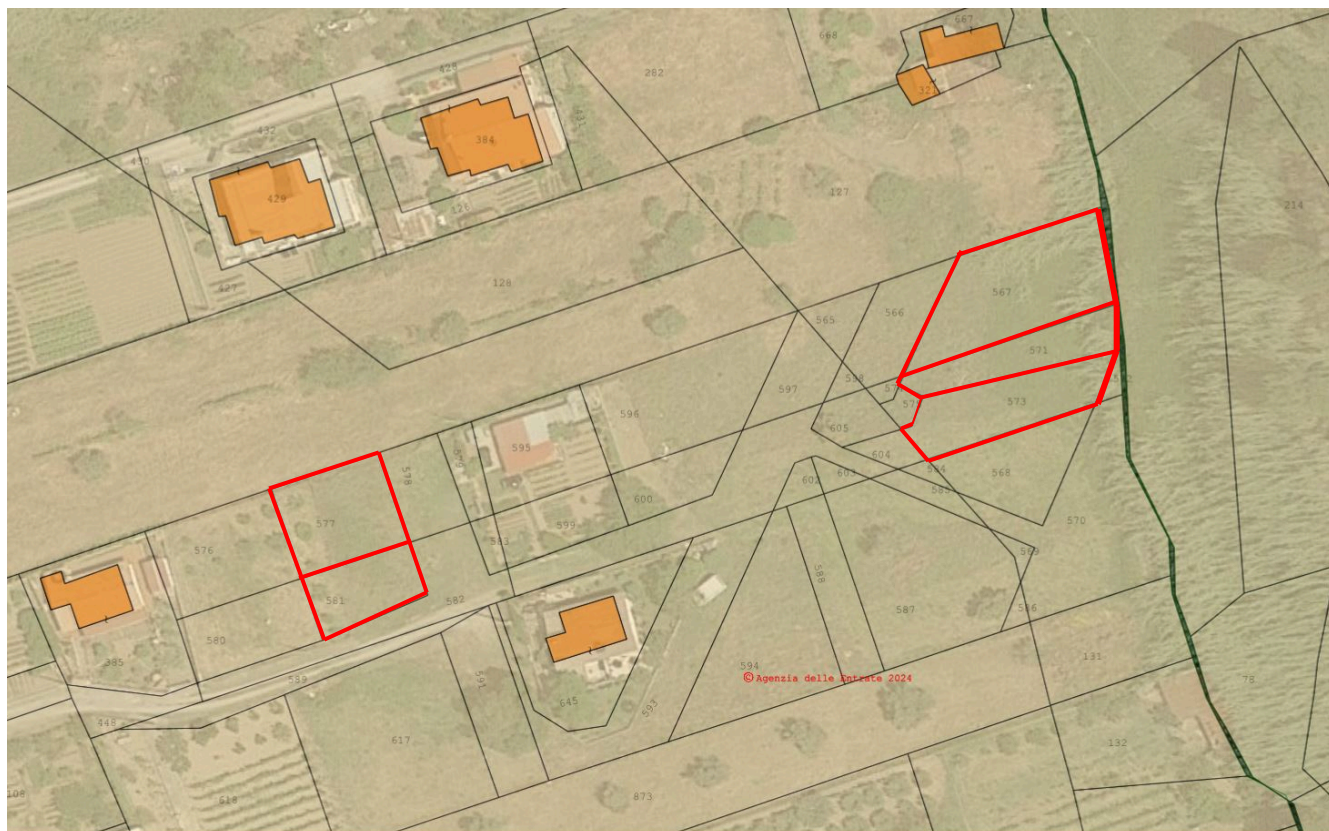
I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione presente in atti.

Le visure storiche per immobile e lo stralcio di mappa catastale sono in allegato **(Allegati nn 1-4)**.

Le particelle sono pervenute al sig. [REDACTED] in virtù del DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023; Nota di Trascrizione **(Allegato n.3)**.

I beni staggiti sono costituiti da terreni in corpi diversi, in località Valle Santa Maria in zona periferica di Fuscaldo (CS), adiacente la S.S. 18 in zona pianeggiante e raggiungibili attraverso una stradina privata ortogonale alla S.S. 18 Tirrena Inferiore.

Immagine dal portale *Topgeometri* con indicazione dei lotti di terreno oggetto di stima



B.1 QUESITO 2

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Trattasi di terreni, in catasto al foglio 13 particelle 571-573-567-581-577 di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1

Le particelle 577 e 581 del foglio di mappa 13 possono essere considerate come lotto singolo e confinano con stradina privata di accesso a sud, a nord con la particella 118 ad ovest con le particelle 576 e 580 e ad est con la particella 582.

Le particelle 567-571-573 che di fatto costituiscono un altro lotto separato come si può facilmente evincere dalla cartografia allegata confinano con particella 568 a sud ad ovest con p.lla 566-574-575-604, ad est con fg 15 particella 77 ed a nord con particella 127.

L'accesso alle porzioni immobiliari avviene dalla strada Statale SS.18 Tirrena Inferiore, attraverso una stradina privata di larghezza limitata, che rappresenta una traversa

perpendicolare alla strada Statale SS.18, in terra battuta che percorre le proprietà di terzi estranei al procedimento, sulla quale i beni staggiti godono di servitù di passaggio. I terreni risultano di medio impasto e di giacitura pianeggiante.

