

9-10-2012

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI COSENZA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA n° 322/10

**Vertente tra Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La
Costa contro**

G.L. Dott. Giuseppe GRECO

Rinv. 09/10/2012

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESERCIZIO 1987-2011
Depositato in Cancelleria
9 MAG. 2012
Il Cancelliere
Stefano Da Stefano

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Ing. Ruggero GUALTIERI)

Ruggero Gualtieri



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA

Sezione 01

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA N° 322/2010

VERTENTE TRA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA

COSTA CONTRO

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSE:

Con ordinanza dell'ILL.mo Signor Giudice Giuseppe GRECO il sottoscritto Ing. GUALTIERI Ruggero, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella vertenza in atto tra la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA e . In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto Ing. GUALTIERI Ruggero, con studio in Figline Vegliaturo Via Roma n°100, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4753, veniva convocato all'udienza del 13-03-2012, e, dopo aver prestato giuramento di rito, gli veniva conferito l'incarico di descrivere e stimare i beni indicati nella causa di cui in oggetto.

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

QUESITO N° 1

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, correandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i 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 in capo al/ai debitore/i ovvero a 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.;

QUESITO N° 2

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

QUESITO N° 3

Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù 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);

QUESITO N° 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;

QUESITO N° 5

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

QUESITO N° 6

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

QUESITO N° 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 catastali risultanti dal pignoramento;

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

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti a mezzo a/r, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 27.03.2012 alle ore 15:30 presso la località Santa Maria La Castagna sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via Zaingra n° 11. Alle operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. veniva accompagnato da un suo collaboratore di fiducia, l'Ing. . Nonostante le parti fossero state avvisate anticipatamente, al sopralluogo non era presente nessuna delle due parti. Di conseguenza, trascorsa un'ora dall'inizio delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. redigeva apposito verbale (Vds. All. n° 2) e decretava la chiusura delle operazioni alle ore 16:30 rimandando il sopralluogo ad una data successiva.

In seguito è stato convocato un nuovo sopralluogo per il giorno 12-04-2012 alle ore 16:00 presso la località Santa Maria La Castagna sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via Zaingra n° 11. Alle operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. era accompagnato da un suo collaboratore di fiducia, l'Ing. . Anche in questa occasione al sopralluogo non era presente nessuna delle due parti. Pertanto trascorsa infruttuosamente un'ora dall'inizio delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. redigeva apposito verbale (Vds. All. n° 2) rimandando il sopralluogo ad una data successiva. In quest'occasione il C.T.U. ha eseguito un rilievo fotografico dei luoghi oggetto di causa (Vds. All. n° 1).

In data 17-04-2012 ho ricevuto una telefonata da parte della Sig.ra con la quale mi comunicava la volontà di avere un incontro con il sottoscritto, per discutere e chiarire alcuni aspetti dei terreni oggetto di pignoramento. Pertanto veniva fissato un appuntamento per la data del 18-04-2012. Nel corso del colloquio la Sig.ra mi ha descritto la situazione degli appezzamenti di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato negli atti di causa, riguarda il pignoramento di:

- *Nuda proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Montalto Uffugo, Frazione Santa Maria La Castagna, via Zaingra n° 11 e precisamente appezzamento di terreno esteso are novantatre, con entrostante fabbricato costituito da ingresso, cucina, due vani bagno e soggiorno, confinante con strada provinciale, proprietà eredi fossato di scolo e proprietà*

Il fabbricato non risulta né censito, né denunciato all'UTE mentre il terreno risulta censito al N. C.T. al foglio n° 49 mappale 230, porz. AA, uliveto di ettari 0 are 50 centiare 0 R.D. 14,20 €, R.A. 12,91 € e foglio n° 49 mappale 230, porz. AB, seminativo di ettari 0 are 41 centiare

40 R.D. 7,48 €, R.A. 5,35 € e foglio n° 49 mappale 650, uliveto di ettari 0 are 1 centiare 60 R.D. 0,45 €, R.A. 0,41 €.

Pertanto, sulla base della documentazione contenuta negli atti di causa, il sottoscritto procede a redigere la seguente relazione peritale.

