



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

dott. Francesco GENTILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto Costantino OLIVERIO

CF:LVRCNTN65D12F519F

con studio in MONTEGIORDANO (CS) Via Aldo Moro

telefono: 0981935150

email: arkoliver@libero.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 116/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a TERRANOVA DA SIBARI Via Ospizio, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo "A" costituito dalle p.lle 586 e 587 è composto superficialmente da un'area di forma rettangolare con giacitura del terreno pianeggiante con medesime caratteristiche catastali sia per forma che per superficie (mq 500), formando, tra loro, un comparto unico di mq 1000,00. Le stesse possono essere considerate e valutate come terreni edificatori con caratteristiche favorevoli dovute all'esistenza di un progetto esecutivo approvato, con rilascio di Concessione Edilizia (tasse comunali pagate relativi al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) e l'esistenza di alcuni lavori già eseguiti come la fondazione ed i muri di contenimento in calcestruzzo armato. Ai fini della stima e della relativa valorizzazione economica, si è ritenuto opportuno la valutazione unitaria, in quanto la loro separazione in due lotti distinti comporterebbe (a causa delle prescrizioni edilizie da osservare) una notevole riduzione della volumetria realizzabile con relativo danno economico.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante Il terreno

B terreno vincolato a standard a TERRANOVA DA SIBARI Via Ospizio, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo "B" è costituito dalle p.lle 585 e 655, che, per come si vedrà nella trattazione della presente relazione, hanno perso la loro capacità edificatoria. Le stesse particelle, possono e debbono essere considerate, con i dovuti distinguo, come aree di corte pertinenziale del lotto edificabile costituito dalle p.lle 586 e 587 (corpo A). In particolare abbiamo visto, come la p.lle 585, sia nello stato di fatto, identificabile, come una strada privata a servizio non solo dei lotti edificatori in oggetto, e come la p.lle 655, sia, sempre nello stato di fatto, identificabile come una vasta area destinata a parcheggi. Inoltre per quanto riguarda la p.lle 585, non risulta nella totale disponibilità in quanto un cancello posto a circa 10,00 ml dal suo sviluppo trasversale, ne impedisce l'utilizzo di tutta la sua superficie. Di tutta la superficie catastale della p.lle 585 pari a mq 340, la porzione non disponibile ammonta a circa mq 82,00, la restante parte pari a mq 258,00 si presenta come una strada a servizio oltre all'unità in oggetto ad altre unità immobiliari. Per questi motivi, nella valorizzazione economica del bene pignorato costituito dalla p.lle 585 si farà di seguito riferimento, non all'intera superficie catastale pari a mq 340, ma solamente alla porzione che nello stato di fatto è libera e la cui superficie ammonta a mq 258

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 585 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 340, reddito agrario 61,00 €, reddito dominicale 61,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 655 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 942, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma varia, un'orografia variabile terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.200,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data della valutazione:	15/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PREMESSA

Il sottoscritto, **Arch. Costantino Oliverio**, c.f. LVR CTN 65D12 F519F, residente in Montegiordano, via A. Moro 12, con studio tecnico in C.so della Vittoria 132, è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Giuliana Gaudiano**, con provvedimento emesso in data **08/02/2022 (udienza fissata per il giorno 04/10/2022)**.

Con comunicazione, procedevo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente giuramento come Perito Estimatore della procedura in oggetto. Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, previa comunicazione a mezzo raccomandata a/r all'esecutata, procedevo all'**inizio delle operazioni peritali**, le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato, in data lunedì **10 marzo 2022**.

DATI RELATIVI AI SOPRALLUOGHI

Per assolvere all'incarico ricevuto, vista anche la complessità emersa durante il lavoro peritale, sono stati necessari numerosi sopralluoghi e spostamenti che hanno riguardato l'individuazione dei beni oggetto di procedura, la ricerca della documentazione presso i vari uffici pubblici competenti, l'analisi dei prezzi di mercato sul posto, e infine un appuntamento con il giudice competente per chiarimenti. Di tutta questa fase, di seguito, verranno ricordate le date principali.

Il giorno 10 marzo 2022 si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali durante le quali si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi e ai rilievi fotografici e planimetrici delle particelle interessate alla procedura. Successivamente previa richiesta a mezzo pec, mi sono recato due volte presso l'ufficio tecnico del comune di Terranova da Sibari per acquisire la documentazione necessaria relativa alla situazione urbanistica ed edilizia delle particelle oggetto della procedura. Dopo aver acquisito tutta la documentazione opportuna, è stato necessario (giorno 8/6/2022) un appuntamento con il giudice competente per chiarimenti emersi durante la fase precedente ed in particolare modo sulla p.lla n. 585 (di fatto strada di servizio) che nello stato di fatto, non risulta nella piena disponibilità (un cancello privato impedisce l'accesso a parte della stessa). Dopo altri due visite sul posto, per analisi di mercato, giorno 26/07/2022, ho effettuato con il custode delegato dott. Francesco Gentile un sopralluogo finale nel quale: "si constata, planimetria alla mano, che parte della p.lla 585, chiusa da un cancello (contraddistinto con il numero civico 41) e che funge da

accesso ad altre unità immobiliari poste a monte della p.lla 586, risulta, di fatto, esclusa dalla p.lla 586, 587 e 655 e dalla restante parte della p.lla 585, mentre la restante parte della p.lla 585 rappresenta la strada di accesso alle p.lle 586, 587 e 655, oltre ad altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura; la p.lla 655 appare anche a servizio dell'unità immobiliare di cui alla p.lla 657 (non oggetto della presente procedura)".

"Le p.lle 586 e 587 sono occupate da una fondazione di un edificio non realizzato. A proposito dell'area che si trova al di là del cancello contraddistinto con il numero civico 41, si precisa che, al momento del rilievo effettuato, l'abitante l'unità immobiliare ha chiesto informazioni sul motivo dei rilievi ed ha dichiarato che l'area era stata acquistata dalla madre parecchi anni fa; tale circostanza è stata confermata dalla sig. [REDACTED] che ha affermato che in effetti l'area era stata ceduta dalla madre parecchi anni prima".

Dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate emerge, dunque, che la p.lla 585 non risulta nella totale disponibilità in quanto un cancello posto a circa 10,00 ml dal suo sviluppo trasversale, ne impedisce l'utilizzo. Dai rilievi effettuati emerge inoltre che di tutta la superficie catastale della p.lla 585 pari a mq 340, la porzione non disponibile ammonta a circa mq 82,00, la restante parte pari a mq 258 si presenta libera come una strada a servizio oltre che all'unità in oggetto ad altre unità immobiliari di cui costituisce l'unico accesso. Per queste ragioni, la p.lla 585, in attesa di ricevere un opportuno incarico sul frazionamento, non può essere compresa per intero nella futura vendita. Nella valorizzazione economica del bene pignorato costituito dalla p.lla 585 si farà riferimento, dunque, alla sola porzione che nello stato di fatto è libera e la cui superficie ammonta a mq 258

STATO DI FATTO UBICAZIONE

I beni immobili della procedura in oggetto sono costituiti n. 4 lotti di terreno di natura edificatoria ubicati all'interno del centro urbano del comune di Terranova da Sibari. I lotti trovano collocazione all'interno di un'area a densità edilizia media, di antico impianto e costituita prevalentemente da abitazioni di due o tre piani fuori terra. La zona che può essere definita semicentrale, caratterizzata da opere di urbanizzazioni già presenti, rappresenta una delle poche aree libere da edificazione di tutta l'area circostante.

Per come si evince dalla planimetria catastale, le particelle in oggetto (n.586, 587, 655) sono costituite superficialmente da un area di forma rettangolare e sono confinanti tra loro per un lato. La p.lla 585 è costituita da una striscia di circa 4,0 ml di larghezza che si sviluppa partendo dalla strada comunale lungo un lato del lotto prima descritto.

L'accesso ai lotti avviene da strada comunale via Unità d'Italia (già via Ospizio), che immette in una strada privata (part.la 585). in pendenza e a servizio dei lotti in oggetto e di altri fondi e proprietà.

Dalla mappa catastale, dai sopralluoghi, e rilievi, emerge dunque che la p.lla 585, facente parte della procedura in oggetto, si presenta planimetricamente, e nello stato di fatto, come una strada che è posta a servizio anche di altre proprietà. Dal sopralluogo e dai rilievi emerge inoltre che detta strada privata (coincidente con la p.lla 585) nel tratto che confina con il lato maggiore e superiore della p.lla 586 presenta, a poca distanza (ml 10 circa) dalla porzione di strada che scende, un cancello, di altra proprietà che la interrompe. Dai sopralluoghi, emerge inoltre che sempre la stradina privata nella sua terminazione inferiore è a servizio di un fabbricato di tre piani e di una corte di altra proprietà.

La stessa strada è in pendenza lungo l'asse trasversale e si percorre in discesa dall'ingresso lungo tutto il tratto rettilineo confinante con i lotti in oggetto. Per modificare la pendenza dei lotti e portarli in piano sono stati realizzati dei muri di c.a. di contenimento. che distinguono planimetricamente i tre lotti in oggetto in due entità superficiali di simile superficie e forma, distinte nella p.lla 586 insieme alla p.lla 587 da un lato, ed a una quota più bassa la p.lla 655.

All'interno del piano composto dalle particelle 586 e 587 è presente una fondazione di un edificio autorizzato e non realizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI
stato attuale (data del pignoramento – data del conferimento incarico CTU)**

La procedura esecutiva in oggetto è a carico delle [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED].
[REDACTED]

Gli immobili oggetto di Pignoramento (del 27/08/2021 notificato dal Tribunale di Castrovillari trascritto in data 29/09/2021 ai nn 26969/21727 a favore di fondo di Garanzia Dei Depositanti del Credito Cooperativo) e di Procedura Espropriativa sono ubicati in via Ospizio nel comune di Terranova da Sibari (CS) e riguardano le proprietà immobiliari (n.4 unità in totale) ubicate. Così come specificato nella relativa Certificazione Notarile allegata: Terreni nel Comune di Terranova da Sibari censiti al catasto al: Foglio 30 particella 585; Foglio 30 particella 586; Foglio 30 particella 587; Foglio 30 particella 655

Il tutto, al Catasto dei Terreni del Comune di Terranova da Sibari, secondo il seguente prospetto.

1. **Fg. 30, part. 585, Classe Uliveto**, di mq 340 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 0,61
2. **Fg. 30, part. 586, Classe Uliveto**, di mq 500 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 0,90
3. **Fg. 30, part. 587, Classe Uliveto**, di mq 500 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 0,90
4. **Fg. 30, part. 655, Classe Uliveto**, di mq 942 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 1,70

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2004 a firma di notaio Stefano Camilleri , a favore di BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA CREDITO COOPERATIVO con sede in Terranova da Sibari, contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2, derivante da Contratto di mutuo a rogito Notaio Stefano Camilleri in data 07/06/2004 n. repertorio 24583/8784.

Importo ipoteca: 184000.

Importo capitale: 92000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di Fondo di Garanzia Dei Depositanti Del Credito Cooperativo con sede in Roma, contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuna per 1/2, derivante da Pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZA

Per quanto risulta dagli atti e dalle visure catastali le p.lle in oggetto sono state tutte generate dalla originaria p.lla 308 (classe Uliveto di mq 3120) del Foglio di mappa n. 30 intestate a [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito notaio Borromeo Antonio in data 29/11/1985 trascritto il 20/12/1985 ai nn. 121866 RP e 24143 RG; Dalla 308 in seguito al frazionamento del 21/02/91 n. 87 si generano la 585, 586, la 587, la 588 oltre che alla 308

In morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] nella proprietà delle p.lle n. 308,585, 586, 587 e 588 del Foglio di mappa n.30, succedevano i figli [REDACTED] e [REDACTED] (denuncia di Successione presentata a Cassano allo Jonio il 2 maggio 1995 e classificata al n. 108 volume 103)

Con Atto di Divisione a stralcio del notaio Camilleri Stefano del 31/10/1995 rep n. 5455, trascritto il 24/11/1995 ai nn. 22672 rp e 27439 r.g. i terreni sopra indicati sono assegnati per ½ ciascuno alla piena proprietà delle [REDACTED] e [REDACTED] nello specifico viene loro assegnato alla lettera "C" dell'Atto di Divisione " Terreno edificatorio sito alla via Unità Italiana, esteso per aree ventitre e centiarie cinquanta (mq 23.500), confinante con strada privata e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] riportate al N.C.T. del comune di Terranova da Sibari alla partita 5747 Foglio n. 30 p.lle 308 di mq 1010; p.lla 585 di mq 340 , p.lla 586 di mq 500; p.lla 587 di mq 500

