

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] R.G.E. – [REDACTED] / [REDACTED]

G.E. Dott. GIORGIO PREVITE.

Premessa.

Il G.E. Dott. GIORGIO PREVITE, con disposizione del 01.10.2018, fissando l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 26.02.2019, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. [REDACTED] quale esperto stimatore dei beni di pertinenza dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo il giuramento di rito, il giorno 10/10/2018, il Sig. G.E. formulava al perito i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se

necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari

per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità di valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili occupati siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita."

/\*\*\*/

lo sottoscritto Ing. [REDACTED] ho effettuato la seguente attività peritale:

- ho acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cosenza, le visure storiche degli immobili oggetto della Procedura, allegate con il numero 2;
- ho effettuato le ispezioni ipotecarie sui beni al fine di accertare l'esistenza di ulteriori iscrizioni successive alla data della certificazione notarile in atti, allegate con il numero 3;
- ho richiesto ai Comuni di Cerzeto e di Torano Castello i certificati di destinazione urbanistica e/o la conferma di quelli in atti; i documenti ricevuti sono allegati con il numero 4;
- ho richiesto al Comune di Cerzeto la documentazione giacente in comune relativa alla pratica edilizia concernente il fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]; i documenti ricevuti sono allegati con il numero 5;
- ho richiesto alla Soprintendenza ai Beni culturali e Paesaggistici di Cosenza copia del decreto di imposizione di vincolo legale sui terreni oggetto della Procedura ricadenti nel Comune di Torano C.Ilo e la verifica dell'esistenza di vincoli legali anche sugli immobili ricadenti nel Comune di Cerzeto; i documenti ricevuti sono allegati con il numero 6;
- stanti le difficoltà di accesso ai beni oggetto della Procedura, ho chiesto al Sig. Giudice dell'Esecuzione una proroga dei termini di scadenza in data 11/01/2019 ed una seconda proroga in data 04/09/2019; le proroghe sono state concesse;
- Constatato che l'unico accesso ai terreni siti in Comune di Torano C.Ilo, dal sottoscritto individuato, è soggetto a custodia giudiziaria, con cancello metallico chiuso da un lucchetto; dopo aver ottenuto le

chiavi dal funzionario preposto, si è constatato che anche per quella via non c'è modo di accedere ai terreni;

- Unitamente alla richiesta della seconda proroga, ho chiesto l'autorizzazione a poter sostituire l'accesso ai terreni siti in Comune di Torano C.Ilo con le foto aeree riprese da un drone, nonché la relativa spesa;

- l'accesso al fabbricato particella [ ] del foglio [ ] del Comune di Cerzeto è stato effettuato in data 11/07/2019, secondo le modalità descritte nel verbale di visita, dopo che il Custode Giudiziario Dott. Saverio De Marco ha provveduto alla notifica dell'inizio delle attività peritali;

- successivamente sono state effettuate le visite ai terreni siti nel Comune di Cerzeto e nel Comune di Torano Castello, con l'ausilio di un sistema aereo a controllo remoto e le altre attività descritte nei verbali. Delle attività di rilievo sono stati preventivamente avvisate le Stazioni dei Carabinieri competenti di Mongrassano e Torano Castello.

Tutti i verbali sono allegati con il N. 1.

Di seguito si trattano i quesiti assegnati.

Si premette che è stata depositata Certificazione Notarile contenente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Si fa presente che il creditore procedente non ha depositato il certificato di Stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Rende i seguenti certificati rilasciati in data 29/01/2019:

1. Certificato di Stato Civile, da cui risulta che [ ] è nata nel Comune di Rende in data [ ] è residente in [ ] dal [ ] ed abita in Via [ ] di stato civile: [ ];
2. Certificato di matrimonio, da cui risulta che il giorno [ ] hanno contratto matrimonio i Sig.ri [ ], nato a [ ] il [ ] e [ ], nata a [ ] il [ ] .

**Quesito n. 1** – *“Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita ...”*

Nel "Certificato notarile" in atti, rilasciato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], aggiornato con ispezione ipotecaria del [REDACTED] (All. N. 2), si rileva che gli immobili oggetto della Procedura sono:

**A) Comune di Cerzeto;**

- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 2-1, metri quadrati 5.050, r.d. € 23,19 r.a. € 13,25;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 2-1, Ha 04.27.80, r.d. € 178,30 r.a. € 69,89;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 1, metri quadrati 550, r.d. € 2,27 r.a. € 0,85;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 1, metri quadrati 7.637, r.d. € 31,55 r.a. € 11,83;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 1, metri quadrati 273, r.d. € 1,13 r.a. € 0,42;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 2, metri quadrati 6.890, r.d. € 16,01 r.a. € 13,25;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 1, metri quadrati 6.184, r.d. € 25,55 r.a. € 9,58;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED], classe 1, metri quadrati 86, r.d. € 0,36 r.a. € 0,13;
- Terreno in Contrada [REDACTED] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.IIa [REDACTED] classe U-2-1, Ha 19.16.60, r.d. € 240,12 r.a. € 212,96;

L'intestazione catastale degli immobili indicati al punto A) non è conforme alle risultanze dei registri Immobiliari, in quanto ancora intestati ai Soggetti [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

**B) Comune di Torano Castello:**

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. [redacted] p.lla [redacted], classe 3, metri quadrati 6.630, r.d. € 11,98 r.a. € 6,85;

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. [redacted] p.lla [redacted], classe 3, metri quadrati 8.360, r.d. € 15,11 r.a. € 8,64;

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. [redacted] p.lla [redacted], classe 2, metri quadrati 6.140, r.d. € 20,61 r.a. € 7,93;

L'intestazione catastale degli immobili indicati al punto B) non è conforme alle risultanze dei registri Immobiliari, in quanto ancora intestati alla Società [redacted] con sede in [redacted] avente C.F. [redacted].

#### C) Comune di Cerzeto;

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted] classe 1, metri quadrati 70, r.d. € 0,29 r.a. € 0,11;

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], classe 2, metri quadrati 200, r.d. € 0,46 r.a. € 0,46;

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], classe 1, metri quadrati 1.330, r.d. € 5,50 r.a. € 2,06;

- Fabbricato in corso di costruzione con annessa corte costituito da sole strutture in muratura e pietra, in Via [redacted] snc, riportato nel catasto fabbricati di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted] sub [redacted], ctg. F/3, piano TE-1°, originata dalla soppressione del fabbricato rurale al Fl. [redacted] p.lla [redacted] di metri quadrati 480.

L'intestazione catastale degli immobili indicati al punto C) non è conforme alle risultanze dei registri Immobiliari, in quanto intestati alla Società [redacted] con sede in Cerzeto avente C.F. [redacted] a seguito di voltura catastale nascente da atto di conferimento in società per Notar [redacted] del [redacted], rep. [redacted], a tutto il [redacted] non trascritto presso il competente S.P.I. di Cosenza, con il quale la Società [redacted] riceve la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili da [redacted].

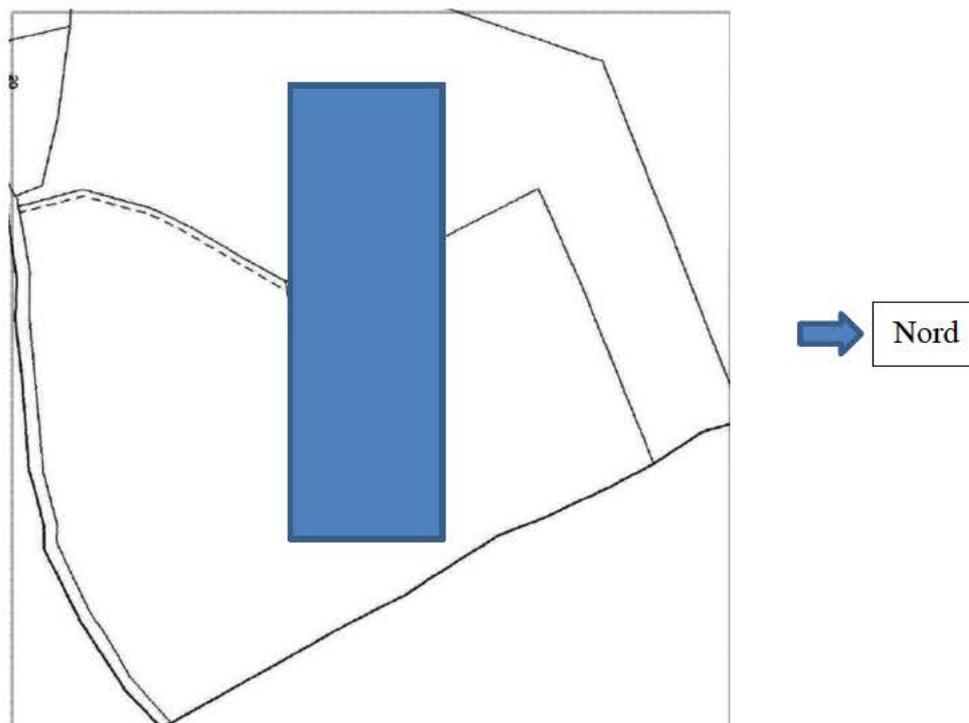
Quesito n. 2 – “Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene ...”.

## 2.1 Fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione con annessa corte costituito da sole strutture in muratura e pietra, in Via [REDACTED], snc, riportato nel catasto fabbricati di Cerzeto al Fl. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] ctg. F/3, piano TE-1°, originata dalla soppressione del fabbricato rurale al Fl. [REDACTED] p.lla [REDACTED] di metri quadrati 480.

### Descrizione

Il fabbricato oggetto della procedura è la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] del Comune di Cerzeto. Dall'estratto di mappa, di seguito parzialmente riprodotto, si osserva che il fabbricato distinto dalla particella [REDACTED] ha una corte esclusiva; a nord-est confina con il fabbricato distinto dalla particella [REDACTED] che gli è affiancato. Ad ovest l'unità immobiliare confina con la particella 10, a sud e ad est con la particella [REDACTED].



Per la descrizione dell'edificio si fa riferimento alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici ottenuti dal rilievo eseguito nel corso delle visite sopralluogo.

L'immobile è situato in un'area pianeggiante ad esso circostante che presenta un cancello metallico d'ingresso, disposto lungo la strada pubblica, in arretrato, con muretto di delimitazione conformato in modo da raccordare la linea d'ingresso con quella del limite stradale. Lungo i lati est ed ovest l'area presenta muri di sostegno di altezza degradante verso la strada, ma interrompendosi senza delimitarla completamente. Sul lato nord vi è una scarpata naturale.



Il fabbricato è situato in arretrato rispetto alle linee di delimitazione dell'area sopra descritte. Esso è costituito per la maggior superficie da un piano, sormontato per un breve tratto a partire dal prospetto principale verso la strada, da un piano primo a cui si accede con una scala esterna. La corte esclusiva è una parte dell'area pianeggiante; essa, secondo la mappa catastale, confina a nord/ovest con il fabbricato part.lla [ ] e con la particella [ ], confinante anche a sud e ad est; ad ovest con la particella [ ]; tutte le unità immobiliari confinanti sono intestate a "[ ]". L'accesso carrabile dalla strada pubblica immette nella particella [ ]; il fabbricato oggetto della Procedura (part.lla [ ]), secondo la mappa catastale, ha una servitù di passaggio, non distinguibile sul terreno, che dallo spigolo sud-ovest della corte conduce alla pubblica strada.

Dalla mappa catastale si ricava che la corte ha una estensione di 164 metri quadrati.

La struttura portante è costituita da muratura in pietrame con, all'esterno, paramento a vista con stilatura dei giunti; nel prospetto principale (a sud) e nel prospetto ad ovest, si notano superfici con vecchio intonaco che mostrano l'aspetto verosimilmente originario; le superfici trattate nell'intervento di recupero mostrano le parti di muratura che sono state risanate mediante la cucitura di lesioni nelle zone superiori, probabilmente a causa del degrado della struttura di copertura preesistente. Anche all'interno il paramento è "a vista", in alcuni locali parzialmente intonacato a civile, in altri, in particolare le partizioni in cartongesso, le pareti sono rasate a stucco. La struttura delle coperture ha

travi di legno con sovrastante tavolato con caldana e manto di coppi, con romanelle alle gronde. Sul fronte ad ovest si osservano due contrafforti appartenenti alla vecchia struttura. I vani porta e finestra sono riquadrati con muratura in mattoni pieni e sormontati da architravi in legno. Muratura in mattoni pieni è adoperata per i gradini esterni ed interni e per le aperture ad arco. Allo stato attuale non si osservano segni di imperfetta staticità.

I pavimenti sono in cotto con elementi decorativi; il bagno al piano primo, dotato di sedia WC e piatto doccia, ha pavimento e pareti rivestite con piastrelle di maiolica.

Come descritto negli elaborati grafici (All. n. A.2), la distribuzione degli ambienti vede, al piano terra, l'ingresso sul fronte sud che dà in un locale d'ingresso diviso in due parti da una parete in cartongesso, di modo che da una parte, a sinistra, si ha una scala a chiocciola in ferro lavorato che conduce al piano superiore; dall'altra parte si accede ad un ampio salone che ha, a sinistra, un angolo bar, sul fondo, a destra, un camino a legna ed ha arredi da salotto, con poltrone e divani. Da questo ambiente, per una breve scala, si scende accedendo ad un ambiente che si estende, verso sud, con un locale sottostante il piano primo e, per il resto presenta un insieme di box, ricavati con divisori in cartongesso, disimpegnati da corridoi; sul lato nord, all'angolo di sinistra entrando, c'è un camino a legna con poltrone e divani.

I box sono arredati con letti a due piazze e pochi accessori. Il piano terra non ha servizi igienici. Ad esclusione dei locali sottostanti il piano primo, il piano terra ha il tetto a vista e, pertanto, ha altezze variabili secondo l'inclinazione delle falde.

