

S T U D I O D I I N G E G N E R I A

INGEGNERE ANTONIO ARCI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI COSENZA N.3814

P.I. 02901200788-P.E.C.: antonio.arci.e386a@ingpec.eu-Cell.334/3498947-Via Sempione n.26-87067-Corigliano-Rossano (CS)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N° R.G.E.I. 95/1998 VERTENTE TRA:

PARTE ATTRICE: BANCA COMMERCIALE ITALIANA

PARTE CREDITRICE: _____

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. ALESSANDRO PAONE

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Aggiornamento valori di stima Lotti 1 e 2

IL CTU

DOTT. ING. ANTONIO ARCI



Il sottoscritto ing. Antonio Arci, CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe, veniva incaricato dal G.E. Dott. Paone, con comunicazione a mezzo pec in data venerdì 9 luglio 2021, di verificare l'attuale destinazione urbanistica dei terreni identificati in perizia come Lotto 1 e Lotto 2, e, ove la stessa fosse mutata rispetto ai precedenti accertamenti, di procedere all'aggiornamento dei valori di stima degli stessi beni.

In particolare i suddetti Lotto 1 e Lotto 2 sono stati già periziati dallo scrivente nell'ambito della procedura esecutiva n. 44/2004, poi riunita con la presente procedura n.95/1998, e depositata nell'ottobre 2018. Successivamente nel maggio del 2021 lo scrivente ha proceduto alla determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo dei lotti, dove tra l'altro, in sede di sopralluogo si era rilevato uno stato dei luoghi modificato, consistente nella trasformazione di circa metà del Lotto 1 da agrumeto a seminativo e trasformazione completa del Lotto 2 da agrumeto a seminativo, attuati e confermati dallo stesso occupante dei fondi.

In seguito al presente incarico ricevuto, il sottoscritto avviava le operazioni e procedeva ad effettuare presso lo sportello SUE del Comune di Corigliano-Rossano, al Settore Urbanistica dell'Area Urbana di Corigliano, la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni in oggetto, con Protocollo n.73907 del 29.07.2021, Rif. SUE N.1154. In data 13.09.2021 veniva rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica N.436 con Protocollo n.87463.

Da un attento esame dello stesso si poteva si è accertato che, secondo la cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Corigliano-Rossano (già Comune di Corigliano Calabro) approvato con D.P.G.R. della Calabria n. 1067 del 22.08.1986, i Lotti 1 e 2 censiti nel NCT di questo Comune al foglio n.83, particelle 50,115 e 142, ricadono in "Zona D" - Zona Residenziale a Carattere Artigianale, soggetta a Piani Particolareggiati Esecutivi con Indice Territoriale pari a 1,00 mc/mq, H. max Fabbricati pari a 7,50 mt., Distanza dai confini di proprietà pari a 5,00 mt., Distanza minima dalle strade pari a 5,00-7,50-12,00 mt., Distanza tra edifici pari a 10,00 mt. Le particelle 50, 115 e 142 ricadono inoltre in zona sottoposta a "Vincolo Idrogeologico Forestale" mentre le sole particelle 115 e 142 ricadono parzialmente in "Strada di nuova previsione". Ma a seguito della Legge Regionale n.40/2015 che ha modificato il comma a) dell'articolo 65 della Legge Regionale n.19/2002, la destinazione sopra riportata risulta ora modificata in "Zona Agricola" con le prescrizioni seguenti: Lotto minimo pari a 30.000 mq, Altezza dei fronti di un edificio $H_f=7,50$ mt., Distanza minima dai confini di proprietà $D_c=10,00$ mt., Distanza minima tra i fronti $D_f=10,00$ mt., Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft}=0,013$ mq/mq per residenze e attività agrituristiche, Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft}=0,1$ per edifici per attività agricola ed edifici rustici, mentre risulta confermato il Vincolo Idrogeologico Forestale.

I lotti in oggetto, all'epoca della redazione della consulenza tecnica di stima, sono stati dunque valutati come terreni edificabili ricadenti in "Zona D" per i quali si è fatto ricorso ai valori a metro quadrato applicati dall'Ente nelle procedure di espropriazione per pubblica utilità, tenendo conto delle caratteristiche penalizzanti i valori di mercato per mezzo di fattori riduttivi, dovuti alla presenza di vincolo idrogeologico, fasce di rispetto per strada esistente e strade di nuova previsione, e da questa analisi evinceva un valore di mercato pari a 30,00 €/mq, ed in definitiva si otteneva:

• **Lotto n°1: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particelle 50-142**

LOTTO N°1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
CORIGLIANO CALABRO – TERRENO F.83, P.LLA 50	25.800	30,00	€ 774.000,00
CORIGLIANO CALABRO – TERRENO F.83, P.LLA 142	5.920	30,00	€ 177.600,00
	31.720		€ 951.600,00

• **Lotto n°2: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particella 115**

LOTTO N°2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
CORIGLIANO CALABRO – TERRENO F.83, P.LLA 115	27.240	30,00	€ 817.200,00
	27.240		€ 817.200,00

Alla luce del mutamento della destinazione urbanistica, nella fattispecie da "Zona D" a "Zona Agricola", appare opportuno procedere ad un aggiornamento della stima dei lotti.