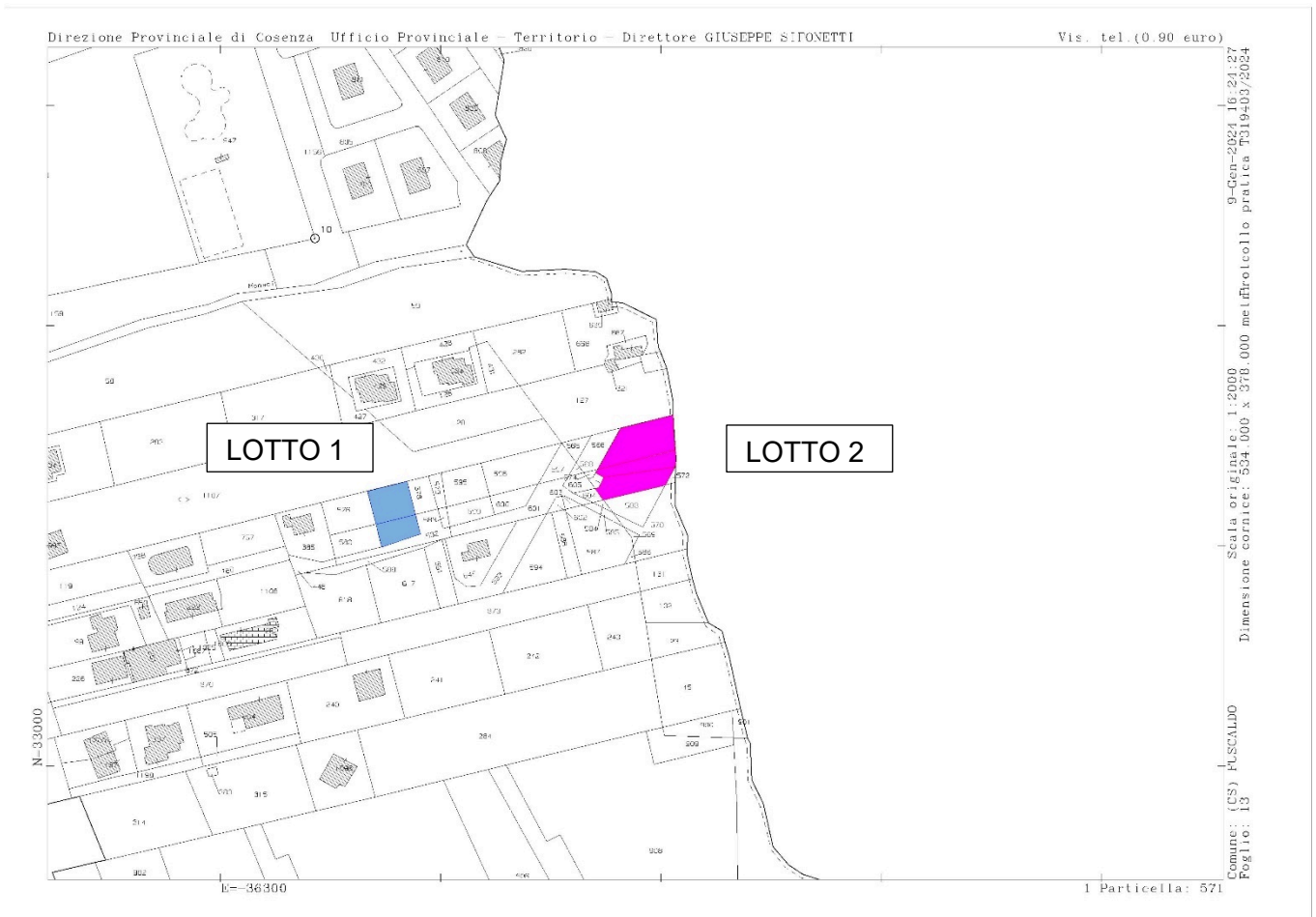


Immagine del portale google maps con indicazione delle vie di accesso e dei lotti di terreno oggetto di stima



Le particelle 577 e 581, attraversando la strada privata perpendicolare alla strada

statale S.S. 18 da ovest verso est sono alla sinistra della stradina indicata nella foto soprastante, mentre le particelle nn°.567-571-573 sono in fondo, al termine della stradina di accesso, percorrendo un tratto di terreno carrabile, non battuto e confinante ad est con un esteso canneto.

La strada Statale S.S.18 è la via di comunicazione più importante della zona tirrenica e dista dai terreni oggetto di stima circa mt 300;

Come può evincersi dalle fotografie di dettaglio che seguono, i terreni appaiono incolti, con vegetazione spontanea, con assenza di colture o piante significative. I confini sono materializzati con rete metallica e pali in cemento o in legno e per alcuni tratti divelta

Fotografia 1 _del lotto di terreno costituito dalle particelle 577-581 del foglio di mappa 13



Fotografia d'insieme del lotto 2



Particolare del lotto 2: p.lle 571-567-573



B.1 QUESITO 3

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c. .

Con formale istanza inviata a mezzo portale SUE_Regione Calabria in data 14/12/2023 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione, che l'Ufficio tecnico di Fuscaldo ha rilasciato in data 19/12/2023 e che viene allegato alla presente relazione tecnica **(Allegato n.2)**.

La sottoscritta ha provveduto inoltre a reperire l'estratto di mappa catastale presso il servizio Sister dell'Agenzia del Territorio **(allegato n.1)** e ad effettuare le visure storiche dei terreni di che trattasi. **(allegati n.4)**.

B.2 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567cpc ;*
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito , e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati catastali riportati nella Certificazione Notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in data 20/11/2023 :

- Terreni siti in Fuscaldo (CS) distinti nel NCT al **foglio di mappa 13 mappali 571-573--567-581-577**, hanno consentito un'univoca identificazione.

-

Dalla visura storica n.: T399041 del 16/11/2023 **(allegato n.4)** beni identificati al catasto terreni del Comune di Fuscaldo al **foglio di mappa 13 particella 573** qualità seminativo irriguo di are 02 ca 58 risultano intestati:

situazione degli intestati dal 14/09/2022 ad oggi:

██████████ nato a Belvedere M.Mo (CS) il 14/05/1985 ██████████

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023

Situazione degli intestati dal 25/09/2013 al 14/09/2022

██████████ ata ██████████ proprietà per ½

██████████ nato a Belvedere M.mo il 14/05/1985 proprietà per ½

Dati derivanti da:

- istrumento- atto pubblico del 25/09/2013 in atti dal 25/10/2013 repertorio n.112794

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.20918.1/2013

Situazione degli intestati dal 02/11/2004 al 25/09/2013

██████████ ata a Paola i ██████████ proprietà per 1/1 fino al 25/09/2013

Dati derivanti da :

