

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di XXXXX XXXXX S.n.c.

N°1563 – 4/95 R.F.

RELAZIONE DI STIMA

Consulente

Ing. Xxxx Xxxx

Sommario.

1-	Premessa.....	3
2-	Adempimenti e quesiti.....	3
3-	Sopralluogo, indagini e occupazione degli immobili (quesito 6).....	7
4-	Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. ed estratto dell'atto di matrimonio (quesito 1).....	10
5-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 2 e 7).....	11
6-	Irregolarità Catastali e Conformità (quesiti 4 e 5).....	14
7-	Descrizione degli immobili (quesito 3).....	17
8-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 8, 9 e 10).....	22
9-	Regolarità edilizia e costi di sanatoria (quesito 11).....	22
10-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e Valutazione di divisibilità (quesiti 12 e 13).....	30
11-	Criteri di formazione dei lotti (quesito 14).....	32
12-	Valutazione degli immobili (quesito 15).....	33
	12.1 – Il metodo di stima adottato per la valutazione dei lotti.....	33
	12.2 – Determinazione del valore medio unitario di zona.....	37
	12.3 – Valutazione dei lotti.....	38
13-	Valore Commerciale degli immobili correlato alla natura del diritto reale appreso alla massa del fallimento (quesito 15).....	48
14-	Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti (quesito 16).....	49

Si allegano alla presente relazione:

1. Allegato A: Copia della nomina;
2. Allegato B: Visure catastali;
3. Allegato C: Visure Ipcatastali;
4. Allegato D: Documentazione Rilasciata dall'Ufficio Tecnico del
Comune di Cervicati;
5. Allegato E: Documentazione Rilasciata dagli Uffici Anagrafici –
sez. servizi demografici - del Comune di Mongrassano;
6. Allegato F: Verbale di Sopralluogo;
7. Allegato G: Rilievo planimetrico;
8. Allegato H: Titoli attestanti le proprietà;
9. Allegato I: Documentazione Fotografica;

1. Premessa.

Il Sig. Giudice Delegato al fallimento XXXXXXXXXXXX S.N.C. di Xxxxx e [REDACTED] – N° 1563 4/95 r.f., Dott.sa A. Xxxxx, vista la richiesta del curatore, Dott.sa A. Xxxxx, di nomina del consulente tecnico per aggiornare la stima e studiare un eventuale frazionamento degli immobili del socio Xxxxx Xxxxx, con provvedimento del 10/12/2007 convocava dinanzi a se il sottoscritto Ing. Xxxx Xxxx per il conferimento dell'incarico. Nell'udienza del 16/01/2008 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento ricevendo dal G.D. copia del verbale di nomina che alla presente relazione si allega sotto la *lettera A*), cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati (appresso riportati).

2. Adempimenti e quesiti.

- 1) *acquisisca l'esperto, per ciascuno degli immobili appresi alla massa fallimentare, tutta la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. – ove non inserita tra gli atti della procedura – e, segnatamente, l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate sugli immobili nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento unitamente all'atto di provenienza ultraventennale ed all'estratto dell'atto di matrimonio del fallito;*
- 2) *acquisisca altresì l'esperto le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, gli immobili appresi alla massa attiva indicandone l'esatta ubicazione (comune, località, numero civico, piano, interno, ecc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta Xxxxx nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento evidenziando prontamente al G.D. la necessità di apportarvi rettifiche e/o integrazioni;*
- 5) *provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati, qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.D. resa con separato provvedimento;*
- 6) *indichi se gli immobili o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
- 7) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 8) *indichi l'esistenza sui cespiti di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 9) *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);*

- 10) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 11) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*
- 12) *nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*
- 13) *nel caso risultino apprese quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa appresa all'attivo fallimentare, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.18);*
- 14) *verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);*
- 15) *determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto reale appreso alla massa (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di*

agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);

16) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto reale appreso alla massa; se il lotto è appreso solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi diversi dal fallito) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); Xxxxx determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare:

- a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n.13);*
- b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che Xxxxx vendita coattiva è assente la garanzia per vizi;*
- c) la sottrazione del 20% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile alla massa;*
- d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile alla massa;*
- e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);*

3. Sopralluogo, indagini e occupazione degli immobili. (Quesito n°6)

Con raccomandate *A/R del 28/02/2008* e precisamente:

- raccomandata n° 13000744792-5 indirizzata all'Avv. xxxxx. per conto del sig. Xxxxxx Xxxxx;

- raccomandata n° 13000744806-1 indirizzata all'Avv. Xxxx. per conto di XXXXXXXXXXXX XXXX e C. Sr.l.;
- raccomandata n° 13000744793-6 indirizzata al Sig. Xxxxx Xxxxx;
- raccomandata n° 13000744789-1 indirizzata alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx;

e comunicazioni notificate:

- avviso consegnato a mano all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – protocollo n°2008017757 del 04/03/2008;
- avviso consegnato a mano all'ufficio di Equitalia ETR S.p.a. – Agente della riscossione della provincia di Cosenza - protocollo n°473 del 04/03/2008;

si è proceduto ad avvisare tutte le parti interessate che il giorno 10 Marzo 2008 alle ore 11:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili relativi alla procedura del fallimento in oggetto, siti in contrada Marinello del Comune di Cervicati (CS) ed identificati al Catasto Terreni al foglio 5 particelle 141 e 30, foglio 1 particelle 82 (fabb. Rurale) 219 (derivante dalla 172) 158 e 160.

Al sopralluogo sono stati presenti oltre al sottoscritto, la Dott.sa Xxxxx A. Curatrice del fallimento in oggetto, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx, regolarmente identificati per come riportato nel verbale di sopralluogo. Alle ore 11:00 ho regolarmente cominciato le operazioni peritali a partire dall'appezzamento di terreno con entrostante fabbricati rurali identificato al Catasto Terreni al foglio n° 1 particelle 158, 219 (derivante dalla 172), 160, 82 (fabb. rurale). L'immobile indicato Xxxxx planimetria catastale alla particella 158 è risultato essere un fabbricato rurale adibito a civile abitazione di scarsissimo pregio costruttivo ed in scarso stato di mantenimento. Dalle visure catastali, che qui si allegano alla *lettera B)*, la p.lla 158 del Fg. 1, risulta soppressa ed accorpata alla p.lla 82; prima della soppressione era però classificata come terreno seminativo e non come fabbricato rurale. Sia il fabbricato rurale indicato Xxxxx planimetria catastale al n°82, sia quello adiacente posto tra la p.lla 82 e la strada, sono risultati essere dei

depositi/ricoveri. Il primo di questi due, quello indicato in planimetria catastale col n°82, è risultato essere in avanzato stato di degrado e quindi inservibile, come peraltro si può constatare dall'allegato fotografico che alla presente si allega sotto la *lettera I*. il secondo, se pur in cattivo stato, viene sfruttato come magazzino e ricovero animali. Si fa notare che la visura catastale della p.lla 82 del Fg. 1, ad oggi riporta la classificazione come fabbricato rurale di 32 are e 80 ca (3280 mq); dal sopralluogo effettuato in realtà, come spiegato più dettagliatamente più avanti, si è constatato che la p.lla 82 ha accorpato ad essa, come estensione, il fabbricato rurale adibito ad uso abitazione, quelli adibiti a deposito/ricovero e la corte asservente detti fabbricati. In termini catastali, la p.lla 82 ha accorpato la p.lla 158, la stessa 82 e parte della 172 (da cui è derivata la 219). Gli altri piccoli fabbricati ubicati in planimetria catastale sul retro dell'abitazione e dei depositi, erano un tempo, con molta probabilità, dei ricoveri per animali da cortile; oggi risultano essere solo dei ruderi senza importanza. Il fabbricato rurale adibito ad abitazione è risultato, al momento del sopralluogo, abitato dalla madre del Signor Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, in quanto vi risiede. Il signor Xxxxx mi ha specificato al riguardo di aver concesso l'usufrutto del bene alla madre tramite una scrittura privata che qui si allega sotto la *lettera H*), ma questa non risulta essere mai stata registrata. I terreni intorno a detti fabbricati sono risultati coltivati dal Signor Xxxxx Xxxxx. Dopo aver rilevato tutti i fabbricati giacenti sul fondo, saggiato qualità costruttive e di mantenimento, compiuto adeguata relazione fotografica, che qui si allega sotto la *lettera I*), mi sono spostato sull'immobile identificato al Catasto Terreni alla p.lla 30 del Fg.5 del Comune di Cervicati. Il terreno risulta di fatto coltivato dal Signor Xxxxx e dalla sua famiglia e presenta un'estensione totale pari a 65 a e 70 ca (6570mq), di cui mq 1200 circa coltivati a vigneto, e mq 5370 circa coltivati a uliveto. Anche qui ho rilevato l'estensione delle aree coltivate, la natura delle stesse, rilevato le caratteristiche morfologiche e planimetriche e redatto un'ampia relazione fotografica. Successivamente mi sono spostato sul terreno identificato al

Catasto Terreni alla p.lla 141 del Fg. 5 dello stesso Comune. Il terreno risulta avere qualità di seminativo e al suo interno ho riscontrato l'esistenza di una abitazione non riportata nell'elenco dei beni facenti parte dell'attivo del fallimento. L'abitazione in questione è risultata identificata al Catasto Terreni alla p.lla 247 con qualità di fabbricato rurale (sulla visura è indicato come "pratica pendente" il riconoscimento di ruralità), derivante dalla 141 dello stesso foglio e, per come si evince dalle foto allegate sotto la *lettera I*), è risultata essere in un precario stato di mantenimento evidenziando problemi di probabile natura statica. L'immobile è risultato essere occupato dal coniuge del Signor Xxxxx Xxxxx, la Signora Xxxxx Xxxxx, in quanto vi risiede. Anche qui ho compiuto un rilievo planimetrico per verificare la corrispondenza catastale, visionato le qualità costruttive e di mantenimento (per il fabbricato), morfologiche e planimetriche (terreno) e scattato delle foto per redigere appropriata relazione. Il signor Xxxxx, in merito a tutti i beni, mi forniva copia degli atti attestanti la provenienza e dimostranti il possesso. Finito di esaminare gli immobili, ho quindi dichiarato chiuse le operazioni peritali. Per quanto riguarda tutti i beni in oggetto, le indagini condotte si sono svolte inoltre presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, negli Uffici Tecnici ed Anagrafici del Comune di Cervicati, negli Uffici Anagrafici del Comune di Mongrassano, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

4. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. ed estratto dell'atto di matrimonio. (*Quesito n°1*)

Per quanto riguarda **tutti beni** interessati nel fallimento, le indagini si sono svolte negli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e negli Uffici Anagrafici competenti dei comuni di Cervicati e Mongrassano, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate e per come si evince dalle visure catastali ed ipocatastali, che alla presente si allegano rispettivamente sotto la *lettera B)* e *sotto la lettera C)*, non si sono riscontrate anomalie degne di segnalazioni in merito alla documentazione allegata agli atti della procedura, fatta esclusione per quanto segue:

- **Trascrizione contro del 26/07/2005 Reg. Par. 14616 Reg. Gen. 28715 ed a favore di Xxxxxxx e Xxxxxxxx: Atto tra vivi – compravendita – riguardo immobili siti in contrada Marinello Cervicati (CS) – terreno Fig. 1 p.lla 220 del catasto terreni. Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXXXXXX, repertorio 71633/26346 del 29/06/2005;**

questa particella, dell'estensione di 2.415 mq, risulta dagli atti allegati al fascicolo della procedura essere stata ceduta al Sig. Xxxxxx Xxxxxxx per far fronte alle spese mediche dei sopraggiunti gravi problemi di salute della Signora Xxxxx Xxxxx. Questa cessione è avvenuta con la specifica autorizzazione del Signor G.D. allegata agli atti.

- **Rettifica a Trascrizione Contro del 20/03/2006 Reg. Part. 6144 Reg. Gen. 9181, riguardo immobili siti in contrada Marinello Cervicati (CS) – terreno Fig. 5 p.lla 30 del catasto terreni;**

nell'originaria sentenza di fallimento, trascritta il 30/10/2001 al RG 23137 e RP 18400, per errore al terreno descritto nell'unità negoziale 1 al punto 5 è stato attribuito l'errato identificativo catastale Fig. 1 p.lla 30. In realtà il terreno risulta al Fig. 5 p.lla 30. Per altro errore il terreno descritto all'unità negoziale 1

al punto 6 è stata attribuita al Signor Xxxxx Xxxxx la quota di proprietà pari a 1/2; in realtà l'esatta quota è pari ad 1/1.

È da segnalare inoltre che nell'atto del Notaio XXXXXXX, del 23/11/93 è riportato sia l'acquisto che la vendita (a favore dei coniugi XXXXXX) di terreni identificati in Catasto nel comune di Cervicati al Fg. 1 p.lla 80 di mq 6.670 e p.lla 173 di mq 3.333. Di fatto questi beni sono passati dai Signori Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, ma realmente non sono stati mai di loro proprietà.

Per quanto riguarda l'estratto dell'atto di matrimonio, dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Mongrassano, che alla presente si allega sotto la *lettera E)*, il signor Xxxxx Xxxxx risulta aver contratto matrimonio con la signora Xxxxx Xxxxx nell'anno 1977.

5. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (*Quesiti n°2 e n°7*)

Per quanto riguarda tutti i beni interessati, si sono acquisite le necessarie visure a mappe censuarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza che qui si allegano sotto la *lettera B)*.

Con le domande allegate alla *lettera D)* si sono richiesti agli Uffici Tecnici del Comune di Cervicati, i seguenti documenti:

- ✓ documentazione attestante eventuali richieste di permessi a costruire;
- ✓ certificati di Abitabilità/Agibilità;
- ✓ copia di eventuali atti di sanatoria;
- ✓ copia del progetto depositato nell'ultima concessione edilizia;
- ✓ eventuali DIA depositate;
- ✓ Certificati di destinazione urbanistica;
- ✓ Stralcio del Piano Regolatore adottato;

riguardanti i beni in oggetto o le persone interessate del fallimento. L'Ufficio Tecnico del Comune di Cervicati ha provveduto al rilascio della seguente documentazione, che alla presente si allegata sotto la *lettera D)*:

- Certificato di destinazione urbanistica riguardante tutti i terreni oggetto di perizia;
- Attestazione di NON REPERIMENTO atti amministrativi in merito a:
 - Permessi a Costruire;
 - Certificato di agibilità-abitabilità;
 - Dia;
 - Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione e uso;
- Attestazione di impossibilità di datazione del fabbricato identificato in catasto alla p.lla 247 del fg. 5 (documento rilasciato il 8 aprile 2008 protoc. N° 1257);
- Copia delle richieste di documentazione integrativa per il completamento dell'Istanza inoltrata presso gli Uffici dello stesso Comune per la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 28/02/85, N°47 per il condono di una porzione del fabbricato rurale adibito ad abitazione ed identificato oggi alla p.lla 82 del Fg. 1 (richiesta e solleciti I e II);
- Copia della domanda inoltrata al Comune di Cervicati con il modello 47/85-D per il condono del fabbricato rurale adibito a residenza facente parte oggi della p.lla 82 e relativa dichiarazione sullo stato dei lavori;
- Attestazione ad integrazione della precedente nota presentata l'8 aprile 2008 dal sottoscritto su eventuali abusi edilizi dei fabbricati e relativa copia dello stralcio dell'aerofotogrammetria (documento rilasciato in data 5 settembre 2008 protoc. n°2973);

- Attestazione ad integrazione della precedente nota presentata l'8 aprile 2008 dal sottoscritto su eventuali costi di sanatoria degli abusi edilizi dei fabbricati (documento rilasciato in data 5 settembre 2008 protoc.n°2975).

In sede di sopralluogo si sono richiesti al Signor Xxxxx Xxxxx i titoli legittimanti il possesso. Il Signor Xxxxx ha provveduto a fornirmi copia di detti documenti che qui si allegano sotto la *lettera H*). Non sono risultati registrati contratti di locazione o simili e gli immobili risultano essere occupati dal Signor Xxxxx Xxxxx, dal coniuge, la Signora Xxxxx Xxxxx, dalla madre, la Signora Xxxxx Xxxxx, e dai figli dello stesso. Il signor Xxxxx mi ha anche specificato di aver concesso l'usufrutto del bene identificato in catasto alla particella ex 158 del foglio 1 (il fabbricato rurale oggi indicato alla p.lla 82) alla madre Xxxxx Xxxxx tramite una scrittura privata che qui si allega sotto la *lettera H*), ma questa non risulta essere mai stata registrata. Al momento del sopralluogo ho verificato che la Signora Xxxxx Xxxxx occupa l'immobile identificato al Fig. 5 p.lla 247 in quanto vi risiede, la madre del Signor Xxxxx Xxxxx, la Signora Xxxxx Xxxxx risiede nel fabbricato oggi identificato al Fig.1 p.lla 82. Per come fatto annotare nel verbale dalla Signora Xxxxx Xxxxx, tutta la famiglia collabora alla coltivazione del terreno identificato al Fig. 5 p.lla 30. I restanti terreni risultano avere la qualità di seminativo e risultano in parte coltivati dal Signor Xxxxx Xxxxx. **Si fa presente al Signor G.D. e al Curatore che, secondo quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico, parte dei terreni agricoli oggetto di stima potrebbero essere, con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico attualmente in fase di studio (Piano Regolatore), destinati ad una nuova destinazione urbanistica con classificazione di natura edificatoria ("Zona C" o Zona D"). Buona parte terreni valutati, infatti, erano fino a poco tempo fa, qualificati in "Zona C2". Tale classificazione è poi andata a decadere facendo ritornare gli stessi, come illustrato più avanti Xxxxx presente perizia, in "Zona agricola E".**

6. Irregolarità Catastali e Conformità. (*Quesiti n°4 e n°5*)

Gli immobili oggetto del fallimento risultavano essere i seguenti:

1. Appezamento di terreno in località Marinello del Comune di Cervicati, catastalmente esteso 5.680 mq, identificato in C.T. al **Fg 5 p.lla 141**. La piena proprietà risultava essere per 1/1 di Xxxxx Xxxxx;
2. Appezamento di terreno identificato in C.T. al **Fg 5 p.lla 30** di estensione pari a 6.570 mq. Il Signor Xxxxx risultava intestatario e detentore della piena proprietà in ragione di comunione dei beni con la Signora Xxxxx Xxxxx;
3. Terreno con entrostanti Fabbricati Rurali in località Marinello del Comune di Cervicati, identificato in C.T. al **Fg.1 p.lla 82** (fabbricato rurale con superficie di 410 mq), **p.lla 160** di 1.402 mq, **p.lla 158** di 107 mq, **p.lla 172** di 10.700. Il Signor Xxxxx risultava intestatario e detentore della piena proprietà in ragione di comunione dei beni con la Signora Xxxxx Xxxxx;

Ad oggi gli immobili presentano la seguente situazione e si sono catastalmente così evoluti:

1. L'appezamento di terreno in località Marinello del Comune di Cervicati, catastalmente identificato in C.T. al **Fg 5 p.lla 141**, ha originato la **p.lla 247** (fabbricato rurale di 490mq). Ad oggi, per come si evince dalle visure allegate sotto *la lettera B*), le particelle presentano i seguenti dati catastali:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie Ha are ca	mq	Redd. Dom.le€	Redd. Agr.€
1183	5	141	Seminativo. 2	00 51 90	5.190	12,06	4,29
n.i.	5	247	Fabbricato rural	00 04 90	490		

È da considerare che Xxxxx visura catastale della p.lla 247 è indicato come pendente il riconoscimento della ruralità del fabbricato.