A questo punto è doveroso precisare che l'art. 22 della Legge Regionale 40/2015 modifica l'art. 65 della Legge Regionale n.19/2002, come segue:

*“1. Tutti i comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter, devono adottare, entro e non oltre dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, **il Piano strutturale comunale o associato.***

2. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto ai commi 3 e 4, nonché nel caso dei PRG le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di

cui alla l.r. n. 36/2008 e la definizione di tutte le richieste di trasformazione con procedimenti avviati dai rispettivi Comuni entro la data del 30 novembre 2015, relative alle zone omogenee C e relative sottozone, ricadenti all'interno dei centri abitati. **A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola**".

Pertanto il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, dove ha provvedeva a consultare la documentazione in atti del **Piano Strutturale Associato – P.S.A.** della Sibaritide, che rappresenta la redazione di un unico piano strutturale per i 4 comuni di Cassano allo Ionio, Corigliano-Rossano, Crosia e Calopezzati, e contiene una rappresentazione di massima delle scelte pianificatorie (la classificazione del territorio comunale, l'individuazione delle risorse naturali e antropiche, il sistema infrastrutturale). Allo stato attuale il P.S.A. non è stato ancora adottato in quanto risulta in fase di analisi ma rappresenta indubbiamente il futuro strumento urbanistico in questo territorio. In particolare si è accertato che secondo la cartografia e le norme tecniche in esso contenute i Lotti 1 e 2 ricadono nella Zona TUP 3 – Tessuto misti Produttivi e Commerciali, riconfermando dunque la destinazione urbanistica stabilita dal vecchio P.R.G. mentre a monte dei lotti è previsto il potenziamento della viabilità esistente oltre con integrazione di pista ciclabile tra i nodi urbani di Corigliano Scalo e Villaggio Frassa.

A parere dello scrivente risulta ragionevole differenziare, dal punto di vista estimativo, un'area che ha sempre posseduto destinazione urbanistica agricola da un'area che, secondo il precedente strumento urbanistico, possedeva già destinazione edificabile ma che per decorrenza dei termini di legge ha assunto la destinazione agricola, e per la quale peraltro le linee programmatiche del nuovo P.S.A. prevedono di riconfermare quanto stabilito nel P.R.G., salvo successive modifiche/integrazioni al momento imprevedibili.

Pertanto, anche se i Lotti 1 e 2 presentano attualmente una destinazione urbanistica Agricola, per la determinazione del valore attuale di stima nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che tali terreni presentano un potenziale edificatorio a carattere produttivo-commerciale, per come sopra descritto. Per tener conto dell'attuale contesto urbanistico si è proceduto ad effettuare una decurtazione del 50% del valore di mercato determinato originariamente, ottenendo quindi un valore di mercato pari a 15,00 €/mq, per cui in definitiva si ottengono i seguenti valori di mercato:

- **Lotto n°1: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particelle 50-142**

LOTTO N°1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
---	-----------------	---------------	-----------------

CORIGLIANO CALABRO – TERRENO F.83, P.LLA 50	25.800	15,00	€	387.000,00
CORIGLIANO CALABRO – TERRENO F.83, P.LLA 142	5.920	15,00	€	88.800,00
	31.720		€	475.800,00

- **Lotto n°2: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particella 115**

LOTTO N°2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
CORIGLIANO CALABRO – TERRENO F.83, P.LLA 115	27.240	15,00	€ 408.600,00
	27.240		€ 408.600,00

PROSPETTO DI RIEPILOGO DEI LOTTI PIGNORATI

Lotto n° 1

Prezzo Base: €. 475.800,00

(diconsi quattrocetotantacinquemilaottocento/00 euro).

Lotto n° 2

Prezzo Base: €. 408.600,00

(dicorsi quattrocetotomilaseicento/00 euro).

Corigliano Rossano, 21.09.2021

Il CTU

Ing. Antonio ARCI





Ricevuta

Corigliano-Rossano - Ufficio SUE

VIA SAN NILO - AREA URBANA ROSSANO 87064 Corigliano-Rossano

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

La presente ricevuta ha valore di attestato di deposito per le pratiche sismica ricadenti nella tipologia di cui all'art. 3 lett. C della DGR 503/2020. Si precisa che, nel caso di interventi di deposito di opere strutturali di minore rilevanza sismica, invece, la presente ricevuta non rappresenta l'attestato di deposito previsto dalla normativa regionale vigente. L'attestato di deposito, infatti, sarà emesso all'atto dell'acquisizione dell'istanza sismica da parte del Settore tecnico regionale del Dipartimento LL.PP.