QUESITO N° 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 i 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 in capo al/ai debitore/i ovvero a 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.;

➤ DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI E ESTENSIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appezzamento di terreno, sito in località Santa Maria La Castagna nel Comune di Montalto Uffugo in prossimità della via Zaingra n° 11, ha una conformazione a forma di poligono irregolare ed è caratterizzato da una giacitura leggermente inclinata. Sul lato sinistro è presente un fosso di scolo che recepisce le acque meteoriche e di falda, queste vengono in parte utilizzate per l'irrigazione dei fondi. L'appezzamento è costituito da un terreno agricolo destinato prevalentemente a seminativo, e ad uliveto. I terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per come riportato negli atti di causa, sono censiti al N.C.T. al foglio 49, particelle 650, 230 AA e 230 AB, per un'estensione totale di 9300 mq. Il terreno, originariamente era adibito tutto a seminativo,

recentemente è stata variata la coltura di una sua porzione, infatti, all'interno dell'appezzamento di terreno è presente una zona in cui sono presenti degli alberi di ulivo di nuovo impianto. All'interno delle particelle oggetto di causa non è presente alcun fabbricato rurale o di altro tipo. Tale appezzamento di terreno è situato nelle vicinanze della strada comunale.

➤ UBICAZIONE



Il terreno è sito in località Santa Maria La Castagna nel Comune di Montalto Uffugo in prossimità della via Zaingra n° 11. Il terreno dista 5 km circa dal centro di Montalto ed è situato lungo la direttrice che collega il centro con la frazione di Caldopiano e il Comune di San Vincenzo la Costa.

Trattasi di una posizione scarsamente urbanizzata e destinata prevalentemente ad insediamenti agricoli. Le abitazioni presenti nella zona sono prevalentemente immobili rustici abitati da coltivatori dei fondi, capannoni e abitazioni di tipo economico. E' da segnalare inoltre che la zona in cui è ubicato il fondo, in parte, si presenta in frana.

➤ CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

L'appezzamento di terreno oggetto della presente causa è agricolo e privo di possibilità edificatoria poiché si trova in una zona identificata dal P.R.G. come inedificabile. Il terreno presenta una lieve pendenza ed una conformazione irregolare. Al suo interno sono presenti, in una parte degli alberi di ulivo in età giovane, da non considerarsi ancora in fase produttiva. L'altra porzione dell'appezzamento di terreno è destinata a seminativo.

➤ ESTENSIONE

L'appezzamento di terreno sito in località Santa Maria La Castagna nel Comune di Montalto Uffugo in prossimità della via Zaingra n° 11, oggetto di pignoramento, presenta una superficie complessiva di mq 9'300, così suddivisi: 5'160 mq adibiti ad uliveto e 4'140 mq coltivati a seminativo.

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come da indagini catastali effettuate, il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta attualmente censito al N.C.T. nel Comune di Montalto Uffugo (Vds. All. n° 3 - 4):

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
49	230		AA	Uliveto	2	5.000 mq	12,91 €	14,20 €
			AB	Seminativo	3	4.140 mq	5,35 €	7,48 €
49	650			Uliveto	2	160 mq	0,41 €	0,45 €

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli presenti nella documentazione fornitami.

➤ CONFINI

Come desunto dalle ricerche condotte, l'appezzamento di terreno identificato al mappale n° 49 particelle n° 230, e 650 confina:

A Nord con particella n° 314 di proprietà eredi

A Sud con particella n° 739 di proprietà della stessa ditta;

A Est con fosso di scolo e proprietà eredi

A Ovest con particella n° 372 proprietà

➤ NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'appezzamento di terreno composto dalle particelle n° 230 e 650, di cui al foglio n° 49, risulta intestato come di seguito riportato:

NUDA PROPRIETARIA PER 1/1

USUFRUTTARIO PER 1/2

I Sig. _____ sono proprietari dell'appezzamento di terreno in seguito ad una compravendita effettuata in data 20/03/1982. La particella n° 650 è una porzione della n° 317, e si è determinata in seguito al frazionamento n° 74282 (**Vds. All. n° 5**). E' da segnalare che, attualmente, la particella 650 non è presente nel foglio n° 49, in quanto non si è provveduto ad inserire in mappa il frazionamento. Per ovviare a questa mancanza è necessario presentare un'istanza all'Agenzia del Territorio chiedendo l'inserimento in mappa del frazionamento.

➤ *VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO IN CAPO AL/AI DEBITORI*

L'appezzamento oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 322/10 sito in località Santa Maria La Castagna nel Comune di Montalto Uffugo in prossimità della via Zaingra n° 11, non ha vincoli locativi di alcun genere. E' soggetto però ad usufrutto in favore di _____ per la quota di 1/2. L'esecutato _____ detiene esclusivamente la nuda proprietà del fondo.

➤ *SITUAZIONE URBANISTICA, PRECISANDO GLI ESTREMI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE, LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE, LE EVENTUALI POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE, AMPLIAMENTO, CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, RISTRUTTURAZIONE, ECC.*

L'appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in località Santa Maria La Castagna nel Comune di Montalto Uffugo in prossimità della via Zaingra n° 11. Secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Montalto Uffugo, l'appezzamento di terreno interessato dalla presente esecuzione immobiliare ricade interamente in una zona indicata con il simbolo G1 e rappresenta un'**Area non idonea all'edificazione (Vds. All. n° 6)**. Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo è un Piano Regolatore Generale. La variante al P.R.G. tuttora in vigore è stata approvata con Decreto del Direttore Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n° 15261 del 28/10/2003. Con Decreto del Direttore Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione

Calabria n° 5099 del 08/05/2006 è stata approvata la variante alle N.T.A. ed al Regolamento Edilizio. Il P.R.G. in vigore è soggetto, inoltre, alle Disposizioni contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico approvato con delibera di Giunta Regionale n° 900 del 31-10-2001 e di Consiglio Regionale n° 115 del 28/12/2001. In base a quanto contenuto nel Piano di Assetto Idrogeologico si può rilevare che il terreno di cui in oggetto ricade all'interno della perimetrazione di aree a rischio e/o pericolo di frana (Rischio R/3). Come detto precedentemente, la zona dove è ubicato il terreno è una zona non idonea all'edificazione. Secondo quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. la zona in oggetto è regolata dalle seguenti disposizioni:

G1 "Aree non idonee all'edificazione".

Sono le aree classificate inidonee all'utilizzazione edificatoria dallo studio geologico, prodromico rispetto all'impianto urbanistico del P.R.G., redatto dai tecnici incaricati, sulla scorta del D.M. 11.3.1988, nonché della legge Regionale n° 17/94. Nelle predette aree è vietata la realizzazione di nuovi edifici o manufatti, indipendentemente dai materiali e dalle tecnologie impiegati, mentre è ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici o manufatti esistenti, la ristrutturazione edilizia degli stessi, finalizzata, oltre che alla ristrutturazione funzionale, anche al consolidamento delle strutture, la bonifica geologica e la sistemazione idrogeologica dei terreni medesimi, anche mediante l'utilizzazione di impianti strutturali quali muri di sostegno, paratie e gabbionature, nonché il terrazzamento e la regimazione delle acque meteoriche. Qualora aree classificate G1 ricadano in un comprensorio agricolo, esse potranno essere utilizzate al fine di verificare il soddisfacimento dei parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'edificazione nelle suddette zone agricole, fermo restando il divieto di ubicare su di esse manufatti o fabbricati. Ciò appare logico, in conseguenza del fatto che la inidoneità edificatoria di tali aree, non ne pregiudica l'uso agricolo, per cui le stesse possono concorrere alla formazione della azienda agricola, in funzione della quale discende anche l'uso edificatorio del terreno aziendale.

➤ **CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI RISULTANTI DALLA TRASCRIZIONE**

Esiste corrispondenza tra i dati catastali da me verificati con quelli presenti negli atti di causa risultanti dalla trascrizione del pignoramento e da iscrizioni anteriori.

QUESITO N° 2

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

Poiché il terreno si presenta privo di qualsiasi costruzione non esistono concessioni edilizie e amministrative rilasciate da enti.

QUESITO N° 3

Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù 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);

Il fondo di cui in oggetto è soggetto ad una limitazione legale, infatti, esso è sottoposto ad usufrutto in favore di un soggetto diverso dall'esecutato. Inoltre, il terreno è soggetto all'ipoteca oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ai sensi dell'art 567 comma 2 del codice di procedura civile si può affermare che negli atti di causa è presente, un fascicolo che ha come oggetto: "Certificazione ipotecarie ventennali". Al suo interno è presente una richiesta (in data 28-02-2011 espletata in data 07-03-2011) di rilascio della certificazione a partire dal 16/04/1982 fino al 10/12/2010 contenente le trascrizioni a favore e contro, le iscrizioni contro e i privilegi a favore e contro. La documentazione contenuta negli atti di causa è abbastanza esauriente e non richiede ulteriori integrazioni.

QUESITO N° 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;

Valutata la consistenza, lo stato dei luoghi ed esaminato lo sviluppo della zona in cui è ubicato l'appezzamento di terreno, si è proceduto a determinare il valore di mercato del bene

oggetto di pignoramento. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un determinato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Il bene pignorato e oggetto di stima, per come desumibile dall'atto di trascrizione è costituito da:

- *Nuda proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Montalto Uffugo, Frazione Santa Maria La Castagna, via Zaingra n° 11 e precisamente appezzamento di terreno esteso are novantatre, con entrostante fabbricato costituito da ingresso, cucina, due vani bagno e soggiorno, confinante con strada provinciale, proprietà eredi fosso di scolo e proprietà*
Il fabbricato non risulta né censito, né denunciato all'UTE mentre il terreno risulta censito al N. C.T. al foglio n° 49 mappale 230, porz. AA, uliveto di ettari 0 are 50 centiare 0 R.D. 14,20 €, R.A. 12,91 € e foglio n° 49 mappale 230, porz. AB, seminativo di ettari 0 are 41 centiare 40 R.D. 7,48 €, R.A. 5,35 € e foglio n° 49 mappale 650, uliveto di ettari 0 are 1 centiare 60 R.D. 0,45 €, R.A. 0,41 €.

Il fabbricato su menzionato non si trova nelle particelle indicate nelle trascrizioni, bensì nella 740 che non è oggetto di pignoramento. Pertanto, la presenza del fabbricato non sarà presa in considerazione nella determinazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In adempimento all'incarico conferitomi, eseguiti i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato locale prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale espropri per l'anno 2009 (Vds. All. n° 7), il CTU ha provveduto alla redazione della stima procedendo nel seguente modo:

- 1) Si è proceduto eseguendo una valutazione sintetico - comparativa considerando le valutazioni di terreni simili ottenute presso il Comune di Montalto Uffugo e le pubblicazioni di agenzie immobiliari;
- 2) Si è utilizzato il valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza per la Commissione Provinciale espropri (Vds. All. n° 7);

1) Nel primo caso si è proceduto con un metodo detto per comparazione o stima sintetico-comparativa, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella

medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni o da informazioni ottenute presso il Comune di Montalto Uffugo. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di terreni.

Secondo le informazioni recepite durante le indagini condotte, tenendo presenti:

- lo stato di fatto dei luoghi oggetto della causa;
- le limitazioni contenute nel P.R.G. in vigore nel Comune di Montalto;
- lo sviluppo futuro del fondo;

I vincoli dettati dal P.R.G. e dal P.A.I. per l'area oggetto di stima pregiudicano in maniera determinante l'ipotesi di uno sviluppo diverso da quello agricolo, pertanto avendo rilevato a seguito di approfondite indagini di mercato il prezzo medio del valore di mercato che viene praticato nel comprensorio del Comune di Montalto Uffugo e nei comuni limitrofi si può individuare in € **2,00/mq**, il più probabile valore di mercato del terreno. Tale valore è da moltiplicare per la superficie dell'appezzamento, che, è pari a:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie
49	230	AA	Uliveto	2	5.000 mq
		AB	Seminativo	3	4.140 mq
49	650		Uliveto	2	160 mq