- istrumento - atto pubblico del 02/11/2004 in atti dal 06/12/2004 repertorio n. 100492
- Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.24236.1/2004

Situazione degli intestati dal 09/01/2002 al 02/11/2004

██████████ ata a Paol ██████████ proprietà per 1/1 fino al 02/11/2004

Dati derivanti da:

- istrumento - atto pubblico del 09/01/2002 in atti dal 25/02/2002 repertorio n. 89175

Rogante: ██████████ sede Amantea registrazione n.2243.1/2002

Situazione degli intestati dall' 11/08/1998 al 09/01/2002

██████████ con sede in Paola proprietà per 1/1 fino al 09/01/2002

Dati derivanti da:

- istrumento – atto pubblico del 11/08/1998 in atti dal 10/10/2001 repertorio n. 78137

Rogante: D'Aquino sede Fuscaldo registrazione n.6422.1/1998

Situazione degli intestati dal 01/08/1996 all' 11/08/1998

██████████ nato a Cetraro comproprietario fino all' 11/08/1998

██████████ nata a Fuscaldo il 21/06/1924 comproprietaria fino all' 11/08/1998

Dati derivanti da :

-frazionamento del 01/08/1996 in atti dal 11/01/1997 (n.3698.2/1996)

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto
meccanografico**

Foglio 13 particella 133 di are 05 ca 65 intestati:

██████████ nato a Cetraro comproprietario fino a ██████████

██████████ nata a Fuscaldo ██████████ comproprietaria fino all' 1/08/1996

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 16/04/1985

Dalla visura storica nr. T399820 del 16/11/2023 (**allegato 4**) beni identificati al catasto terreni del Comune di Fuscaldo al **foglio di mappa 13 particella 581** qualità seminativo irriguo arborato di are 01 ca 80 risultano intestati :

situazione degli intestati dal 14/09/2022 ad oggi:

██████████ nato ██████████. ██████████

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 -
ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n.
6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023

Situazione degli intestati dal 25/09/2013 al 14/09/2022

██████████ nata a Belvedere M.m. ██████████ proprietà per ½

██████████ nato a Belvedere M.m. ██████████ proprietà per ½

Dati derivanti da :

- istrumento- atto pubblico del 25/09/2013 in atti dal 25/10/2013 repertorio
n.112794

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.20918.1/2013

Situazione degli intestati dal 02/11/2004 al 25/09/2013

██████████ nata a Paola il ██████████ proprietà per 1/1 fino al
25/09/2013

Dati derivanti da :

-istrumento - atto pubblico del 02/11/2004 in atti dal 06/12/2004 repertorio n.
100492 ██████████ mantea registrazione n.24236.1/2004

Situazione degli intestati dal 13/05/1948 al 02/11/2004

██████████ nato a Cetraro ██████████ proprietà per ½ fino al 02/11/2004

██████████ nata a Fuscaldo il ██████████ proprietà per ½ fino al
02/11/2004 Dati derivanti da :

- rettifica di intestazione all'attualità del 13/05/1948 in atti dall'11/'01/2006

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto
meccanografico al 10/10/2001**

Foglio 13 particella 221 di are 21 ca 50 intestati:

██████████ nato a Cetraro comproprietario fino al 19/12/2005

██████████ nata a Fuscaldo il ██████████ comproprietaria fino al
19/12/2005

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 16/04/1985

Dalla visura storica nr. T399041 del 16/11/2023 (**allegato n.4**) beni identificati al catasto
terreni del Comune di Fuscaldo al **foglio di mappa 13 particella 571** qualità seminativo
irriguo di are 02 ca 47 risultano intestati :

situazione degli intestati dal 14/09/2022 ad oggi:

██████████ nato a Belvedere M.Mo (CS) il ██████████ ██████████
proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 -
ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n.
6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023

Situazione degli intestati dal 25/09/2013 al 14/09/2022

██████████ nata a Belvedere M.mo il ██████████ proprietà per ½

██████████ nato a Belvedere M.mo ██████████ proprietà per ½

Dati derivanti da:

- istrumento- atto pubblico del 25/09/2013 in atti dal 25/10/2013 repertorio
n.112794

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.20918.1/2013

Situazione degli intestati dal 02/11/2004 al 25/09/2013

██████████ nata a Paola il ██████████ proprietà per 1/1 fino al
25/09/2013

Dati derivanti da:

-istrumento - atto pubblico del 02/11/2004 in atti dal 06/12/2004 repertorio n.
100492 Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.24236.1/2004

Situazione degli intestati dal 09/01/2002 al 02/11/2004

██████████ nata a Paola il 25/08/1970 proprietà per 1/1 fino al 02/11/2004

Dati derivanti da:

-istrumento - atto pubblico del 09/01/2002 in atti dal 25/02/2002 repertorio n.
89175

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.2243.1/2002

Situazione degli intestati dall' 11/08/1998 al 09/01/2002

██████████ on sede in Paola proprietà per 1/1 fino al 09/01/2002

Dati derivanti da:

-istrumento – atto pubblico del 11/08/1998 in atti dal 10/10/2001 repertorio n.
78137

Rogante: D'Aquino sede Fuscaldo registrazione n.6422.1/1998

Situazione degli intestati dal 01/08/1996 all' 11/08/1998

██████████ nato a Cetraro comproprietario fino all' 11/08/1998

██████████ nata a Fuscaldo il 21/06/1924 comproprietaria fino all'

11/08/1998

Dati derivanti da :

-frazionamento del 01/08/1996 in atti dal 11/01/1997 (n.3698.3/1996)

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto
meccanografico**

Foglio 13 particella 133 di are 05 ca 65 intestati:

██████████ nato a Cetraro comproprietario fino all' 1/08/1996

██████████ nata a Fuscaldo ██████████ comproprietaria fino all'
1/08/1996

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 16/04/1985

Dalla visura storica nr. T399243 del 16/11/2023 (**allegato n.4**) beni identificati al
catasto terreni del Comune di Fuscaldo al **foglio di mappa 13 particella 567** qualità
seminativo irriguo di are 04 ca 47

risultano intestati :

situazione degli intestati dal 14/09/2022 ad oggi:

██████████ nato a Belvedere M.Mo (CS) ██████████ ██████████

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 -
ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n.
6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023

Situazione degli intestati dal 25/09/2013 al 14/09/2022

██████████ nata a Belvedere M.mo il ██████████ proprietà per ½

██████████ nato a Belvedere M.mo il ██████████ proprietà per ½

Dati derivanti da :

- istrumento- atto pubblico del 25/09/2013 in atti dal 25/10/2013 repertorio
n.112794

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.20918.1/2013

Situazione degli intestati dal 02/11/2004 al 25/09/2013

██████████ nata a Paol██████████ proprietà per 1/1 fino al
25/09/2013

Dati derivanti da :

-istrumento - atto pubblico del 02/11/2004 in atti dal 06/12/2004 repertorio n.
100492 Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.24236.1/2004

Situazione degli intestati dal 09/01/2002 al 02/11/2004

██████████ nata a Paola il ██████████ proprietà per 1/1 fino al 02/11/2004

Dati derivanti da:

-istrumento - atto pubblico del 09/01/2002 in atti dal 25/02/2002 repertorio n.
89175

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.2243.1/2002

Situazione degli intestati dall' 1/08/1996 al 09/01/2002

██████████E comproprietario fino al 09/01/2002

██████████ comproprietaria fino al 09/01/2002

Dati derivanti da :

-frazionamento del 01/08/1996 protocollo n.27321 in atti dal 24/01/2002
(n.3698.1/1996)

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto
meccanografico**

Foglio 13 particella 129 di are 07 ca 65 intestati:

██████████ comproprietario fino al 01/08/1996

██████████ comproprietaria fino al 01/08/1996

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 16/04/1985

Dalla visura storica nr. T399901 del 16/11/2023 (**allegato n.4**) beni identificati al catasto
terreni del Comune di Fuscaldo al **foglio di mappa 13 particella 577** qualità seminativo
irriguo arborato di are 02 ca 88
risultano intestati :

situazione degli intestati dal 14/09/2022 ad oggi:

██████████ nato a Belvedere M.Mo (CS) ██████████ ██████████

proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS) Repertorio n. 4621 -
ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n.
6357.2/2023 Reparto PI di COSENZA in atti dal 15/03/2023

Situazione degli intestati dal 25/09/2013 al 14/09/2022

██████████ nata a Belvedere M.mo il ██████████ proprietà per ½

██████████ nato a Belvedere M.mo il ██████████ proprietà per ½

Dati derivanti da :

- istrumento- atto pubblico del 25/09/2013 in atti dal 25/10/2013 repertorio
n.112794

Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.20918.1/2013

Situazione degli intestati dal 02/11/2004 al 25/09/2013

██████████ nata a Paola il ██████████ proprietà per 1/1 fino al
25/09/2013

Dati derivanti da :

- istrumento - atto pubblico del 02/11/2004 in atti dal 06/12/2004 repertorio n.
100492 Rogante: D'aqui Eleonora sede Amantea registrazione n.24236.1/2004

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/05/1948 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 02/11/2004

██████████ ato a Cetraro ██████████ proprietà per ½ fino al 02/11/2004

██████████ nata a Fuscaldo ██████████ proprietà per ½ fino al

02/11/2004 Dati derivanti da :

- rettifica di intestazione all'attualità del 13/05/1948 in atti dall'11/01/2006

Questi dati **sono risultati congrui** con la procedura esecutiva, così come l'esame degli estratti di mappa catastali acquisiti e con le visure catastali storiche.

Gli estratti di mappa hanno dato un'univoca identificazione con i beni oggetto di procedura in sede di sopralluogo .

Si allegano visure catastali storiche con indicazione dei dati catastali delle ditte intestatarie precedenti all'atto di compravendita ed estratti di mappa catastale.

B.2 QUESITO 2

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010 n.78 conv. In Legge 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene , proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del Catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene ; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Come già detto in precedenza, la situazione riscontrata in sito per i terreni inseriti nella procedura esecutiva è risultata conforme dal punto di vista catastale.

Dal punto di vista urbanistico , anche attraverso l'acquisizione della copia dell'atto di compravendita repertorio n.1123.794 raccolta n.15.475 del 25/09/2013 si è potuto constatare che i terreni censiti in catasto al foglio di mappa 13 particelle 567-571-573-581-577 al momento dell'acquisto erano ricadenti interamente in una Zona Territoriale Omogenea di tipo C/4 (zona edificabile), comunque si trattava di terreni compresi in un Piano Urbanistico Particolareggiato diretto all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, vincolati da una **convenzione urbanistica** a rogito del Notaio D'Aqui Eleonora stipulata tra i sigg. [REDACTED] O [REDACTED]

(originari proprietari del terreno) ED ALTRI A FAVORE DEL COMUNE DI FUSCALDO in data 24/07/1995 repertorio nr. 70389/7478 registrato a Paola il 03/08/1995 al nr. 416 serie 1/V e trascritto in Cosenza il 19/08/1995 ai nn. 19733 RG e 16203 RP.

La convenzione obbligava gli acquirenti in questo caso ad ultimare l'intervento edilizio entro 5 (cinque anni) dalla data di stipula dell'atto precedente (02/11/2004) tra i sigg. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria dei terreni).

Il vincolo veniva peraltro annotato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fuscaldo già alla data del 20/02/2013 allegato all'atto di

compravendita dei terreni in questione tra la sig. [REDACTED] ed i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], attuale intestatario dei beni.

Viene specificatamente annotato che "L'impresa individuale [REDACTED] si obbligava ad edificare su detta area entro cinque anni dalla data del 02/11/2004".

Alla data del 25/09/2013 (data del rogito) quindi gli stessi acquirenti si obbligavano ad ultimare l'intervento entro cinque anni dalla stipula dell'atto, **ma di fatto la convenzione risultava già decaduta** da quanto si evince nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

La sottoscritta richiedeva sul portale SUE in data 14/12/2023 il rilascio del certificato di destinazione urbanistica attuale, rilasciato dal Comune di Fuscaldo in data 19/12/2023 **(allegato nr.2)** dove si certifica che:

i terreni censiti al foglio 13 p.lle 567-571-573-577-581, in virtù della Legge Regionale 16 aprile 2002 n.191, in particolare l'art. 65 comma 2 lettera a) e lettera b) con cui si dispone che *fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1 del richiamato art.65, ovvero Piani Strutturali Comunali o Associati, trovano applicazione le disposizioni transitorie seguenti:*

a) *I Piani Regolatori Generali ed i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone nei medesimi strumenti. Sono fatte salve altresì le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai Comuni entro i termini ammissibili ai sensi della Legge Regionale Urbanistica vigente al momento della loro presentazione. Ai restanti suoli è **estesa la destinazione agricola** la cui utilizzazione è disciplinata dagli artt. 50-51 e 52, della L.R. 19/2002 e s.m.i. salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali.*

b) *Non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubblico o di interesse pubblico.*

Inoltre sia il Piano di Lottizzazione che la convenzione succitata a corredo **risultano scaduti** e che ai terreni censiti al foglio 13 particelle 567-571-573-577-581 si intende **estesa la destinazione agricola**

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione estrapolata e da quella presente agli atti, non sono state riscontrate comunque difformità in capo agli estratti di mappa catastali che risultano congrui, non risulta necessario procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale. Si può affermare che gli immobili pignorati relativamente al loro stato di fatto rappresentano correttamente i terreni per come in effetti rappresentati negli estratti di mappa e nella documentazione catastale in atti.

C. STATO DI POSSESSO

C. QUESITO 1

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Al momento dell'accesso, gli immobili pignorati non risultano occupati da alcuno; i terreni all'atto del sopralluogo risultano accessibili e non delimitati da alcun cancello di ingresso.

C. QUESITO 2

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Non sono state effettuate ricerche in merito al presente quesito.

C. QUESITO 3

Determini il valore locativo del bene.

La sottoscritta ha fatto un'indagine conoscitiva presso il CREA Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi Agraria per la valutazione di massima dei canoni di affitto e dei valori fondiari medi.

Atteso che la stima di un terreno agricolo risulta abbastanza difficoltosa per l'assenza di indicatori di mercato certi.

La postazione regionale per la Calabria del CREA-PB svolge attività di ricerca, assistenza tecnica e informazione alle Pubbliche Amministrazioni. Realizza attività di ricerca e indagini attraverso l'elaborazione di propri progetti e/o la partecipazione a progetti promossi da altri Enti o dalla sede nazionale.

L'indagine consente di identificare, oltre ai valori fondiari medi riportati nella Banca dati dei valori fondiari, i prezzi per alcuni tipi di fondi rustici, espressi in termini di valori minimi e massimi registrabili durante l'anno di indagine nel mercato locale. Ciò porta ad evidenziare ulteriormente il grado di variabilità a cui sono soggetti i valori fondiari anche nel caso di specifiche categorie e ambiti territoriali.

Si ricorda che tali valori si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di transazione molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.

(fonte CREA Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi agraria)

Tab. 2 - Esempi di canoni annui di affitto nel 2017 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)

	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
CALABRIA		
Contratti stagionali per seminativi irrigui nella provincia di Crotone	520	1.050
Contratti in deroga per seminativi irrigui a Catanzaro	620	770
Contratti in deroga per seminativi irrigui a Reggio Calabria	130	260
Contratti in deroga per seminativi nel cosentino	260	520
Contratti stagionali per seminativi nel cosentino	41	52
Affitto stagionale per seminativi a Vibo Valentia	180	180
Contratti in deroga per seminativi asciutti a Catanzaro	77	100
Contratti in deroga per seminativi asciutti a Reggio Calabria	41	150
Seminativi con contratti a Vibo Valentia	260	460
Contratti stagionali per pascoli nel cosentino	26	36
Pascoli in provincia di Crotone	52	52
Contratti in deroga per pascoli a Catanzaro	52	62
Contratti in deroga per pascoli a Reggio Calabria	15	52
Contratto in deroga per frutteti a Catanzaro	720	930
Contratti in deroga per agrumeti a Reggio Calabria	520	1.550
Contratti in deroga per agrumeti a Catanzaro	410	520
Contratti in deroga per oliveti a Reggio Calabria	310	780
Oliveti con contratto almeno triennale a Vibo Valentia (a campagna)	1.050	1.550
Contratti in deroga per oliveti a Catanzaro	720	930
Accordi verbali per oliveti a Vibo Valentia	520	780
Contratti in deroga per oliveti nel cosentino	520	1.050

Atteso che i valori ultimi pubblicati sono riferiti all'anno 2017 si può applicare un incremento Variazione % rispetto allo stesso mese di quattro anni precedenti **+1,5** (dati ISTAT), pertanto prendendo in considerazione il valore più alto della tabella indicata essendo un terreno di piccole dimensioni circa 1420 mq si avrà :

$€520,00/\text{Ha} + 1,5\% = € 527,80/\text{Ha} : 10.000 \text{ mq} = 0,053 \times \text{mq } 1420 = \text{€ } \mathbf{75,26/\text{anno}}.$

D. ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

D. QUESITO 1

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art.173 bis, comma 1, n.8, 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.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni , livelli riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti ed il titolo di provenienza, non sono emersi ulteriori formalità rispetto a quanto accertato ed esplicitato con la produzione della certificazione notarile depositata.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fuscaldo è emerso che i terreni periziati, al fg.13 particelle **567 - 571 - 573 - 577 - 581** ricadono

parzialmente in terreni potenzialmente franosi, tutte le particelle **sono soggette** a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.i.;

Relativamente ai beni in oggetto dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato nr.2**) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Fuscaldo risulta che non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né pendenti provvedimenti sanzionatori.

D. QUESITO 2

Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp. att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa, portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Sugli immobili non gravano formalità, vincoli o oneri destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita coatta.

Con la vendita coatta saranno cancellate, e pertanto non più opponibili all'acquirente, le seguenti formalità a carico dei beni pignorati:

- ✓ TRASCRIZIONE nn 31953/26089 del 06/12/2017 Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/11/2017 n.1333/2017 emesso dal Tribunale di Paola) a favore di Unione Banche Italiane S.p.A. contro [REDACTED], gravante sulla quota intera di 1/1 di piena proprietà dei terreni siti in Fuscaldo censiti al NCT al foglio di mappa 13 mappali 567 - 571 – 573 – 577 - 581.

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

E. QUESITO 1

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi

estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto ;accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967(ed ove necessario prima del 1942 ovvero prima del 1935). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) , ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati ,allegandone copia.

Per i terreni pignorati non ricorre la casistica richiesta.

E. QUESITO 2

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie , determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L:42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile , a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del DPR 380/01° comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con D.L.30 settembre 2003 nr.269 conv. con mod. in legge 24 novembre 2003; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni

Per i terreni pignorati non ricorre la casistica richiesta.

E. QUESITO 3

Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

Per i terreni pignorati non ricorre la casistica richiesta.

E. QUESITO 4

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n.380 . Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Come già esplicitato nei quesiti precedenti, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fuscaldo in data 19/12/2023 è emerso che i terreni oggetto di procedura distinti catastalmente al foglio di mappa 13 particelle **567 - 571 - 573 - 577 - 581** erano oggetto di convenzione urbanistica con il Comune di Fuscaldo con Atto per Notaio Eleonora D'Aqui del 24/07/1995 repertorio nr. 70389/7478 registrato in Paola il 03/08/1995 e trascritto in Cosenza ormai scaduta poiché non attuata nei termini. I terreni di che trattasi pertanto hanno assunto la destinazione agricola "zona E" a norma della Legge Regionale nr.19/2002 art. 65.

Per quanto attiene gli standard urbanistici della zona agricola E si deve fare riferimento a quanto stabilito dalla sopravvenuta *Legge Regionale n.19/2002* e s.m.i. che all'art. 52 oltre a prevedere costruzioni rurali, permette l'edificazione a scopo residenziale entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq/mq di superficie utile e di 0,1 mq/mq per le attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli.

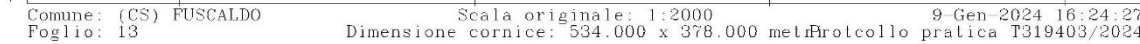
F. FORMAZIONE DEI LOTTI

F. QUESITO 1

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Premesso che i terreni oggetto di pignoramento censiti al Catasto Terreni del Comune di Fuscaldo al fg. 13 p.lle **567 - 571 - 573 - 577 - 581** hanno una consistenza catastale di complessivi mq 1420;

Viste le caratteristiche geometriche e di ubicazione oggettive, si possono prospettare n.2 lotti distinti e separati sull'intero compendio, avendo così una superficie oggetto di vendita complessiva di mq. 1420 attraverso lo schema che viene sommariamente riportato nella figura successiva ed allegato scrupolosamente alla perizia.



F. QUESITO 2

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota , se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso , alla formazione dei singoli lotti , indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro , procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I terreni come già menzionato sono stati pignorati per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] , e sono comodamente divisibili prestandosi naturalmente alla formazione di nr. 2 lotti vista la loro ubicazione, essendo gli stessi divisi da una strada privata che dalla Strada Statale SS18 prosegue ortogonalmente fino ai terreni oggetto di procedura situati più a monte .

Sono stati ipotizzati nr. 2 lotti senza necessità di frazionamento poiché trattasi di particelle intere per la successiva vendita così distinti :

LOTTO 1

Catastralmente gli immobili pignorati inclusi nel lotto n. 1, sono censiti in ditta

[REDACTED] nato a Belvedere M.mo il 14/05/1985

per la quota di 1/1, con i seguenti dati:

foglio di mappa 13 particella 577-581 di mq catastali 468

fg. di mappa 13 particella 577-581 di mq. 468

(particolare della formazione del lotto 1)



LOTTO 2

Catastalmente gli immobili pignorati inclusi nel lotto n. 2 sono censiti in ditta

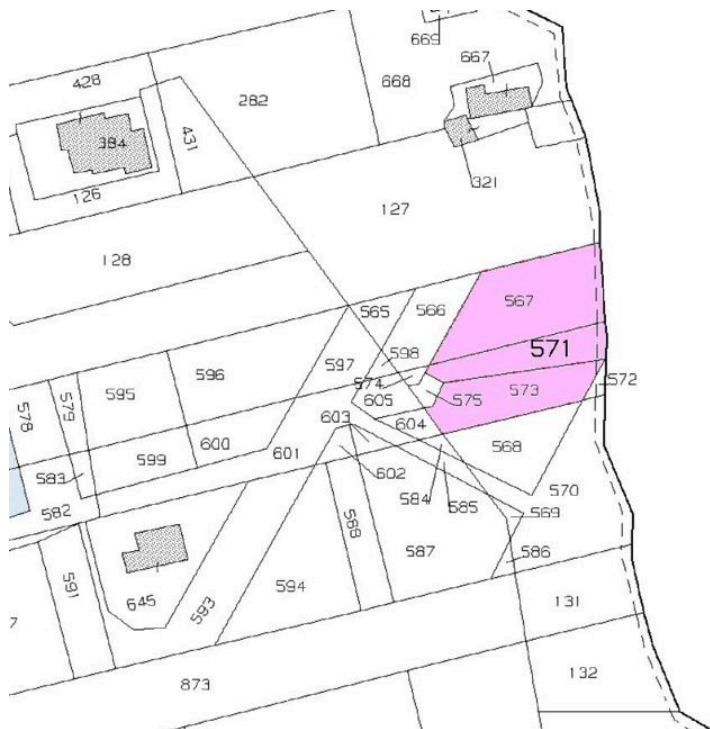
██████████ nato a Belvedere M.mo ██████████

per la quota 1/1, con i seguenti dati:

foglio di mappa 13 particella 571-567-573 di mq. catastali 952

fg. di mappa 13 particella 571-567-573 di mq 952

(particolare della formazione del lotto 2)



G. VALORE DEL BENE E DEI COSTI

G. QUESITO 1

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà , perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato , l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

Allo scopo è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq) di superficie.

Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario (nella fattispecie €/mq) del bene da stimare coincida (o sia il più prossimo possibile) con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati (o potrebbero verosimilmente essere scambiati) altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Tuttavia, al fine di rendere più ampia ed oggettiva possibile la valutazione, tra gli elementi da mediare sono stati utilizzati anche valori scaturiti da criteri di stima analitici e/o indiretti.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui è scaturita in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato dei beni, sono state prese in considerazione le seguenti informazioni:

- A. il VAM determinato annualmente dalla CPE (Commissione Provinciale Espropri);
- B. i valori che scaturiscono dalla stima indiretta -o per capitalizzazione dei redditi- di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di affitto medio annuo;
- C. il valore che emerge dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;
- D. i prezzi di mercato forniti da *opinion leader*, ovvero tecnici di provata esperienza che operano nell'area interessata e nei settori dell'agricoltura e dell'edilizia;
- E. il valore suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere edificato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Cosenza per l'anno 2014 (ultimi dati VAM pubblicati per la Provincia di Cosenza), tenendo conto però che i VAM non costituiscono un preciso riferimento e quindi non potendo essere utilizzati per stimare un bene immobile, comunque rappresentano un utile strumento per la consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro di insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria N°9 (dove

ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "SEMINATIVO IRRIGUO " risulterebbe un valore agricolo medio di euro 9.525,40 ad ettaro (€/mq 0,952).

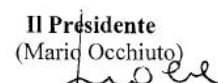
COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - COSENZA - ANNO 2014

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Segue Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tipo di coltura	R.A. N. 1	R.A. N. 2	R.A. N. 3	R.A. N. 4	R.A. N. 5	R.A. N. 6	R.A. N. 7	R.A. N. 8	R.A. N. 9	R.A. N. 10	R.A. N. 11	R.A. N. 12	R.A. N. 13	R.A. N. 14	R.A. N. 15	R.A. N. 16	R.A. N. 17	R.A. N. 18	R.A. N. 19
Pescheto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44.812,69	44.812,69	44.812,69	—	—	—	—	—	44.785,63
Prato irriguo	10.499,59	9.633,65	11.798,51	10.174,86	10.716,08	10.932,56	11.149,05	10.824,32	10.824,32	10.824,32	11.149,05	11.149,05	11.149,05	11.149,05	9.850,13	10.716,08	10.716,08	10.716,08	10.716,08
Querceto	4.762,70	8.118,24	4.762,70	4.979,19	5.412,16	4.762,70	5.412,16	5.412,16	5.412,16	5.412,16	5.736,89	9.308,92	6.927,57	6.386,35	7.144,05	5.520,40	6.169,86	4.870,94	6.169,86
Seminativo	4.329,73	6.278,11	4.870,94	4.329,73	6.061,62	4.979,19	5.953,38	58.343,09	5.412,16	4.329,73	5.412,16	8.984,19	10.716,08	10.391,35	6.061,62	11.365,54	6.711,08	9.417,16	10.174,86
Seminativo arb.	5.953,38	8.010,00	8.442,97	9.308,92	12.015,00	10.499,59	9.308,92	8.984,19	8.984,19	7.901,75	8.442,97	9.741,89	10.932,56	14.071,62	11.040,81	11.040,81	9.741,89	11.365,54	11.798,51
Seminativo irr.	10.499,59	8.010,00	10.499,59	10.174,86	10.824,32	9.741,89	10.499,59	11.582,00	9.525,40	10.607,84	12.231,48	12.231,48	17.643,64	25.112,43	16.452,97	23.055,81	14.504,59	12.772,70	17.643,64
Seminativo irr. arborato	10.607,84	9.308,92	12.447,97	13.313,92	14.288,10	13.422,16	18.076,62	15.262,29	15.262,29	13.746,89	20.024,99	15.154,05	20.241,48	23.813,51	21.865,13	19.375,54	20.349,72	16.452,97	20.566,21
Uliveto	13.422,16	15.154,05	14.396,35	14.829,32	16.244,73	16.128,24	15.154,05	14.829,32	14.829,32	14.829,32	18.942,56	16.777,70	18.184,86	19.375,54	18.184,86	22.406,35	21.107,43	19.375,54	17.643,64
Uliveto irriguo	15.154,05	17.427,16	16.994,18	17.860,13	18.617,83	18.401,35	17.427,16	16.994,18	16.994,18	16.994,18	21.540,40	19.159,05	20.782,70	22.189,86	20.782,70	25.653,64	24.138,24	22.189,86	20.241,48
Uliveto-vigneto	—	—	—	—	—	19.808,51	—	—	—	—	—	20.674,45	—	—	—	23.488,78	—	—	—
Vigneto	14.829,32	21.540,40	21.865,13	18.509,59	21.323,91	21.323,91	20.241,48	20.241,48	17.751,89	17.751,89	23.813,51	23.813,51	23.813,51	23.813,51	20.999,18	21.323,91	24.895,94	24.895,94	24.895,94
Vigneto a spalliera	—	28.684,45	26.086,62	—	27.277,29	27.277,29	—	—	—	—	34.204,86	31.174,05	28.576,21	28.576,21	34.204,86	—	34.204,86	34.204,86	34.962,56
Vigneto a tenda	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46.761,07	—	—	—	46.761,07


Il Segretario
(M. P. Mele)


Il Presidente
(Mario Occhiuto)

La sottoscritta però ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- nel tempo il terreno ha perso la sua natura originaria di area edificabile per la mancata applicazione di una convenzione urbanistica, ma di fatto lo stesso terreno non ha le caratteristiche né le dimensioni di un terreno agricolo, bensì di un terreno che sicuramente trovandosi in un comparto antropizzato potrebbe in futuro essere suscettibile di una variazione urbanistica;
- al Valore Agricolo Medio (VAM) deve comunque applicarsi una triplicazione anche se non viene direttamente coltivato il terreno, ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citata tabella;
- le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;

d) Nell'anno 2023 l'andamento del mercato dei terreni agricoli è risultato mediamente e sostanzialmente stabile nei prezzi di compravendita rispetto a quelli dell'anno 2014 ed immediatamente precedenti;

L'analisi di queste particolarità con conseguente correzione, tuttavia porterebbe il valore medio del terreno a 3,00 €/mq ; quindi anche aumentando i coefficienti è il caso di evidenziare che i valori minimi e massimi dei VAM agricoli non possono intendersi sostitutivi della "stima"; ma soltanto di ausilio alla stessa non essendo chiaramente sufficienti a garantire la correttezza del risultato.