Ufficio ricevente

Corigliano-Rossano - Ufficio SUE

VIA SAN NILO - AREA URBANA ROSSANO 87064 Corigliano-Rossano

Responsabile SUE Graziani Giuseppe

anagrafica richiedente

Codice fiscale RCANTN73B10H579R

Antonio Arci

Indirizzo Sempione N. civico 26 Comune Corigliano-Rossano

Cap 87067 Provincia Cosenza Stato ITALIA

Oggetto comunicazione - Tipo procedimento

Titolo abilitativo edilizio Certificato di destinazione urbanistica

Tipologia attivita' edilizia Altro

Tipologia iter amministrativo Comunicazione

RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Estremi dichiarante - Procura speciale

Codice fiscale RCANTN73B10H579R Cognome Arci Nome Antonio

In qualità di Delegato

Domicilio elettronico del richiedente dove notificare le ricevute previste

Domicilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente antonio.arci.e386a@ingpec.eu

Ubicazione Intervento

Indirizzo CONTRADA TORRE BRUCIATA Comune Corigliano-Rossano Cap 87064

Provincia Cosenza

DATI CATASTALI

Foglio 83 Mappale 50-115-142 Subalterno

Estremi di presentazione e protocollazione regionale

Codice Univoco SUE 1154 Data presentazione 27/07/2021 Data protocollo 27/07/2021

Numero protocollo 337342/2021 Codice Univoco Nazionale RCANTN73B10H579R-27072021-2117.SUE

Ricevuta

Corigliano-Rossano - Ufficio SUE

VIA SAN NILO - AREA URBANA ROSSANO 87064 Corigliano-Rossano

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

La presente ricevuta ha valore di attestato di deposito per le pratiche sismica ricadenti nella tipologia di cui all'art. 3 lett. C della DGR 503/2020. Si precisa che, nel caso di interventi di deposito di opere strutturali di minore rilevanza sismica, invece, la presente ricevuta non rappresenta l'attestato di deposito previsto dalla normativa regionale vigente. L'attestato di deposito, infatti, sarà emesso all'atto dell'acquisizione dell'istanza sismica da parte del Settore tecnico regionale del Dipartimento LL.PP.

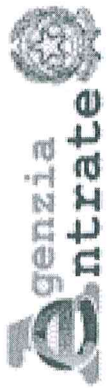
Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 27/07/2021 21:33:00
Nome modulo	SUE.08 Certificato destinazione urbanistica_v00	
Nome file/Tipo	SUE.08_Certificato_destinazione_urbanistica_v00_1.pdf p7m	
Codice di controllo	#f0f35c2933a7d3b50973e4b9368ed4a253a4f33550b7e293ed9df44904885480	
Descrizione file		

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 27/07/2021 21:33:00
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	MARCA_DA_BOLLO.pdf.p7m	p7m
Codice di controllo		
Descrizione file	MARCA DA BOLLO.pdf	

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 27/07/2021 21:33:00
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	MARCA_DA_BOLLO.pdf.p7m	p7m
Codice di controllo		
Descrizione file	Dichiarazione annullamento marca da bollo	

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 27/07/2021 21:33:00
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	RICEVUTA_BONIFICO_CDU.pdf.p7m	p7m
Codice di controllo		
Descrizione file	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 27/07/2021 21:33:00
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	SUE_00_Procura_Speciale_v00firmato.pdf.p7m	p7m
Codice di controllo		
Descrizione file	SUE_00 Procura Speciale_v00-firmato.pdf	



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2021 - Ora: 11.27.31 Fine
Visura n.: T146033 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2021

DATI DERIVANTI DA

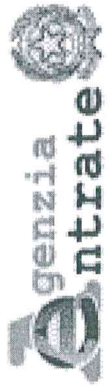
VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 27/11/2020 Registrazione: LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano- Rossano; sezione Corigliano (n. 4/2020)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2021

Data: 21/09/2021 - Ora: 11.27.57

Segue

Visura n.: T146376 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CORIGLIANO-ROSSANO (Codice: M403A)
Catasto Terreni	Sezione di CORIGLIANO (Provincia di COSENZA) Foglio: 83 Particella: 142

INTESTATI

1													(1) Proprieta' per 1/2 bene personale
2													(1) Proprieta' per 1/2 bene personale

Situazione dell'Immobile dal 27/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario		
1	83	142			AGRUMETO 2	59 20		Euro 183,45	Euro 64,21	VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 27/11/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 4/2020)		
Notifica		Partita										
Annotazioni		di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA. ADU.2018.0070967 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA. CAA5898.2018.0003610); di immobile: variata nella qualità: - p. r. pende riconosc. qualità' den. mod.26a										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 bene personale
2			(1) Proprieta' per 1/2 bene personale
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 27/11/2020 Registrazione: LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Corigliano Calabro D005; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Corigliano M403A. (n. 4/2020)	



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2021

Data: 21/09/2021 - Ora: 11.27.57

Visura n.: T146376 Pag: 2

Fine

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria