

Tribunale di Cosenza

Sezione Civile

Procedura n. 251/2010

Giudice

Francesca Goggiamani

**Relazione di Consulenza**

**tecnica d'Ufficio**

CTU : Ing Mendicelli Francesco

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

Mendicelli Francesco  
Ingegnere Civile  
Strutture  
Albo A  
Ordine  
Ingegneri  
CS  
n. 5239

**TRIBUNALE di  
COSENZA**

**SEZIONE CIVILE**

**Proc. n. 251 / 2010**

**Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Francesca Goggiamani**

\*\*\*

*Vertenza promossa da: BCC San Vincenzo La Costa*

*con l'avv.to Emilia Arturi*

*contro:* [REDACTED]

*con gli avv.ti (Nessuno)*

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**Il sottoscritto Ingegnere Mendicelli Francesco Consulente**

**Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto**

**all'Albo degli Ingegneri di Cosenza e all'Albo dei Consulenti**

**Tecnici del Tribunale di Cosenza, si prega di rassegnare la**

**presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito**

**formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.I. in occasione dell'udienza**

**tenutasi in data 07/02/2012, giorno del Giuramento.**

\*\*\*

**Il Giudice dell'esecuzione affidata all'esperto pose i seguenti**

**quesiti:**

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della**

**documentazione di cui all'art. 567, 2° Comma cod. proc. Civ.**

**(estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) ccell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. Senz'altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

**Risposta al quesito:**

Dalla copia del fascicolo in mio possesso, manca di: Estratto di Mappa Catastale (Allegato 3), Visure Catastali (Allegato 4) e Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 5);  
( in parentesi gli allegati aggiunti in questa CTU nella

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Distinta Allegati presente a fine relazione, così similmente sarà in risposta agli altri punti dei quesiti richiesti).**

**2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);**

**Risposta al quesito :**

**Come nella nota di Deposito dei documenti, dell'Avv. Emilia Arturi, depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza in data 08 Novembre 2010 e presente nel fascicolo, si può leggere la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale attestato dal Notaio Leucio Gissona che ritengo sufficiente ai fini della risposta del quesito.**

**Da ulteriore ricerca da me effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza - Ufficio Ispezioni Ipotecarie ho desunto l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto.**

**Ciò è stato fatto per ogni singola particella (Allegato 6).**

**3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) ccll. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**Risposta al quesito :**

La mappa catastale è stata da me acquisita grazie al Servizio Sister dell'Ufficio del Catasto in mio possesso per cui ho potuto effettuare la stampa della stessa (Allegato 3).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato emesso dall'ufficio Tecnico del Comune di Luzzi e viene allegato alla presente CTU (Allegato 5).

4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne, esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento,ecc.); Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali,

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

**Risposta al quesito :**

Il terreno in oggetto formato dalle particelle 16, 68, 69 e 70 al Foglio 3 del Comune di Luzzi (CS), in quanto sono tra loro accorpate, si trova in prossimità della località "Petrine" del Comune di Luzzi. Il fatto che sull'atto è chiamata "Isca del Principe" credo che sia comunque esatta ma non ho trovato indicazioni scritte con tale dicitura e senza fare tante ricerche sul nome del posto, non ha comportato alcuna difficoltà in quanto ho seguito la descrizione catastale :Foglio e particelle (Allegato 7, foto aerea ed indicazioni stradali per sommi capi).

L'appezzamento è di forma trapezoidale inclinata verso sinistra rispetto all'orizzontale (vedi planimetria Catastale, Allegato 3).

Leggendo in senso orario 68, 16, 70 e 69 notiamo che:

La particella 16 confina a Nord (in alto) con la n.4 di proprietà [REDACTED] (Proprietà 1/1 da visura Catastale); La 16 e la 70 ad Est (destra) con la 29 di proprietà [REDACTED] (Proprietà 1/1 da visura catastale); La 70 a Sud (in basso) con la 71 e la 69 con la 15

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) - [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

entrambe di

tutte per 1/6 e

usufruttuaria per 6/6 da visura catastale).

A chiudere il giro, la 69 e la 68 confinano a sinistra con il fiume Crati (Demanio dello Stato).

Le particelle accennate distano dal centro di Cosenza a circa 25 Km per un tempo d'impiego di 30 minuti d'auto tramite la SP 234. A pochi Km troviamo i centri di Rose, Bisignano, Luzzi paese, Taverna di Montalto ed Acri un po' più distante. Nei pressi di Taverna e Bivio di Rose c'è la zona più commerciale e l'autostrada A3. La ferrovia è comunque a Cosenza città, Castiglione Cosentino e Paola. L'aeroporto più vicino è quello di Lamezia Terme. E' una zona scarsamente provvista di opere sia di urbanizzazione primaria che secondaria.

Da sopralluogo espletato, ho notato che vi è una strada in terra che dalla fine di quella asfaltata consente l'accesso al suolo. La stessa poi si ramifica in due, la prima più trasandata e coperta da erbacce, la seconda più comoda e praticabile con l'auto però comunque sterrata (Allegato 8).

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Risposta al quesito 5:**

Dall'atto di compravendita del Notaio Camilleri Stefano in mio possesso, di cui ne ho fatto espressa richiesta allo stesso, leggo che il suolo si trova in Località "Isca del Principe". La località appena citata è poco conosciuta ma distante poche centinaia di metri da Contrada "Petrini" più rinomata grazie pure all'indicazione su insegna stradale, da Cosenza verso Bisignano, è situata al Bivio lungo la SP 234.

Dallo stesso atto del Notaio ho letto che sugli immobili non gravano servitù o diritti reali ad eccezione delle servitù di passaggio descritte negli atti precedenti a questo. In precedenza a questo vi è l'atto del Notar Posteraro. Non risultano servitù (P.lle 16 e 68) ed invece sull'atto del Notar Pantano, ancor prima, risulta esservi una servitù di passaggio la cui dicitura "...i donatori dovranno lasciare libera da ogni coltura, una striscia di terreno della larghezza di metri 4 e precisamente lungo una linea di confine".

La stessa è quindi presente ed esistente e si è tramandata nei vari atti anche se in quello del Notar Camilleri non è espressamente esposta.

a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Risposta al quesito a:**

**I dati catastali indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.**

**b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**

**Risposta al quesito b:**

**I dati catastali indicati in pignoramento sono esatti e consentono il riconoscimento del bene.**

**c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno una in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

**Risposta al quesito c:**

**I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed individuano l'immobile.**

**Fanno parte della storia catastale del compendio pignorato come ultime particelle nate da frazionamento, per cui si tramanderanno ai posteri con questi numeri che sono esatti.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

**Risposta al quesito :**

**Non vi sono sul suolo unità immobiliari da accatastare e la planimetria catastale è idonea per poter verificare l'esistenza delle particelle e l'andamento dei confini degli stessi con la mappa.**

**7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

**Risposta al quesito :**

**Il Comune di Luzzi è soggetto al Piano Strutturale Strategico Comunale approvato in data 22/07/2009 con Delibera del Consiglio Comunale n.12. Le particelle, singolarmente, hanno le seguenti destinazioni (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica – Allegato 5). Foglio 3 :**

**P.lla 16 : Parte zona ATUP per 8040 m<sup>2</sup> circa e parte zona Agricola 630 m<sup>2</sup> circa;**

**P.lla 68 : Rispetto del fiume;**

**P.lla 69 : Parte Zona ATUP (20 m<sup>2</sup> circa);**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC: [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**P.lla 70 : Parte Zona ATUP (6780 m<sup>2</sup> circa), parte zona Agricola e parte rispetto del fiume.**

**8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, 6° comma della Legge 28 Febbraio 1985, n.47;**

**Risposta al quesito :**

**Non si tratta di edifici, ma solo terreni. Il quesito non è applicabile in questa occasione.**

**9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) ccell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Risposta al quesito :**

**Non è possibile vendere i beni in uno o più lotti, almeno in questa fase. L'intervento di lottizzazione prevede che un'area edificabile viene suddivisa in lotti e aree comuni, attrezzate con strade, parcheggi reti idriche etc. Si tratta fondamentalmente di un accordo tra i proprietari dei terreni e il comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a costruire impegnandosi in cambio a realizzare le opere al servizio delle costruzioni (strade, parcheggi, fogne, verde etc.). Non è questo il caso adatto in quanto non è stato presentato un progetto di Lottizzazione e che non è quindi possibile posizionare delle aree in quanto ciò non è in mio possesso e non si trova nelle idonee condizioni.**

**10) Dica, nel caso in cui l'immobile, sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) ccell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**indivisibilità eventuale anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 cod. proc. Civ. Dall'art. 846 c.c. E dalla Legge 3 Giugno 1940, n. 1078; Fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

**Risposta al quesito :**

**In questa fase non è divisibile in lotti in quanto vanno prima realizzate le opere di urbanizzazione e ciò dopo aver redatto un vero e proprio progetto di lottizzazione. Ora come ora, il suolo non è appetibile. Non si possono creare dei singoli lotti. Lo si può semplicemente frazionare e vendere in particelle di terreno non immediatamente edificabile (per ora) ma per uso agricolo o altri comunque non di ambito Edilizio o vendere per intero.**

**11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se per sia ancora pendente il giudizio di liberazione del bene. In difetto di**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) - [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;**

**Risposta al quesito :**

**Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso la Direzione Provinciale di Cosenza (Ufficio Territoriale) Prot. 2012/27726/1 richiesta in data 16 Aprile 2012 e affidatami il 10/05/2012, risulta che, dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, è stato registrato in data 11/11/2011 al n.7825 n.1 contratto di locazione terreno agricolo relativamente al Foglio 3 Particelle 69 e 70 ed altre particelle non interessate a questa procedura. Il contratto stipulato tra il Sig. [REDACTED] ha decorrenza dal 01/11/2011 al 31/10/2031 per l'importo di 400 Euro (Allegato 9).**

**12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

**Risposta al quesito :**

**Si tratta di un terreno di proprietà di entrambi i debitori esecutati. Essi godono della proprietà al 50% nei loro stessi confronti in quanto suoli sono in regime di comunione dei beni (vedi Visura Catastale Allegato 4).**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli turistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;**

**Risposta al quesito :**

**Dalla copia dell'atto in mio possesso non risulta che ci siano sui terreni dei vincoli turistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; Il fiume Crati fiancheggia due particelle del suolo (la 68 e 69). L'andamento dello stesso può variare nel tempo, così come avrà fatto sicuramente in tempi passati e quindi varia con lo stesso pure la fascia d'esondazione che il rischio di piena può comportare in futuro.**

**14) Determini il valore dell'Immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi**

**data certa anteriore alla data di trascrizione del**

**pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà**

**essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del**

**provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici**

**registri ma anteriore alla data di trascrizione del**

**pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con**

**provvedimento successivo alla data di trascrizione del**

**pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data**

**anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in**

**questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse**

**nuda proprietà);**

**Risposta al quesito :**

**L'immobile è situato in Luzzi alla Contrada Isca del**

**Principe. E' individuato in catasto terreni al Foglio n. 3**

**Particelle n. 16, 68, 69 e 70. (Visure Catastali - Allegato 4) e**

**dalle stesse si evince la Qualità del terreno e quelle**

**interessate sono : Seminativo, Seminativo Irriguo e Pascolo.**

**La particella 16 , in visura porta una porzione in Seminativo**

**ed un'altra in Seminativo Irriguo.**

**Da ricordare le definizioni di Seminativo e Seminativo**

**irriguo.**

**Seminativo : Terreno lavorato coll'aratro o colla zappa,**

**senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.

Sono da considerarsi seminativi i terreni coltivati ad ortaggi in forma estensiva inseriti in una rotazione agraria.

L'attributo irriguo, riferito ad alcune qualità di coltura (Seminativo irriguo, Orto irriguo, ecc.), indica un terreno regolarmente irrigato con acqua propria o di affitto.

Da sopralluogo effettuato, non ho visto alcun sistema di irrigazione, pertanto la parte irrigua è fusa con quella semplicemente di Seminativo per cui il valore ad Ettaro del Seminativo Irriguo non è stato utilizzato per la stima.

(Allegato 8). Il metodo di stima adottato è stato quello del più "Probabile valore di Mercato". Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore *normale*. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza. Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico di "normale" trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di ordinario e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario.

Il perito non deve effettuare la stima sulla base di particolarismi o singolarità, ma deve sempre fare riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie, che

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

rendono la stima oggettiva e generalmente valida.

Pertanto per poter effettuare la stima del Valore si è fatto uso anche del Bur Calabria (Bollettino Ufficiale Regionale, Allegato 10), dell'elenco dei Comuni per Regioni Agrarie e del Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per terreni agricoli. Per terreni di migliori caratteristiche, legate alla destinazione urbanistica, è stata fatta una ricerca di mercato dei prezzi a m<sup>2</sup> presso le agenzie immobiliari che si trovano nei paraggi e da indagini in loco parlando con venditori privati di terreni simili.

Dal Bollettino Ufficiale della Regione Calabria Parte III n. 18 del 7/5/2010 (per meglio capire il BUR) la commissione provinciale espropri di Cosenza ha stipulato l'elenco dei Comuni per Regioni Agrarie e il Comune di Luzzi confluisce al numero 13 (vedi pag. BUR pag. 5627). Successivamente con il numero 13, in tabella di pag. 5628 si va a leggere il valore Agricolo medio della Regione Agraria in corrispondenza del tipo di coltura.

Dalla visura catastale leggo che le colture interessate sono:

Seminativo il cui valore ad Ettaro (Ha) è di 10.716,08 Euro;  
Seminativo Irriguo 17.643,64 ad Ettaro (Ha) e Pascolo di 4.005,00 Euro ad Ettaro (Ha).

Per comprendere il calcolo dopo si dividerà il valore ad Ettaro diviso 10.000 m<sup>2</sup> per cui si otterrà un valore a m<sup>2</sup>.

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**La particella 16 della superficie di 11.240 mq è in visura suddivisa in 16AA (seminativo pari a 10.000 m<sup>2</sup>) e 16AB (seminativo irriguo di 1.240 m<sup>2</sup>).**

**Dal punto di vista Urbanistico ora è in uso a Luzzi il Piano Strutturale Comunale meglio noto con PSC.**

**Esso suddivide Il territorio comunale in:**

**a)- territorio urbanizzato;**

**b)- territorio non urbanizzato.**

**Il territorio non urbanizzato si distingue in:**

**• aree destinate all'agricoltura;**

**• aree di riserva urbanistica;**

**• aree di pregio ambientale, extraurbane a destinazione non agricola.**

**Quindi, più precisamente, il territorio comunale è suddiviso in:**

**- urbanizzato;**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) ccll. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

- urbanizzabile;

- agricolo - forestale ( o non urbanizzabile per definizione ).

**La classificazione è basata sulle diverse situazioni di fatto e di diritto riscontrate al momento della classificazione stessa.**

**Sulla classificazione del territorio sono basate le regole della Perequazione, cioè le regole della perequazione generalizzata a priori che è uno dei pilastri fondamentali della LUR e momento cruciale del PUC, i.e. modus ordinario degli interventi di trasformazione urbanistica previsti nel PSC.**

**La classificazione del territorio, in quanto parte del PSC, è invariante e ne determina la suddivisione in classi e sottoclassi, o ambiti, in ragione di differenti situazioni di fatto e di diritto. La classificazione generale del territorio in territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile e territorio agricolo/forestale, a sua volta, per completezza di approfondimento, viene specificata nelle classi e sottoclassi.**

**Classi principali e sottoclassi.**

**Le classi principali, o ambiti, in cui è diviso il territorio ( vedi allegato) sono:**

**-ambito del territorio urbano,comprensivo di quello**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**consolidato e di quello marginale;**

**- ambito del territorio urbanizzabile, periurbano ed agricolo;**

**- ambito del territorio non urbanizzabile periurbano ed agricolo ;**

**Le classi sono, più precisamente, denominate con i seguenti acronimi:**

**ATUC = ambito territoriale urbano consolidato; esso comprende il tessuto insediativo e le aree occupate da servizi esistenti delimitati dal perimetro del centro edificato.**

**ATUM = ambito territoriale urbano marginale; esso comprende le parti del territorio comunale urbano estranee all'ATUC. Sono aree di discontinuità di taglio difforme da quello delle maglie del tessuto e che possono essere relitti agricoli non edificati o aree dismesse, ovvero in trasformazione, detti anche lotti interclusi di 2<sup>^</sup> categoria.**

**ATUP = ambito territoriale urbanizzabile periurbano; esso comprende le parti del territorio comunale esterno all'ATUM che possono essere oggetto di trasformazione di tipo urbano, per la loro configurazione, per contiguità col**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

centro edificato e per le aspettative urbane più o meno forti del mercato, ovvero non soggette a trasformazione.

ATEA = ambito territoriale extraurbano aperto; esso comprende le parti di territorio esterne all'ATUP non urbanizzabili ed oggetto di salvaguardia, ovvero urbanizzabili ma non in questo Piano. Le diverse sottoclassi delle classi ATUM e ATUP corrispondono a differenti combinazioni dello stato di fatto e di diritto e sono riportate in apposita tavola (Allegato 13), mentre la classe ATUC non origina sottoclassi, poiché in essa il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche tipologiche del tessuto urbano esistente.

Ritornando al nostro caso, fatta una descrizione sintetica di alcuni Acronimi usati nel PSC e che troviamo nel certificato di Destinazione Urbanistica, per la Particella 16:

Fascia ATUP :  $8040 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Euro} = 80.400 \text{ Euro}$ ;

$11.240 - \text{Zona Atup} = 3200 \text{ m}^2$ ;

$3.200 \text{ m}^2 \times (\text{Seminativo}, 10.716 \text{ Euro/Ha}) / 10.000 \text{ m}^2 = 3429,12 \text{ Euro}$ .

Quindi la sola particella 16 ha valore pari a 83.829,12 Euro.

E' stato preso il valore di 10 Euro a  $\text{m}^2$  poiché il terreno (Tutto) ora non è lottizzato, è distante dalla Strada Provinciale, è prossimo alle vicinanze del fiume, non è al

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**momento appetibile.**

**La particella 68 di 980 m<sup>2</sup> la cui destinazione urbanistica è di “Rispetto Fiume” cioè che rientra nella fascia di rispetto del Fiume (Allegato 10). E' di solo uso agricolo destinata a Pascolo,**

**quindi  $980 \text{ m}^2 \times (\text{pascolo}, 4.005 \text{ Euro/Ha}) / 10.000 \text{ m}^2 = 0,4005 \text{ Euro/m}^2$ ;  $980 \text{ m}^2 \times 0,4005 = 392,49 \text{ Euro/m}^2$ .**

**La particella 69 (Parte Zona Atup 20m<sup>2</sup>) di 2600 m<sup>2</sup>;**

**Atup  $20 \text{ m}^2 \times 10 \text{ euro} = 200 \text{ Euro/m}^2$ ;**

**$2600 - 20 = 2580 \text{ m}^2$  (Seminativo) dove**

**$2580 \text{ m}^2 \times (\text{Seminativo}, 10.716 \text{ Euro/Ha}) / 10.000 \text{ m}^2 =$**

**2964,73 Euro.**

**La particella 70 di 7190 m<sup>2</sup>, (Parte Zona Atup 6780m<sup>2</sup>) e il resto una parte Agricola ed una parte di rispetto del fiume.**

**La parte Atup è pari a  $6780 \text{ m}^2 \times 10 = 67.800 \text{ Euro}$ ;**

**La differenza, comunque Agricola indipendentemente dal fatto che c'è una fascia di rispetto dal fiume perchè può essere utilizzata per coltivazioni od altro è di 410 m<sup>2</sup>;**

**$410 \text{ m}^2 \times (\text{Seminativo}, 10.716 \text{ Euro/Ha}) / 10.000 \text{ m}^2 =$**

**439,36 Euro.**

**La sola particella 70 ha valore:  $67800 + 43936 = 68239,36$**

**In definitiva il valore totale dell'immobile è dato dalla**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**somma delle singole particelle:**

**Valore (P.IIa 16 + 68 + 69 + 70) = 83829,12 Euro + 392,49**

**Euro + 2964,73 Euro + 68.239, 36 Euro = 155.425, 70 Euro.**

**Arrotondato in eccesso 155.426 Euro**

**(vedi Allegato 11, foglio di calcolo).**

**Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e  
rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio  
rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove  
necessari. Allega nel contempo i verbali delle operazioni  
peritali oltre all'usuale documentazione di corredo.**

## Foglio Riassuntivo

Il giorno 7 del mese di Febbraio dell'anno 2012 alle ore 13:00 sono stato nominato esperto estimatore nella procedura 251/2010 dalla S.V. Giudice Francesca Goggiamani. L'udienza di comparizione delle parti per l'esame dell'attività regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata per il giorno 5/6/2012 ore 9:00. Il sottoscritto CTU ha chiesto, durante il periodo di espletazione dell'incarico, due proroghe di 30 giorni ciascuna (prima scadenza 22 Maggio 2012 e seconda scadenza 22 Giugno 2012. Allego a codesto manoscritto le due proroghe da me richieste). Lo slittamento dei tempi è stato causato dai tempi di risposta degli enti a cui sono andato a fare richiesta di informazioni: Amministrazione Comunale per Certificato di Destinazione Urbanistica, interrogazione tributaria presso Agenzia delle Entrate e per ricerche fatte da me personalmente per individuare il prezzo di mercato più opportuno da applicare al terreno oggetto di Stima.

Il suolo si trova nel Comune di Luzzi, a pochi chilometri dalla rotonda di località "Cavoni" in direzione di contrada "Petrini" lungo la SP 234. Dal bivio di "Petrini" si continua in direzione "Contrada San Vito" verso Nord, terza traversa a sinistra e dopo aver svoltato, poche centinaia di metri dalla Provinciale verso il fiume (In lontananza si vede l'Autostrada). E' pianeggiante e soleggiato. E' un suolo formato da particelle unite e costituenti un unico corpo di forma trapezoidale inclinata. E' in parte agricolo ed in parte ATUP (Ambito territoriale urbanizzabile periurbano) nel PSC. Il Terreno oggetto di stima si trova nel Comune di Luzzi (CS). E' di Piena proprietà degli esecutati.

Luzzi Foglio 3	Superficie			Valore di Stima per particella
	ha	are	ca	
Particella 16	1	12	40	83.829,12 Euro
Particella 68		09	80	392,49 Euro
Particella 69		26	00	2964,73 Euro
Particella 70		71	90	68.239,36 Euro
Totale	2	20	10	

cioè **Sup. (22.010 mq)** **Prezzo 155.426 Euro**

Il prezzo base di vendita di tutto il suolo è di 155.426 Euro

Il CTU  
Ing. Mendicelli Francesco

.....