Superficie appezzamento di terreno = 5000,00 mq + 4140,00 mq + 160,00 mq = 9300,00 mq

allora si ha:

$$\text{Valore Appezzamento} = 9'300,00 \text{ mq} * 2,00 \text{ €/mq} = 18'600,00 \text{ €}$$

2) Un'altra valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri forniti dalla Commissione Provinciale Espropri (Vds. All. n° 7) per ogni tipo di coltura nelle Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza. In queste tabelle vengono specificati i valori agricoli medi per tipo di coltura nelle Regioni Agrarie in cui è suddivisa la Provincia di Cosenza. Il Comune di Montalto Uffugo, insieme ai Comuni di Cosenza, Rende, Castrolibero, Castiglione Cosentino, Marano Marchesato, Piane Crati, Lappano, Zumpano, Casole Bruzio, Rovito e Trenta appartiene alla Regione Agraria n° 14

denominata Colline di Cosenza. Nell'utilizzo di questo metodo non si terrà in considerazione, date le caratteristiche del terreno e dalla sua ubicazione in una zona franosa, l'incremento di valore del fondo del 50% per componimento bonario, per come previsto dalla Commissione Provinciale Espropri. Come visto precedentemente l'appezzamento di terreno è costituito da due parti aventi colture diverse. La prima è destinata a seminativo, mentre la seconda è adibita ad uliveto. Di seguito si riporta la distinzione delle superfici per tipo di coltura.

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie
49	230	AA	Uliveto	2	5.000 mq
	650		Uliveto	2	160 mq
SUPERFICIE TOTALE					5.160 mq
49	230	AB	Seminativo	3	4.140 mq

Analizzando la tabella dei valori agricoli per Ha e tipo di coltura si è rilevato che:

il valore agricolo di 1 Ha di terreno coltivato a **seminativo** per la zona agraria n° 14 corrisponde a **10'391,35 €/Ha pari a 1,04 €/mq**:

il valore agricolo di 1 Ha di terreno coltivato a **uliveto** per la zona agraria n° 14 corrisponde a **19'375,54 €/Ha pari a 1,94 €/mq**.

Pertanto ne derivano i seguenti valori:

$$\text{Seminativo} = 4140 \text{ mq} * 1,04 \text{ €/mq} = 4'305,60 \text{ €}$$

$$\text{Uliveto} = 5160 \text{ mq} * 1,94 \text{ €/mq} = 10'010,40 \text{ €}$$

In totale si ha:

$$\text{Valore totale appezzamento di terreno} = 4'305,60 \text{ €} + 10'010,40 \text{ €} = 14'316,00 \text{ €}$$

Mediando i due valori sopra calcolati V1, e V2 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione.

$$V = \frac{V1}{2} + \frac{V2}{2} = \frac{18'600,00 \text{ €}}{2} + \frac{14'316,00 \text{ €}}{2} = 16'458,00 \text{ €}$$

in c.t. 16'500,00 €.

QUESITO N° 5

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

Da quanto verificato analizzando:

- lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo;
- gli atti di causa;
- l'andamento attuale del mercato terreni nella zona di Montalto Uffugo;
- i limiti imposti dal P.R.G. in vigore nel Comune di Montalto Uffugo;

Si ritiene, viste le limitazioni sopra indicate, che il terreno oggetto di stima non sia da sottoporre a frazionamento per un'eventuale vendita in lotti separati.

QUESITO N° 6

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

Non viene allegata certificazione rilasciata dall'esecutato in merito al regime fiscale cui sarà sottoposto il bene in caso di trasferimento poiché lo stesso si è rifiutato di farmi pervenire idonea certificazione. Comunque, in caso di trasferimento del bene oggetto di stima, il regime fiscale cui sarà sottoposto il passaggio di proprietà è l'imposta di registro.

QUESITO N° 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 catastali risultanti dal pignoramento;*
- b) *Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

PROSPETTO RIASSUNTIVO

L'appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in località Santa Maria La Castagna nel Comune di Montalto Uffugo in prossimità della via Zaingra n° 11. Il terreno oggetto dell'esecuzione immobiliare è caratterizzato da una giacitura leggermente inclinata determinata dall'andamento del corso del fosso di scolo e da una conformazione a forma di poligono irregolare. Inoltre, il terreno agricolo è destinato prevalentemente a seminativo, e ad uliveto. L'appezzamento di terreno è così identificato catastalmente:

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
49	230		AA	Uliveto	2	5.000 mq	12,91 €	14,20 €
			AB	Seminativo	3	4.140 mq	5,35 €	7,48 €
49	650			Uliveto	2	160 mq	0,41 €	0,45 €

E' da segnalare che non ci sono differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento.

Il fondo di cui in oggetto è soggetto ad una limitazione legale, infatti, esso è soggetto ad usufrutto in favore di un soggetto diverso dall'esecutato. Inoltre il terreno è soggetto all'ipoteca che ha generato la presente esecuzione immobiliare.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto si afferma che il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente vertenza ammonta ad € **16'500,00**.

Certo di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza 07.05.2012.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. GUALTIERI Ruggero)

Ruggero Gualtieri



Foto n° 5



Foto n° 6

Ruggiero Guattari
ORGANISMO
RUGGIERO
QUALITÀ
Lavoro Specializzato
A.n. 4753



Foto n° 7



Foto n° 8

Ruggiero Gualtieri



Foto n° 9



Foto n° 10



Ruggiero Gualteri



Foto n° 11



Ruggero



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI COSENZA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA n° 322/10

**Vertente tra Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La
Costa contro :**

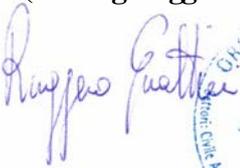
G.I.. Dott. Giuseppe SICILIA

Rinv. 23/05/2023

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Ing. Ruggero GUALTIERI)






TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**Sezione 01****ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA N° 322/2010****VERTENTE TRA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA****COSTA CONTRO****INTEGRAZIONE RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Con ordinanza dell'ILL.mo Signor Giudice Giuseppe GRECO il sottoscritto Ing. GUALTIERI Ruggero, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella vertenza in atto tra la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA e . In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto Ing. GUALTIERI Ruggero, con studio in Figline Vegliaturo Via Roma n°100, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4753, veniva convocato all'udienza del 13-03-2012, e, dopo aver prestato giuramento di rito, redigeva Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

Nel corso dell'udienza del 11/04/2023 l'ILL.mo Signor Giudice Sicilia con ulteriore ordinanza, considerato che è estinto l'usufrutto chiedeva all'Ing. Gualtieri Ruggero di integrare l'elaborato alla luce dell'estinzione dell'usufrutto.

Da una verifica delle condizioni del bene è emerso che le condizioni non sono variate rispetto al momento della stesura della relazione peritale, infatti sussiste sempre il vincolo dettato dal PRG secondo il quale l'appezzamento di terreno oggetto della presente causa è agricolo e privo di possibilità edificatoria poiché si trova in una zona identificata dal P.R.G. come inedificabile. Il terreno presenta una lieve pendenza ed una conformazione irregolare. Al suo interno sono presenti, in una parte degli alberi di ulivo in età giovane, da non considerarsi ancora in fase produttiva. L'altra porzione dell'appezzamento di terreno è destinata a seminativo.

Analizzando le condizioni del mercato della compravendita di terreni nelle zone limitrofe è emerso che, lo stesso, risulta bloccato e fermo. Pertanto, considerando il vincolo principale di inedificabilità totale dettato dal PRG che blocca qualsiasi sviluppo per il terreno e considerando le condizioni del mercato per le aree limitrofe, si conferma il valore del terreno espresso nella Relazione di Consulenza di Ufficio.

Sulla base di quanto sopra esposto si afferma che il valore del terreno oggetto della presente vertenza ammonta ad **€16'500,00**.

Certo di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza 29.04.2023.

IL C.T.U. (Dott.Ing. GUALTIERI Ruggero)