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio della sottoscritta, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita.

Il valore (V) dei terreni, in tal caso è dato dalla seguente espressione

$$V = P_u \times S_c$$

Dove si è indicato con

- (P_u) il prezzo medio a metro quadro di immobili simili a quello da stimare;
- (S_c) la superficie commerciale dell'immobile.


La scrivente, quindi ha provveduto ad effettuare indagini in loco presso agenzie immobiliari, professionisti operanti nel settore che gli consentissero di pervenire a valori oggettivamente adeguati mediati con i Valori Agricoli Medi relativi alla zona agraria di nostro interesse ed alla coltura ivi presente.


In particolare si è presa come fonte per la stima due Agenzie titolate "Immobiliare .it" e "Rete Immobiliare casa" consultando le pubblicazioni relative al 2019 all'interno delle quali vengono fornite le quotazioni per mq delle compravendite di terreni agricoli in zona con metratura pressoché simile.

Il valore di mercato unitario (P_u) di terreni con caratteristiche simili a quello in oggetto è risultato essere pari a **€ 8,00/mq**.

Immagine 1: estratto fonte della interrogazione sul prezzo di vendita

<https://case.waa2.it/detail?id=48945cdb99abee0953f1a416159b412e&q=terreni%20fuscaldo&type=sale>




subito.it  6 mese fa

TER. AGRICOLO A FUSCALDO € 10.000

Terreni e rustici

Terreno agricolo in via ex ss 18 (vicino al cimitero comunale) con accesso diretto dalla strada leggermente scoscesa e vista panoramica.

3000 m²

 Calabria - Cosenza prov


 [Vedi Dettagli](#)

Immagine 2: estratto fonte della interrogazione sul prezzo di vendita

<https://case.waa2.it/detail?id=409bd45382d1844839f019ae3e1dc684&q=terreni%20fuscaldo&type=sale>



subito.it  6 mese fa

TER. AGRICOLO A FUSCALDO € 3.000

Terreni e rustici

Terreno agricolo in via ex ss 18 (vicino al cimitero comunale) con accesso diretto dalla strada leggermente scoscesa e vista panoramica.


1000 m²


 Calabria - Cosenza prov

 [Vedi Dettagli](#)

Immagine 3: estratto fonte della interrogazione sul prezzo di vendita

<https://case.waa2.it/detail?id=4280bf6f5d559fed15ddc89af6e40cfa&q=terreni%20fuscaldo&type=sale>




subito.it  6 mese fa


TER. AGRICOLO A FUSCALDO € 7.000

Terreni e rustici

Terreno agricolo in via ex ss 18 (vicino al cimitero comunale) con accesso diretto dalla strada leggermente scoscesa e vista panoramica.

3000 m²

 Calabria - Cosenza prov

 [Vedi Dettagli](#)

I parametri reperiti sui siti specializzati alla vendita prendono in considerazione una media di prezzo piuttosto basso rispetto al valore effettivo del terreno oggetto di stima; le proposte di vendita esaminate fanno riferimento a terreni con giacitura e posizione molto differenti dal compendio oggetto di relazione.

Considerata la particolare vicinanza dei terreni alla Strada Statale litoranea SS18, la giacitura pianeggiante, la presenza dei servizi di urbanizzazione primaria, il prezzo può essere determinato in **€/mq 10,00**.

Il valore unitario dell'intero fondo sito in Fuscaldo (CS) costituito dalle particelle 581-577- 567-571- 573 di mq 1420 del foglio 13 può essere così stimato:

$$V = (Pu) \text{ €/mq} \cdot 10,00 \times (Sc) \text{ 1420 mq} = \text{€ 14.200,00}$$

5. STIMA DEI LOTTI

così suddiviso per ciascun lotto:

LOTTO 1

In Catasto Terreni del Comune di Fuscaldo, località Valle Santa Maria
Intestati:

██████████ nato a ██████████ (CS) ██████████

per la quota di 1/1, con i seguenti dati:

foglio di mappa 13 particella 577-581

foglio di mappa 13 particella 577-581 di mq 468,00

VALORE DEL LOTTO:

mq 468,00 x € 10,00 = € 4.680,00 (euro quattromilaseicentottanta/00)

LOTTO 2

In Catasto Terreni del Comune di Fuscaldo, località Valle Santa Maria
Intestati:

██████████ nato a ██████████ (CS) i ██████████

per la quota di 1/1, con i seguenti dati:

foglio di mappa 13 particella 571-567-573 di mq. catastali 952

foglio di mappa 13 particella 571-567-573 di mq 952

VALORE DEL LOTTO:

mq 952,00 x € 10,00 = € 9.520,00 (euro novemilacinquecentoventi/00)

LOTTO 1 (Proc. Esec. n.125/2017) mq 468,00 di terreno valore a base d'asta: € 4.640,00

LOTTO 2 (Proc. Esec. n.125/2017) mq 952,00 di terreno valore a base d'asta: € 9.520,00

A giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Manuela LENTO

CONCLUSIONI

Il presente lavoro non ha comportato grosse difficoltà nel reperimento dei dati necessari al fine di poter compiutamente rispondere ai quesiti.

Si ribadisce a tal proposito che le valutazioni effettuate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere, comunque, che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

SCALEA 12/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Manuela LENTO

**ALLA DATA ODIERNA 22/01/2024 NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI DALLE PARTI.
SI TRASMETTE RELAZIONE TECNICA DI STIMA.**