Al piano primo si accede dall'interno, come detto, e dall'esterno con una scala in pietra e ballatoio d'ingresso. All'interno, un disimpegno dà accesso, a nord, ad un locale, mentre verso est c'è un bagno e, ancora a nord, un altro locale. I locali del piano primo sono sottotetto, con soffitto con travi a vista in legno e tavolato; il soffitto del locale a nord/ovest ha altezza costante, poiché sottostante alla parte di sottotetto inaccessibile; il locale a nord/est ha soffitto con altezza variabile dal max di m 3 al min. di m 1,85. Il piano primo non ha elementi di arredo. Le pareti, al piano terra come al piano primo, hanno porzioni tinteggiate con colori vivaci. Il fabbricato ha infissi in legno con una lastra di vetro e scuretti interni. Ha impianto elettrico sotto traccia, illuminazione interna ed un faro all'esterno su palo. E' dotato di servizio idropotabile e scarica le acque usate in una vasca settica, situata nella part.lla  .

Il piano terra è collegato attraverso due vani porta, al fabbricato distinto con la part.lla [redacted] con il quale è funzionalmente connesso. In questa integrazione funzionale, anche con la particella [redacted], per l'accesso dalla strada e la dotazione di parcheggi, si può dire che gli immobili siano stati utilizzati o si intendeva utilizzarli, come struttura per lo svago ed il tempo libero, probabilmente un "club privato".

Nell'insieme il fabbricato oggetto della Procedura (part.lla [redacted]) presenta caratteristiche di abbandono: si osservano infissi con vetri rotti, con le parti in legno deteriorate; sono presenti, in particolare sulle scale esterne, materiali da costruzione che ostruiscono il passaggio, la superficie esterna è infestata da erbe incolte.

## 2.2 Terreni

### 2.2.1 Comune di Cerzeto

I terreni oggetto della procedura, come descritti nelle visure catastali allegate, si riassumono nei seguenti con le relative qualità colturali:

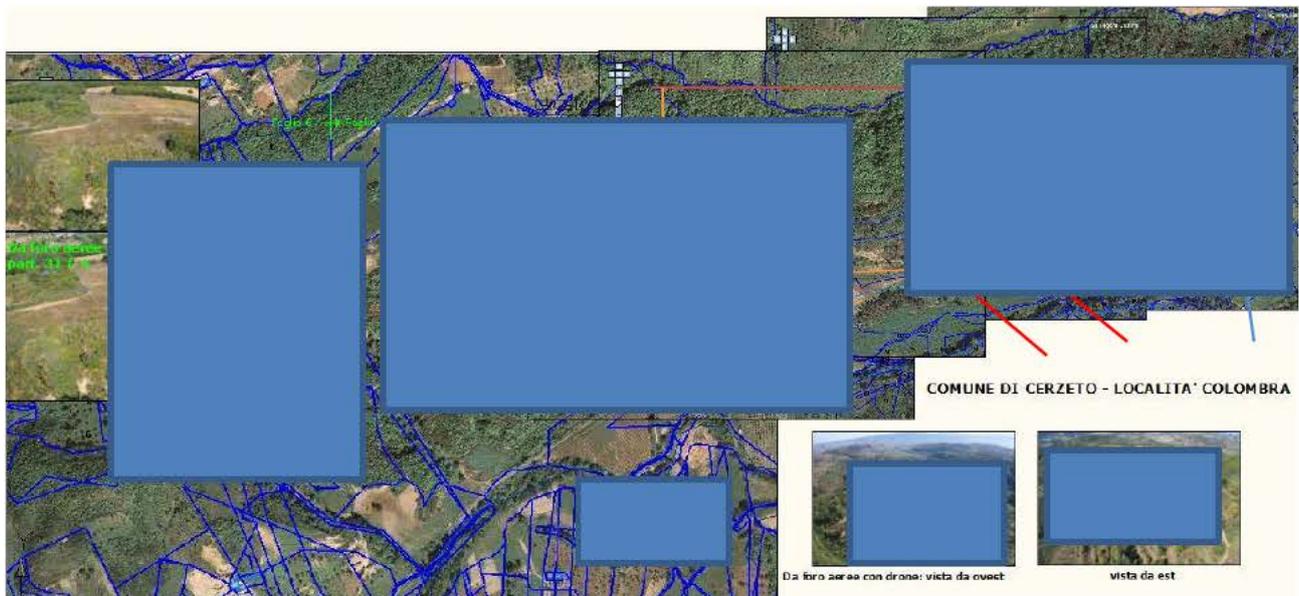
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 3.000, Vigneto di classe 2, per mq 2.050;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 40.078, Vigneto di classe 2, per mq 2.000;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 550;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 7.637;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 273;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Uliveto classe 2, mq 6.890;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.lla [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 6.184;

- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.IIa [redacted], Seminativo irriguo di classe 1, per mq 86;
- Terreno in Contrada [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.IIa [redacted] Seminativo irriguo di classe 1, per mq 360; Uliveto classe 2, per mq 8.288; Pascolo classe U, per mq 1.140; Pascolo arborato classe U, per mq 171.872;
- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.IIa [redacted] Seminativo irriguo di classe 1, per mq 70;
- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.IIa [redacted], Uliveto classe 2, mq 200;
- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Cerzeto al Fl. [redacted] p.IIa [redacted] Seminativo irriguo di classe 1, per mq 1.330.

Detti terreni appartengono al medesimo ambito territoriale, in sinistra del Torrente Turbolo. Tra il corso d'acqua ed il versante che contiene i terreni è il tracciato della strada pubblica che da Cerzeto (ad ovest) conduce allo Scalo di Mongrassano (ad est). I terreni sono a nord della strada, degradanti verso la strada, esposti a sud. Il versante ha pendenze modeste nelle aree più prossime alla strada, mentre verso nord hanno pendenze rilevanti, dalla quota di 140 m s.l.m. alla quota di 212 m s.l.m., con pendenza media del 48%. Nello stralcio della carta topografica seguente si può osservare l'altimetria dei luoghi:



Nello stralcio seguente dell'ortofoto 2008 con la sovrapposizione del catastale, tratto dal sito Regione Calabria SIRV, si osserva la dislocazione delle particelle:



Come vi si può osservare, solo la particella n. [redacted] del foglio [redacted] (indicata con la freccia rossa) confina con la strada; l'accesso è possibile dalla stradella rurale indicata dalla freccia, strada che si inoltra nei campi e ben presto diventa impercorribile per la folta vegetazione. Le particelle sono fra loro confinanti nella zona centrale, quelle racchiuse nel rettangolo. Senza tener conto del fabbricato (indicato dalla freccia blu), le altre particelle esterne al rettangolo sono isolate: la part.lla [redacted] del f. [redacted], le part.lle [redacted] e [redacted] del f. [redacted]

Nella zona a minor quota, nel tratto compreso tra il piede del versante a maggior pendenza e l'ingresso dalla strada, si osserva un canale di acque di scolo, la cui funzione non sembra essere irrigua, poiché non sono state osservate derivazioni e per la natura dell'acqua per colore e scarsa limpidezza.

Le aree situate sul versante più acclive sono ricoperte di folta vegetazione, ad esclusione di quelle sistemate a vigneto, comunque non raggiungibili, che appaiono con filari di viti meglio distinguibili.

### 2.2.2 Comune di Torano Castello:

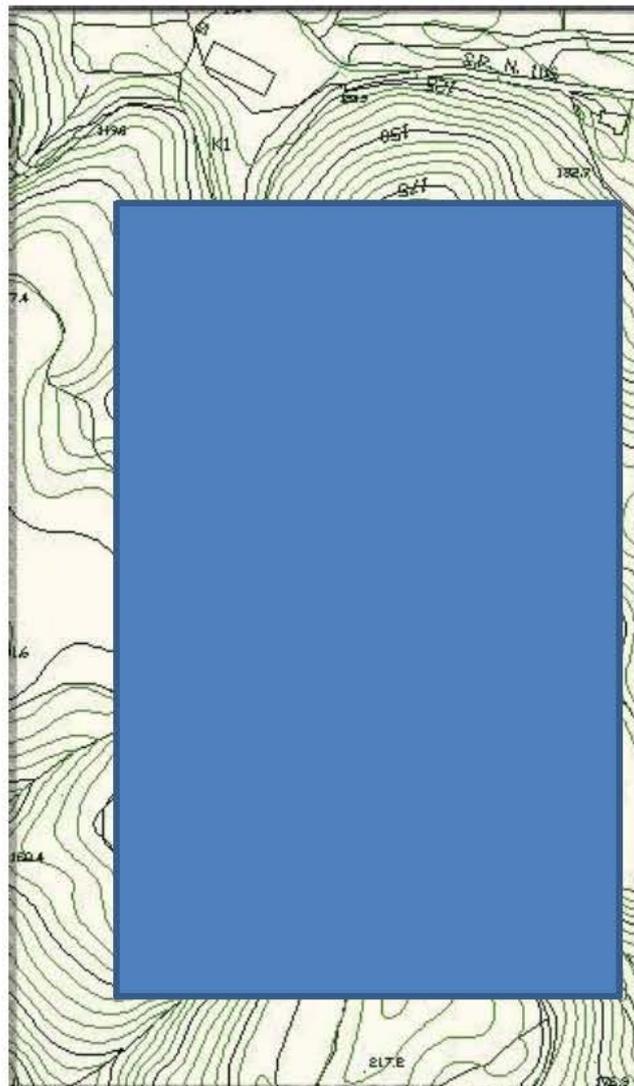
- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. [redacted] p.lla [redacted],  
Seminativo classe 3, metri quadrati 6.630;

- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. [redacted] p.lla [redacted],  
Seminativo classe 3, metri quadrati 8.360;

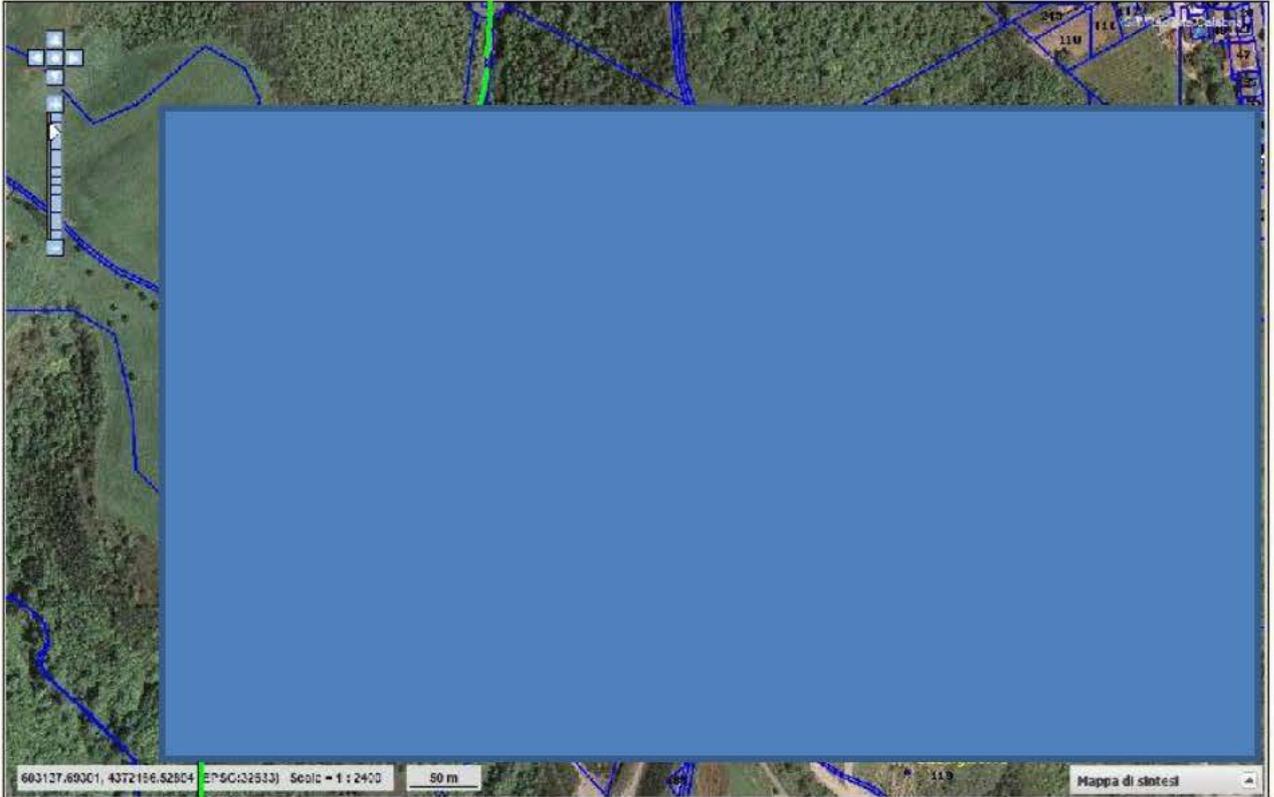
- Terreno in località [redacted] riportato nel Catasto Terreni di Torano Castello al Fl. [redacted] p.lla [redacted],  
Seminativo classe 2, metri quadrati 6.140.

Detti terreni appartengono al medesimo ambito territoriale. La particella [redacted] del foglio [redacted] confina con la strada pubblica che porta verso ovest a Torano, provenendo dallo Scalo.

Confrontando le due immagini seguenti, la prima stralcio della Carta tecnica regionale, la seconda tratta dal sito Regionale SIRC, che reca la sovrapposizione della mappa catastale alla ortofoto del 2008, si osserva la posizione dei terreni e la loro altimetria.



Foglio 27 ↔ Foglio 28



Foglio 27 ↔ Foglio 28



La particella [ ] F. [ ] ha forte pendenza, è strisciforme ed è coperta da folta vegetazione che non consente l'accesso. Le altre particelle (nn. [ ] e [ ] del F. [ ] fra loro confinanti non sono contigue alla prima. Queste ultime sono caratterizzate da una profonda modificazione morfologica, con alte pareti sub-verticali, conformate planimetricamente secondo curve variamente disposte, segno di una pregressa attività di coltivazione di cava. Il tempo trascorso dalla cessazione dell'attività ha lasciato svilupparsi una diffusa vegetazione.

