

TRIBUNALE DI COSENZA

DR. GRECO GIUSEPPE

PROCEDIMENTO CIVILE N° 230/2012 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA

ATTORE

⇒ **“BANCA SVILUPPO SPA”**
(*AMMINISTRATORE PRO TEMPORE: DOTT.*
Roma – Via Oceano Indiano n° 13/c
(*con l'Avv.*)

CONVENUTO

⇒ **“SIN.RA”**

Il C.T.U.

Ing. Filice Antonio



SOMMARIO

| | | |
|----|---|----|
| 1. | <i>PREMESSA</i> | 1 |
| 2. | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 2 |
| 3. | DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI | 3 |
| 4. | RISPOSTA AI QUESITI | 3 |
| 5. | CONCLUSIONI | 13 |
| 6. | DISTINTA ALLEGATI | 13 |

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

G.I. Dr. Greco Giuseppe

☪ • ☪ • ☪

Vertenza promossa da: **Banca Sviluppo spa** l.r. dott.

contro: sig.ra

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di Cosenza

1. Premessa

Con ordinanza del 23/09/2014, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ingegnere Filice Antonio in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Ingegneri di Cosenza di Cosenza al numero 3096 codice fiscale FLC NTN 68S24 Z700C; con studio in Via Dell'unità, 11 a 87040 CASTROLIBERO (CS); tel. 3338930229, fax 0984851376 Cell. 3338930229 E-Mail antoniofilice@me.com, invitandomi a comparire all'udienza del 25/03/2014 poi rinviata al 23/09/2014 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

Esecuzione Immobiliare **RGE. N. 230/2012**

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, rinviò la causa per il prosieguo all'udienza del 24/02/2015.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente *comunicato alle parti a mezzo posta elettronica certificata e raccomandata A.R. spedita il 15/10/2014*, le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 24/10/2014 le stesse proseguirono, poi, il 28/10/2014 e si conclusero lo stesso giorno.

Nel corso del primo accesso, procedetti, poi, insieme ai costituiti ad un'ispezione dei luoghi realizzando un rilievo fotografico ed a verificare le reali estensioni dei vari lotti indicati nel procedimento. A causa dell'ubicazione sfavorevole ed alla discreta estensione dei terreni oggetto dell'esecuzione, confinanti con l'abitazione dell'esecutata, decisi di ritornare sui terreni in oggetto, il giorno 28/10/2014, ma da altra posizione, per meglio definire e verificare sia il rilievo fotografico che quello metrico.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASTROLIBERO e richiedendo i seguenti documenti e certificati:

a) Stralcio Planimetrico;

b) Stralcio Catastale;

c) Stralcio P.R.G.;

d) Destinazione Urbanistica;

e) Eventuali concessioni edilizie od autorizzazioni;

2) presso l'UTE di COSENZA per controllare le situazioni catastali con richieste di visure e porzioni di mappa.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione

anche a chi non conosce i luoghi ove è insorta la controversia tra le parti, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografico e metrico effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

I terreni di proprietà dell'attore si trovano nel Comune di Castrolibero alla via Castelvenere ed è riportato nel N.C.E.U. catasto terreni, al foglio 9 particelle 508-1582-1583-1589-1590. I terreni sono di qualità e Classe come indicato di seguito:

part. 508 qualità Querceto classe3;

part. 1582 qualità Uliveto classe 3;

part. 1583 qualità Uliveto classe 3;

part. 1589 qualità Semin-arborea classe 2;

part. 1590 qualità Semin-arborea classe 2;

Il sito si distribuisce su di un vallata che contiene complessivamente tutte e cinque le particelle. A monte sul lato sud, tali terreni confinano con un agglomerato urbano comprendente anche l'abitazione dell'attore, mentre a valle, l'intero sito è costeggiato da una strada comunale, che ad oggi sembra in fase di realizzazione. L'intera zona si presenta in alcune porzioni invasa dalla vegetazione fitta, mentre altre presentano zone con piccole colture. Sono presenti altresì, piante di Ulivi stimate in circa qualche decina ed alberi di quercia. Su tutta la zona al momento non esiste alcun tipo di costruzione, che sia baracca o altro rudere.

4. Risposte ai quesiti

4.1 Primo quesito 1

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se

del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi :

a) ubicazione;

b) caratteri generali e tipologici;

c) estensione;

d) identificazione catastale;

e) confini;

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso al/ai debitori/i ovvero terzi;

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

Nel paragrafo precedente sono già stati descritti i luoghi del pignoramento, si conferma altresì che i dati riportati nella trascrizione di pignoramento, sono corrispondenti a quelli rilevati dal sottoscritto sia nella consistenza dei beni che per i dati catastali. Pertanto, si passa alla descrizione schematica dei beni:

a) ubicazione: Via Castelvenere Comune di Castrolibero;

b) caratteri generali e tipologici: terreni agricoli (querceti, uliveti ecc.);

c) estensione : part. 508 39 (are) 85 (ca) **3.985 m²**

| | | | |
|--|------------|-------------------------|-----------------------------|
| | part. 1582 | 17 (are) 50 (ca) | 1.750 m² |
| | part. 1583 | 80 (ca) | 80 m² |
| | part. 1589 | 3 (ha) 20 (are) 95 (ca) | 32.095 m² |
| | part. 1590 | 60 (ca) | 60 m² |

Superficie TOTALE terreni eseguiti..... 37.970 m²

d) identificazione catastale:

Terreni siti nel Comune di Castrolibero (codice C108) - catasto terreni

- 1) Foglio 9, particella 508, qualità querceto, classe 3;
- 2) Foglio 9, particella 1582, qualità uliveto, classe 3;
- 3) Foglio 9, particella 1583, qualità uliveto, classe 3;
- 4) Foglio 9, particella 1589, qualità semin-arboreo, classe 2;
- 5) Foglio 9, particella 1590, qualità semin-arboreo, classe 2;

e) confini:

I terreni confinano a valle lato Nord con una strada comunale che ne delimita l'intera estensione sull'intero fronte, mentre a monte sul lato sud, il confine è delimitato da costruzioni di civile abitazione. Ancora, sui lati Est-Ovest, il confine è definito con terreni della stessa natura orografica e catastale.

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto CTU, i proprietari degli immobili eseguiti risultano:

- 1) _____ con Proprietà per ¼ bene personale;
- 2) _____ con Proprietà per ¼ bene personale;

3) Proprietà per $\frac{1}{4}$

bene personale;

4) Proprietà per $\frac{1}{4}$;

La natura della proprietà degli immobili è in forza, per l'atto di donazione accettata del 19 giugno 2008 ricevuto dal Notaio Anna Calvelli rep. 59454/11391, trascritto il 23 giugno 2008 al r.p. 14746 e r.g. 20746 da parte di _____ in forza di atto antecedente al trentennio e successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio L. Gissona di San Giovanni in Fiore in data 17 febbraio 1978 rep. 11083/3311, trascritto il 24 febbraio al r.p. 146786 e r.g. 3990.

Pertanto l'esecutata sig.ra _____ è proprietaria degli immobili oggetto dell'espropriazione per la parte di $\frac{1}{4}$.

g) vincoli locativi:

al momento della CTU non esiste alcun vincolo locativo;

f) situazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici in vigore nel comune di ubicazione degli immobili sono, il Piano Strutturale Comunale, le Zone Urbanistiche, le Fasce di Rispetto ed i Vincoli (Pai, Idrogeologico, culturali paesaggistici ed incendi). Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciatomi dall'ufficio competente, si evince quanto segue.

Le particelle come già specificato, fanno parte del foglio di mappa 9 nel catasto terreni Comune di Castrolibero ed in particolare:

part. 508 - con superficie catastale 3.985 mq ricadente, per 1.643 mq nella zona urbanistica in vigore (AUB1m1) denominata Z3 Andreotta, cioè sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media e quindi

edificabile, e per i restanti 2.281 mq ricadenti nella sottozona agricola E2 con aree prettamente agricole, che hanno la possibilità di ospitare, secondo il PSC, nuove edificazioni di solo tipo "rurali", se facenti parte di lotti di min. 10.000 mq.

part.1582 - con superficie catastale 1.750 mq ricade interamente nella sottozona E2 delle aree agricole, e quindi stessa situazione della part. 508;

part. 1583 - con superficie catastale 80 mq, ricadente ancora nella sottozona (E2) delle aree agricole che potrebbero ospitare edificazioni di tipo rurali;

part. 1589 - con superficie catastale 32.095 mq, ricadente per 758 mq nella zona (AUB1m1) Z3 Andreotta, sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media e quindi edificabile, per 1.459 mq ricadenti nella zona RS (zona rispetto stradale), 1.273 mq ricadenti nella zona di Viabilità. Queste due ultime porzioni saranno in futuro, oggetto di esproprio a causa dell'attraversamento di una strada comunale all'interno della particella prevista dai piani comunali già approvati. Mentre per la restante parte della particella, 28.605 mq ricadente nella zona (E2) delle aree agricole, è previsto, vista l'estensione (oltre il min. di 10.000 mq), la possibilità quindi di realizzare su di essa, anche nuove edificazioni di tipo rurale;

part. 1590 - con superficie catastale di 60 mq ricadente nella zona (E2) di aree agricole;

Pertanto, per la porzione di 1.643 mq della part. N. 508 ed i 758 mq della part. 1589 c'è l'eventuale possibilità, con un'unica lottizzazione, di

edificazione, visto che l'art.85 del Piano Strutturale Comunale vigente, ammette sulle zone AUB1m1, il lotto minimo per interventi di nuova costruzione è di 800 mq.

Per la restante porzione ricadente nella zona E2 di 32.845 mq, già depurata della parte necessaria all'esproprio per la realizzazione della strada comunale di 2.732 mq, è possibile realizzare nuove edificazioni rurali, per come previsto dal vigente PSC, perché maggiore del minimo dei 10.000 mq.

4.2 Secondo quesito 2

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

Non sono presenti all'interno del terreno nessun tipo di fabbricato o costruzione. Dalla documentazione richiesta all'ufficio Tecnico del comune di Castrolibero, non si evincono eventuali concessioni, permessi od altro riguardante i terreni oggetto dell'esproprio.

4.3 Terzo quesito 3

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

Gli immobili, alla data del 30 luglio 2012, risultano gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 09 novembre 2011 al r.p. 4821 e r.g.

30480 per Euro 250.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Soc. Coop. A r.l. in Amm. Straordinaria con sede in Tarsia, P.iva 00146540786.

- Atto di pignoramento immobile trascritto il 30 luglio 2012 al r.p. 15849 e r.g. 19275 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Trasia Soc. Coop. A r.l. in Amm. Straordinaria con sede in Tarsia, P. iva 00146540786.

4.4 Quarto quesito 4

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

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili, si tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto della stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato odierno ed avendo caratteristiche analoghe di terreno. In particolare si tiene conto di fattori quali: destinazione urbanistica, ubicazione, consistenza, stato d'uso, pertinenze ed altro ancora. La valutazione del bene quindi avviene col metodo comparativo diretto con valori tipici, su un'esauriente indagine sulla realtà nel Comune di Castrolibero, con dati reperiti anche presso agenzie immobiliari della zona. Altresì si sono consultati per i terreni agricoli i dati pubblicati dalla Gazzetta Ufficiale della Regione Calabria con i valori medi dei terreni agricoli suddivisi per Regioni Agrarie. Il comune di Castrolibero su tale suddivisione, ricade nella Regione Agraria n.14. Mentre per la porzione di terreno edificabile si sono anche considerati i valori indicati nella delibera del comune di Castrolibero n° 10 del

28/02/2011, in cui vengono determinati i valori delle aree fabbricabili del territorio con le eventuali attenuanti del caso in esame.

Premesso quanto sopra, per una corretta valutazione economica dei terreni oggetto dell'esecuzione, bisognerà forzatamente utilizzare più prezzi unitari distinti per tipologia di terreno. Uno, in riferimento alla porzione di terreno eventualmente edificabile, uno per il terreno agricolo su cui è possibile edificazioni esclusivamente rurali e l'altro prezzo unitario, per la frazione di terreno oggetto ad esproprio.

- Per il terreno edificabile, oltre alle valutazioni indicate prima, si fa riferimento ai valori prescritti nella delibera del comune di Castrolibero nel caso in oggetto, della zona Z3 di Andreotta in cui ricade la porzione edificabile della part. 508, il prezzo è di 96,00 €/mq. Ma, considerando le caratteristiche intrinseche dello stesso, si ritiene di attribuire un deprezzamento a causa della sua cattiva ubicazione e conformazione.

Infatti, l'accesso alla porzione di terreno di 2.401 mq della part. 508 e part. 1589, è difficoltoso a monte a causa della ostruzione provocata dai lotti confinanti ed i fabbricati esistenti, ed a valle a causa della morfologia del terreno caratterizzata da una forte pendenza. Ancora, buona parte della porzione di terreno edificabile è poco pianeggiante e si sviluppa lungo una vallata. Prese in considerazione tali attenuanti ed il prezzo di mercato per la zona, si ritiene di applicare, per la porzione di terreno edificabile di 2.401 mq della part. 508 e della part. 1589, un prezzo di **65,00 €/mq**, per un importo parziale per il terreno edificabile di **€ 156.065,00 A);**

- Per quando riguarda invece, la parte dei terreni classificati di tipo agricoli

(E2), considerando i dati della Gazzetta Ufficiale per la regione agraria 14, in cui ricade il comune di Castrolibero e considerando la classificazione catastale e la possibilità di edificazione rurale, si ritiene che il prezzo congruo per la tipologia del terreno è di **7,5 €/mq** che moltiplicato per la superficie rimanente, depurata da quella oggetto di esproprio (2.732 mq), di 32.837 mq, si ottiene un importo pari a **€ 246.277,50 B);**