L'intestatario risulta essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx. La proprietà risulta pervenuta al Signor Xxxxx Xxxxx per donazione con atto del 26/08/1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/09/1988 al 185034 R.P. e 21372 R.G.

2. Appezamento di terreno in località Marinello del Comune di Cervicati identificato in C.T. al **Fg 5 p.lla 30** di estensione pari a 6.570 mq. e si presenta i seguenti dati catastali:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie Ha are ca	mq	Redd. Dom.le€	Redd. Agr.€
975	5	30	Seminativo 2	00 65 70	6.570	15,27	5,43

Il terreno, qualitativamente, presenta una situazione diversa da quanto dichiarato in catasto: 1.200 mq circa sono coltivati a Vigneto e 5.370 mq circa sono coltivati ad Uliveto. Gli intestatari risultano essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx in regime di comunione dei beni. La proprietà è stata acquisita per atto di compravendita redatto il 23/11/1993 per Notaio Espedito Claudio Cristofaro, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/12/1993 al 25293 R.P. e 29432 R.G.

3. Il terreno con entrostanti Fabbricati Rurali in località Marinello del Comune di Cervicati, identificato in C.T. al **Fg.1 p.lla 82** (fabbricato rurale con superficie di 410 mq), **p.lla 160** di 1.402 mq, **p.lla 158** di 107 mq, **p.lla 172** di 10.700 ha originato la seguente situazione (analizzandola univocamente particella per particella):
- la **p.lla 158**, per come si evince dalle visure, allegate sotto *la lettera B)*, è stata soppressa ed è stata inglobata dalla **p.lla 82**;
 - la **p.lla 172**, per come si evince dalle visure, allegate sotto *la lettera B)*, è stata soppressa e scomposta in tre parti. La prima parte è stata inglobata **Xxxxx p.lla 82** (questa parte estesa 2.763 mq; la p.lla 172 è

- quindi passata da un'estensione di 10.700 ad un'estensione di 7.937 mq); **una seconda parte ha originato la p.lla 220, venduta poi per far fronte alle spese mediche urgenti richieste dalla Signora Xxxxx Xxxxx (2.415 mq); la parte rimasta ha originato la p.lla 219 rimasta di proprietà dei coniugi Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx.** Quest'ultima particella ha una estensione complessiva di 5.522 mq e risulta avere qualità di seminativo;
- **la p.lla 82 (di 410 mq) ha inglobato la p.lla 158 (di 107 mq) e parte della p.lla 172 (2.763mq) e presenta ora un'estensione complessiva di 3.280 mq;** al suo interno sono quindi presenti:
 - **un fabbricato rurale adibito ad abitazione** che, come si evince dal rilievo planimetrico effettuato e allegato sotto la *lettera G)*, ha un'estensione di circa 107 mq;
 - **un fabbricato rurale adibito a ricovero/deposito** che, come si evince dal rilievo planimetrico effettuato e allegato sotto la *lettera G)*, ha un'estensione di circa 156 mq (117 mq struttura in muratura, legno e coppi, e circa 39 mq di tettoia);
 - **corte e terreno asserventi detti fabbricati** di circa 3.017 mq complessivi (considerando anche gli spazi occupati dai ruderi);
 - **ruderi di altri fabbricati pre-esistenti non utilizzabili e fatiscenti;**
 - **la p.lla 160 è rimasta invariata (1.402 mq) presenta oggi una qualità concordante con quanto indicato in catasto: seminativo arborato;**

La situazione catastale odierna delle p.lle menzionate è la seguente:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
				Ha	are	ca			
975	1	82	Fabbricato rural	00	32	80	3.280		
n.i.	1	219	Seminativo 1	00	55	22	5.522	17,11	7,13
1738	1	160	Semin. Arbor. 3	00	14	02	1.402	2,90	1,09

Gli intestatari risultano essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx in regime di comunione dei beni. La

proprietà è stata acquisita per atto di compravendita redatto il 23/11/1993 per Notaio Espedito Claudio Cristofaro, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/12/1993 al 25293 R.P. e 29432 R.G.

Per come indicato dal G.D. non si è provveduto ad aggiornare le diverse qualità catastali riscontrate;

7. Descrizione degli immobili. (*Quesiti n°3*)

Oggetto di stima sono i seguenti beni con le seguenti caratteristiche ed identificazioni catastali:

1) Appezamento di terreno sito in località Marinello del Comune di Cervicati con entrostante fabbricato, identificato in catasto per come segue:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. Classe	Superficie	mq	Redd.	Redd.
				Ha are ca		Dom.le €	Agr. €
1183	5	141	Seminativo. 2	00 51 90	5.190	12,06	4,29
n.i.	5	247	Fabbricato rural	00 04 90	490		

La particella 247, come si può evincere dalla visura catastale allegata sotto la *lettera B)*, “deriva dalla 141 per costruzione di fabb. rurale, giusta den. Mod. 26 prot. N. 256/88 P.R.” e su di essa pende riconoscimento di ruralità. Il terreno indicato con la p.lla 141 ha realmente una qualità coincidente con quella indicata in catasto, e cioè di seminativo. L’andamento del terreno è piuttosto pianeggiante sulla parte adiacente il fronte strada e presenta un’ottima esposizione; sulla restante parte, quella esposta ad ovest, la pendenza diventa più consistente. Il centro abitato di Cervicati dista circa 8,5 Km e risulta mal collegato dai mezzi pubblici; la zona dove è sito l’immobile presenta altre abitazioni nelle vicinanze che costituiscono un piccolo aggregato urbano. Gli immobili in esame confinano a nord con la strada della contrada Marinello e con la p.lla 25, ad est con la p.lla 145, a sud con la p.lla 71, ad ovest con la p.lla C.T.U.: Ing. Xxxx Xxxx

158. Il fronte del terreno attaccato alla strada è abbastanza ampio, costituendo così un vantaggio nell'accessibilità del fondo. Xxxxx zona antistante il fabbricato indicato con la p.lla 247 troviamo uno spazio asservito a corte con la presenza di alcuni alberi. Il fabbricato insistente sul fondo presenta una struttura mista in mattoni e cemento armato e, per come si evince dalle foto allegate sotto *la lettera D)*, già all'esterno **si denotano lesioni di una certa entità che fanno supporre degli importanti problemi di natura statica**. La disposizione è su un solo livello piano terreno e presenta un'estensione rilevata di circa 149 mq. Dei 410 mq indicati Xxxxx visura catastale, 149 mq risultano essere quindi effettivamente abitazione, e circa 261 mq corte asservita. Sia l'aspetto estetico, sia i materiali adoperati per la costruzione, sono di scarsissima qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio sulla parte anteriore e in legno, molto vecchi, su quella posteriore; gli intonaci, rovinati e lesionati, sono di scarsissimo pregio su tutta l'estensione delle pareti esterne; il tetto è costituito, per tutta l'estensione, da una sottostruttura in legno che regge una orditura superiore, sempre in legno, su cui sono stati posti i coppi. Il sottotetto non presenta un'altezza rilevante e viene utilizzato come deposito a cui si accede tramite la scala posta sulla parte laterale est. All'interno troviamo, partendo da destra e ruotando in senso orario, una cucina, una camera da letto, un bagno, una seconda camera da letto, un ampio soggiorno-pranzo, un tinello dotato di forno. L'edificio è dotato di impianti idrico/fognario ed elettrico, mentre risulta sprovvisto di riscaldamento. All'interno però si trovano due caminetti posti Xxxxx cucina e nel tinello. Le finiture della cucina, del bagno e dei pavimenti sono in ceramica di scarsa qualità, presentando lesioni e rotture in diversi punti; danni dovuti, probabilmente, ai problemi statici su menzionati. Analogamente a quanto rilevato all'esterno, anche all'interno in molti punti delle pareti e del soffitto, (come riportato dettagliatamente Xxxxx relazione fotografica allegata sotto *la lettera D)*, sono presenti numerose ed importanti lesioni. Il terreno, per come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato sotto *la lettera D)*, risulta ricadente in "zona agricola E" in quanto il

vecchio piano regolatore, che inseriva due strisce di terreno parallele alla sede stradale della larghezza di 10m in “zona edificabile C2”, è andato a decadere. L'intestatario risulta essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx. La proprietà risulta pervenuta al Signor Xxxxx Xxxxx per donazione con atto del 26/08/1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/09/1988 al 185034 R.P. e 21372 R.G.

2) Appezamento di terreno sito in località Marinello del Comune di Cervicati identificato con i seguenti dati catastali:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie	mq	Redd.	Redd. Agr.
				Ha are ca		Dom.le €	€
975	5	30	Seminativo 2	00 65 70	6.570	15,27	5,43

Il terreno, qualitativamente, presenta una situazione diversa per quanto dichiarato in catasto: durante il sopralluogo si è appurato che circa 1.200 mq dei complessivi 6.570 mq sono coltivati a Vigneto a spalliera, mentre i restanti 5.370 mq circa sono coltivati ad Uliveto. Il terreno, che risulta anch'esso ricadere in "zona agricola E", per come dichiarato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cervicati, risulta confinare a nord con la strada principale della contrada Marinello, ad est e ovest con due strade di servizio, a sud con le p.lle 2, 29 e 28. L'accessibilità, avendo fronte strada su quasi tre lati è quindi ottima. L'andamento del terreno è, per la maggior parte di tutta l'estensione, quasi pianeggiante tranne che sulla parte ad est dove la pendenza è più marcata. L'esposizione è buona mentre la fertilità, a giudicare dalle colture rigogliose Xxxxx zona esaminata, si ritiene ottima. Per quanto riguarda i collegamenti vale quanto detto per il fondo adiacente, e cioè che il centro di Cervicati è distante circa 8,5 km, la zona presenta dei piccoli aggregati urbani e non risulta ben collegata dai mezzi urbani. Gli intestatari risultano essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx in regime di comunione dei beni. La proprietà è stata acquisita

per atto di compravendita redatto il 23/11/1993 per Notaio XXXXXXX XXXXXXX registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/12/1993 al 25293 R.P. e 29432 R.G.