In seguito al frazionamento del 21/11/2001 prat n. 376194, la p.lla 308 di mq 1010 viene frazionata generando l'attuale 655 di mq 942 (pignoramento in oggetto), contestualmente la p.lla 588 di mq 770 viene frazionata generando le p.lle 657 la 658 e 659 (non riguardanti la procedura in oggetto). Le particelle in oggetto, secondo quanto sopra riportato, sono di proprietà delle esecutate, non sono però state volturate in loro favore essendo ancora intestate alla defunta [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel corso dei sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari è emerso che le particelle interessate dalla procedura in oggetto identificate catastalmente al Foglio di mappa n. 30 del comune di Terranova da Sibari particelle nn 585,586,587 e 655 ricadono nello strumento urbanistico comunale costituito dal PRG (approvato dalla Regione Calabria con Delibera n. 11770 del 19/11/2001) in **Zona BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistico edilizia a caratteristica densa.**

In tale zona sono previste le seguenti prescrizioni:

If (indice di fabbricabilità fondiaria) 1,5 mc/mq; H (altezza massima consentita) 10,50 ml; N (numero dei piani) 3 più mansarda o seminterrato; Ds (distacco dal filo stradale) allineamento o in assenza 3 ml; Df (distacco tra fabbricati) 10,50 ml; Dc (distacco dai confini) 5,25 ml; P (parcheggi privati)

1mq/ 10 mc di edificato; Rc (rapporto di copertura) 35% del lotto fondiario.

Durante il corso delle stesse indagini si è potuto verificare che relativamente ai beni in oggetto “non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”

Quanto sopra descritto è attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica n. 1635/2022 (che si allega) rilasciato in data 22/04/2022 dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari.

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l’ufficio tecnico del Comune di Terranova è emerso che le particelle in oggetto sono state interessate da interventi edilizi. Tra questi si evidenziano **la Concessione Edilizia n. 37/98** prat. N. 207 /1996 rilasciata dal Comune di Terranova in data 10/02/98 prot. n. 213 avente come oggetto la “Sopraelevazione di un edificio da adibire a biscottificio” e la **Concessione Edilizia n. 170** prat. N. **89 del 1997** prot. n. 1512 rilasciata dal Comune di Terranova in data 13/11/98.

Concessione Edilizia n. 37/98 prot. n. 213 prat. N. 207 /1996

In data 10/02/98 il Comune di Terranova da Sibari rilasciava la Concessione Edilizia n. 37/98 prot. n. 213 prat. N. 207 /1996 a nome di [REDACTED] (rappresentante legale della società ‘ [REDACTED] [REDACTED] La stessa concessione aveva come oggetto la “ sopraelevazione di un biscottificio” e riguardava di fatto il completamento, con l’aggiunta di due piani di un fabbricato ad un piano già esistente costruito in assenza di titolo edilizio e per il quale era stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 60 del 30/01/1996..

Nella relativa comunicazione di inizio lavori del progetto di sopraelevazione datata 2 marzo 1998 viene specificato che la costruzione interesserà il terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n. 30 del comune di Terranova da Sibari p.lle 657, 659 oltre alle **p.lle 655 e 585** (interessate dal pignoramento in oggetto). Tale circostanza è chiaramente confermata da tutti gli elaborati grafici che accompagnano il progetto di sopraelevazione prima evidenziato, ed in particolar modo

nella Relazione Tecnica (Calcoli Urbanistici) dove è specificato che il progetto “ comprende quattro particelle” e precisamente : la n. **655 di mq 942 (pignoramento in oggetto)** la 659 di mq 425 la n. 657 di mq 309 e la **585 di mq 340 (pignoramento in oggetto)** estese complessivamente per un totale di mq 2016 che per un indice di 1,5 mc/mq si ottiene un volume complessivo realizzabile di mc 3024 quasi coincidente con il volume realizzato di mc 3018,71. Se ne deduce che tutta la volumetria realizzabile, in base alla superficie delle particelle di cui sopra (incluse quella delle p.lle 695 e 585) è stata utilizzata nel progetto di sopraelevazione.