- La porzione di terreno ricadente sulla part. N. 1589 di zona di rispetto stradale e Viabilità, soggetta ad esproprio ammonta a 2.732 mq che moltiplicata per un prezzo stimato di **3,00 €/mq** si ottiene l'importo di **€ 8.196,00 C);**

TOTALE IMPORTO IMMOBILI ESECUTATI (A+B+C)= **€ 410.538,50**

I terreni così valutati sono al momento della CTU, indivisi. Si ritiene che, sebbene sia possibile la divisione dei beni tra i quattro proprietari, è di facile determinazione il valore della quota pignorata.

Infatti, l'importo totale degli immobili pignorati è quindi di € 410.538,50 che diviso il numero dei proprietari, che hanno ciascuna la parte di ¼, si ottiene il valore della quota pignorata che è di **€. 102.634,62.**

Riepilogo estensioni e prezzi per tipologia di terreno:

| | Superficie | Prezzo €/mq | Importo parz. | Da P.S.C. |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|------------------|
| <i>Terreno edificabile</i> | 2.401 | 65,00 | €. 156.065,00 | AUB1 m1 |
| <i>Terr. agr. edif. rurale</i> | 32.837 | 7,50 | €. 246.277,50 | E2 |
| <i>Terreno da espr.</i> | 2.732 | 3,00 | €. 8.196 | RS /VIABILITA' |

Totale importo valore terreni €. 410.538,50

Quota pignorata : **€. 102.634,63**

4.5 Quinto quesito 5

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

Vista l'estensione dei terreni e vista la diversa destinazione urbanistica delle varie particelle interessate all'esecuzione, se ne consiglia la vendita in lotti separati.

4.6 Sesto quesito 6

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

Non avendo ricevuto nessuna documentazione di riferimento rilasciata dall'esecutato, per come richiesto tempestivamente nella comunicazione di sopralluogo, che ne certifichi il regime fiscale da assoggettare al decreto, si preferisce al momento di non indicare o presupporre alcun tipo di imposta;

4.7 Settimo quesito 7

Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi;

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

a) Riferimenti Catastali:

| Foglio | Particella | Qualità/Classe | Superficie(mq) | Diff. Identif. |
|---------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 9 | 508 | Querceto /3 | 3.985 | nessuna |
| 9 | 1582 | Uliveto /3 | 1.750 | nessuna |
| 9 | 1583 | Uliveto /3 | 80 | nessuna |
| 9 | 1589 | Semin-Arbor/2 | 32.095 | nessuna |
| 9 | 1590 | Semin-Arbor/2 | 60 | nessuna |

b) Ipoteche gravanti sugli immobili:

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 09 novembre 2011 al r.p. 4821 e r.g. 30480 per Euro 250.000,00;**
- **Atto di pignoramento immobile trascritto il 30 luglio 2012 al r.p. 15849 e r.g. 19275**

5 Conclusioni

In definitiva si ritiene che, il valore della porzione dell'immobile, oggetto dell'esecuzione immobiliare all'oggetto, è quindi di: **€. 102.634,62** per come già dimostrato.

Pertanto, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

6 Distinta allegati

All.1 Verbali operazione peritali;

All. 2 - Visure catastali, storico ed estratti di mappa;

All. 3 - Planimetria generale;

All. 4 - Certificato de destinazione urbanistica;

All. 5 - Notula parcella ed allegati spese;

All. 6 - Documentazione fotografica;

All. 7 - Supporto informatico contenente i documenti della CTU;

All. 8- Copia stralcio Determina Comunale n.10 del 28/02/2011 e stralcio Bollettino Ufficiale Regione Calabria parte prima del 10/07/2013.

Con osservanza

(Filice Antonio)

COSENZA, lì 19/11/2014

*CERTIFICATO DESTINAZIONE
URBANISTICA*



Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA
Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prot. n. 11782

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. del 06 Giugno 2001 n. 380, art. 30 comma 2)

IL RESPONSABILE AREA

Vista l'istanza di data 30.09.2014 – prot. n. 10942, presentata dall'Ing. **Filice Antonio** in qualità di CTU, nominato dal Giudice Dott. Greco Giuseppe del Tribunale di Cosenza;

Visto il Piano Strutturale Comunale, approvato con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria in data 14.10.2011 n° 41 – Parte III;

Visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 28 dicembre 2001 n° 115;

Vista la Legge Regionale del 16.04.2002, n° 19 – artt. 49, 51, 52, 57,73 e ss.mm.ii.;

Vista l'attestazione dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria eseguito sul c.c.p. n. 14824874 intestato al Comune di Castrolibero - Servizio Tesoreria;

Vista la Legge n° 127 del 15.05.1997;

Visti gli Atti di Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 30 del DPR del 06.06.2001 n° 380 e ss.mm.ii.

CERTIFICA

Che i terreni siti in agro di Castrolibero (CS), distinti in Catasto Terreni come:

Foglio 9 Particelle 508, 1582, 1583, 1589, 1590

nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di Mappa n. 9

Particella n. 508 (superficie catastale 3.985 mq), ricade:

- 1.643 mq AUB1m 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media), dei quali:

1.402 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
 - Area a rischio R2 del PAI;
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

131 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
 - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

110 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

- 2.281 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), dei quali:

147 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
 - Area a rischio R2 del PAI;
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

275 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
 - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

13 mq - Area a rischio R2 del PAI;
 - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;



Comune di Castrolibero – Area Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia

Via Cimbri - 87040 Castrolibero – Telefono 0984/858014 - Fax 0984/858015

L'Ufficio riceve nei giorni di Lunedì dalle 10,00 alle 12,00 e dalle 15,15 alle 17,15 – Mercoledì dalle 10,00 alle 12,00

<http://www.comune.castrolibero.cs.it>



1.847 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

- 61 mq RS (Zona di rispetto stradale), dei quali:

61 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Particella n. 1582 (superficie catastale 1.750 mq), ricade:

- 1.750 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), dei quali:

1.750 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Particella n. 1583 (superficie catastale 80 mq), ricade:

- 80 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), dei quali:

80 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Particella n. 1589 (superficie catastale 32.095 mq), ricade:

- 758 mq AUB1m I (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità media), dei quali:

750 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
- Area a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

8 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

- 28.605 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), dei quali:

625 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
- Area a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

4 mq - Zona Urbanistica Z3 (Andreotta) ;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

1.040 mq - Area a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

14.394 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

2.816 mq - Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

9.726 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

- 1.459 mq RS (Zona di rispetto stradale), dei quali:

1.459 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

- 1.273 mq Viabilità (Viabilità), dei quali:

1.273 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Particella n. 1590 E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole),

- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.

Le superfici delle singole destinazioni d'uso riportate nel presente certificato sono quantificate, fatte salve specifiche incongruenze di sovrapposizione, tra le cartografie aerofotogrammetriche e catastali.

Si **CERTIFICA** inoltre:

che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.



Comune di Castrolibero – Area Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia

Via Cimbri - 87040 Castrolibero – Telefono 0984/858014 - Fax 0984/858015

L'Ufficio riceve nei giorni di Lunedì dalle 10,00 alle 12,00 e dalle 15,15 alle 17,15 – Mercoledì dalle 10,00 alle 12,00

<http://www.comune.castrolibero.cs.it>





Si rilascia a richiesta di Filice Antonio, per i soli usi consentiti dalla Legge.

Castrolibero (CS), 16.10.2014

**Il Responsabile del Servizio
(Geom. Andrea PESCATORE)**



**Il Responsabile Area
(Arch. Salvatore MANNARINO)**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1 – Veduta terreni da valle verso monte



FOTO 2 -



FOTO 3 – Confine terreni con strada comunale in fase di realizzazione.



FOTO 4- Confine terreni a monte con abitazioni esistenti.



FOTO 5- Confine Terreni a monte



FOTO 6-



COMUNE DI CASTROLIBERO

- CS -

DIVISIONE APPEZZAMENTO DI TERRENO ALLA LOCALITA'

BREBE - CASTELVENERE

DITTA:





- PLANIMETRIA FORMAZIONE LOTTI SCALA 1/2000
- SPECIFICAZIONI QUOTE E RELATIVI VALORI

IL TECNICO
ING. ENRICO NUDO



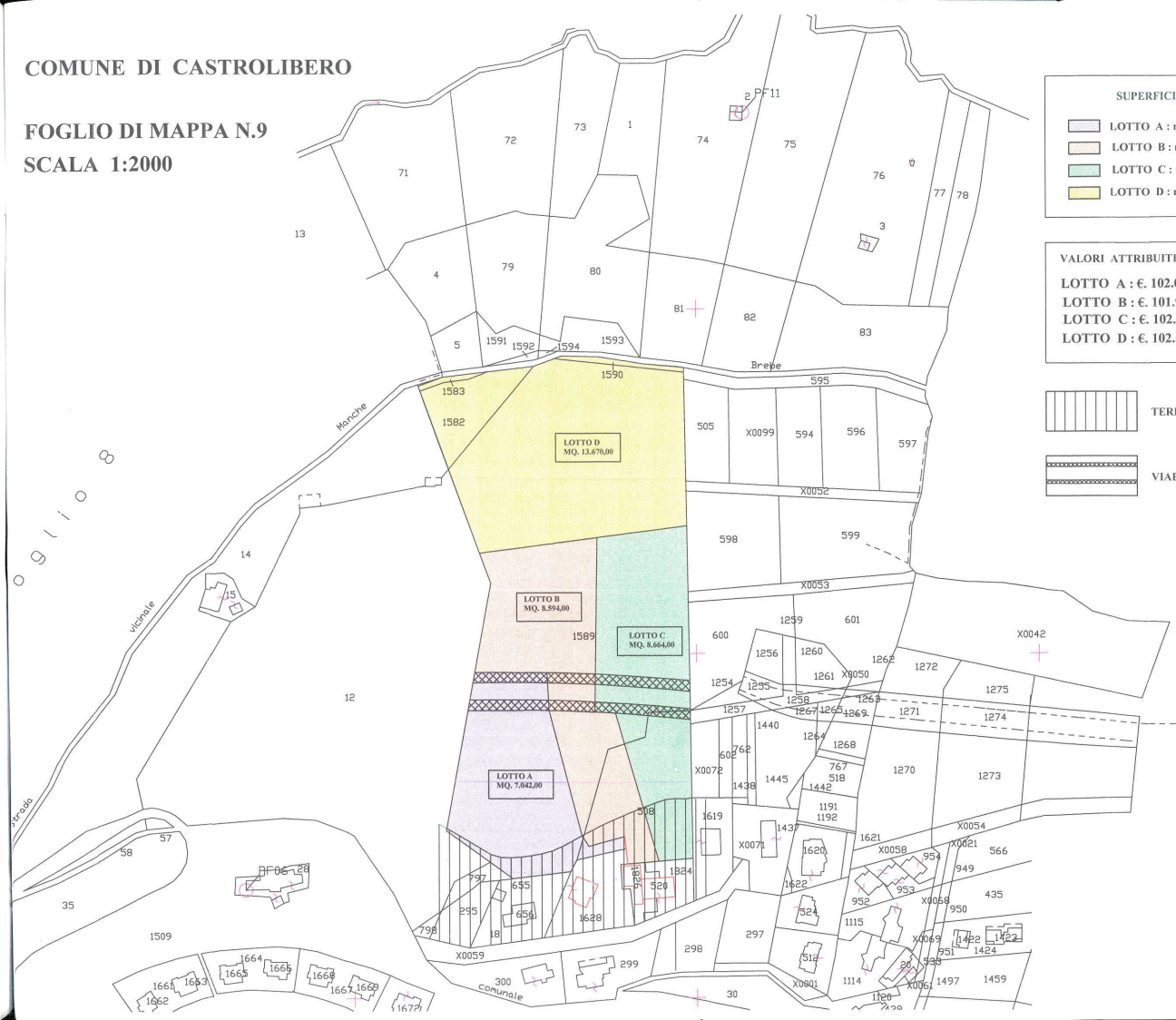
COMUNE DI CASTROLIBERO

FOGLIO DI MAPPA N.9
SCALA 1:2000

| SUPERFICIE DEI LOTTI | |
|---|-------------------------|
|  | LOTTO A : mq. 7.042,00 |
|  | LOTTO B : mq. 8.594,00 |
|  | LOTTO C : mq. 8.664,00 |
|  | LOTTO D : mq. 13.670,00 |

| VALORI ATTRIBUITI A CIASCUN LOTTO | |
|-----------------------------------|--------------|
| LOTTO A : | € 102.080,00 |
| LOTTO B : | € 101.900,00 |
| LOTTO C : | € 102.235,00 |
| LOTTO D : | € 102.525,00 |

| | |
|---|--------------------------------|
|  | TERRENO EDIFICABILE |
|  | VIABILITA' E RISPETTO STRADALE |



A) SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CASTROLIBERO - FOGLIO DI MAPPA N. 9

PARTICELLE:

| | |
|---------------------|---------------|
| N° 508 QUECETO | MQ. 3.985,00 |
| N° 1589 S.A. II | MQ. 32.095,00 |
| N° 1582 ULIVETO III | MQ. 1.750,00 |
| N° 1583 ULIVETO III | MQ. 80,00 |
| N° 1590 S.A. II | MQ. 60,00 |

SITUAZIONE URBANISTICA

secondo il piano strutturale vigente nel comune di Castrolibero le particelle interessate dalla divisione in oggetto hanno le seguente classificazione urbanistica:

Particelle N.° 1582- 1583- 1590 zona agricola;

Particella N.° 508 parte in area residenziale, parte in area agricola, e piccola parte in area di rispetto stradale;

Particella N.°1589 parte in area residenziale, parte in area agricola, e parte in viabilità e area di rispetto stradale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'intero fondo di proprietà delle sorelle è stato suddiviso in quattro lotti omogenei tenendo in considerazione sia la conformazione orografica del terreno che il peso urbanistico con i relativi valori economici che si trascinano dietro.

Il fondo in esame è attraversato da una prevista strada di piano strutturale comunale in parte già realizzata circa dieci anni fa, in parte ancora da realizzare.

La parte di strada interessante il terreno delle sorelle è ancora da realizzare e pertanto la stessa è solo materializzata solo negli elaborati grafici.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI.

Per determinare i valori unitari da attribuire ai terreni per poterne stabilire il valore sono stati presi in considerazione i prezzi praticati nella zona per terreni aventi stesse caratteristiche e peso urbanistico-commerciale.

Per i terreni in esame è stato stabilito il prezzo di €. 65,00/mq per il terreno con destinazione residenziale;

€. 7,50/mq per i terreni con destinazione agricola

€.3,00/mq per i terreni avente destinazione urbanistica di viabilità e rispetto stradale.



FORMAZIONE LOTTI

Quota "A"

Part. 508/a di mq. **217,00** di tipologia edificabile

Part. 1598/a di mq. **6.825**

di cui:

| | |
|--|--------------|
| di tipologia agricola | mq. 711,00 |
| di tipologia agricola | mq. 5.204,00 |
| di tipologia viabilità e rispetto stradale | mq. 910,00 |

Quota "B"

Part. 508/b di mq. 1.490,00

di cui:

| | |
|--------------------------|------------|
| di tipologia edificabile | mq. 700,00 |
| di tipologia agricola | mq. 790,00 |

Part. 1598/b di mq. 7.104,00

di cui:

| | |
|--|--------------|
| di tipologia agricola | mq. 6.482,00 |
| di tipologia viabilità e rispetto stradale | mq. 622,00 |

Quota "C"

Part. 508/c di mq. 2.278,00

di cui:

| | |
|--------------------------|--------------|
| di tipologia edificabile | mq. 747,00 |
| di tipologia agricola | mq. 1.531,00 |

Part. 1598/c di mq. 6.386,00

di cui:

| | |
|--|--------------|
| di tipologia agricola | mq. 5.115,00 |
| di tipologia viabilità e rispetto stradale | mq. 1.271,00 |

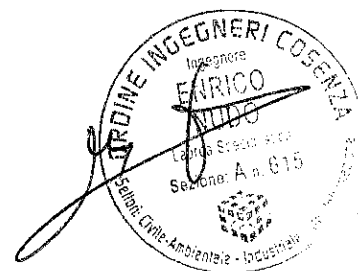
Quota "D"

Part. 1598/d di tipologia agricola di mq. 11.780,00

Part. 1582 di tipologia agricola di mq. 1.750,00

Part. 1583 di tipologia agricola di mq. 80,00

Part. 1590 di tipologia agricola di mq. 60,00



DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE QUOTE

Quota "A"

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| TERRENO AGRICOLO | Mq. 5.204,00 x 7,50 €/mq = €. | 39.030,00 |
| TERRENO EDIFICABILE | Mq. 928,00 x 65,00 €/mq = €. | 60.320,00 |
| VIABILITA E RISPETTO STRADALE | Mq. 910,00 x 3,00 €/mq = €. | 2.730,00 |

SOMMANO €.102.080,00

Quota "B"

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| TERRENO AGRICOLO | Mq. 7.272,00 x 7,50 €/mq = €. | 54.540,00 |
| TERRENO EDIFICABILE | Mq. 700,00 x 65,00 €/mq = €. | 45.500,00 |
| VIABILITA E RISPETTO STRADALE | Mq. 622,00 x 3,00 €/mq = €. | 1.866,00 |

SOMMANO €.101.906,00

Quota "C"

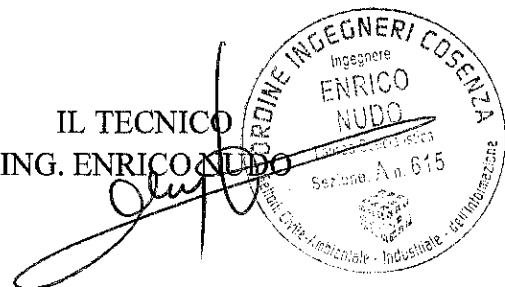
| | | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| TERRENO AGRICOLO | Mq. 6.649,00 x 7,50 €/mq = €. | 49.867,50 |
| TERRENO EDIFICABILE | Mq. 747,00 x 65,00 €/mq = €. | 48.555,00 |
| VIABILITA E RISPETTO STRADALE | Mq. 1.271,00 x 3,00 €/mq = €. | 3.813,00 |

SOMMANO €.102.235,50

Quota "D"

| | | |
|------------------|--------------------------------|------------|
| TERRENO AGRICOLO | Mq. 13.670,00 x 7,50 €/mq = €. | 102.525,00 |
|------------------|--------------------------------|------------|

IL TECNICO
ING. ENRICO NUDO



TRIBUNALE di COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott. Manuela Morrone

PROCEDIMENTO N. R.G. 1573/2015

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA
CONTRO

Oggetto della CTU: FRAZIONAMENTO TERRENI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRAZIONE**

DEPOSITATO IN PRO.E.N.C.

LI 16 NOV. 2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA: INTEGRAZIONE

Premessa

La presente Integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica per il frazionamento dei terreni relativi al procedimento n. 1573/2015 R.G. vertente tra la Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. e la signora
riporta la formazione dei lotti e delle relative quote.

I terreni interessati, ubicati in Castrolibero (CS) alla località Brebe, sono distinti in N.C.T. al foglio di mappa n. 9 con le seguenti particelle:

- Particella n. 508, querceto di classe 3, Ha. 0.39.85;
- Particella n. 1582, uliveto di classe 3, Ha. 0.17.50;
- Particella n. 1583, uliveto di classe 3, Ha. 0.00.80;
- Particella n. 1589, seminativo arbor. di classe 2, Ha 3.20.95;
- Particella n. 1590, seminativo arbor. di classe 2, Ha. 0.00.60.

I terreni hanno complessivamente un'estensione di **Ha. 3.79.70**.

Il frazionamento ha interessato le particelle n. 1589 e n. 508, mentre le rimanenti particelle nn. 1582, 1583 e 1590 sono rimaste intere e rientreranno nella formazione dei lotti con la loro consistenza originaria.

A seguito della originaria predisposizione del progetto di divisione dei terreni, proposto dal sottoscritto C.T.U., le parti in causa hanno raggiunto un accordo di divisione sancito dal notaio delegato, dott.ssa Anna Calvelli, con allegata planimetria di formazione dei lotti e loro assegnazione, redatta dall'ing. Enrico Nudo, consulente tecnico di parte delle condividenti.

Tale riformulazione dei lotti, "similare rispetto alla planimetria allegata alla CTU", è stata comunicata al sottoscritto per l'esecuzione materiale del frazionamento.

Frazionamento dei terreni

A seguito del frazionamento della particella n. 1589 di Ha. 3.20.95 sono state generate le seguenti particelle:

- Part. n. 1912 di Ha 0.69.02;
- Part. n. 1913 di Ha 0.70.64;
- Part. n. 1914 di Ha. 0.63.49;
- Part. n. 1915 di Ha. 1.17.80.

A seguito del frazionamento della particella n. 508 di Ha. 0.39.85 sono state generate le seguenti particelle:

- Part. n. 1916 di Ha. 0.01.40;
- Part. n. 1917 di Ha. 0.15.30;
- Part. n. 1918 di Ha. 0.23.15.

Formazione delle quote

Quota A:

- Part. n. 1912 di Ha. 0.69.02;
- Part. n. 1916 di Ha. 0.01.40.

Superficie complessiva della Quota: **mq 7.042.**
Valore della Quota: **€ 102.080,00.**

Quota B:

- Part. n. 1913 di Ha 0.70.64;
- Part. n. 1917 di Ha. 0.15.30.

Superficie complessiva della Quota: **mq 8.594.**
Valore della Quota: **€ 101.906,00.**

Quota C:

- Part. n. 1914 di Ha 0.63.49;
- Part. n. 1918 di Ha. 0.23.15.

Superficie complessiva della Quota: **mq 8.664.**
Valore della Quota: **€ 102.235,50.**

Quota D:

- Part. n. 1915 di Ha 1.17.80;
- Part. n. 1582 di Ha. 0.17.50;
- Part. n. 1583 di Ha. 0.00.80;
- Part. n. 1590 di Ha 0.00.60.

Superficie complessiva della Quota: **mq 13.670.**
Valore della Quota: **€ 102.525,00.**

Conclusioni

Con ciò, il sottoscritto C.T.U. ha assolto l'incarico ricevuto.

Bisignano, 15/11/2017

Il C.T.U.
Arch. Italo Fucile