3) Terreno con entrostanti Fabbricati Rurali sito in località Marinello del Comune di Cervicati, identificato in Catasto con i seguenti dati:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
				Ha	are	ca			
975	1	82	Fabbricato rural	00	32	80	3.280		
	1	219	Seminativo 1	00	55	22	5.522	17,11	7,13
1738	1	160	Semin. Arbor. 3	00	14	02	1.402	2,90	1,09

Il terreno, qualitativamente, presenta una situazione reale corrispondente a quanto dichiarato in catasto e risulta anch'esso ricadere in zona agricola E), per come dichiarato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cervicati. Il fondo confina a sud con la strada principale della contrada Marinello, ad est , con la p.lla 83 a nord con la p.lla 159 e la p.lla 79, ad ovest con la 220, tutte particelle ricadenti nello stesso foglio di mappa. L'accessibilità, avendo un notevole fronte strada, risulta ottima. L'andamento del terreno è, per la parte costeggiante il fronte strada, pianeggiante e lievemente in pendenza per la parte a nord (p.lla 160). Il terreno presenta caratteristiche simili a quelle espresse per i terreni adiacenti, cioè una buona esposizione e un ottimo accesso; anche qui la fertilità, si ritiene buona. Per quanto riguarda i collegamenti vale quanto già detto: il centro di Cervicati dista circa 8,5 km, la zona presenta dei piccoli aggregati urbani e non risulta ben collegata dai mezzi urbani. All'interno del fondo si trova un fabbricato rurale ad uso abitativo di circa 107 mq complessivi (84 mq adibiti a reale abitazione e 23 mq a magazzino) dove risiede la Signora XXXXX XXXXX, madre del Signor XXXXX, un fabbricato rurale adibito a ricovero/deposito di circa 117 mq con annessa tettoia di circa 39 mq, un fabbricato fatiscente ed in disuso di

circa 245 mq ridotto ormai a rudere, un porcile/ricovero ridotto a stato decadente e altri piccoli ruderi per una superficie complessiva di circa 40 mq. Questi fabbricati, la corte asservente reale misurata (circa 423 mq), il terreno attorno ai fabbricati esteso circa 2.309 mq, fanno parte della p.lla identificata in catasto al numero 82 ed estesa complessivamente 3.280 mq. In merito al fabbricato ad uso abitazione, si è effettuato un rilievo planimetrico che qui si allega sotto *la lettera G)*. La disposizione di tale fabbricato è su un unico piano a livello piano terra e presenta, come già detto, un'estensione di circa 107 mq di cui 84 mq ad uso abitativo e 23 mq adibiti a cantina/magazzino. All'interno troviamo, a partire da destra ed in senso antiorario, una cucina, una camera da letto, un bagno, una seconda camera da letto, un soggiorno-pranzo. Dall'esterno si accede ad un'altra stanza usata come dispensa e con annesso ripostiglio. Probabilmente, questa è la parte interessata dal condono descritto Xxxxx parte riguardante le conformità edilizie. La struttura risulta essere in muratura di mattoni, mentre il tetto è costruito con coppi. Gli esterni presentano intonaci rovinati di pessima fattura, infissi in legno rovinati e molto datati. All'interno i rivestimenti della cucina sono in parte di perline di legno, in parte in piastrelle, mentre il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche di bassa qualità. Le camere risultano non rifinite e, fatta esclusione per la stanza dal letto adiacente alla cucina che presenta un rivestimento di perline di legno, presentano bassissimi gradi di finitura. I pavimenti sono tutti anch'essi in piastrelle di scarsissima qualità, le porte interne sono in legno, molto rovinate e di scarso valore. L'edificio presenta impianti idrico ed elettrico ma non risulta avere impianto di riscaldamento. All'interno della cucina si trova però un caminetto, così come nel locale adibito a dispensa. Il fabbricato adibito a ricovero/deposito ed adiacente l'abitazione, presenta un'estensione, considerando pure la tettoia che ha in adiacenza, circa 156 mq e, per come si evince dalle foto allegate sotto *la lettera D)*, versa in uno stato precario di mantenimento. La muratura perimetrale è stata realizzata in mattoni pieni, mentre il tetto è stato costruito posando coppi su un'orditura in legno. All'interno non si è trovata nessuna

traccia di impianti. La seconda struttura, quella che risulta in planimetria più lontana dalla sede stradale, presenta un'estensione approssimativa di 245 mq e, come si evince dalle foto, versa in un precarissimo stato di abbandono. Lo stato attuale è quello di un rudere abbandonato e, pertanto, non se ne dà ulteriore descrizione. In adiacenza dell'area segnata come corte ai fabbricati si trovano quindi, come già sopra descritto, le p.lle 160, che costeggia tutto l'insieme sul lato nord, e la p.lla 219, posta in adiacenza ai beni su descritti dal lato ovest. Gli intestatari risultano essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx in regime di comunione dei beni. la proprietà è stata acquisita per atto di compravendita redatto il 23/11/1993 per Notaio Espedito Claudio Cristofaro, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/12/1993 al 25293 R.P. e 29432 R.G.

8. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali. (*Quesiti n°8, n°9 e n°10*)

Sugli tutti gli immobili non sono risultati presenti, per come dichiarato dagli Uffici Tecnici del Comune di Cervicati, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano inoltre delle quote condominiali sospese in quanto su tutti gli immobili non esiste condominio. Sul bene, per quanto riscontrato in sede di indagine, non esistono inoltre diritti demaniali o usi civici.

9. Regolarità edilizia e costi di sanatoria. (*Quesito n°11*)

Secondo la documentazione rilasciata dai competenti Uffici tecnici del Comune di Cervicati, che qui si allega sotto *la lettera D*), per quanto verificato in sede di indagine negli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e per quanto rilevato dai rilievi planimetrici e fotografici da me eseguiti, la situazione in merito agli immobili oggetto di stima, è quella di seguito indicata.

In merito al fabbricato rurale adibito ad abitazione ed identificato al Catasto con la p.lla 82 del Fg. 1:

buona parte del fabbricato risulta essere stato costruito precedentemente al 1967 e quindi, essendosi il Comune dotato di Strumenti Urbanistici in epoca successiva, risulta rientrante tra quelli edificati senza presentazione di richiesta di “Concessione Edilizia” o “Permesso a Costruire”. La rimanente parte risulta soggetta a valutazione di condono edilizio secondo domanda di “Istanza di Concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/02/85, n°47 e successive modifiche ed integrazioni” presentata in data 01 Aprile 1986 tramite modello 47/85-D al Comune di Cervicati con protocollo n°672/86. Dalla documentazione rilasciata in copia dal Comune di Cervicati e per quanto dichiarato dal responsabile dell’Ufficio Tecnico Competente, si evince che sono stati richiesti più volte agli interessati, ma senza esito positivo, le documentazioni a completamento della pratica. Tali documentazioni sono:

- 1) Relazione Descrittiva delle opere per le quali si chiede la Concessione o Autorizzazione in sanatoria (art. 35 comma 3. lett.A);
- 2) Certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato con attestazione di deposito al Genio Civile (art. 35 comma 3 lett.b);
- 3) Certificazione da cui risulti che il richiedente la sanatoria è coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (art. 34, comma 5, lett. e);
- 4) Documentazione comprovante l’avvenuta presentazione all’U.T.E (art. 35, comma 15);
- 5) Pianta/e quotata con evidenziazione delle opere abusive ed indicazione delle destinazioni d’uso e d’altezza dei locali in scala 1:100;
- 6) Planimetria d’insieme con indicazione dell’opera abusiva e delle distanze da eventuali strade, ferrovie, corsi d’acqua, zone

archeologiche e cimiteriali, zone inedificabili, acquedotti, fognature, condotte del gas, ecc.;

- 7) Dichiarazione da parte del tecnico abilitato di conformità a norme e/o strumenti urbanistici nel caso d'abuso 2 e 3;
- 8) Dichiarazione da parte del tecnico abilitato di corrispondenza fra superfici abusive dichiarate nel modello e quelle da egli effettivamente constatate;
- 9) n°2 marche da bollo da £ 20.000 (oggi 14,62 €).

Come si evince dall'elenco, vista la mancanza di planimetrie riferite all'abuso commesso, in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare la veridicità di quanto dichiarato Xxxxx richiesta di condono per l'ampliamento del fabbricato. Inoltre, al momento della presentazione della domanda, l'allora proprietario del fabbricato e titolare della richiesta di condono, non ha presentato la certificazione da cui risulti che il richiedente la sanatoria è coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale. Attestazione oggi impossibile da produrre da parte del nuovo intestatario e che fa sì che le oblazioni da pagare per detto condono, secondo quanto spiegato dall'Ufficio Tecnico di Cervicati, siano quelle dovute per civile abitazione anziché per fabbricato rurale, con aggiunti interessi di legge. Il sottoscritto, in merito a questa problematica ha interrogato nuovamente il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cervicati, ottenendo risposta (allegata sotto la *lettera D*) in data 5 settembre 2008 con num. di protoc. 2975. Questi rispondeva all'interrogazione quantificando la differenza dell'oblazione da versare a chiusura della pratica in € 1097,87, e gli oneri concessori in €16,00. In totale si ha quindi la situazione appresso indicata in tabella.

<i>Descrizione degli oneri</i>	<i>Costo in €</i>
integrazione oblazione (dell'oblazione già versata come fab.rurale):	1.097,87
oneri concessori	16,00
2 marche da bollo da 14,62 €	29,24
Spese tecniche per la produzione dei documenti mancanti richiesti dal Comune (calcolate approssimativamente);	2.500,00
TOTALE COSTI DI SANATORIA	3.643,11

Ricapitolando il tutto, per la chiusura della citata pratica di condono, oltre a versare le cifre relative alle integrazioni delle oblazioni e degli oneri concessori, bisogna produrre la documentazione richiesta su menzionata, eccezion fatta per la “Certificazione da cui risulti che il richiedente la sanatoria è coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (art. 34, comma 5, lett. e)” in quanto quest’ultima necessitava in caso di calcolo di oblazioni ed oneri concessori per “fabbricato rurale” (quelle versate dal richiedente) e non di “fabbricato per civile abitazione” (quelli calcolati oggi dal comune).

In merito al fabbricato rurale adibito a ricovero/deposito ed identificato al Catasto con la p.lla 82 del Fg. 1 rilevato dal sottoscritto e riportato in adiacenza alla sede stradale:

l’Ufficio Tecnico del comune di Cervicati ha dichiarato, in risposta alle documentazioni richieste dal sottoscritto con la domanda che alla presente si allega sotto la *lettera D)*, di non aver rilasciato Permesso a costruire, Certificato di Abitabilità/Agibilità, Dia, o altro tipo di documentazione riguardante processi di edificazione, ristrutturazione o simili. In merito a tale fabbricato, il sottoscritto interrogava nuovamente il Tecnico competente del Comune di Cervicati, chiedendo di specificarne la datazione per cercare di capire se lo stesso fosse sanabile ai fini della legge 28/02/85, n°47. Il tecnico interrogato mi dichiarava di non poter fornire nessun tipo di documentazione

comprovante la reale data di costruzione del fabbricato in quanto tutti i dati in possesso del Comune, si fermano al 1987 sulla base delle aerofotogrammetrie della Regione Calabria. Lo stesso mi dichiarava di non potermi fornire i costi di eventuale sanatoria in quanto per il Comune, non avendo documentazioni comprovanti che la costruzione sia avvenuta in epoca posteriore al 1977, gli stessi non risultano abusivi. a conferma di quanto detto mi rilasciava attestazione protocollata al n° 2973 del 5/9/2008 e che alla presente si allega sotto la *lettera D*).

In definitiva, per tale fabbricato rurale non è stato possibile accertare la conformità tra opera realizzata ed opera licenziata in quanto questo è stato edificato in epoca sicura anteriore al 1987, ma non precisamente databile; non risulta presentata, per tale fabbricato, alcuna richiesta di condono. Il Comune ha dichiarato di non poter accertare l'abusività degli stessi e che, per tanto, non ritiene di dover chiedere costi di sanatoria (attestazione allegata sotto *la lettera D*));

In merito al fabbricato rurale identificato al Catasto con la p.lla 247 del Fg. 5 adibito ad abitazione e su cui pende “riconoscimento di ruralità”:

l'Ufficio Tecnico del comune di Cervicati ha dichiarato, in risposta alle documentazioni richieste dal sottoscritto con la domanda che alla presente si allega sotto la *lettera D*), di non aver rilasciato Permesso a costruire, Certificato di Abitabilità/Agibilità, Dia, o altro tipo di documentazione riguardante processi di edificazione, ristrutturazione o simili. In merito a tale fabbricato il sottoscritto ha quindi cercato di ottenere informazioni per poterne datare la costruzione e seguitamente poter valutare la regolarità edilizia dello stesso. Il Signor Xxxxx, interrogato sulla data della costruzione, ha specificato di non ricordare la reale data di costruzione dello stesso, compiuta da lui stesso insieme al fratello ed in più fasi. Analizzando l'atto di provenienza del terreno su cui sorge il fabbricato, nello specifico l'atto di donazione rogato il 26 Agosto 1988 contro Xxxxx Xxxxx (padre del fallito Xxxxx Xxxxx) ed a favore di Xxxxx

Xxxxx e fratello, Xxxxx Xxxxx, che qui si allega in copia sotto la *lettera H)*, non si trova citazione di tale fabbricato. Anche dalle ricerche compiute in catasto non è risultato possibile rinvenire la reale data di edificazione ma, secondo quanto dichiarato dal Signor Xxxxx Xxxxx, dall'Ufficio Tecnico del Comune e quanto riscontrato sulle Aerofotogrammetrie presenti nell'archivio dello stesso (e che qui si allega in copia sotto la *lettera D)* insieme all'attestazione rilasciata sempre dallo stesso Ufficio) l'edificazione è di certo avvenuta prima della rogazione dell'atto di donazione. Per tanto, anche se in tale donazione non si fa menzione del fabbricato rurale posto sul terreno, lo stesso era di certo presente già sul luogo. A questo punto il sottoscritto interrogava nuovamente il Tecnico competente del Comune di Cervicati chiedendo di specificarne la datazione e per cercare di capire se lo stesso fosse sanabile ai fini della legge 28/02/85, n°47 valida per i fabbricati edificati fino all'anno 1977 senza "Concessione Edilizia" o "Permesso a Costruire". Il tecnico mi dichiarava di non poter fornire nessun tipo di documentazione comprovante la reale data di costruzione del fabbricato in quanto, come già specificatomi per gli altri fabbricati del punto precedente, tutti i dati in possesso del Comune, si fermano al 1987 (aerofotogrammetrie della Regione Calabria) e, non avendo altra documentazione a cui potersi riferire, per il comune i suddetti immobili non sono in posizione di abusività. Per tanto mi dichiarava anche, vista la posizione degli immobili di non abusività, di non potermi fornire i costi di eventuale sanatoria. A conferma di quanto detto mi rilasciava attestazione protocollata al n°2973 del 5/9/2008 e che alla presente si allega sotto la *lettera D)* corredato dalla fotocopia della aerofotogrammetria del 1987 di cui sopra.

In definitiva, per tale fabbricato rurale non è stato possibile accertare la conformità tra opera realizzata ed opera licenziata in quanto questo è stato edificato in epoca sicura anteriore al 1987, ma non precisamente databile; non risulta presentata, per tale fabbricato, alcuna richiesta di condono. Nelle ricerche compiute in catasto il sottoscritto non ha trovato nessun elemento comprovante la reale data di edificazione. Il Comune, infine, ha dichiarato di

non poter accertare l'abusività degli stessi e che per tanto non ritiene di dover chiedere costi di sanatoria rilasciando attestazione per quanto affermato.

Tutti gli altri fabbricati presenti sui terreni oggetto di stima e risultanti nelle planimetrie catastali, occupanti una superficie totale di circa 285mq, sono ormai pericolanti ed allo stato di ruderi. Per tanto, visto lo stato di pericolosità che rappresentano, IL SOTTOSCRITTO RITIENE che essi devono essere portati in demolizione; in sede di valutazione si è quantificato il costo di demolizione, computato moltiplicando il volume per il costo medio di demolizione (fissato dal prezzario della Regione Calabria).

*In merito a tutti ai fabbricati rurali oggetto della procedura si fa presente al Signor G.D. e al Curatore, che la recente normativa ha stabilito che l'Agenzia del Territorio proceda all'individuazione dei fabbricati già iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità, richiedendo "ai titolari di diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701". Le liste delle particelle iscritte al Catasto terreni, sulle quali risultano fabbricati per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità, sono disponibili per almeno 60 giorni successivi alla pubblicazione del relativo comunicato in G.U. I soggetti titolari di diritti reali sugli immobili iscritti al Catasto terreni presenti nelle liste pubblicate **devono** provvedere a dichiararli al Catasto Edilizio Urbano entro **sette mesi dalla data di pubblicazione del comunicato Xxxxx G.U.** (la data di pubblicazione è riportata nelle liste in corrispondenza dell'immobile interessato) qualora trattasi di perdita di ruralità conseguente al venir meno di requisiti di tipo oggettivo (concernenti cioè l'immobile) ed entro il 31 ottobre 2008, qualora – come per la pubblicazione del 28 dicembre 2007 – manchi il requisito soggettivo (concernente i soggetti possessori di immobili ad uso abitativo) di imprenditore agricolo iscritto al Registro delle imprese (cfr. comma 37 dell'art. 2 del DL 3/10/2006 n. 262,*

convertito - con modificazioni - in legge 24 novembre 2006, n. 286). Si precisa, infatti, che a seguito della perdita dei requisiti di ruralità i possessori dell'immobile hanno l'obbligo di presentare denuncia di nuova costruzione urbana in catasto. La denuncia deve essere predisposta a firma di un tecnico abilitato alla redazione degli elaborati tecnici occorrenti. Qualora i soggetti interessati non presentino le dichiarazioni al catasto edilizio urbano entro le scadenze sopra riportate, gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono, in surroga del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso all'accatastamento attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 e alla notifica dei relativi esiti. I soggetti titolari di diritti reali sugli immobili per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità, non sono tenuti ad alcun adempimento nei casi in cui:

- *l'immobile sia già censito al catasto edilizio urbano;*
- *l'accatastamento dell'immobile sia avvenuto successivamente alla pubblicazione del comunicato in G.U.;*
- *il fabbricato è stato demolito;*
- *il fabbricato è un rudere;*
- *non esista alcun fabbricato sul terreno indicato;*
- *la tipologia di immobile non richieda denuncia al Catasto edilizio urbano (immobile ad uso strumentale quale stalla, magazzino agricolo, sede dell'attività agricola, agriturismo, ecc...)*

In questi casi è opportuno inviare una specifica segnalazione all'Ufficio provinciale competente dell'Agenzia del Territorio.

10. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°12 e n°13)

Ad oggi gli immobili presentano la seguente consistenza delle quote di proprietà:

- In merito all'appezzamento di terreno in località Marinello del Comune di Cervicati, catastralmente identificato come segue:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd.	
				Ha	are	ca		Dom.le€	Agr.€
1183	5	141	Seminativo. 2	00	51	90	5.190	12,06	4,29
ni.	5	247	Fabbricato rural	00	04	90	490		

l'intestatario risulta essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx. La proprietà risulta pervenuta al Signor Xxxxx Xxxxx per donazione con atto del 26/08/1988 da parte del Signor Xxxxx Xxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/09/1988 al 185034 R.P. e 21372 R.G. Il sottoscritto, analizzato le qualità del terreno, l'andamento planimetrico dello stesso, e le colture su di esso presenti, visto la precaria condizione del fabbricato e la sua disposizione planimetrica, RITIENE NON DIVISIBILE l'appezzamento stesso ed il fabbricato su di esso presente in quanto, vista l'impossibilità di creare due lotti che presentino le stesse possibilità di sfruttamento e uso, si svantaggerebbe uno dei due proprietari.

- In merito all'appezzamento di terreno in località Marinello del Comune di Cervicati, catastralmente identificato come segue:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd.	
				Ha	are	ca		Dom.le€	Agr.€
975	5	30	Seminativo 2	00	65	70	6.570	15,27	5,43

Gli intestatari risultano essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx in regime di comunione dei beni. la proprietà è stata
C.T.U.: Ing. Xxxx Xxxx

acquisita per atto di compravendita redatto il 23/11/1993 per Notaio Espedito Claudio Cristofaro, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/12/1993 al 25293 R.P. e 29432 R.G.

Il sottoscritto perito, analizzato le qualità del terreno, l'andamento planimetrico dello stesso, e le colture su di esso presenti, RITIENE NON DIVISIBILE l'appezzamento stesso in quanto con l'eventuale divisione, vista l'impossibilità di creare due lotti che presentino le stesse possibilità di sfruttamento e uso, si svantaggerebbe uno dei due proprietari.

In merito In merito all'appezzamento di terreno in località Marinello del Comune di Cervicati, catastalmente identificato come segue:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
				Ha	are	ca			
975	1	82	Fabbricato rural	00	32	80	3.280		
ni.	1	219	Seminativo 1	00	55	22	5.522	17,11	7,13
1738	1	160	Semin. Arbor. 3	00	14	02	1.402	2,90	1,09

Gli intestatari risultano essere, per la piena proprietà, il Signor Xxxxx Xxxxx e la Signora Xxxxx Xxxxx in regime di comunione dei beni. La proprietà è stata acquisita per atto di compravendita redatto il 23/11/1993 per Notaio Xxxxx Xxxxx Xxxxx, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/12/1993 al 25293 R.P. e 29432 R.G.

Il sottoscritto perito, analizzato le qualità del terreno, l'andamento planimetrico dello stesso, le colture su di esso presenti, la natura dei fabbricati, RITIENE NON DIVISIBILE l'appezzamento stesso ed i fabbricati su di esso presenti in quanto, vista l'impossibilità di creare due lotti che presentino le stesse possibilità di sfruttamento e uso, si svantaggerebbe uno dei due proprietari.

11. Criteri di formazione dei lotti. (Quesito n°14)

Per i beni in oggetto della procedura fallimentare, Considerata la pluralità degli immobili, vista l'attiguità delle particelle riscontrata, le caratteristiche intrinseche degli immobili e le quote di proprietà, si è proceduto alla formazione di più lotti per come di seguito indicato:

LOTTO N°1

Appezamento di terreno con estensione totale pari a 5.680 mq con entrostante fabbricato di complessivi 490 mq (149 mq abitazione e 261 mq corte asservente) sito in Comune di Cervicati alla Contrada Marinello ed identificati in Catasto con i seguenti dati:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd.	
				Ha	are	ca		Dom.le€	Agr. €
1183	5	141	Seminativo. 2	00	51	90	5.190	12,06	4,29
n.i.	5	247	Fabbricato rural	00	04	90	490		

LOTTO N°2

Diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ su un appezzamento di terreno sito in Comune di Cervicati alla Contrada Marinello coltivato per circa 1.200 mq a Vigneto e per 5.370 mq ad Uliveto ed identificato in Catasto con i seguenti dati:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd.	
				Ha	are	ca		Dom.le€	Agr. €
975	5	30	Seminativo 2	00	65	70	6.570	15,27	5,43

LOTTO N°3

Diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ su un appezzamento di terreno di estensione totale pari a 10.204 mq, con entrostante fabbricati rurali (edificio ad uso abitazione di circa 84 mq con annesso magazzino di 23 mq per un totale di 107 mq, ricovero-deposito di circa 156 mq, ruderi fienile e porcile per circa 285 mq complessivi da demolire, terreno antistante detti fabbricati di cui circa 423 mq adibiti a corte) sito in Comune di Cervicati alla Contrada Marinello ed identificati in Catasto con i seguenti dati:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd.	
				Ha	are	ca		Dom.le€	Agr.€
975	1	82	Fabbricato rural	00	32	80	3.280		
n.i.	1	219	Seminativo 1	00	55	22	5.522	17,11	7,13
1738	1	160	Semin. Arbor. 3	00	14	02	1.402	2,90	1,09

12. Valutazione degli immobili (*Quesito n°15*)

12.1. *Il metodo di stima adottato per la valutazione dei lotti*

Per quanto riguarda i terreni, si ritiene inapplicabile, per la valutazione dei fondi agricoli in oggetto, il ricorso al procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché ci si troverebbe di fronte ad una serie di incertezze dovute alle innovazioni, ai nuovi metodi di coltivazione, ai bassi rendimenti odierni di questo tipo di fondi, ai prezzi dei prodotti agricoli che oggi risultano alquanto variabili, alle omissioni casuali o volontarie sui reali prezzi di vendita dei prodotti, incertezze che porterebbero a conclusioni di certo inattendibili e criticabili. Per quanto detto, il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla valutazione dei fondi agricoli è basato sul “metodo di stima per valori tipici” sulla base dei prezzi per fondi consimili.

Il “metodo di stima per valori tipici” conduce al valore dell’immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Il reperimento dei dati relativi a recenti compravendite però, molto spesso, non viene ritenuto attendibile in quanto difficilmente vengono dichiarati negli atti di compravendita i prezzi effettivamente corrisposti che, d’altra parte, sono a conoscenza soltanto dei mediatori professionali. Un utile riferimento viene reperito con la consultazione dei **valori agricoli medi dei terreni compresi nelle singole regioni Agrarie della provincia di Cosenza** che, pur essendo in qualche caso lievemente inferiori alle quotazioni concretamente correnti, danno una indicazione sull’entità dei prezzi praticati. Atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari, al fine di adeguare tali valori alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede all’applicazione di parametri correttivi usualmente considerati per i fondi agricoli, facendo riferimento alle colture effettivamente esistenti, agli eventuali **comodi**, ed agli eventuali **scomodi**. Questi parametri tengono conto, relativamente al terreno considerato, della fertilità e potenza irrigua, della eventuale superficie aziendale in quanto a forma ed estensione, della reale consistenza, dello stato di fatto e manutenzione dei fabbricati, dei manufatti e delle condizioni di accesso, della distanza dal centro urbano, della giacitura, della esposizione, del clima.

Ricapitolando, per determinare il **valore di base dell’immobile pignorato**, si è individuato prima il **valore medio unitario di zona**, poi il **più probabile valore di mercato dell’immobile** tramite il “metodo di stima per valori tipici” e applicando i correttivi di *comodi e scomodi*, successivamente si è individuato il **valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato**; infine si sono apportate a questo valore le **decurtazioni delle percentuali indicate nei quesiti del G.E.**

Per quanto riguarda i fabbricati, la valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più **probabile valore di mercato** del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più **probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce in coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. **Il più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**", per come richiesto.

Il procedimento di stima è comunemente noto come **metodo di stima diretto** e prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati che viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, ottenibili

dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente **per trasformarla Xxxxx sua consistenza commerciale**. Il **valore medio unitario**, espresso in € per m² di superficie commerciale, è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona. Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il ***più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto***. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

12.2. Determinazione del valore medio unitario di zona.

Per i terreni le indagini condotte hanno permesso di stabilire che non ci sono state, in tempi recenti, compravendite di terreni simili. **Si sono quindi richieste consultazioni ad agenzie immobiliari, si sono compiute interviste a proprietari di terreni Xxxxx zona adiacente a quella dei beni oggetto di stima e con caratteristiche simili, si sono consultati i Valori Agricoli Medi – Annualità 2006 reperiti sul sito internet www.agenziaterritorio.it – sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare.** Il comune dei terreni interessati dal pignoramento ricade Xxxxx **REGIONE AGRARIA N°12.** I Valori Agricoli Medi relativi alle colture interessate sono elencati Xxxxx tabella sottostante. Per tener conto della rivalutazione, il Valore Agricolo Medio in esame riferito all'annualità 2006, è stato moltiplicato per il **Coefficiente di Rivalutazione Monetaria C_r** fornito dall'ISTAT e reperito sul sito www.istat.it. Applicando il coefficiente di rivalutazione monetaria (ultimo valore riferito al 2006 pari a $C_r = 1,0172$), otteniamo i valori corretti riportati Xxxxx tabella seguente:

Qualità	Valore Agricolo Medio - zona n°12 - €/Ha	Valore rivalutato €/Ha
Seminativo	8.635,32	8.783,84
Seminativo Irriguo	11.481,12	11.678,60
Seminativo Arborato	9.363,60	9.524,65
Uliveto irriguo	18.415,08	18.731,82
Vigneto a spalliera	29.963,52	30.478,89

Dalle altre ricerche su menzionate si sono ricavati valori, per terreni ad uso agricolo simili a quelli oggetto di stima pari ai seguenti valori medi:

- Vigneti 50.500,00 €/Ha;
- Uliveti 35.200,00 €/Ha;
- Terreni ad uso agricolo/seminativo 27.500,00 €/Ha .

Per quanto riguarda le abitazioni si sono riscontrati valori di scambio, riportati dai listini immobiliari dell'OMI, sul sito dell'Agenzia del Territorio e relativamente a beni Xxxxx zona in cui sono siti gli immobili, compresi tra 300 e 400 € per mq per un **valore medio unitario** pari a 350 €/mq.

12.3. Valutazione dei lotti.

Valutazione lotto n°1.

Per la valutazione del terreno adiacente al fabbricato identificato al Catasto con la p.lla 141 del Fg 5 si ha la seguente situazione:

Valore di scambio medio rilevato per terreni simili 27.500 €/Ha. Il valore rilevato per terreni con colture di questo tipo sugli elenchi dei **Valori Agricoli Medi – Annualità 2006** rivalutati, è pari a 8.783,84. in definitiva si ha quindi:

$$V_m = \frac{27.500,00 + 8.783,84}{2} = 18.141,92 \text{ €/Ha};$$

Pertanto, indicando con il termine U il valore medio del fondo per Ha, con V_m il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P è dato da:

$$P = (U / 10.000) \times \text{Superficie}$$

$$\text{dove: } U = V_m \times \square$$

Il termine \square è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche.

Accesso e viabilità	Vicinanza al centro abitato	Giacitura planimetrica ed esposizione
1,10	0,95	1,10
Produttoria \square		1,15

$$U = 18.141,92 \text{ €/Ha} \times 1,15 = 20.863,21 \text{ €/Ha}$$

$$P = (20.863,21 / 10.000) \times (5190) \text{ mq} = 10.828,01 \text{ €}$$

che esprime il valore del terreno.

Per la valutazione del fabbricato identificato al Catasto con la p.lla 247 del Fg.5 dobbiamo, prima di procedere alla valutazione, fare le seguenti considerazioni:

- Il fabbricato, come evidenziato nel capitolo descrittivo, ha gradi di finitura e mantenimento pessimi e, come si può anche riscontrare dalla relazione fotografica, presenta un numero elevato di lesioni diffuse che, dall'analisi visiva delle stesse, fanno supporre a problemi di natura statica. Di questo si è ovviamente tenuto conto in sede di valutazione.
- Come già specificato nel capitolo sulla conformità, il Comune di Cervicati ha dichiarato non poter confermare quanti anni prima del 1987 è stato edificato l'edificio e conseguentemente dichiararlo abusivo (attestazione allegata sotto la *lettera D*) . Per tanto non si sono computati costi di sanatoria;

Determiniamo quindi la superficie commerciale:

Area Assimilabile	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
abitazione	149,00	1,00	149,00
corte	261,00	0,10	26,10
TOTALE			175,10

Il **valore medio unitario** di zona è pari a 350 €/ mq. Il valore dei coefficienti correttivi per l'edificio in esame viene sinteticamente riportato Xxxxx seguente **tabella:**

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°1</i>				
	δ	Δ	Ω	Produttoria Π
Abitazione con corte	0,76	0,57	0,33	0,14

Si avrà quindi che il valore del fabbricato sarà dato da:

<i>Abitazione e corte</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
350,00	0,14	49,00	175,10	8.579,90
PREZZO DI BASE			8.579,90 €	

Quindi si avrà il prezzo complessivo del lotto considerato:

<i>Lotto 1</i>	
Abitazione e corte	8.579,90 €
Terreno	10.828,01 €
PREZZO DI BASE	19.407,91 €

Valutazione lotto n°2.

Per la valutazione del terreno identificato al Catasto con la p.lla 30 del Fg 5 si ha la seguente situazione:

I valori di scambio medi rilevati per terreni simili sono pari a 50.500,00 €/Ha per quelli con qualità a vigneto a spalliera e di 35.200 €/Ha per quelli con qualità ad uliveto. Il valore rilevato per terreni con colture di questo tipo sugli elenchi dei **Valori Agricoli Medi – Annualità 2006** rivalutati, è pari a 30.478,89€/Ha per i terreni con qualità di vigneto a spalliera e di 18.731,82€/Ha per i terreni con qualità ad uliveto. In definitiva si ha quindi:

$$S_1 = \text{Sup. Vigneto} = 1.200 \text{ mq};$$

$$S_2 = \text{Sup Uliveto} = 5.370 \text{ mq};$$

$$V_{m1} = \frac{50.500,00 + 30.478,89}{2} = 40.489,45 \text{ €/Ha};$$

$$V_{m2} = \frac{35.200,00 + 18.731,82}{2} = 26.965,91 \text{ €/Ha};$$

Pertanto, indicando con il termine U il valore medio del fondo per Ha, con V_m il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P è dato da:

$$P = P_1 + P_2;$$

$$P_1 = (U_1 / 10.000) \times \text{Superficie};$$

$$\text{dove: } U_1 = V_{m1} \times \square;$$

$$P_2 = (U_2 / 10.000) \times \text{Superficie};$$

$$\text{dove: } U_2 = V_{m2} \times \square;$$

Il termine \square è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il

valore del fondo alle proprie caratteristiche. Per la parte coltivata a vigneto e per la parte coltivata ad uliveto abbiamo la stessa produttoria e cioè:

Accesso e viabilità	Vicinanza al centro abitato	Giacitura planimetrica ed esposizione
1,05	0,95	1,05
Produttoria []		1,047

$$U_1 = 40.489,45 \text{ €/Ha} \times 1,047 = 42.392,45 \text{ €/Ha};$$

$$U_2 = 26.965,91 \text{ €/Ha} \times 1,047 = 28.233,31 \text{ €/Ha};$$

$$P_1 = (42.392,45 / 10.000) \times (1.200) \text{ mq} = 5.087,09 \text{ €};$$

$$P_2 = (28.233,31 / 10.000) \times (5.370) \text{ mq} = 15.161,29 \text{ €};$$

$$P = 5.087,09 + 15.161,29 = 20.248,38 \text{ €}$$

che esprime il valore del terreno.

Quindi si avrà il prezzo complessivo del lotto considerato:

<i>Lotto 2</i>	
PREZZO DI BASE	20.248,38 €

Valutazione lotto n°3.

Per la valutazione del terreno adiacente ai fabbricati identificato al Catasto con la p.lle 160, 219 e 82 del Fg 1 si ha la seguente situazione:

Valore di scambio medio rilevato per terreni simili 27.500 €/Ha. Il valore rilevato per colture di questo tipo sugli elenchi dei **Valori Agricoli Medi – Annualità 2006** rivalutati, è pari a 8.783,84 €/Ha per i terreni con qualità di

seminativo e 9.524,65 €/Ha per quelli con qualità di seminativo arborato. In definitiva si ha quindi:

per la p.lla 160:

$$V_{m1} = \frac{27.500,00 + 9.524,65}{2} = 18.512,33 \text{ €/Ha};$$

per la p.lla 219:

$$V_{m2} = \frac{27.500,00 + 8.783,84}{2} = 18.141,92 \text{ €/Ha};$$

per la p.lla 82, vi è una quota di terreno che, pur se risultante come corte, è in realtà pari a qualità di seminativo, per tanto, come tale va valutato. Tale quota di terreno è pari a 2.309 mq. Si ha quindi:

$$V_{m3} = \frac{27.500,00 + 8.783,84}{2} = 18.141,92 \text{ €/Ha};$$

Pertanto, indicando con il termine U il valore medio del fondo per Ha, con V_m il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P è dato da:

$$P = P_1 + P_2 + P_3;$$

$$P_1 = (U_1 / 10.000) \times \text{Superficie};$$

$$\text{dove: } U_1 = V_{m1} \times [];$$

$$P_2 = (U_2 / 10.000) \times \text{Superficie};$$

$$\text{dove: } U_2 = V_{m2} \times [];$$

$$P_3 = (U_3 / 10.000) \times \text{Superficie};$$

$$\text{dove: } U_3 = V_{m3} \times [];$$

Il termine Π è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche.

Per la p.lla 160 abbiamo:

Accesso e viabilità	Vicinanza al centro abitato	Giacitura planimetrica ed esposizione
1,05	0,95	1,05
Produttoria Π		1,047

Per la p.lla 219 abbiamo:

Accesso e viabilità	Vicinanza al centro abitato	Giacitura planimetrica ed esposizione
1,10	0,95	1,10
Produttoria Π		1,150

Per la p.lla 82 abbiamo:

Accesso e viabilità	Vicinanza al centro abitato	Giacitura planimetrica ed esposizione
1,10	0,95	1,10
Produttoria Π		1,150

$$U_1 = 18.512,33 \text{ €/Ha} \times 1,047 = 19.382,41 \text{ €/Ha};$$

$$U_2 = U_3 = 18.141,92 \text{ €/Ha} \times 1,15 = 20.863,21 \text{ €/Ha};$$

$$P_1 = (19.382,41 / 10.000) \times (1.402) \text{ mq} = 2.717,41 \text{ €};$$

$$P_2 = (20.863,21 / 10.000) \times (5.522) \text{ mq} = 11.520,66 \text{ €};$$

$$P_3 = (20.863,21 / 10.000) \times (2.309) \text{ mq} = 4.817,32 \text{ €};$$

$$P = 2.717,41 + 11.520,67 + 4.817,32 \text{ €} = 19.055,39 \text{ €}$$

che esprime il valore del terreno.

Per la valutazione dei fabbricati identificati al Catasto con la p.lla 82 del Fg.1 dobbiamo, prima di procedere alla valutazione, fare le seguenti considerazioni:

I fabbricati sono stati accatastati tutti nell'unica p.lla 82 ma presentano, per come indicato nei precedenti capitoli, superfici per qualità ed uso ben distinte.

Riassumendo brevemente la situazione abbiamo:

- fabbricato ad uso abitativo di 107 mq di cui 10,82 circa in domanda di condono e con costi di sanatoria più avanti riportati; di questi 107 mq, 23,00 mq sono magazzino e 84 abitazione;
- fabbricato ad uso ricovero/deposito della superficie di 156 mq complessivi (117 mq circa la struttura in muratura e 39 mq circa la tettoia annessa);
- Corte asservente i fabbricati di circa 423 mq e terreno adiacente a seminativo di circa 2309 mq, per 3.017 mq complessivi. di questi 2.732mq sono realmente utilizzabili per via dei ruderi presenti;
- Porcile/Ricovero, deposito/magazzino e altri piccoli ruderi da portare in demolizione per una superficie complessiva di circa 285 mq;

In merito al fabbricato adibito ad uso ricovero/deposito, questo di fatto viene utilizzato come magazzino e risulta asservente l'abitazione principale. Per tale motivo il sottoscritto, visto la mancanza di dati di scambio per beni simili Xxxxx zona, ritiene equo attribuire un valore allo stesso calcolandolo come risultato del valore di mercato fissato per l'abitazione moltiplicato per la superficie commerciale equivalente; si ricorda che la superficie equivalente si ottiene moltiplicando la superficie reale per un coefficiente di omogeneizzazione che per i magazzini/cantine è fissato a 0,30. Xxxxx seguente tabella determiniamo quindi la superficie commerciale.

Area Assimilabile	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
abitazione	84,00	1,00	84,00
Magazzino/cantina annesso all'abitazione	23,00	0,50	11,50
Magazzino/cantina non annesso all'abitazione	117,00	0,30	35,10
Tettoia adiacente	39,00	0,10	3,90
Corte asservente	423,00	0,10	42,30
TOTALE			176,80

Il **valore medio unitario** di zona è pari a 350 €/ mq. Il valore dei coefficienti correttivi per l'edificio in esame viene sinteticamente riportato Xxxxx seguente tabella:

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°3</i>				
	δ	Δ	Ω	Produttoria Π
Abitazione con magazzini e corte	0,76	0,83	0,54	0,34

Si avrà quindi che il valore del fabbricato sarà dato da:

<i>Abitazione, magazzini e corte</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ²	Valore di Mercato €
350,00	0,34	119,00	176,80	21.039,20
PREZZO DI BASE			21.039,20 €	

A tale valore v'è sottratto quello relativo alle demolizioni dei ruderi insistenti sul terreno. Tali ruderi occupano una superficie di circa 285 m², per un volume totale misurato di circa 766 m³. Il costo di demolizione di un edificio in muratura, secondo quanto riportato dal prezzario regionale della Regione Calabria, è pari a 10,52 € al m³. Se indichiamo il Costo di Demolizione con C_d, avremo:

$$C_d: 766 \text{ m}^3 \times 10,52 \text{ €} = 8.058,32 \text{ €}$$

È da considerare che una volta demoliti andremo a recuperare il valore delle aree occupate quindi, considerato il valore attribuito ai terreni adiacenti con le stesse caratteristiche avremo:

$$V_{tr} = 285 \text{ mq} \times 20.863,21 \text{ €/Ha} = 285 \text{ mq} \times 2,086 \text{ €/mq} = 594,51 \text{ €}$$

Dove V_{tr} è il valore del terreno recuperato.

Ricordando che i costi di sanatoria da sostenere ammontano a 3.643,11 €, si ha di seguito il valore complessivo del lotto considerato:

:

<i>Lotto 3</i>	
Abitazione magazzini e corte	21.039,20 €
Terreno	19.055,39 €
Demolizioni	- 8.058,32 €
Valore del terreno recuperato	594,51 €
Costi di sanatoria	- 3.643,11 €
PREZZO DI BASE	28.987,67 €

13. Valore commerciale degli immobili correlato alla natura del diritto reale appreso alla massa del fallimento (*Quesito n°15*)

questo che andiamo ad indicare Xxxxx tabella seguente è il più probabile valore di mercato correlato alla natura del diritto reale appreso alla massa del fallimento:

Lotto	Più probabile valore di mercato in €	Diritti Reali sui beni	Più probabile valore di mercato in € in ragione di:
1	19.407,91 €	Xxxxx Xxxxx Proprietario 1/1	Piena proprietà 19.407,91 €
2	20.248,38 €	Xxxxx Xxxxx Compropr. ½ Xxxxx Xxxxx Compropr. ½	Piena proprietà in rag.ne di 1/2 10.124,19 €
3	28.987,67 €	Xxxxx Xxxxx Compropr. ½ Xxxxx Xxxxx Compropr. ½	Piena proprietà in rag.ne di 1/2 14.493,84 €

14. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti. (Quesito n°16)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base per ogni lotto, la descrizione dei lotti con i rispettivi dati catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni fornite nel quesito n°16.

Come indicato sempre nel quesito n°18 del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che Xxxxx vendita coattiva è assente la garanzia per vizi;
- 3 la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile alla massa;
- 4 la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile alla massa;
- 5 La sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%.

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** dei lotti pignorati:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto €
		1	2	3	4	5	
1	19.407,91	0,00	2.911,19	0,00	0,00	0,00	16.496,72
2	10.124,19	0,00	1.518,63	0,00	0,00	1.518,63	7.086,93
3	14.493.84	già computati*	2.174.08	0,00	0,00	2.174.08	10.145,68

* L'ammontare dei costi di sanatoria è pari a 3.643,11€. La quota percentuale relativa al Signor Xxxxx N. è pari a 3.643,11 €X50%=1.821,56 €.

Si riporta di seguito il riepilogo dei lotti individuati.

SINTESI LOTTO 1								
Descrizione:		Appezamento di terreno con estensione totale pari a 5.680 mq con entrostante fabbricato di complessivi 490 mq (149 mq abitazione e 261 mq corte asservente) sito in Comune di Cervicati alla Contrada Marinello ed identificati in Catasto con i seguenti dati:						
Dati catastali:								
Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie Ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €	
1183	5	141	Seminativo. 2	00 51 90	5.190	12,06	4,29	
n.i.	5	247	Fabbricato rural	00 04 90	490			
Sup. Lorda abitaz.:		<i>149,00 m²</i>						
Sup. Commerciale abitazione:		<i>149,00 m²</i>						
Sup. Corte asservente l'abitaz.		<i>261,00 m²</i>						
Sup. terreno agricolo adiacente		<i>5.190,00 m²</i>						
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà del Sig. Xxxxx Xxxxx						
Val. base stimato €		19.407,91 (diciannovemilaquattrocentosette/91)						
Sottrazioni indicate dal giudice €:		2.911,19 (duemilanovecentoundici/19)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		16.497,00 (sedecimilaquattrocentonovantasette/00)						

SINTESI LOTTO 2							
Descrizione:		Diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ su un appezzamento di terreno sito in Comune di Cervicati alla Contrada Marinello coltivato per circa 1.200 mq coltivati a Vigneto e per 5.370 mq ad Uliveto ed identificato in Catasto con i seguenti dati:					
Dati catastali:							
Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie Ha are ca	mq	Redd. Dom.le€	Redd. Agr.€
975	5	30	Seminativo 2	00 65 70	6.570	15,27	5,43
Sup. coltivata a Vigneto a spalliera:		1.200,00 m ²					
Sup. coltivata ad Uliveto:		5.370,00 m ²					
Natura e titolarità giuridica:		Comproprietario per $\frac{1}{2}$ il Xxxxx Xxxxx					
Valore base stimato del bene €:		20.248,38 (ventimiladuecentoquarantotto/38)					
Valore del bene riferito alla natura del bene appreso alla massa €:		10.124,19 (diecimilacentoventiquattro/19)					
Sottrazioni indicate dal giudice €:		3.037,26 (tremilatrentasette/26)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		7.087,00 (settemilaottantasette/00)					

SINTESI LOTTO 3

Descrizione:	Diritti di proprietà pari ad ½ su un appezzamento di terreno di estensione totale pari a 10.204 mq, con entrostante fabbricati rurali (edificio ad uso abitazione di circa 84 mq con annesso magazzino di 23 mq per un totale di 107 mq, ricovero-deposito di circa 156 mq, ruderi fienile e porcile per circa 285 mq complessivi da demolire, terreno antistante detti fabbricati di cui circa 423 mq adibiti a corte e 9.233,00 mq a terreno agricolo) sito in Comune di Cervicati alla Contrada Marinello ed identificati in Catasto con i seguenti dati:
--------------	--

Dati catastali:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie			mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
				Ha	are	ca			
975	1	82	Fabbricato rural	00	32	80	3.280		
n.i.	1	219	Seminativo 1	00	55	22	5.522	17,11	7,13
1738	1	160	Semin. Arbor. 3	00	14	02	1.402	2,90	1,09

Sup. terreno agricolo complessiva:	<i>9.233,00 m²</i>
Sup. occupata dai fabbricati:	<i>263 m²</i>
Natura e titolarità giuridica:	Comproprietario per ½ il Xxxxx Xxxxx
Valore base stimato del bene €	28.987,67 (ventottomilanovecentottantasette/67)
Valore del bene riferito alla natura del bene appreso alla massa €	14.493,84 (quattordicimilaquattrocentonovantatre/84)
Sottrazioni indicate dal giudice €:	4.348,16 (quattromilatrecentoquarantotto/16)
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	10.146,00 (diecimilaottocentoquarantasei/00)