Per quello che è stato possibile accertare nella documentazione acquisita e nel corso dei sopralluoghi effettuati l’immobile originario e preesistente costituito da un piano seminterrato di carattere artigianale era costituito da locali ai quali si accedeva e si accede esclusivamente dalla corte esterna posta a valle del fabbricato (p.la 659) , gli stessi locali del piano seminterrato sono privi di comunicazione con i piani superiori (piano rialzato e piano mansarda) del progetto di realizzazione. Nello stato di progetto e nello stato attuale gli accessi ai piani oggetto di sopraelevazione sono garantiti dalla corte esterna posta a monte della costruzione costituita dalla p.la 695 (oggetto di pignoramento) . Il piano rialzato è privo di comunicazione con il piano inferiore e con il piano mansarda al quale si accede attraverso una scala esterna in c.a. raggiungibile sempre dalla corte esterna della p.la 655. Se ne deduce che la superficie della p.la 655 garantisce l’unico e imprescindibile accesso ai piani realizzati nel progetto di sopraelevazione. Al contempo la corte esterna della stessa p.la 655 garantisce buona parte dei parcheggi esterni che, sulla base delle normative in vigore al momento del progetto, in materia di standard da rispettare e in base a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale devono essere previsti per ogni costruzione anche in funzione della destinazione d’uso.

A conclusione di quanto sopra e a maggiore chiarezza precisiamo che la costruzione autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 37/98 prot. n. 213 prat. N. 207 /1996 ha previsto l’utilizzo l’accorpamento di tutte le p.lle comprese le p.lle 655 e 585 che oggi sono oggetto di pignoramento, in un unico lotto edificatorio al fine di raggiungere un’estensione planimetrica tale da consentire la

realizzazione della volumetria prevista. Le stesse p.lle sono dunque legate in maniera imprescindibile al fabbricato realizzato, abbiamo visto, infatti come la p.lla 655 non solo da un punto di vista urbanistico ma al contempo edilizio garantisce gli standard necessari e l'accesso principale alla costruzione e come la p.lla 585 di cui è stata sfruttata la capacità edificatoria costituisce oggi di fatto una strada a servizio non solo del fabbricato visto in precedenza, anche di altre unità oltre che per le p.lle 586 e 587 (oggetto del pignoramento e di valutazione economica)

Pertanto nella valutazione delle p.lle 655 e 585 del foglio di mappa n. 30 del comune di Terranova da Sibari che rientrano nel pignoramento dovranno essere tenute in considerazione tutte le argomentazioni prima riportate.

La Concessione Edilizia n. 170 prat. N. 89 del 1997

In data 13/11/1998 veniva rilasciata, dal comune di Terranova da Sibari, la Concessione Edilizia n. 170 prat. N. 89 del 1997, a nome di [REDACTED] e [REDACTED] con inizio lavori del 13/11/99 e fine lavori del 13/11/2001 riguardante la “ realizzazione di un fabbricato per civile abitazione” Risulta dagli atti che per la stessa concessione veniva effettuato il pagamento degli oneri per un totale di Lire 3.556.238 e veniva regolarmente effettuato il deposito del progetto al Genio Civile di Cosenza del 9 dicembre 1997 prot. 23754 prat. N. 9704026 classe A.

Da tutta la documentazione reperita presso il Comune di Terranova da Sibari, ed in particolare dalla relazione tecnica che accompagna il progetto, si evince che il fabbricato di cui alla C.E. è stato progettato interessando le p.lle 585 di mq 340 , la p.lla 586 di mq 500 e la p.lla 587 di mq 500 che in base ad un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di ml 10,50.

Per come specificato nel progetto “Il fabbricato da realizzare si poggerà su fondazioni esistenti per le quali è stata presentata concessione edilizia in sanatoria in data 28/02/1995. Il dislivello tra il piano di fondazione ed il terreno circostante sarà regolato da un muro di sostegno di C.A che interessa tre lati del perimetro dell'edificio da realizzare ad eccezione del lato sul prospetto principale posto ad est lungo la strada di accesso (p.lla 585). L'edificio ha forma rettangolare di dimensioni esterne pari a ml 22,00 per ml 16,90”.

La nuova costruzione progettata è di tre piani (un piano seminterrato e due fuori terra) e suddivisa in due unità abitative, una esposta a nord ed una a sud, sul prospetto principale delle abitazioni (posto a sud) è previsto un porticato di ml 1,80, sul lato posteriore le autorimesse e ai piani superiori le abitazioni. Le p.lle su cui sorgerà l'abitazione sono collegate alla strada comunale , via Unità Italiana mediante una stradina privata pavimentata in calcestruzzo di cemento che corre lungo il lato sud del fabbricato. Il volume del fabbricato da realizzare è pari mc 1000 per l'unità contrassegnata nel progetto con la lettera “A” (esposta a nord) e di mc 991 per l'unità abitativa contrassegnata con la lettera “B” (esposta a sud) per un totale complessivo di volume da realizzare di mc 1991 di poco inferiore a quello massimo consentito di mc 2010 (mq 1340 x 1,50). Per come si evince anche in questo caso è stata sfruttata la volumetria della p.lla 585 di mq 340.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati emerge che allo stato attuale del progetto iniziale sono presenti i muri di contenimento del terreno e la risalente fondazione.

I fatti esposti precedentemente, sono estremamente importanti in quanto stabiliscono dei criteri oggettivi da considerare nella valutazione dei lotti di terreno oggetto di pignoramento e censiti al catasto Terreni nel Comune di Terranova da Sibari al: Foglio 30 particella 585; Foglio 30 particella 586; Foglio 30 particella 587; Foglio 30 particella 655.

Mentre le p.lle 586 (mq 500,00) e 587 (mq 500,00) per un comparto complessivo di mq 1000,00 possono essere valutate come terreni edificatori con caratteristiche favorevoli dovute all'esistenza di un progetto approvato (oneri già pagati) ed di alcuni lavori iniziali già realizzati (muri in e fondazioni in c.a.) al contrario le p.lle 585 (mq 340,00) e 655 mq (942,00) pur rappresentando secondo lo strumento urbanistico capacità edificatoria potranno essere valutate solo come aree di corte ed accessorie del comparto edificatorio precedentemente descritto, con

elementi di criticità dovute ad una situazione di fatto che ne limita la piena ed esclusiva proprietà.

In particolare per quanto riguarda la p.lla 585, abbiamo visto in precedenza come la stessa, non risulta nella totale disponibilità in quanto un cancello posto a circa 10,00 ml dal suo sviluppo trasversale, ne impedisce completamente l'utilizzo. Dai rilievi effettuati emerge inoltre che di tutta la superficie catastale della p.lla 585 pari a mq 340, la porzione non disponibile ammonta a circa mq 82.00, la restante parte pari a mq 258.00 si presenta come una strada a servizio oltre all'unità in oggetto ad altre unità immobiliari. Per queste ragioni, abbiamo deciso, di comune accordo con il delegato alla vendita, di considerare, nella futura vendita, la p.lla 585, non per intero (mq 340) ma per la porzione che nello stato di fatto risulta libera (mq 258). Il valore economico così rintracciato, infatti, sarà lo stesso a quello che scaturirà dopo un opportuno frazionamento della stessa particella con l'inserimento della porzione attualmente libera (mq 258). Per questi motivi, nella valorizzazione economica del bene pignorato costituito dalla p.lla 585 si farà di seguito riferimento, non all'intera superficie catastale pari a mq 340, ma solamente alla porzione che nello stato di fatto è libera e la cui superficie ammonta a mq 258

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle indagini compiute presso L'ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari è emerso che la p.lla 585 del Foglio n. 30 (facente parte della procedura in oggetto) è stata interessata, come meglio specificato nella presente relazione, in due pratiche edilizia la C.E n. 37/98 prot. n. 213 prat. n.207/1996 e la C.E. n 170 prat. n. 89 del 1997. Inoltre dalle stesse ricerche non è emersa alcuna pratica edilizia legata all'installazione di un cancello posto su parte del percorso della stessa p.lla 585 che ne interrompe la fruibilità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai sopralluoghi effettuati emerge che la p.lla 585 del foglio n. 30 (interessata dalla procedura) risulta nello stato di fatto (presenza di un cancello che ne limita la proprietà) divisa in due porzioni rendendo opportuno procedere ad un frazionamento per includere nella futura vendita solo la porzione che attualmente si presenta libera. Altra difformità riguarda la mancata voltura catastale delle particelle interessate alla procedure, a favore delle esegutate, che diversamente, risultano ancora intestate alla scomparsa [REDACTED]. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle indagini effettuate e per come emerge dal CDU le p.lle interessate dalla procedura sono classificate Zona BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistico edilizia. Per le ragioni meglio specificate all'interno della perizia le p.lle 585 e 655 hanno perduto la loro capacità edificatoria. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità della titolarità e corrispondenza agli atti sono quelle evidenziate nelle difformità riscontrate precedentemente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

[REDACTED]

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA OSPIZIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TERRANOVA DA SIBARI Via Ospizio, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di:

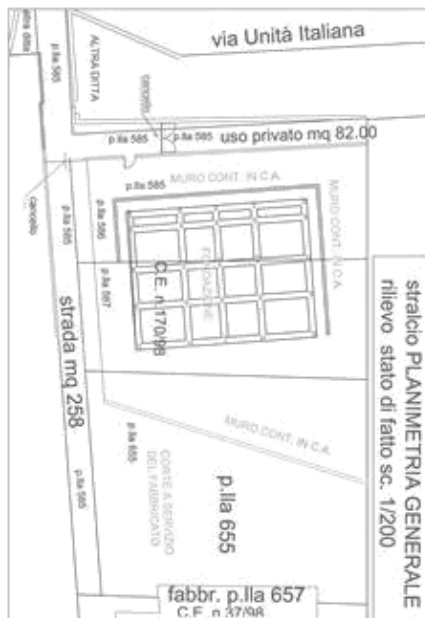
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo "A" costituito dalle p.lle 586 e 587 è composto superficialmente da un'area di forma rettangolare con giacitura del terreno pianeggiante con medesime caratteristiche catastali sia per forma che per superficie (mq 500), formando, tra loro, un comparto unico di mq 1000,00. Le stesse possono essere considerate e valutate come terreni edificatori con caratteristiche favorevoli dovute all'esistenza di un progetto esecutivo approvato, con rilascio di Concessione Edilizia (tasse comunali pagate relativi al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) e l'esistenza di alcuni lavori già eseguiti come la fondazione ed i muri di contenimento in calcestruzzo armato. Ai fini della stima e della relativa valorizzazione economica, si è ritenuto opportuno la valutazione unitaria, in quanto la loro separazione in due lotti distinti comporterebbe (a causa delle prescrizioni edilizie da osservare) una notevole riduzione della volumetria realizzabile con relativo danno economico.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 586 (catasto terreni), qualità/classe uliveto, superficie 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 587 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 3, superficie 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotti di terreni edificabili	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Totale:	1.000,00				1.000,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

AREA CON CARATTERISTICHE DI EDIFICABILITÀ

Fg. 30, part. 586. - Fg. 30, part. 587 = sup. tot. Mq. 1.000,00 x €/mq 40,00 = € 40.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.000,00 x 40,00 = **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA OSPIZIO

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

terreno vincolato a standard a TERRANOVA DA SIBARI Via Ospizio, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo "B" è costituito dalle p.lle 585 e 655, che, per come si vedrà nella trattazione della presente relazione, hanno perso la loro capacità edificatoria. Le stesse particelle, possono e debbono essere considerate, con i dovuti distinguo, come aree di corte pertinenziale del lotto edificabile costituito dalle p.lle 586 e 587 (corpo A). In particolare abbiamo visto, come la p.la 585, sia nello stato di fatto, identificabile, come una strada privata a servizio non solo dei lotti edificatori in oggetto, e come la p.la 655, sia, sempre nello stato di fatto, identificabile come una vasta area destinata a parcheggi. Inoltre per quanto riguarda la p.la 585, non risulta nella totale disponibilità in quanto un cancello posto a circa 10,00 ml dal suo sviluppo trasversale, ne impedisce l'utilizzo di tutta la sua superficie. Di tutta la superficie catastale della p.la 585 pari a mq 340, la porzione non disponibile ammonta a circa mq 82,00, la restante parte pari a mq 258,00 si presenta come una strada a servizio oltre all'unità in oggetto ad altre unità immobiliari. Per questi motivi, nella valorizzazione economica del bene pignorato costituito dalla p.la 585 si farà di seguito riferimento, non all'intera superficie catastale pari a mq 340, ma solamente alla porzione che nello stato di fatto è libera e la cui superficie ammonta a mq 258

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 585 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 340, reddito agrario 61,00 €, reddito dominicale 61,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 30 particella 655 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 942, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma varia, un'orografia variaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Lotti di terreno identificabili con una strada e uno spazio libero destinato a parcheggio che hanno perduto la loro capacità edificatoria ma sono	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Totale:	1.200,00				1.200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

AREA CON CARATTERISTICHE DI NON EDIFICABILITÀ

Fg. 30, part. 585 - Fg. 30, part. 655 = sup. tot. Mq 1.200,00 x €/mq 5,00 = € 6.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.200,00 x 5,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici e basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi. Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

METODO DI STIMA ADOTTATO /metodologia diretta - prezzo di mercato unitario

Il metodo di stima adoperato è quello sintetico comparativo. Si tratta di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene

che utilizza la seguente proporzione in cui la sommatoria dei beni simili a quello oggetto della valutazione è proporzionale alla sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto della valutazione, come l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione è proporzionale al parametro che nel nostro caso è la superficie.

Il sottoscritto CTU, nel procedimento in oggetto, ritiene, infatti, di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, in quanto da un attento esame del mercato nella zona per beni simili, è stato possibile rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobile da valutare. Per quanto riguarda le offerte immobiliari si è compiuta un'accurata ricerca in loco, con la consultazione di esperti e tecnici nel settore delle vendite immobiliari, al fine di raccogliere casi di offerte che si riferiscono a immobili situati nella zona, con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche e che siano di recente compravendita.

Valutazione area edificabile Fg. 30, part. 586, di mq 500 - Fg. 30, part. 587, di mq 500

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a **Euro 40,00**. Il parametro rintracciato tiene in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile, le peculiarità dei terreni oggetto di stima, con caratteristiche favorevoli dovute all'esistenza di un progetto approvato (oneri già pagati) ed di alcuni lavori iniziali già realizzati (muri in e fondazioni in c.a.), adeguata superficie, giacitura pianeggiante, accessibilità.

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito alle unità, Fig. 30, part. 586, di mq 500 - Fig. 30, part. 587, di mq 500 costituite da un unico comparto di natura edificatoria è di euro 40,00 al mq.

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità del bene, risulta analogo al valore determinato dal Comune di Terranova da Sibari quale valore di riferimento ai fini del calcolo dell'I.C.I. Per le aree ricadenti, come nel nostro caso, in zona BRU1, il Comune di Terranova da Sibari attribuisce il valore dell'area pari a euro 40,00.

Valutazione area non edificabile Fig. 30, part. 585, di mq 258 (mq 340) -Fig. 30, part. 655, di mq 942

Per quanto riguarda, invece le p.lle che, per le considerazioni precedentemente espresse, hanno perso la loro capacità edificatoria, e sono da considerarsi come aree di servizio imprescindibili dal lotto edificatorio precedentemente valutato, da indagini di mercato è emerso che vista la loro peculiarità le p.lle in oggetto sono da valutarsi in euro 10,00 al mq.

Al valore rintracciato, a causa dei diritti acquisiti negli anni da altri fondi, che rendono di fatto l'area non di "esclusiva proprietà" si è prodotto una riduzione del 50 % sul valore rintracciato, ottenendo il valore finale di € 5,00 al mq.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
B	terreno vincolato a standard	1.200,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				46.000,00 €	46.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LOTTO UNICO

Per quanto precedentemente esposto gli immobili oggetto di procedura, pur avendo caratteristiche urbanistiche ed edilizie diverse non possono essere valutati separatamente, ma considerati nella loro interezza a formare un lotto unico. Dalla trattazione precedente, appare evidente che le p.lle 586 e 587 che hanno caratteristiche edificatorie, debbono essere considerate unitariamente, la loro separazione comporterebbe (a causa delle prescrizioni da osservare distanza dai confini e dai fabbricati) una notevole riduzione della volumetria realizzabile con conseguente danno economico.

Le stesse p.lle 585 (strada) e 655, la cui capacità edificatoria, come abbiamo visto, è stata sfruttata debbono essere considerate necessariamente area a servizio delle precedenti. Nella valutazione finale, dunque, si considereranno le p.lle 586 (mq 500,00) e 587 (mq 500,00) con caratteristiche di edificabilità piena, per un comparto complessivo di mq 1000,00, mentre le p.lle 585 di mq 258 (su mq 340 di superficie totale) e p.lle 655 di mq 942 di superficie per un totale

di mq 1200 come area pertinenziale alle stesse particelle edificabili. Il tutto secondo il seguente prospetto:

Fg. 30, part. 586, di mq **500** di superficie

Fg. 30, part. 587, di mq **500** di superficie

TOTALE AREA CON CARATTERISTICHE DI EDIFICABILITÀ
MQ 1.000,00

Fg. 30, part. 585, Classe di mq **258** di superficie (su mq 340 di superficie totale)

Fg. 30, part. 655, di mq **942** di superficie

TOTALE AREA CON CARATTERISTICHE DI NON EDIFICABILITÀ
MQ 1.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.000,00**

data 15/09/2022

il tecnico incaricato
Architetto Costantino OLIVERIO