Le particelle potrebbero essere raggiunte dalla strada che dallo Scalo di Torano porta verso sud e, passando dal piazzale dei capannoni, segue verso ovest. Tuttavia, a partire dai capannoni essa è percorribile per non più di una cinquantina di metri, poi folta vegetazione e canali scavati dalle acque di ruscellamento impediscono di proseguire.

**Quesito n. 3** – *“Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 ...”.*

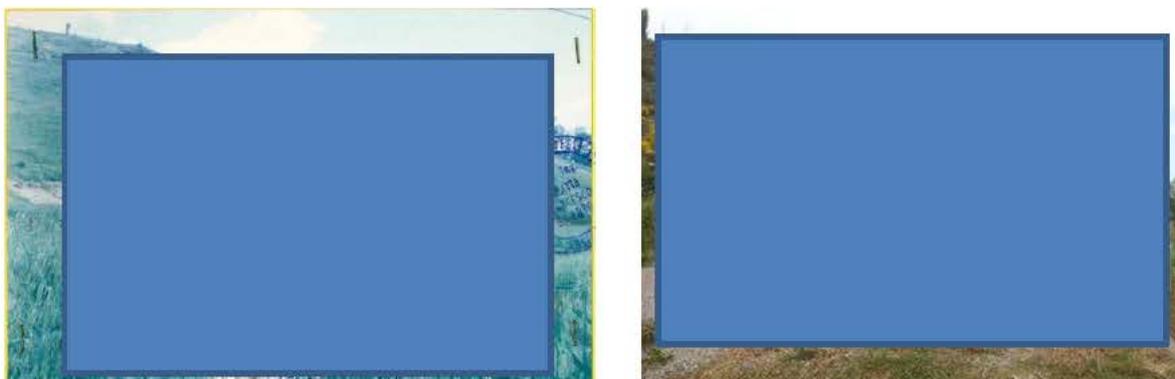
Il fabbricato oggetto di procedura (particella [ ] Foglio [ ] di Cerzeto) è di costruzione anteriore al 1967; tuttavia, le trasformazioni edilizie sono state autorizzate ed avvenute successivamente al 2 settembre 1967.

**Quesito n. 4** – *“Provveda l'esperto ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 ...”.*

La documentazione trasmessa dal Comune di Cerzeto, integralmente allegata, è la seguente:

- Atto di provenienza;
- Domanda di concessione edilizia presentata dalla Sig.ra [ ] in data [ ];
- Relazione tecnica e documentazione fotografica recante il timbro della Commissione edilizia comunale con il parere favorevole reso in data [ ];
- Impianti tecnologici, vasca settica tipo Imhoff, con planimetria di ubicazione ove si vede che la vasca è prevista nei pressi del fabbricato, sul lato est, ma nella particella [ ], di proprietà del richiedente;
- Comunicazione della data di inizio dei lavori, prevista per il [ ];
- Concessione edilizia prot. [ ] del [ ].

Dai documenti si rileva la destinazione d'uso di progetto, poiché esso ha titolo "Recupero Fabbricato per civile abitazione". Non risulta che il progetto sia stato depositato presso il Genio Civile di Cosenza nonostante si dichiari nella relazione che sarà sostituito il solaio di calpestio al piano primo e che saranno demolite le porzioni di muratura fatiscenti, saranno cucite le lesioni, saranno ricostruite le strutture del solaio e delle coperture con struttura in cemento armato e laterizi, il rifacimento degli architravi e della scala esterna; e si dichiara, infine, che *tutti gli interventi di adeguamento sismico verranno fatti in accordo alle vigenti normative*. Non sono stati forniti elaborati grafici che rappresentino lo stato precedente e lo stato futuro dell'edificio. Si osserva, parzialmente, lo stato preesistente da tre immagini fotografiche; da queste, confrontate con le immagini rilevate nel corso dei sopralluoghi, si nota che il piano terra con copertura a doppia falda è stato sopraelevato ottenendo un ampliamento del piano primo:



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerzeto ha attestato che non risultano contestazioni di abusi edilizi.

Dai documenti acquisiti e dai rilievi effettuati si deduce che:

- non è stata comunicata l'ultimazione dei lavori;
- non è stato depositato il progetto delle opere strutturali al Genio Civile di Cosenza;
- non è stato eseguito il collaudo statico delle opere;
- non è stato richiesto il certificato di agibilità;
- è stata realizzata la sopraelevazione parziale del piano terra, aumentando l'altezza del fabbricato lungo il confine con la part.lla [redacted], dello stesso proprietario;

sono state eseguite, probabilmente, poiché non si hanno i disegni dello stato preesistente, i vani porta di accesso alla part.lla [REDACTED].

Pertanto, al fine di regolarizzare lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile e gli altri aspetti connessi, poiché la concessione edilizia rilasciata il [REDACTED] è scaduta dovendosi concludere i lavori entro tre anni dalla notifica in pari data, quindi entro il [REDACTED], è necessario:

1. predisporre un progetto richiedere la sanatoria dell'abuso edilizio rilevato, dopo aver ottenuto l'autorizzazione in sanatoria del Genio Civile, per eseguire le chiusure delle porte di accesso alla part.lla [REDACTED] e completare i lavori con le demolizioni necessarie ed i muri divisorii interni per le partizioni di progetto;
2. effettuare il collaudo statico;
3. completare la pratica di accatastamento mediante la presentazione della planimetria della particella [REDACTED], indipendente dalla part.lla [REDACTED] e tutti gli altri atti necessari per la classificazione catastale e la relativa rendita;
4. eseguire le verifiche della completezza degli impianti, con eventuali correzioni e/o integrazioni, ed acquisire le attestazioni di conformità degli impianti idrico, elettrico, termico, rilasciate dagli installatori;
5. presentare istanza di rilascio del certificato di agibilità allegando i documenti richiesti predisposti a cura del Direttore dei Lavori.

Tutto ciò comporta la nomina di un professionista per la redazione del progetto e per la direzione dei lavori e la nomina di un professionista per il collaudo statico. La pratica tecnico-amministrativa non è agevole, poiché comporta il rilascio dell'autorizzazione ai fini antisismici e la sanatoria urbanistica. Si ritiene che sussistano le condizioni per ottenere l'una e l'altra.

E' da notare che il progettista dell'intervento assentito dichiara che: *"tutti gli interventi di adeguamento sismico verranno fatti in accordo alle vigenti normative"*. Ritengo che, utilizzando la normativa regionale riguardo alle sopraelevazioni, si possa concludere che l'ampliamento ha le caratteristiche per poter definire l'intervento non di adeguamento, ma *"di miglioramento sismico"*, con la conseguente possibilità di conseguire l'approvazione. D'altra parte, la sopraelevazione è costituita da

un volume di altezza media di m 2,43, inferiore al valore di m 2,70 che ne consente l'abitabilità. Dalla tabella seguente:

N.	livello	lunghezza (m)	larghezza (m)	altezza (m)	Volume (mc)
1	P. terra	16,11	6,17	3,75	372,75
2		15,84	5,95	4,25	400,55
3		5,85	6,17	2,50	90,24
4		2,85	6,23	3,00	53,27
5					916,80
	P. primo				
6		5,85	6,15	2,45	88,14
7		5,85	6,17	2,43	87,53
8					175,67
9	totale 5+8				1.092,48
10	preesist.				1.004,95
11	realizzato				1.092,48
12	differenza				87,53
13	incid. %				8,71

Si osserva che il volume edificato in più è di mc 87,53, pari all'8,81% del volume preesistente.

Si osserva che la Regione Calabria non ha provveduto a stabilire quali siano da considerare "variazioni essenziali". Occorre anche rilevare che la zona nella quale è stato realizzato l'intervento non è soggetta a vincolo paesaggistico. Se così fosse, qualunque difformità, parziale o totale, dal permesso di costruire sarebbe essenziale.

Ritengo che le condizioni stabilite dall'art. 32 DPR 380/01 escluderebbero, nel caso in esame, la sussistenza di "variazione essenziale" se si definisse qual è il limite oltre il quale l'aumento di cubatura è da considerare "consistente". Si cita, a titolo d'esempio, la legge della Regione Sicilia n. 37/85 che, all'art. 4, stabilisce che si tratta di variazione essenziale quando l'incremento di volume è superiore al 20% del volume ammissibile.

In mancanza di una specifica normativa regionale sui presupposti e sui criteri di accertamento dell'abuso edilizio denominato "variazione essenziale", ai sensi dell'art. 8, legge 28 febbraio 1985, n. 47 (sostituito dall'art. 32 del DPR 380/2001), l'amministrazione deve valutare le ragioni per le quali le variazioni dovrebbero ritenersi "essenziali", in osservanza dei principi di cornice fissati dal legislatore statale (Cons. Stato, sez. V, 8 marzo 1993, n. 334, in Foro Amm., 1993, 446). (Tratto da Roberto Garofoli, Valerio De Gioia, "Codice dell'edilizia annotato con giurisprudenza, provvedimenti amministrativi e riferimenti bibliografici", Giuffrè Editore, 2006).

Il complesso delle attività sopra elencate ha un costo che può stimarsi in un totale di € 20.000 che comprende: gli onorari professionali per le pratiche tecnico-amministrative e catastale, le penalità da corrispondere per la sanatoria, l'esecuzione delle opere. Si segnala, infine, che l'area in cui ricade il fabbricato non è soggetta a vincolo paesaggistico, poiché è esterna alla fascia di rispetto del Torrente Turbolo.

**Quesito n. 5** – *“Provveda l'esperto ad allegare per i terreni i certificati di destinazione urbanistica ...”*.

I certificati richiesti sono allegati con il n. 7.

**Quesito n. 6** – *“Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza ...”*.

Dalle visure storiche catastali, allegate con il n. 8, si rileva che gli immobili specificati nell'atto di pignoramento sono stati corrispondono alle risultanze catastali. I dati catastali sono riassunti nelle seguenti tabelle:

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI CERZETO							
N.	INTESTATARIO	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superf (Ha)	R.Dom
1	[REDACTED]			Sem. irr.	1	0,1330	5,50
2				vigneto	2	0,3000	14,72
3				Sem. irr.	1	0,2050	8,47
4				Sem. irr.	1	4,0780	168,49
5				vigneto	2	0,2000	9,81
6				Sem. irr.	1	0,0550	2,27
7				Sem. irr.	1	0,7637	31,55
8				Sem. irr.	1	0,0273	1,13
9				Uliveto	2	0,6890	16,01
10				Sem. irr.	1	0,0070	0,29
11				Uliveto	2	0,0200	0,46
12				Sem. irr.	1	0,6184	25,55
13				Sem. irr.	1	0,0086	0,36
14				Sem. irr.	1	0,0360	42,80
15				Uliveto	2	0,8288	19,26
16				Pascolo	U	0,1140	0,53
17				Pascolo arb	U	17,1872	177,53
18				Fabbr. In corso di costruzione			

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI TORANO CASTELLO							
N.	INTESTATARIO	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superficie (Ha)	R.Dom
1	[REDACTED]			Seminativo	2	0,614	20,61
2				Seminativo	3	0,663	11,98
3				Seminativo	3	0,836	15,11

**Quesito n. 7** – “Provveda l’esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione ...”.

Da quanto accertato, alla data de pignoramento unico proprietario degli immobili è la Sig [REDACTED]

[REDACTED], nata a Rende il [REDACTED]

**Quesito n. 8** – “Provveda l’esperto a verificare l’esatta provenienza dei beni ...”.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio [REDACTED] (Castel Gandolfo) in data [REDACTED]

[REDACTED], in atti, si rileva la provenienza dei beni che trova riscontro nelle visure storiche catastali.

**Quesito n. 9** – “Provveda l’esperto a determinare il valore degli immobili pignorati ...”.

Per la descrizione dello stato dei luoghi osservato nel corso dell’accesso effettuato si fa riferimento agli elaborati grafici allegati (All. N. 13) ed alla documentazione fotografica (All. N. 14). Di seguito si descrivono i beni distinguendoli tra fabbricato e terreni.

### 9.1 – Fabbricato

Dal punto di vista della posizione nel territorio l’immobile è situato in zona agricola, in località [REDACTED] del Comune di Cerzeto, lungo la strada pubblica ([REDACTED]) che dallo Scalo Ferroviario di Mongrassano porta a Cerzeto. La zona non è urbanizzata; si rinvengono impianti per le attività agricole e zootecniche. I fabbricati per la residenza sono generalmente annessi agli impianti, con modesta densità di diffusione che si infittisce in prossimità del centro abitato di Mongrassano Scalo.

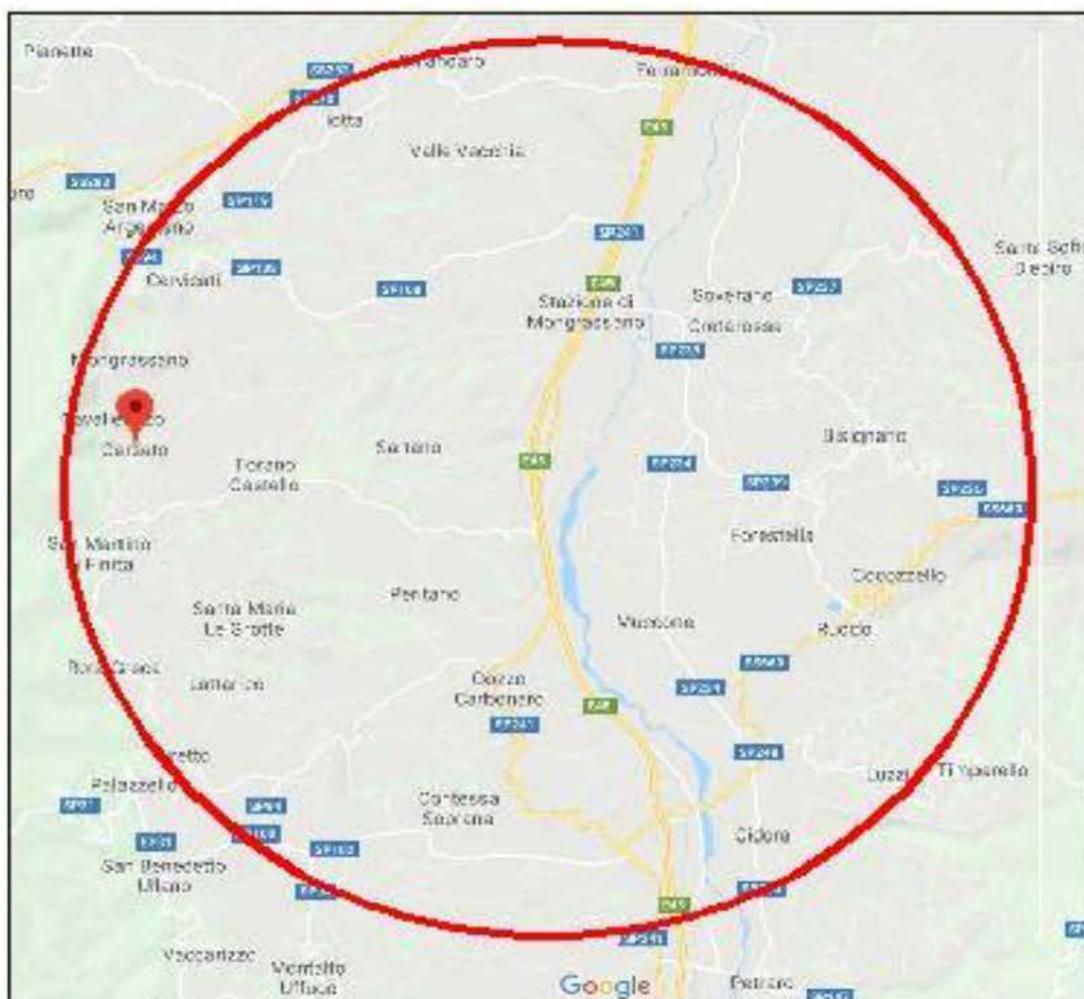
Il contesto territoriale gravita sulla piana del Crati; in destra ed in sinistra del fiume l’orografia ha giacitura pianeggiante con colline verso monte, ed i terreni alluvionali, percorsi dai corsi d’acqua affluenti del Crati, costituiscono l’area a maggiore vocazione agricola della Provincia di Cosenza.

Tuttavia, per i servizi alla residenza alla scala comunale gli abitanti delle case sparse devono fare riferimento ai centri più vicini, dotati dei servizi primari: scuole, commercio, farmacia e sanità di base, sport e tempo libero, servizi di culto.

Per i servizi alla scala territoriale – servizi sanitari ospedalieri e specialistici, servizi amministrativi, Scuole superiori e Università, ecc. - il riferimento è al Capoluogo e/o ai centri abitati di maggiori dimensioni. Il sito del fabbricato oggetto di stima dista circa █ km dal centro di Cerzeto e circa █ km dallo Scalo di Mongrassano. La città di Cosenza si raggiunge percorrendo l'autostrada SA-RC dallo svincolo di Torano (a circa █ km) dopo circa █ km.

Il valore dell'immobile è stimato con riferimento ai valori storici di mercato registrati nel contesto scelto come riferimento. La zona che si ritiene rappresentativa è circoscritta in un intorno che ha al centro il Fiume Crati, di raggio circa 20 km e comprende comuni in destra ed in sinistra del Crati. Le aree periferiche e/o rurali dei territori comunali considerati hanno fra loro una considerevole omogeneità di condizioni, riguardo alla distanza dai centri capoluogo e dalla Città di Cosenza, riguardo alla prossimità alle via di comunicazione, riguardo alle potenzialità agricole e produttive.

Nell'immagine seguente, tratta da Maps, è riportata la posizione del fabbricato nel contesto territoriale.



La consistenza dell'edificio, espressa in metri quadrati di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti indicati per ciascun locale in ragione della sua destinazione d'uso, è contenuta nella Tabella N. 3. Alle superfici effettive è applicato un coefficiente di omogeneizzazione di 0,25 per i balconi. Coefficiente di piano 0,90 per il secondo piano in edificio senza ascensore. Per i locali al piano terra di altezza inferiore al valore medio di m 2,70 (cfr. Tabella 2), prescritto per i locali abitabili, si applica un coefficiente 0,60. I locali sottotetto di altezza inferiore al valore medio su detto, si applica un coefficiente 0,33.

Piano	locale	Area lorda SL (mq)	Locale	H media (m)
PIANO TERRA	1	19,84	Ingresso	2,50
	2	16,23	accesso al p.primo	2,50
	3	99,32	Sala 1	3,75
	4	97,64	Sala 2	4,25
	5	36,42	locale	3,00
	6	10,00	scala e ballatoio	
PIANO PRIMO	1	11,99	accesso	2,45
	2	3,02	disimpegno	2,87
	3	9,05	bagno	2,29
	4	23,99	Locale 1	2,45
	5	24,14	Locale 2	2,43
	6	6,00	accesso coperto	
Totali		357,64		

Tabella n. 2

N	Piano	Locale	altezza media (m)	Area lorda SL (mq)	coeff. Ragguaglio (CR)	coeff. di piano (CP)	Superficie Ragguagliata (SR)
1	T	Ingresso	2,50	19,84	0,60	1,00	11,90
2	T	accesso al p.primo	2,50	16,23	0,60	1,00	9,74
3	T	Sala 1	3,75	99,32	1,00	1,00	99,32
4	T	Sala 2	4,25	97,64	1,00	1,00	97,64
5	T	locale	3,00	36,42	1,00	1,00	36,42
6	1	scala e ballatoio		10,00	0,33	1,00	3,30
7	1	accesso	2,45	11,99	0,60	1,00	7,20
8	1	disimpegno	2,87	3,02	1,00	1,00	3,02
9	1	bagno	2,29	9,05	0,60	1,00	5,43
10	1	Locale 1	2,45	23,99	0,60	1,00	14,39
11	1	Locale 2	2,43	24,14	0,60	1,00	14,48
12	T	accesso coperto		6,00	0,25	1,00	1,50
13				357,64			304,34
14		Vetustà			0,65		
15	T	corte		164,00	0,10	1,00	16,40
16		TOTALI					320,74

Tabella n. 3

Per la ricerca del più probabile valore di mercato si adottano due distinti procedimenti, dal cui confronto sarà dedotto il valore cercato:

- Metodo sintetico-comparativo, basato sulla comparazione di valori di mercato noti;
- Metodo di capitalizzazione del reddito.

Preliminare è la individuazione della destinazione d'uso dell'immobile, poiché dovendo questa essere conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti, non può che essere tra quelle consentite. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerzeto risulta che la part.lla [redacted] del foglio [redacted] è un "fabbricato in corso di costruzione" e che le prescrizioni urbanistiche sono quelle della zona agricola "E" valgono quelle della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria e s.m.i.". L'espressione "fabbricato in corso di costruzione" ha l'evidente significato di lavori non ultimati, rispetto all'intervento assentito; difatti, il progetto ha titolo "Recupero Fabbricato per civile abitazione" che, insieme alle foto allegate alla Relazione Tecnica, consente di affermare che il fabbricato era preesistente.

La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile è quella fissata dalla concessione edilizia n. [redacted] del [redacted] [redacted] cioè "civile abitazione". Gli artt. 51 e 52 della L.R. 19/2002, a cui rimanda il CDU (cert. destin. urb) sono riportati di seguito. Le norme ammettono destinazioni residenziali per una Azienda che mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima, oppure, fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, con indice di edificabilità di 0,013 mq/mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq/mq. Inoltre, per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le variazioni di destinazione d'uso sono rilevanti riguardo all'organizzazione territoriale, in quanto possono aumentare il "carico urbanistico", cioè richiedere diversi e maggiori servizi, non esistenti e/o

non previsti dallo strumento urbanistico. Esse sono disciplinate dall'art. 57 della L.R. n. 19/2002, riportato in appendice.

In sede di stima si considera la destinazione d'uso residenziale, sapendo che sono anche possibili destinazioni d'uso compatibili con la residenza che non comportino aumento del "carico urbanistico".

Le scelte di progetto saranno oggetto della valutazione del proprietario sulla base alla disponibilità di beni integrativi che possano ampliare le possibilità nell'ambito di quelle previste dalle norme vigenti. Si deve tenere conto che l'edificio oggetto della Procedura (part.lla [redacted]) mancherà dell'accesso carraio dalla strada e delle possibilità di parcheggio di autoveicoli, poiché essi sono compresi nella part.lla [redacted].

#### 14.1 Metodo sintetico-comparativo

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni di qualità simili, ubicati nel medesimo contesto territoriale in condizioni ordinarie di mercato. Nel caso in esame il metodo risente della difficoltà di reperimento di valori di mercato deducibili da transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tuttavia, con riferimento alla residenzialità ed alle destinazioni d'uso con essa compatibili, si dispone di un ventaglio di valori storici di mercato a cui si può fare riferimento.

I dati storici di mercato sono stati rilevati in modo indiretto dalla seguente fonte: Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2<sup>a</sup> semestre 2018.

Considerato che l'edificio non ha classificazione catastale, essendo censito come "fabbricato in costruzione", e quanto acquisito nei sopralluoghi riguardo alla distribuzione dei locali ed alla organizzazione funzionale dell'insieme, sono stati considerati i valori di mercato, minimo e massimo, che le fonti forniscono per l'ambito territoriale costituito dalle zone dei comuni considerati, con riferimento a "abitazioni di tipo civile e/o economico", situati in zona extra urbana/rurale ed in zona periferica. In tutti i casi sono state considerate le zone che, pur appartenendo a Comuni diversi, sono da considerare appartenenti allo stesso territorio a causa delle omogeneità sopra segnalate.

Le Tabelle N. 1 e N. 2, in Appendice, mostrano le quotazioni esaminate relative ai vari casi considerati, in €/m<sup>2</sup>, nei valori minimo, massimo e medio, con riferimento alla superficie lorda; mostra anche i canoni di locazione, in €/m<sup>2</sup>\*mese, nei valori minimo, massimo e medio.

Dell'insieme dei valori è stata calcolata la deviazione standard ( $\Delta S$ ) che consente di definire, rispetto al valore medio complessivo ( $V_m$ ), l'intervallo nel quale è compreso il probabile valore di mercato ( $V_S$ ), da assumere come valore unitario, caratteristico del bene da stimare:

$$V_m - \Delta S \leq V_S \leq V_m + \Delta S$$

Con i valori della Tab. 1:

Per edifici in zona extraurbana/rurale:

$$274 \text{ €/mq} \leq V_S \leq 373 \text{ €/mq}$$

Con valore medio  $V_m = 324 \text{ €/mq}$

Per edifici in zona periferica (Tab. 2):

$$394 \text{ €/mq} \leq V_S \leq 556 \text{ €/mq}$$

Con valore medio  $V_m = 475 \text{ €/mq}$

Considerando l'ubicazione del bene, a breve distanza dalle vie di comunicazione, nonché la sua consistenza, si ritiene che il valore unitario sia collocabile tra quelli più elevati delle zone extraurbane/rurali ed i valori minimi delle zone periferiche. Si assume, pertanto, come valore di mercato  $V_S = 500 \text{ €/mq}$ , che sarà applicato tenendo conto della vetustà dell'edificio, di cui non si conosce l'anno di costruzione, ma oggetto di un importante intervento di recupero negli ultimi 20 anni, e che si presenta in buone condizioni di manutenzione. Nella stima si applica un coefficiente di vetustà pari a 0,65, dedotto dalle indicazioni della letteratura tecnica (Consulente Immobiliare Gruppo 24Ore, N. 954, 15 giugno 2014, Appendice per le stime), per un edificio di età compresa tra 41 e 60 anni, qualificato come medio, in buono stato di conservazione.

Pertanto, il valore stimato è il seguente:

$$V_m = \text{mq } 304,34 * \text{€ } 500/\text{mq} * 0,65 = \text{€ } 98.911$$

A cui si aggiunge il valore della corte, di mq 164, con coefficiente di ragguglio 0,10:

$\text{mq } 164 * 0,10 * \text{€ } 500/\text{mq} = \text{€ } 8.200$ . Pertanto, il valore di mercato più probabile è stimato in:

$$V_m = \text{€ } (98.911 + 8.200) = \text{€ } 107.111$$

#### **14.2 Metodo di capitalizzazione del reddito**

La stima del valore di mercato dei fabbricati urbani può essere ritenuta equivalente alla somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Per operare la stima bisognerà considerare i redditi netti futuri, derivanti dalla locazione dell'immobile, attualizzati con opportuno saggio di sconto. Dalla Tabella N. 2 si rileva che il canone mensile per metro quadrato di superficie ragguagliata è compreso tra un minimo di 1,49 €/mq\*mese ed un massimo di 2,13 €/mq\*mese, con valore medio 1,81 €/mq\*mese nelle zone semicentrali/periferiche. Per le zone extra-urbane/zone rurali i dati sui canoni di locazione non sono riportati.

Si assume, pertanto, il valore di 1,70 €/mq\*mese, poco inferiore al valore medio. Per il caso in esame, dal reddito lordo mensile:  $1,70 \text{ €/mq} * \text{mese} * 320,74 \text{ mq} = 545,26 \text{ €/mese}$ , si ricava il reddito lordo annuo:  $545,26 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 6.543,16 \text{ €/anno}$ .

Il reddito netto annuo é determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione:

##### *a) Spese di manutenzione.*

Con riferimento alle opere di manutenzione imputabili al proprietario, le statistiche in Italia rilevano che per edifici di costruzione recente la percentuale sul reddito lordo è variabile dal 1% al 4%, a seconda della maggiore o minore qualificazione e della posizione centrale o periferica dell'edificio. Pertanto, le spese di manutenzione per il caso in esame, sono valutate al 2% del reddito lordo annuo.

##### *b) Spese per servizi*

Generalmente, in tali spese sono contemplate quelle relative alla custodia, portierato, pulizia, illuminazione, manutenzione, etc. In particolare, per il caso in oggetto, tali spese sono da considerare nulle per il proprietario locatore, poiché sono a carico del locatario.

##### *c) Spese per inesigibilità e sfitti*

Derivanti da morosità, insolvibilità oppure da eventuali discontinuità locative. L'aliquota pari al 2% del reddito lordo annuo, perciò, è da considerare attendibile.

##### *d) Spese per assicurazioni*

L'assicurazione del fabbricato, che garantisce la redditività dai rischi tecnici, rappresenta una spesa non superiore, in genere, allo 0,5% del reddito lordo annuo.

*e) Spese per ammortamento*

Per fabbricati soggetti ad obsolescenza dal punto di vista tecnologico e funzionale, l'aliquota non supera l'1% del reddito lordo annuo.

*f) Spese di amministrazione*

Tali oneri sono da considerare pari all'1%.

*g) Spese per imposte*

Alle locazioni per destinazione residenziale si applica la fiscalità ordinaria o la cedolare secca a seconda delle condizioni di reddito del locatario. Per tali spese si considera un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo.

Secondo quanto sopra detto, la somma delle detrazioni da applicare sul reddito lordo annuo è pari al 27,5%. Ne consegue un reddito netto annuo di:

$$€ [6.543,16 * (100 - 27,5)]/100 = € 4.743,79.$$

### *2.1. Saggio di capitalizzazione*

L'intervallo di variabilità del tasso di capitalizzazione è compreso tra il 2% ed il 6%. Premettendo l'approssimazione, possibile per 400 centesimi di punto di variazione ammessi tra il saggio minimo e quello massimo, si può ritenere che gli stessi siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio. Attribuendo un certo numero di centesimi di punto a ciascuna delle influenze che l'esperienza del mercato genericamente indica, e riportando l'elencazione di dette influenze, si deve verificare per ogni caso specifico di stima l'esistenza di quelle fra le dette influenze che si riscontrano relativamente ai redditi, al mercato e al bene oggetto di stima. Partendo quindi dal saggio medio, stimabile per investimenti urbani nel 4% =  $[(6\% + 2\%)/2]$ , si dovranno operare le detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate. Per l'immobile oggetto di stima, pertanto, si analizzeranno le influenze discendenti e ascendenti, con riferimento al Volume "Principi di economia ed estimo", Carlo Forte e Baldo de' Rossi, ETASLibri, Milano 1996.

### 2.1.1 Influenze discendenti:

- Propensione al risparmio:  $D4 = - 0,05$ ;
- Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia:  $D6 = - 0,05$ ;
- Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni  $S > 80 \div 140$  mq):  $D8 = - 0,15$ ;
- Spazi ed accessori disponibili:  $D10 = - 0,25$ ;
- Previsioni di migliorie infrastrutturali della zona:  $D13 = - 0,05$ ;
- Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza ad attrezzature collettive necessarie alla vita (scuole, mercati, chiese). Facilità di collegamenti:  $D17 = - 0,05$ .

### 2.1.2 Influenze ascendenti:

- Alee di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'immobile, di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri:  $A2 = + 0,10$ ;
- Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili:  $A3 = + 0,05$ ;
- Esistenza di rischi tecnici, come la illegittimità della costruzione:  $A6 = + 0,10$ ;
- Notevole età dell'edificio:  $A7 = + 0,10$ ;
- Difficoltà di locazione con conseguente alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri:  $A9 = + 0,10$ ;
- Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri:  $A9 = + 0,10$ ;
- Ubicazioni periferiche:  $A12 = + 0,40$ ;
- Ubicazione in piccoli centri urbani:  $A14 = + 0,10$ .

La somma algebrica dei vari coefficienti é:  $(-0,60 + 1,05) = + 0,45$ . Il saggio effettivo, quindi, sarà pari a:  $4\% + 0,45\% = 4,45\%$ .

Il più probabile valore di mercato, pertanto, risulta essere:

$$\text{€ } 4.743,79 / 4,45\% = \text{€ } 106.602.$$

I metodi di stima adottati hanno condotto ai seguenti risultati: € 107.111 e € 106.602.

Da tali valori si deduce che i metodi di stima sono coerenti ed attendibili, presentando scostamento inferiore al 5%. Pertanto, può concludersi che il più probabile valore di mercato del bene è dato dalla media dei valori ottenuti, quindi il seguente:

$$\text{€ } (107.111 + 106.602) / 2 = \text{€ } 106.857 \text{ e in c.t. } \text{€ } \mathbf{106.860}.$$

Dal valore determinato occorre sottrarre:

- le spese per la sanatoria urbanistico-edilizie, stimate in € 20.000;
- la riduzione di valore determinata per il venir meno dell'attuale accesso carraio, diretto dalla strada, stimata in € 10.000.

Pertanto, il valore del fabbricato è stimato in €  $(106.860 - 30.000) = \text{€ } \mathbf{76.860}$ .

Il sottoscritto ritiene che il valore di € **76.860** (Euro settantaseimilaottocentosessanta/00) sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i valori correnti del mercato immobiliare.

Abbattimento forfetario del 15%: € **11.529,00**.

Valore finale del bene: € **65.331** (Euro sessantacinquemilatrecentotrentuno/00).

## **9.2 - TERRENI**

La ricerca del valore agricolo è effettuata sulla base del valore agricolo medio, considerato come rappresentativo del valore dei terreni agricoli appartenenti alle classi colturali nella Regione Agraria. I valori agricoli medi sono pubblicati dalla Provincia con riferimento a Regioni Agrarie che sono considerate avere condizioni fra loro omogenee riguardo ai fattori che influenzano la produttività.

Per la Regione Agraria n° 12 della provincia di Cosenza (Medio Crati Occidentale), a cui appartengono i territori dei Comuni di Cerzeto e di Torano Castello i Valori agricoli medi attuali sono quelli del 2014, non essendo stati modificati negli anni successivi. La Tabella seguente riporta i dati suddivisi per coltura e per Regione Agraria (R.A.):

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – COSENZA – ANNO 2014

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tipo di coltura	R.A. N. 1	R.A. N. 2	R.A. N. 3	R.A. N. 4	R.A. N. 5	R.A. N. 6	R.A. N. 7	R.A. N. 8	R.A. N. 9	R.A. N. 10	R.A. N. 11	R.A. N. 12	R.A. N. 13	R.A. N. 14	R.A. N. 15	R.A. N. 16	R.A. N. 17	R.A. N. 18	R.A. N. 19
Agrumeto	—	—	—	—	—	—	—	61.373,90	41.457,15	—	43.405,53	26.194,86	52.930,93	37.343,91	47.302,29	62.889,31	47.302,29	35.503,77	49.791,88
Bosco alto fusto	5.845,13	5.628,65	8.334,73	7.577,03	8.875,94	7.144,05	5.845,13	8.334,73	6.494,59	6.494,59	6.169,86	7.468,78	8.984,19	6.386,35	3.355,54	7.468,78	8.010,00	7.468,78	6.927,57
Bosco ceduo	4.979,19	4.762,70	4.005,00	3.896,76	4.979,19	4.546,22	3.463,78	3.572,03	4.113,24	6.386,35	6.169,86	5.845,13	5.303,92	6.494,59	—	4.437,97	4.113,24	4.762,70	—
Bosco misto	—	—	—	5.845,13	—	7.252,30	—	—	6.927,57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Cineto	—	—	—	—	—	—	11.690,27	12.880,94	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9.958,38
Castagno da frutto	8.226,48	9.092,43	6.386,35	7.144,05	8.984,19	6.169,86	6.602,84	6.602,84	6.602,84	7.901,75	—	10.174,86	6.927,57	8.984,19	—	6.494,59	6.494,59	6.494,59	—
Ficheto	8.334,73	9.525,40	10.499,59	11.798,51	14.179,86	12.772,70	8.551,21	14.829,32	16.994,18	—	12.339,73	11.149,05	12.339,73	15.911,75	13.570,40	12.339,73	—	18.617,83	13.855,13
Ficodindieto	—	—	—	—	—	—	5.736,89	5.303,92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Fruteto	—	13.213,92	17.102,43	17.427,16	13.530,40	19.267,29	21.756,89	21.756,89	17.751,89	17.751,89	16.669,46	14.288,10	14.288,10	14.288,10	19.575,54	24.895,94	13.097,43	14.288,10	17.535,40
Fruteto irriguo	—	24.995,94	25.437,16	30.957,56	29.550,40	25.437,16	25.437,16	34.637,83	29.875,13	25.437,16	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	56.611,20	26.736,07	26.736,07	56.611,20
Incolto produttivo	—	—	2.056,62	—	2.056,62	2.056,62	2.056,62	2.164,86	2.164,86	—	—	2.164,86	2.164,86	—	—	2.164,86	2.164,86	2.164,86	—
Mandorlieto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15.695,27	—	—	—	—
Orto irriguo	22.514,59	17.535,40	18.617,83	29.225,67	32.581,21	23.921,75	27.277,29	28.684,45	33.122,42	18.617,83	47.085,80	30.091,61	58.234,85	41.240,67	49.683,64	66.028,36	49.683,64	37.993,37	52.389,72
Pascolo	3.463,78	3.896,76	5.628,65	4.113,24	4.005,00	4.762,70	2.814,32	2.814,32	3.463,78	3.030,81	3.463,78	4.221,49	4.005,00	4.005,00	3.788,51	5.303,92	5.628,65	3.463,78	7.252,30
Pascolo arb.	5.412,16	6.494,59	5.845,13	4.979,19	5.412,16	5.412,16	5.195,67	6.061,62	6.494,59	5.087,43	5.628,65	7.793,51	6.927,57	6.494,59	7.577,03	8.984,19	8.984,19	6.278,11	6.386,35
Pascolo vespeggiato	3.463,78	3.896,76	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	4.113,24	3.463,78	3.463,78	4.221,49	4.221,49	4.221,49	4.113,24	4.113,24	4.113,24	3.572,03	4.762,70

Segue Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tipo di coltura	R.A. N. 1	R.A. N. 2	R.A. N. 3	R.A. N. 4	R.A. N. 5	R.A. N. 6	R.A. N. 7	R.A. N. 8	R.A. N. 9	R.A. N. 10	R.A. N. 11	R.A. N. 12	R.A. N. 13	R.A. N. 14	R.A. N. 15	R.A. N. 16	R.A. N. 17	R.A. N. 18	R.A. N. 19
Pescheto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	44.812,69	44.812,69	44.812,69	—	—	—	—	—	44.785,63
Praio irriguo	10.499,59	9.633,65	11.798,51	10.174,86	10.116,08	10.932,56	11.149,05	10.824,32	10.824,32	10.824,32	11.149,05	11.149,05	11.149,05	11.149,05	9.830,13	10.716,08	10.716,08	10.716,08	10.716,08
Querceto	4.762,70	8.118,24	4.762,70	4.979,19	5.412,16	4.762,70	5.412,16	5.412,16	5.412,16	5.412,16	5.736,89	9.308,92	6.927,57	6.386,35	7.344,05	5.520,40	6.169,86	4.870,94	6.169,86
Seminativo	4.329,73	6.278,11	4.870,94	4.329,73	6.061,62	4.979,19	5.953,38	58.343,09	5.412,16	4.329,73	5.412,16	8.984,19	10.716,08	10.391,35	6.061,62	11.365,54	6.711,08	9.417,16	10.174,86
Seminativo arb.	5.953,38	8.010,00	8.442,97	9.308,92	12.015,00	10.499,59	9.308,92	8.984,19	8.984,19	7.901,75	8.442,97	9.741,89	10.932,56	14.071,62	11.040,81	11.040,81	9.741,89	11.365,54	11.798,51
Seminativo fr.	10.499,59	8.010,00	10.499,59	10.174,86	10.824,32	9.741,89	10.499,59	11.582,02	9.525,40	10.607,84	12.211,48	12.231,48	17.643,64	25.112,43	16.452,97	23.055,81	14.504,59	12.772,70	17.643,64
Seminativo fr. arboreo	10.607,84	9.308,92	12.447,97	13.313,92	14.388,10	13.422,16	18.076,62	15.262,29	15.262,29	13.746,89	20.064,99	15.154,05	20.241,48	23.813,51	21.865,13	19.375,54	20.349,72	16.452,97	20.566,21
Uliveto	13.422,16	15.154,05	14.396,35	14.829,32	16.344,73	16.128,24	15.154,05	14.829,32	14.829,32	14.829,32	18.942,56	16.777,70	18.184,86	19.575,54	18.184,86	22.406,35	21.107,43	19.375,54	17.643,64
Uliveto irriguo	15.154,05	17.427,16	16.994,18	17.850,13	18.617,83	18.401,35	17.427,16	16.994,18	16.994,18	21.540,40	19.159,05	20.782,20	23.189,86	20.782,20	25.653,64	24.138,24	22.189,86	20.241,48	—
Uliveto-vigneto	—	—	—	—	—	19.808,51	—	—	—	—	—	20.674,45	—	—	—	23.488,78	—	—	—
Vigneto	14.829,32	21.540,40	21.865,13	18.509,59	21.323,91	21.323,91	20.241,48	20.241,48	17.751,89	17.751,89	23.813,51	23.813,51	23.813,51	23.813,51	20.999,18	23.323,91	24.895,94	24.895,94	24.895,94
Vigneto a spalliera	—	28.684,45	26.086,62	—	27.277,29	27.277,29	—	—	—	—	34.204,86	31.174,05	28.576,21	28.576,21	34.204,86	—	34.204,86	34.204,86	34.962,56
Vigneto a tenda	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46.761,07	—	—	—	46.761,07

Il valore agricolo è ricavato applicando al valore medio fattori di incremento o di riduzione, ottenuti stimando per confronto le condizioni migliorative o peggiorative che il terreno in esame presenta, rispetto agli analoghi terreni della Regione Agraria considerata. Le caratteristiche che possono considerarsi migliorative o peggiorative riguardano:

PER SEMINATIVI:

Fertilità: parametro dipendente dalla natura chimico-fisica del terreno e dalle modalità di lavorazione.

Il parametro è descritto con quattro livelli qualitativi, correlati allo spessore e natura del suolo, capacità di trattenimento dell'acqua, ecc.:

- Ottima, se il terreno è umifero, con strato agrario profondo, tessitura idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona, nel caso che le condizioni assicurino produzione unitaria non inferiore all'80% di quelle massime di zona;
- Discreta, nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinario, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime di zona;
- Mediocre, quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere l'acqua, natura melmosa).

Ubicazione: è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri abitati per una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi:

- Buona, quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;
- Normale, quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 10 km dai suddetti centri;
- Carente, quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso: è un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

- Buono, quando l'accesso è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;
- Sufficiente, quando l'accesso avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane);

- Insufficiente, quando, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare, il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma: è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo:

- Regolare, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare);
- Normale, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte delle quali la forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare);
- Penalizzante, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte delle quali la forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza: è un fattore che valuta l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti delle stesse qualità nella zona:

- Medio appezzamento, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona;
- Piccolo appezzamento, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% a quella media della zona;
- Grande appezzamento, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% a quella media della zona.

PER VIGNETO:

Oltre alla Fertilità e Accesso:

Esposizione: è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi:

- Buona, quando in relazione alla qualità della coltura le condizioni sono ottimali;
- Normale, quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità della coltura impiantata;
- Cattiva, quando in relazione alla qualità della coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Densità piante: è un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli al qualità del soprassuolo:

- Ordinaria (o alta), quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno;
- Irrazionale (o bassa), quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sestii regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).

Età: nei vigneti il valore del soprassuolo è proporzionale al tempo trascorso dall'impianto:

- bassa, ad 1/3 dall'impianto;
- media, tra 1/3 e 2/3 dall'impianto;
- alta, oltre 2/3 dall'impianto.

Impianto: è un fattore che valuta la natura dell'impianto di sostegno dei vigneti; può essere descritto da tre livelli:

- Tendone o pergola, quando le piante sono lasciate vegetare a modo di tendone su tutta la superficie di impianto;
- Intelaiato alto, quando l'impianto è a filari, ma con altezza almeno doppia rispetto al filare ordinario;
- Filari ordinari, quando il filare ha una altezza ordinaria di circa m 1,50 – 2,00.

**Conduzione:** parametro dipendente dalla riduzione di produttività dovuta alla correttezza nell'uso delle tecniche agrarie (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, carenze nelle sistemazioni idriche, pulitura delle ramaglie, ecc.), di cui occorre tenere conto nella valutazione. Il parametro può essere gestito su due livelli:

- Governati, quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie;
- Degradati, quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione nette ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

PER ULIVETO:

Oltre alla Fertilità, Accesso, Impianto, Conduzione, Densità ed Età delle piante:

**giacitura:** è un fattore che tiene conto della pendenza del terreno; incide in modo rilevante sulla produttività e sui costi di sistemazione e manutenzione dei fondi. Il parametro è descritto con tre livelli qualitativi:

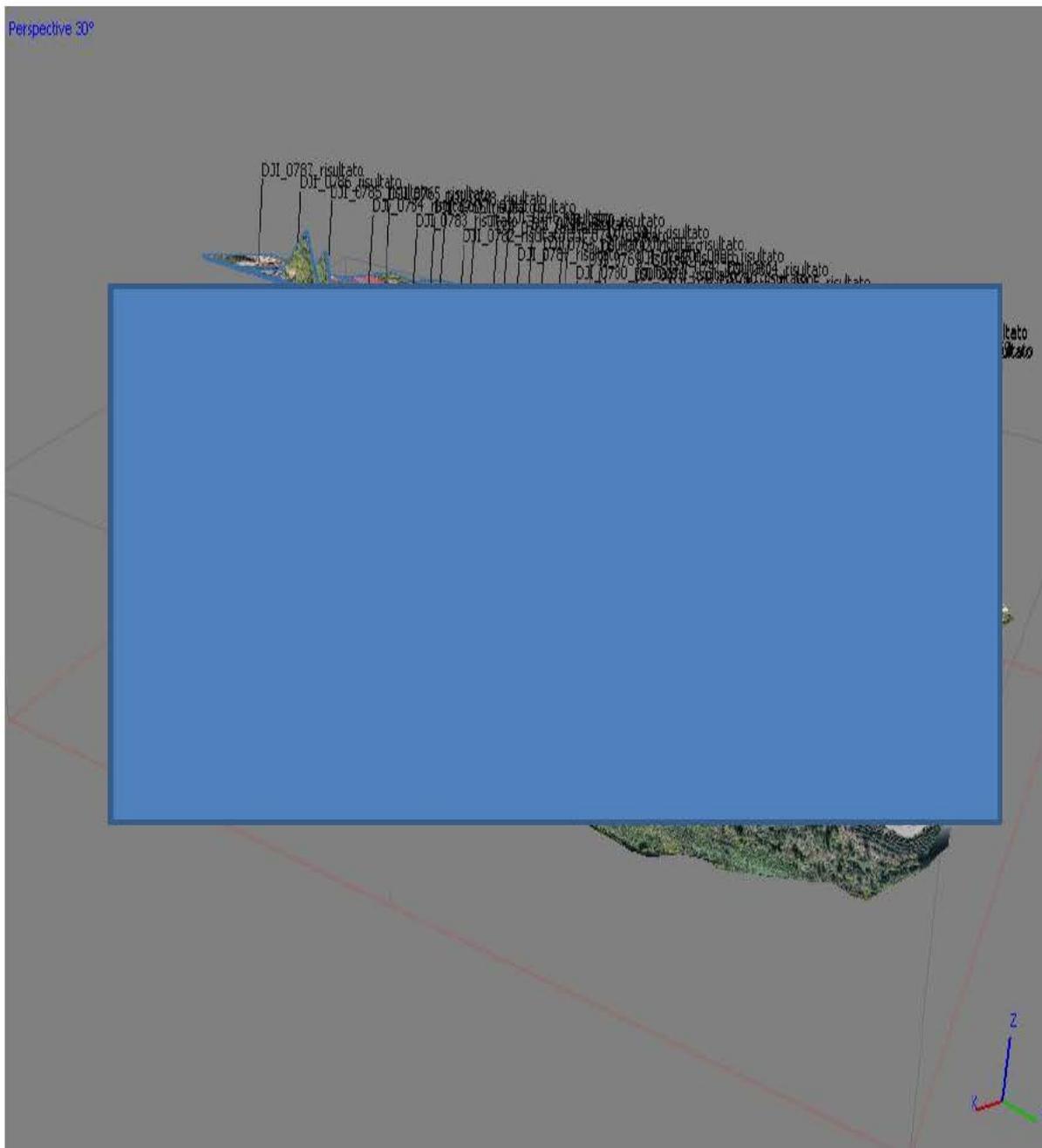
- Pianeggiante, quando il terreno ha pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;
- acclive, quando il terreno ha pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi di deflusso delle acque meteoriche;
- Mediocre, quando il terreno ha pendenze superiori al 20% o anche con pendenze inferiori, ma con forti problemi di deflusso delle acque meteoriche;

Per quanto riguarda le colture "Pascolo" e "Pascolo arborato" sono stati considerati i valori medi senza correzioni. Relativamente al parametro "fertilità" non sono state considerate variazioni fra i terreni, avendoli considerati tutti della stessa natura.

### 9.2.1 TERRENI IN COMUNE DI CERZETO

I terreni in oggetto sono ubicati in località [REDACTED], raggiungibili dalla strada pubblica solo per le particelle nn. [REDACTED] e [REDACTED] del foglio [REDACTED], mentre per i restanti terreni non è possibile raggiungerli attraverso strade poderali o interpoderali di servizio. Pertanto, è stato necessario eseguire, il giorno 18 ottobre 2019, l'accesso mediante l'uso di un drone (sistema aereo a controllo remoto), dotato di camera digitale Hasseblad. Da tale attività sono state ricavate le foto aeree che, oltre ad essere, ciascuna,

osservabile anche con ingrandimento, hanno consentito di ricavarle in mosaico, ottenendo, ad esempio, la seguente immagine:



L'immagine più recente – ortofoto del 2019 - ricavabile da internet è la seguente:



L'immagine che si ricava dal sito cartografico della Regione Calabria è la seguente:



Il sito della regione fornisce la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto del 2008. Sono indicate con cerchio rosso le particelle oggetto della procedura. Altre immagini riprese con drone sono allegare nel repertorio fotografico.

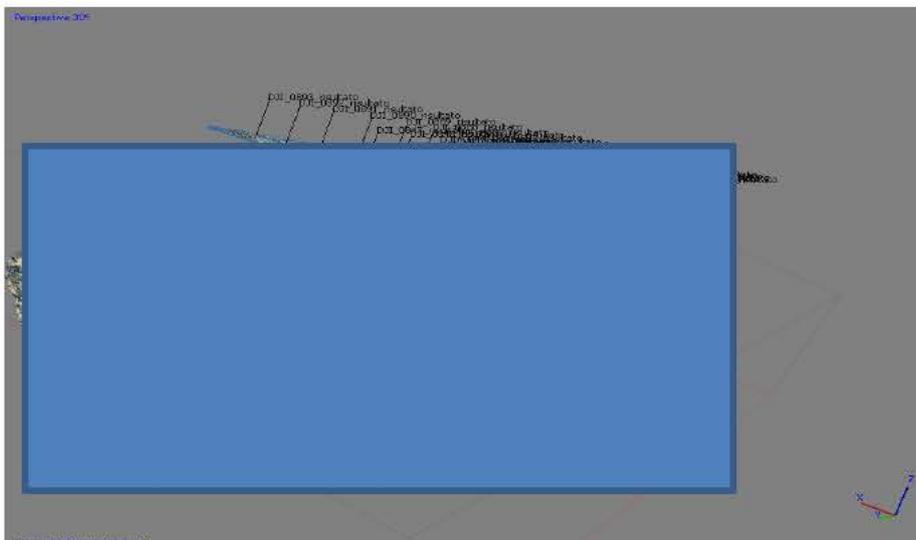
Nella seguente Tabella sono riportati:

- I dati catastali di ciascuna particella, compresa la consistenza in ettari;
- Il Valore Agricolo Medio della coltura in Euro/Ettaro, della Regione Agraria n. 12 della Provincia di Cosenza;
- Il giudizio di stima dei parametri assunti, come sopra definiti, espressi in percentuale, positivo o negativo se in aumento o in diminuzione rispetto al valore medio;
- La somma algebrica dei valori assegnati ai parametri di stima;
- Il Valore Agricolo Medio corretto con l'applicazione della somma dei valori dei parametri di stima;
- Il valore in Euro di ciascuna particella, arrotondato all'intero.

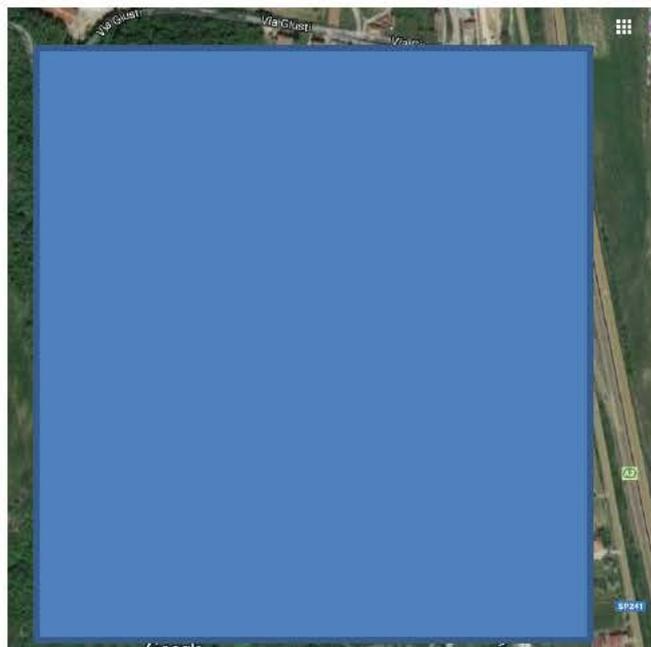
TERRENI IN COMUNE DI CERZETO																					
N.	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superf (Ha)	R.Dom	Valore agricolo medio (€/Ha)	giacitura	esposizione	ubicazione	accesso	forma	ampiezza	età (alberi)	densità piante	impianto (vigneti)	risorsa irrigua	conduzione	total +/-	VAM corretto (€/Ha)	valore (€) (arrotondato)
1			Sem. irr.	1	0,1330	5,50	12.231,48	0,1	0,1	0	-0,1	-0,1	0	0	0	0	-0,1	0	-0,2	9.785,18	1.301,00
2			vigneto	2	0,3000	14,72	23.813,51	-0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	-0,1	-0,1	21.432,16	6.430,00
3			Sem. irr.	1	0,2050	8,47	12.231,48	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0	-0,1	0	0	12.231,48	2.507,00
4			Sem. irr.	1	4,0780	168,49	12.231,48	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0	-0,1	0	0	12.231,48	49.880,00
5			vigneto	2	0,2000	9,81	23.813,51	0	0,1	0	-0,1	0	0	0	0	0	0	-0,1	-0,1	21.432,16	4.286,00
6			Sem. irr.	1	0,0550	2,27	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	-0,1	0	0	0	0	-0,1	-0,1	-0,4	7.338,89	404,00
7			Sem. irr.	1	0,7637	31,55	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	-0,1	0	0	0	0	-0,1	-0,1	-0,4	7.338,89	5.605,00
8			Sem. irr.	1	0,0273	1,13	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	-0,1	0	0	0	0	-0,1	-0,1	-0,4	7.338,89	200,00
9			Uliveto	2	0,6890	16,01	16.777,70	-0,1	0,1	0	-0,1	0	0,1	0	0	0	0	0	0	16.777,70	11.560,00
10			Sem. irr.	1	0,0070	0,29	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	-0,1	0	0	0	0	-0,1	0	-0,3	8.562,04	60,00
11			Uliveto	2	0,0200	0,46	16.777,70	0	0,1	0	-0,1	0	-0,1	0	0	0	0	0	-0,1	15.099,93	302,00
12			Sem. irr.	1	0,6184	25,55	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	0	0	0	0	0	-0,1	-0,1	-0,3	8.562,04	5.295,00
13			Sem. irr.	1	0,0086	0,36	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	0	0	0	0	0	-0,1	0	-0,2	9.785,18	84,00
14			Sem. irr.	1	0,0360	42,80	12.231,48	-0,1	0,1	0	-0,1	0	-0,1	0	0	0	-0,1	0	-0,3	8.562,04	308,00
15			Uliveto	2	0,8288	19,26	16.777,70	0	0,1	0	0	0	0,1	0	0	0	0	-0,1	0,1	18.455,47	15.296,00
16			Pascolo	U	0,1140	0,53	4.221,49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.221,49	481,00
17			Pascolo arb	U	17,1872	177,53	7.793,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.793,51	133.949,00
<b>Totale</b>																				<b>237.948,00</b>	

## 9.2.2 TERRENI IN COMUNE DI TORANO CASTELLO

I terreni in oggetto sono ubicati in località [REDACTED], raggiungibili dalla strada pubblica solo per la particella n. [REDACTED] del foglio [REDACTED], ed in ogni caso impraticabile per la folta vegetazione, mentre per i restanti terreni non è possibile raggiungerli attraverso strade poderali o interpoderali di servizio. Pertanto, è stato necessario eseguire, il giorno 18 ottobre 2019, l'accesso mediante l'uso di un drone (sistema aereo a controllo remoto), dotato di camera digitale Hasselblad. Da tale attività sono state ricavate le foto aeree che, oltre ad essere, ciascuna, osservabile anche con ingrandimento, hanno consentito di ricavarle in mosaico, ottenendo, ad esempio, la seguente immagine:

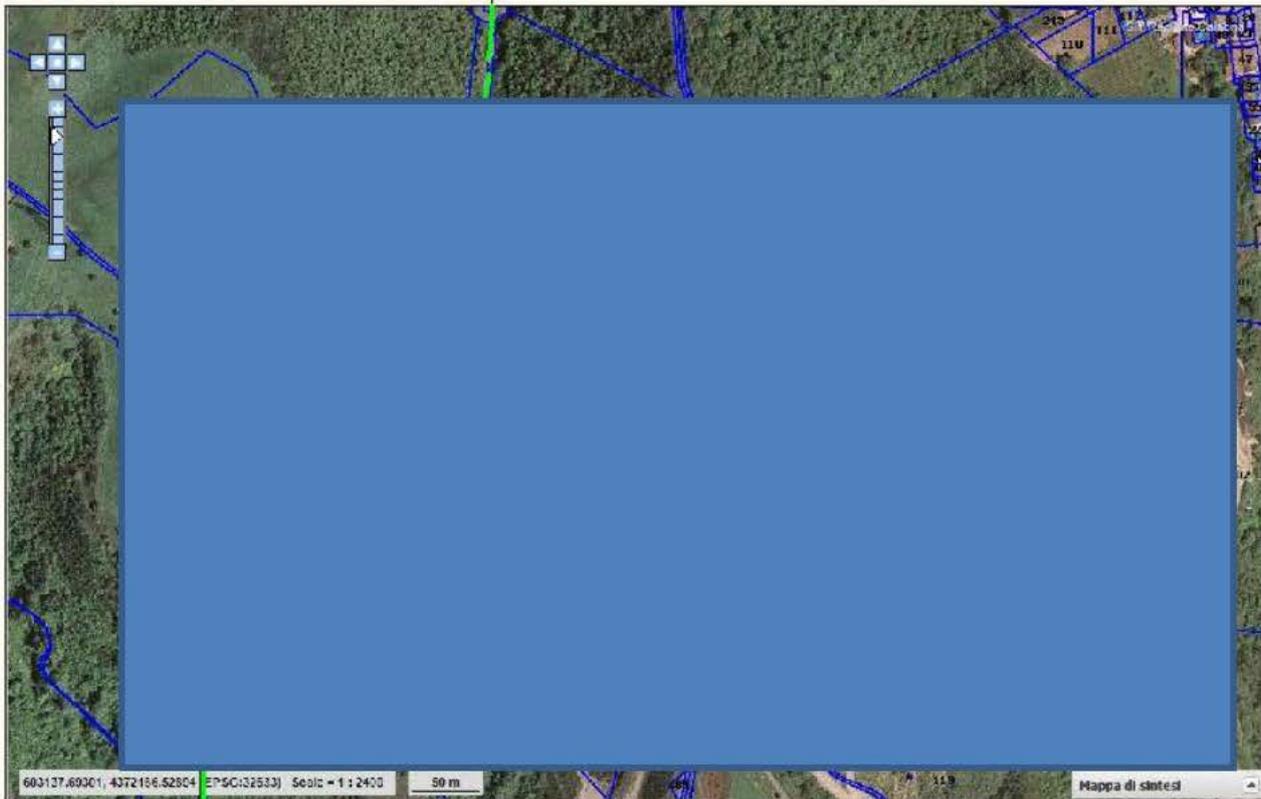


L'immagine più recente – ortofoto del 2019 - ricavabile da internet è la seguente:



L'immagine che si ricava dal sito cartografico della regione Calabria è la seguente:

Foglio 27 ↔ Foglio 28

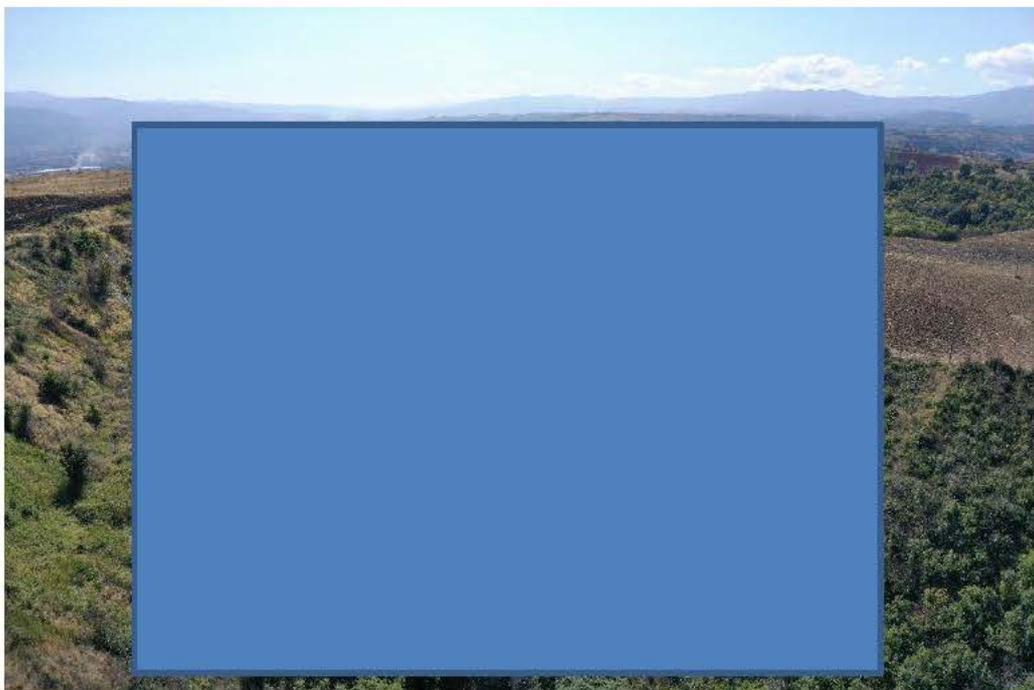


Foglio 27 ↔ Foglio 28

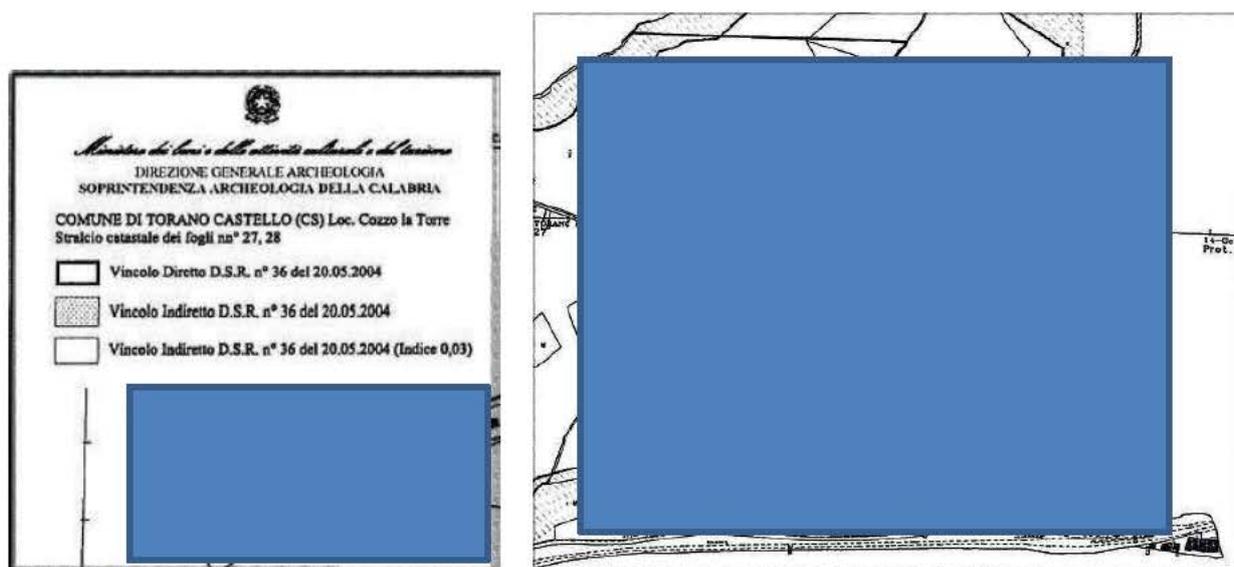
Il sito della regione fornisce la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto del 2008. Sono indicate con cerchio rosso le particelle oggetto della procedura. Altre immagini riprese con drone sono allegare nel repertorio fotografico. Le immagini seguenti sono riprese: la prima, azimutale, inquadra l'accesso dal tornante della strada alla particella [redacted] del foglio [redacted]; vi si può osservare la folta vegetazione che impedisce di entrare.



La seconda ripresa da nord (avendo alle spalle il tornante della strada) verso sud: si vede l'alterazione orografica prodotta dalla coltivazione di cava, la vegetazione e la impraticabilità dei luoghi.



I terreni oggetto di procedura, dal Certificato di destinazione urbanistica, sono inseriti in zona agricola E; essi sono soggetti a vincolo idrogeologico Forestale e ai vincoli derivanti da incendio boschivo a norma della Legge N. 353/2000 che prescrive il divieto pluriennale di trasformazione dei terreni, produttiva o edilizia. I terreni sono inoltre soggetti a vincolo archeologico con decreto N. [redacted] del Soprintendente Regionale. Il vincolo archeologico è diretto per parte dei terreni; è indiretto per la restante parte, secondo la planimetria allegata al decreto, di seguito parzialmente riprodotta:



Le norme che regolano l'uso dei terreni sono contenute nel Decreto di apposizione del vincolo di cui è riportato lo stralcio che interessa:

#### DECRETA

ART. 1 – Gli immobili indicati nelle premesse, su cui insistono i resti archeologici descritti nell'unita relazione scientifica, individuati con tratti paralleli obliqui di colore fucsia (*VINCOLO DIRETTO*) nell'allegata planimetria che fa parte integrante del presente decreto, sono dichiarati di interesse particolarmente importante e sono, pertanto, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42;

ART. 2 – Gli immobili contrassegnati da tratti paralleli di colore giallo nell'allegata planimetria ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 (art. 49 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490) sono sottoposti a *VINCOLO INDIRETTO* ed alle seguenti prescrizioni:

- a) È fatto divieto di realizzare nuove costruzioni;
- b) È fatto divieto di aprire nuove cave per l'estrazione di materiale inerte;
- c) È fatto divieto di eseguire interventi agricoli che possano col tempo comportare dissesti, dilavamenti o frane del terreno;
- d) Non sono consentite variazioni nella quota di campagna attuale, né la realizzazione di discariche o raccolte di rifiuti liquidi e solidi e di risulta di qualsiasi tipo e natura.
- e) Per il passaggio di cavi aerei e sotterranei, condutture idriche e fognanti di qualsiasi tipo e natura, passaggio di metanodotti ed eventuali tracciati stradali, sia pure provvisori, sarà necessario il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Calabria;
- f) non è consentita l'affissione di cartelli e di insegne per pubblicità o altre indicazioni;

ART. 3 – Gli immobili evidenziati da tratti paralleli di colore fucsia incrociati con tratti paralleli di colore giallo nell'allegata planimetria, ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 (art. 49 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490), sono sottoposti a *VINCOLO INDIRETTO* ed alle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato allo 0,03;
- b) Le nuove costruzioni non potranno avere più di un piano fuori terra, senza superare comunque i mt. 5 dal colmo del tetto, che dovrà essere di tipo tradizionale con copertura in coppi;
- c) Il ripristino dei fabbricati esistenti non dovrà prevedere aumenti di volumetria e dovranno essere mantenute le caratteristiche architettoniche originarie;
- d) È fatto divieto di aprire nuove cave per l'estrazione di materiale inerte;
- e) È fatto divieto di eseguire interventi agricoli che possano col tempo comportare dissesti, dilavamenti o frane del terreno;
- f) Non sono consentite variazioni nella quota di campagna attuale, né la realizzazione di discariche o raccolte di rifiuti liquidi e solidi e di risulta di qualsiasi tipo e natura.
- g) Per il passaggio di cavi aerei e sotterranei, condutture idriche e fognanti di qualsiasi tipo e natura, passaggio di metanodotti ed eventuali tracciati stradali, sia pure provvisori, sarà necessario il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Calabria;
- h) non è consentita l'affissione di cartelli e di insegne per pubblicità o altre indicazioni;

Appare, pertanto, evidente che per lo stato fisico e orografico che i terreni hanno per essere stati sede di una cava, di cui si osservano le pareti sub-verticali prodotte dalla coltivazione, è sostanzialmente inibito il loro uso agricolo, l'unico che sarebbe compatibile con i diversi vincoli cui sono soggetti. D'altra parte, tenuto conto che il vincolo archeologico vieta la coltivazione della cava, il valore dei terreni subisce una drastica riduzione.

Seppure improprio poiché di fatto il terreno non è propriamente agricolo, l'unico dato disponibile per la stima è il valore agricolo medio (VAM) della coltura "Seminativo" della Regione Agraria n. 12, con la coltura riportata nella visura catastale. Si può, tuttavia, giustificare il riferimento al VAM con l'ipotesi

che, se dovesse avere sviluppi l'interesse archeologico, esso con tutta probabilità diverrà oggetto di pubblica utilità e il criterio per la valutazione dell'indennità di esproprio è il Valore agricolo medio.

Nella tabella seguente è riportata la stima:

TERRENI IN COMUNE DI TORANO CASTELLO								
N.	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superficie (Ha)	R.Dom	Valore agricolo medio (€/Ha)	Valore (€) arrotondato
1			Seminativo	2	0,614	20,61	8.984,19	5.516,00
2			Seminativo	3	0,663	11,98	8.984,19	5.957,00
3			Seminativo	3	0,836	15,11	8.984,19	7.511,00
							<b>Totale</b>	<b>18.984,00</b>

**Quesito n. 10** – “Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei ...”.

Sulla base della posizione relativa dei beni e della loro natura, si propone di formare i seguenti lotti:

**LOTTO N. 1** – Fabbricato in corso di costruzione in Comune di Cerzeto, Via [redacted] distinto in catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted], del valore di € 76.860 che, ridotto forfettariamente del 15% per tener conto di vizi occulti, diviene di € 65.330.

**LOTTO N. 2** – Fondo agricolo in Comune di Cerzeto, distinti in catasto terreni al foglio [redacted] particella [redacted] seminativo irriguo classe 1, di metri quadrati 1.330, del valore di € 1.300.

**LOTTO N. 3** – Fondo agricolo in Comune di Cerzeto, costituito dalle particelle elencate nella seguente tabella:

TERRENI IN COMUNE DI CERZETO								
N.	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superf (Ha)	R.Dom	valore (€) (arrotondato)	
2			vigneto	2	0,3000	14,72	6.430,00	
3			Sem. irr.	1	0,2050	8,47	2.507,00	
4			Sem. irr.	1	4,0780	168,49	49.880,00	
5			vigneto	2	0,2000	9,81	4.286,00	
6			Sem. irr.	1	0,0550	2,27	404,00	
7			Sem. irr.	1	0,7637	31,55	5.605,00	
8			Sem. irr.	1	0,0273	1,13	200,00	
9			Uliveto	2	0,6890	16,01	11.560,00	
10			Sem. irr.	1	0,0070	0,29	60,00	
11			Uliveto	2	0,0200	0,46	302,00	
12			Sem. irr.	1	0,6184	25,55	5.295,00	
13			Sem. irr.	1	0,0086	0,36	84,00	
							<b>Totale</b>	<b>86.613,00</b>

del valore totale di € 86.613.

**LOTTO N. 4** – Fondo agricolo in Comune di Cerzeto, costituito dalle particelle elencate nella seguente

tabella:

TERRENI IN COMUNE DI CERZETO							
N.	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superf (Ha)	R.Dom	valore (€) (arrotondato)
1			Sem. irr.	1	0,0360	42,80	308,00
2			Uliveto	2	0,8288	19,26	15.296,00
3			Pascolo	U	0,1140	0,53	481,00
4			Pascolo arb	U	17,1872	177,53	133.949,00
						<b>Totale</b>	<b>150.034,00</b>

del valore totale di € 150.000.

**LOTTO N. 5** – Terreno in Comune di Torano Castello, costituito dalle particelle elencate nella seguente

tabella:

TERRENI IN COMUNE DI TORANO CASTELLO								
N.	FOGLIO	P.IIa	qualità	classe	superficie (Ha)	R.Dom	Valore agricolo medio (€/Ha)	Valore (€) arrotondato
1			Seminativo	2	0,614	20,61	8.984,19	5.516,00
2			Seminativo	3	0,663	11,98	8.984,19	5.957,00
3			Seminativo	3	0,836	15,11	8.984,19	7.511,00
							<b>Totale</b>	<b>18.984,00</b>

Il totale complessivo del valore stimato dei beni oggetto di pignoramento è:

$$€ (65.330,00 + 1.300,00 + 86.613,00 + 150.000,00 + 18.984,00) = € 322.227,00.$$

Diconsi Euro trecentoventiduemiladuecentoventisette/00.

**Quesito n. 11** – “Provveda l’esperto ad accertare lo stato di possesso lotti per gruppi omogenei ...”.

Nel corso delle visite sopralluogo non si è avuto modo di incontrare la Sig.ra [redacted] né incaricati che potessero dare informazioni sullo stato di possesso dei beni.

Da quanto si è potuto dedurre dalla documentazione in atti e dagli ulteriori documenti depositati, in particolare l’atto di conferimento di beni per notar [redacted], in data [redacted], Rep. n. [redacted] registrato a Cosenza il [redacted] al n. [redacted] Serie [redacted] i beni immobili nel comune di Cerzeto sono stati ceduti dalla Sig [redacted] alla Società [redacted] con sede in [redacted], Contrada [redacted]

Tali beni, in forza dell'atto di conferimento sopra citato, sono nel possesso della Società [REDACTED] [REDACTED] che nelle visure catastali risulta intestataria dei medesimi beni.

Per quanto riguarda i beni nel Comune di Torano Castello, null'altro avendo potuto acquisire, si può dedurre che siano in possesso dell'intestatario che risulta nelle visure catastali, cioè la Società [REDACTED] con sede in Torano che, dalla certificazione notarile del Notaio [REDACTED] [REDACTED], ha codice fiscale [REDACTED].

**Quesito n. 12** – *“Provveda l'esperto ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa ...”*.

Dalle dichiarazioni degli uffici tecnici comunali dei Comuni di Cerzeto e di Torano Castello, risulta che i beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative.

**Quesito n. 13** – *“Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie ...”*.

Relativamente al fabbricato sito in Comune di Cerzeto, si allega l'estratto di mappa catastale e gli elaborati restituiti dal rilievo diretto effettuato, sotto la lettera A1.

Si allega sotto la lettera A2, congrua documentazione fotografica.

Relativamente ai terreni in Comune di Cerzeto, si allegano gli estratti dei fogli di mappa che comprendono le particelle pignorate, sotto la lettera B1. Si allega sotto la lettera B2, congrua documentazione fotografica, distinta fra quella ripresa da terra e quella ripresa con drone.

Relativamente ai terreni in Comune di Torano Castello, si allega gli estratti dei fogli di mappa che comprendono le particelle pignorate, sotto la lettera C1. Si allega sotto la lettera C2, congrua documentazione fotografica, distinta fra quella ripresa da terra e quella ripresa con drone.

I documenti richiesti ai punti 14) e 15) dell'elenco dei quesiti sono allegati con i numeri 8 e 9.

Cosenza, 18 gennaio 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Ing. [REDACTED])

In Appendice:

Tabelle dei valori immobiliari - Estratti dalle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

ALLEGATI:

Allegato n. 1 – Verbali delle visite sopralluogo;

Allegato n. 2 – Visure storiche per immobile;

Allegato n. 3 – Ispezioni ipotecarie;

Allegato n. 4 – Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai comuni di Cerzeto e di Torano;

Allegato n. 5 – Documenti del comuni di Cerzeto relativi al fabbricato f. [redacted] p.lla [redacted]

Allegato n. 6 – Documenti rilasciati dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici di Cosenza, decreto di vincolo archeologico;

Allegato n. 7 – Certificati di Stato Civile e di Matrimonio della Sig.ra [redacted] rilasciati dal Comune di Rende;

Allegato n. 8 – Descrizione dei lotti formati;

Allegato n. 9 – versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;

Allegato n. A1 – Estratto di mappa catastale ed elaborati restituiti dal rilievo diretto del fabbricato f. [redacted] p.lla [redacted]

Allegato n. A2 – Disegni di rilievo e Documentazione fotografica del fabbricato f. [redacted] p.lla [redacted];

Allegato n. B1 – Estratti di mappa catastale comprendono le particelle pignorate nel Comune di Cerzeto;

Allegato n. B2 – Documentazione fotografica delle particelle pignorate nel Comune di Cerzeto;

Allegato n. C1 – Estratti di mappa catastale comprendono le particelle pignorate nel Comune di Torano Castello;

Allegato n. C2 – Documentazione fotografica delle particelle pignorate nel Comune di Torano Castello;

## APPENDICE

TABELLA N. 1 - QUOTAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE							
Residenziale							
Zona Extraurbana/Zona Rurale	fonte	Quotazioni di mercato (€/mq)			Locazione (€/mq*mese)		
		min	max	media	min	max	media
Bisignano	OI	345,00	495,00	420,00			
Cervicati	OI	250,00	345,00	297,50			
Cerzeto	OI	250,00	345,00	297,50			
Lattarico	OI	250,00	345,00	297,50			
Luzzi	OI	345,00	495,00	420,00			
Mongrassano	OI	250,00	345,00	297,50			
Rota Greca	OI	250,00	345,00	297,50			
San Martino di Finita	OI	250,00	345,00	297,50			
San Benedetto Ullano	OI	250,00	345,00	297,50			
Santa Sofia d'Epiro	OI	200,00	390,00	295,00			
Torano Castello	OI	290,00	395,00	342,50			
		Valori medi		323,64			
		Deviazione standard		49,53			
Valori più probabili	quotazione		minimo	274,11	locazione	minimo	-
			massimo	373,16		massimo	-
<i>Legenda:</i>	OI	Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio - II Semestre 2018					

TABELLA N. 2 - QUOTAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE							
Residenziale							
Zona semicentrale/Periferica	fonte	Quotazioni di mercato (€/mq)			Locazione (€/mq*mese)		
		min	max	media	min	max	media
Bisignano	OI	395,00	590,00	492,50	1,70	2,60	2,15
Cervicati	OI	345,00	495,00	420,00	1,20	1,80	1,50
Cerzeto	OI	345,00	495,00	420,00	1,30	1,90	1,60
Lattarico	OI	495,00	690,00	592,50	1,80	2,60	2,20
Luzzi	OI	495,00	690,00	592,50	1,80	2,60	2,20
Mongrassano	OI	495,00	690,00	592,50	1,80	2,70	2,25
Rota Greca	OI	345,00	495,00	420,00	1,30	1,90	1,60
San Martino di Finita	OI	345,00	395,00	370,00	1,30	1,50	1,40
San Benedetto Ullano	OI	345,00	495,00	420,00	1,30	1,90	1,60
Santa Sofia d'Epiro	OI	395,00	495,00	445,00	1,40	2,00	1,70
Torano Castello	OI	395,00	530,00	462,50	1,40	2,00	1,70
		Valori medi		475,23			1,81
		Deviazione standard		81,18			0,32
Valori più probabili	quotazione		minimo	394,04	locazione	minimo	1,49
			massimo	556,41		massimo	2,13
<i>Legenda:</i>	OI	Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio - II Semestre 2018					

Artt. 51 e 52 della L.R. 19/2002

Art. 51 (Interventi in zona agricola)

1. Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.
2. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380).
3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
  - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
  - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
  - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
  - d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

Art. 52 (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
  - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si ricorda che con la Legge n. 214 del 22 dicembre 2011 è stato definitivamente convertito in Legge il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, (c.d. decreto salva Italia) recante "Disposizioni urgenti per la

*crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*". Il dl 201/2011 ha imposto il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, ossia il pagamento dell'Imu. La dichiarazione al Catasto dei fabbricati andava effettuata entro il 30 novembre 2012.

Il Titolo IV del DPR 380/2001 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni", all'art. 31, recita: "1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3."

All'art. 32: "1. Fermo restando quanto disposto al comma 1 dell'art. 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

*Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 6 aprile 1968;*

*Aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*

*Modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*

*Mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*

*Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

2. *Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative."*

Art. 57 (Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. Il PSC individua, per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche, le destinazioni d'uso specifiche, quelle ricomprese in gruppi omogenei e quelle da escludere, nonché la possibilità di destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunzionalizzazione degli immobili.

2. Le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria sono stabilite dal REU che fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.

3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.

4. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

a) residenziale;

b) turistico-ricettiva;

c) produttiva e direzionale;

d) commerciale;

e) agricola.

5. (abrogato).

6. (abrogato).

7. (abrogato).

8. (abrogato).

Costituiscono, ai fini della presente legge, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 4, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

10. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 4 diversa da quella in atto.

11. La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o 152 Comma sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. a) della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente così recitava: "4. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti: a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria; b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione); c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori); d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale; e) agricola.". 153 Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lett. b) della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente così recitava: "5. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.". 154 Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lett. b) della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente così recitava: "6. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.". 155 Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lett. b) della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente così recitava: "7. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F) di cui al Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.". 156 Comma abrogato dall'art. 17, comma 1, lett. b) della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40; precedentemente così recitava: "8. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E), di cui al Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, a destinazione agricola, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.". nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti. 11 bis. Gli interventi di cui al presente articolo sono eseguiti ai sensi del d.p.r. n. 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle normative nazionali, regionali e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico edilizia, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 42/2004. 157 12. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard. 13. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (DIA) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale. 14. (abrogato). 158 15. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro.