

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 154/2000 riunita alla 41/2008 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Intesa Gestione Crediti S.p.A. c/ Rizzuti Luigi e Arnone Rosaria

Rende, 15.01.2022

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente



Mordente Francesco
Ingegnere
15.01.2022 10:55:30
GMT+00:00

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



1.0 Premessa

Con provvedimento del 11.10.2021 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 154/2000 R.G. Esec. Imm. riunito con il procedimento 41/2008 R.G. Esec. Imm. disponendo la comparizione dello scrivente alla data del 18.10.2021 per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti.

All'udienza del 18.10.2021, prestatò il giuramento di rito, mi è stato conferito il seguente quesito:

Proceda il CTU, esaminate le perizie in atti, all'attualità dei valori di stima degli immobili oggetto di esecuzione e, ove risultasse una nuova e diversa destinazione urbanistica, voglia procedere alla nuova stima conforme all'attuale destinazione.

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Preliminarmente ho esaminato gli atti delle due procedure, 154/2000 R.E. e 41/2008 R.E. in cui risultano depositate due consulenze tecniche d'ufficio, la prima a firma dell'ing. Gianluca Milizia datata 28.07.2009 resa nell'ambito del procedura esecutiva Immobiliare n° 154/2000 R.E. (allegato 1) e la seconda a firma dell'ing. Giuseppe Biondi datata 16.06.2011 resa nella procedura esecutiva immobiliare n° 41/2008 R.E. (allegato 2).

In date diverse ho acquisito, per via telematica, le necessarie visure e estratti di mappa catastali e ho consultato il servizio webgis del comune di Spezzano della Sila.

Alla luce della documentazione acquisita in data 10.01.2022 ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione procedendo, in quella sede, a svolgere il rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di esecuzione (allegato 3).



3.0 Risposta al quesito contenuto nel mandato.

3.01 Quesito:

Il quesito postomi è il seguente:

proceda il CTU, esaminate le perizie in atti, all'attualità dei valori di stima degli immobili oggetto di esecuzione e, ove risultasse una nuova e diversa destinazione urbanistica, voglia procedere alla nuova stima conforme all'attuale destinazione.

Per come già accennato risultano presenti in atti n° 2 consulenze tecniche d'ufficio la prima a firma dell' ing. Gianluca Milizia datata 28.07.2009 resa nell'ambito del procedura esecutiva Immobiliare n° 154/2000 R.E. Tribunale di Cosenza e la seconda a firma dell' ing. Giuseppe Biondi datata 16.06.2011 resa nella procedura esecutiva immobiliare n° 41/2008 R.E. Tribunale di Cosenza (allegati 1 e 2) che vengono di seguito dettagliatamente esaminate.

3.02 Esame delle perizie in atti.

Consulenza resa nella procedura esecutiva n° 154/2000 dall' ing. Gianluca Milizia datata 28.07.2009:

nell'elaborato il tecnico ha effettuato la stima del fondo rustico di che trattasi individuando e descrivendo i seguenti fabbricati rurali edificati all'interno dei terreni:

- **casa colonica** destinata ad abitazione con superficie coperta di 136 mq;
- **casa per il personale** in disuso con superficie coperta di circa 130 mq;
- **stalla** in disuso con superficie coperta di 570 mq;
- **capannone** con superficie coperta di circa 600 mq;
- **n° 6 comodi rurali** tre dei quali con superficie pari a 82 mq, 220 mq e 62 mq con struttura in legno di castagno e lamiera e gli altri tre con struttura in blocchi di cemento e copertura con travi di castagno e lamiera di superficie pari a 105 mq, 75 mq e 45 mq;

il fondo rustico oggetto della stima dell'ing. Milizia ha una superficie totale di ha 17.38.40 ed è individuato al Catasto terreni del comune di Spezzano della Sila al:

- foglio n° 2 P.IIa 439 di ha 10.39.90;
- foglio n° 2 P.IIa 440 di ha 06.30.30;
- foglio n° 2 P.IIa 1440 di ha 00.60.00;
- foglio n° 2 P.IIa 1441 di ha 00.01.20;



- foglio n° 2 P.IIa 1442 di ha 00.07.00;

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni il CTU ing. Milizia riferisce che nel PRG del comune di Spezzano della Sila approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n° 665 del 30.08.1995 il fondo ricade per ha 04.36.15 in **zona D (zone a carattere produttivo)** e per ha 12.48.25 in **zona E (zone agricole)** e che nella zona D in cui ricade parte del compendio pignorato è vigente un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Per quanto riguarda gli immobili pignorati il Consulente individua catastalmente i beni risultanti dalla trascrizione del pignoramento e dalle iscrizioni ipotecarie come segue:

- foglio 2 particella 469 di ha 11.78.90;
- foglio 2 particella 440 di ha 06.90.30;

specificando che:

- la p.IIa 439 originariamente presentava una superficie di ha 11.78.90 – seminativo irriguo, è stata oggetto di frazionamento approvato in data 28.08.1986 n. prot. 16/86 agli atti del catasto dal 05.03.1991 e quindi è stata suddivisa nelle particelle 439 di ha 10.48.10 – seminativo irriguo e 843 di ha 01.30.80 – seminativo irriguo. Successivamente, in data 20.12.1989, per l’inserimento in mappa di fabbricati rurali, la p.IIa 439 è stata ulteriormente suddivisa nelle particelle 439 di estensione di ha 10.39.90 – seminativo irriguo, 1441 di ha 00.01.20 – fabbricato rurale e 1442 di ha 00.07.00 – fabbricato rurale.
- la p.IIa 440 che originariamente presentava una superficie di ha 06.90.30 – prato irriguo, è stata suddivisa, in data 20.12.1989, nelle p.IIe 440 di ha 06.30.60 – prato irriguo e 1440 di ha 00.60.00 – fabbricato rurale. La suddivisione è stata conseguente all’inserimento in mappa di fabbricati rurali.

Il CTU procede quindi riferendo in merito alle concessioni edilizie e alle certificazioni di abitabilità reperite presso gli uffici comunali. Ancora nella consulenza si elencano i seguenti gravami esistenti sui beni pignorati:

- ipoteca volontaria iscritta il 09.01.2001 ai numeri 520 R.G. 42 R.P. in rinnovazione dell’ipoteca iscritta il 26.06.1981 ai n° 4544 R.G. e 228 R.P. per Lire 47.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, contro Rizzuti Luigi gravante sul mappale 439 del foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila;
- ipoteca volontaria iscritta il 26.06.1990 ai numeri 14574 R.G. 18295 R.P. per Lire 400.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, contro Rizzuti Luigi e Arnone Rosaria, gravante sul mappale 439 del foglio 2 del comune di Spezzano della Sila;



- domanda giudiziale trascritta il 20.07.1996 ai numeri 15998 R.G. e 13048 R.P. a favore di Tarasi Espedito, nato a San Pietro in Guarano il 07.06.1930, contro Rizzuti Luigi per accertamento giudiziale sottoscrizione atti relativo a scrittura privata del 06.06.1996 costituente titolo per iscrizione di ipoteca in favore dell'istante per la complessiva somma di Lire 700.000.000;
- pignoramento immobiliare trascritto il 07.08.2000 ai nn. 16083 R.G. a favore di intesa Gestione Crediti S.p.A. con sede in Milano, contro Rizzuti Luigi e Arnone Rosaria per i diritti di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno sui terreni Fig. 2 Mappali 439 e 440;
- pignoramento immobiliare trascritto il 19.03.2008 ai nn. 8820 R.G. 5928 R.P. a favore del Salumificio Sila ILCA SURL con sede in Castrolibero (CS) contro Rizzuti Francesco, nato a Celico (CS) il 16.09.1956, per il diritto di proprietà pari a $\frac{1}{3}$ sui Fig. 2 Mappali 439 e 440;

Il Consulente ricava dette informazioni dalla Relazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio Luigi De Santis aggiornata al 07.08.2000. Nella stessa relazione il Notaio precisa che *“tanto nell'atto di pignoramento quanto nella relativa nota di trascrizione la superficie del mappale 439 è stata indicata in ha 11.79.80. In realtà la p.lla 439 ex 55/b di cui è proprietario Rizzuti Luigi ha l'estensione di ha 10.48.10 essendo stata oggetto si frazionamento n° 86 in atti del Catasto dal 05.03.1991”*.

Alla fine l'ing. Milizia perviene ai seguenti valori di stima:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| • Terreno in zona E (zona agricola): | 374.475,00 € |
| • Terreno in zona D (zona a carattere produttivo) valore complessivo: | <u>1.351.150,00 €</u> |
| TOTALE: | 1.725.625,00 € |

Consulenza resa nella procedura esecutiva n° 41/2008 dall' ing. Giuseppe Biondi datata 16.06.2011:

Il CTU individua i beni oggetto del pignoramento immobiliare registrato il 19.03.2008 ai nn. 5928/8820 come segue:

1. $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un terreno in Spezzano della Sila in catasto al foglio 2, particella 439, seminativo irriguo, superficie ha 10.39.90;
2. $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un terreno in Spezzano della Sila, in catasto al foglio n° 2, part. 440, prato irriguo, superficie ha 06.30.30;
3. $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un terreno in Spezzano della Sila, in catasto al foglio n° 2 part. 844, seminativo irriguo, superficie ha 01.50.00;
4. $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un immobile in Spezzano della Sila, in catasto al foglio n° 2, part. 1440, fabbricato rurale, sup. 00.60.00;



5. 1/3 della piena proprietà di un immobile in Spezzano della Sila, in catasto al foglio n° 2, part. 1441, fabbricato rurale, sup. 00.01.20;
6. 1/3 della piena proprietà di un immobile in Spezzano della Sila, in catasto al foglio n° 2, part. 1442, fabbricato rurale, sup. 00.07.00;
7. 1/3 della piena proprietà di un immobile in Spezzano della Sila, in catasto al foglio n° 2, part. 1443, fabbricato rurale, sup. 00.10.20;

il CTU scrive poi testualmente: *“dalla lettura della relazione notarile si rileva che i beni sopraelencati sono pervenuti all’esecutato giusta denuncia di successione registrata all’Ufficio del registro di Cosenza al n. 851/vol.2006 il 15.06.2005 e non ancora trascritta.*

Sui beni di cui ai punti 1-2 e 4-5-6 dai primi due derivanti, pendono, sempre dalla lettura della relazione notarile:

1 – ipoteca volontaria iscritta il 26.06.1990 n. 18295/14574

2- ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 09.01.2001 ai n. 42/520

3- domanda giudiziale Tribunale di Cosenza trascritta il 20.07.1996 n. 13048/15998

4-verbale di pignoramento immobili trascritto il 07.08.2000 n° 11878/16083

I beni di cui ai punti 3-7 sembrano indenni da procedure.”

Il CTU ancora, a seguito dell’esame di documentazione da lui acquisita precisa che:

“a) i beni descritti nelle part. 439 e 440 con i sovrastanti fabbricati rurali part. 1440, 1440, 1442 sono oggetto di vendita giudiziaria derivante dalla proc. 154/2000 per pignoramento effettuato da Intesa Gestione Crediti, in base a perizia estimativa dell’ing. Milizia del 28.07.09.

b) il bene descritto nella part. 844 è oggetto di vendita giudiziaria derivante dalla proc. 166/2000 per pignoramento effettuato da Banca Nazionale del lavoro;

c) il bene descritto nella part. 1443, derivato dalla part. 587, è stato venduto nel 1995 dal defunto genitore dell’esecutato e quindi non fa parte dell’asse ereditario.”

L’ing. Biondi, alla luce degli accertamenti svolti, non procede nella stima e rimette al Giudice dell’Esecuzione la possibilità di accorpate la procedura 41/2008 in cui è stato nominato alle procedure 154/2000 e 166/2000.



3.03 Individuazione dei beni oggetto di valutazione.

Per correttamente individuare i beni oggetto di pignoramento nelle procedure di esecuzione immobiliare riunite n° 154/2000 e 41/2008 è necessario evidenziare l'esatta consistenza dei beni pignorati alla data di trascrizione del pignoramento stesso, si ha:

Procedura 154/2000:

L'atto di pignoramento immobiliare è datato 31.07.2000, è stato notificato in data 02.08.2000 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 07.08.2000 ai nn. 16083 R.G. e 11878 R.P..

Tale Atto di Pignoramento (cfr. documento in atti) riguarda per l'intero:

"fondo rustico con entrostante casa colonica, stalla, capannoni e comodi rurali in agro del Comune di Spezzano della Sila, alla località Cozzolini, esteso complessivamente ettari 18.69.20, riportato al NCT del predetto Comune di Spezzano della Sila al foglio 2 particella 439 di ha 11.78.90 e foglio 2 particella 440 di ha 6.90.30 – in totale, come detto, ha 18.69.20".

Dall'esame della visura storica alla data della trascrizione del pignoramento (07.08.2000) risulta che la consistenza delle particelle pignorate – Fig. 2 nn. 439 e 440 era la seguente:

Fig. 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 104.810 mq – reddito dominicale Euro 405,97 – reddito agrario Euro 162,39. Tale consistenza deriva da frazionamento in atti dal 05.03.1991.

Fig. 2 P.IIa 440 qualità prato irriguo classe 2 – superficie 69.030 mq - reddito dominicale Euro 124,78 – reddito agrario Euro 60,61.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento in data 07.08.2001 per costituzione di fabbricato rurale la p.IIa 439 è stata variata e divisa nei numeri 439, 1441 e 1442. La p.IIa 439, a seguito della variazione ha assunto la consistenza attuale di 103.990 mq. Nella stessa data anche la p.IIa 440 è stata variata per costituzione di fabbricato rurale e divisa nei numeri 440 e 1440 assumendo, a seguito della variazione la consistenza attuale di 63.030 mq.

In sintesi oggi si può ritenere che oggetto di pignoramento della procedura 154/2000 è la piena proprietà dei seguenti beni siti in Comune di Spezzano della Sila identificati al catasto terreni di detto comune come segue:

- Foglio 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;
- Foglio 2 P.IIa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.IIa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;



- Foglio 2 p.lla 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;
- Foglio 2 P.lla 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;

Procedura 41/2008:

L'atto di pignoramento immobiliare del 06.03.2008, notificato in data 07.03.2008 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza in data 19.03.2008 R.G. 8820, R.P. 5928, riguarda, per la quota di proprietà di 1/3 i seguenti beni:

- 1) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 439 sem. irrig. Di superficie ha 10 are 39 ca 90;
- 2) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 440 perto irrig. Di superficie ha 6 are 30 ca 30;
- 3) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 844 sem. irrig. Di superficie ha 1 are 56 ca 00;
- 4) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 1440 fabbricato rurale superficie are 60 ca 00;
- 5) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 1441 fabbricato rurale superficie are 01 ca 00;
- 6) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 1442 fabbricato rurale superficie are 07 ca 00;

e per la quota di proprietà di 1/1:

- 1) unità immobiliare sita in comune di Spezzano della Sila (CS) – catasto terreni – foglio 2 particella 1443 fabbricato rurale superficie are 01 ca 00;

La particella 1443 del foglio 2 deriva dalla particella 587 variata in data 07.08.2001 per costruzione di fabbricato rurale in data 07.08.2021. Detta particella 587 era stata venduta al sig. Imbrogno Francesco nato a Cosenza il 10.010.1967 con atto per notar Leucio Gissona del 08.03.1995 rep. 155374 (cfr. all. 34 CTU ing. Biondi). Il bene era quindi già stato venduto a terzi alla data del pignoramento.

La Procedura Esecutiva 41/2008 riguarda quindi, per la quota di proprietà di 1/3 gli stessi beni oggetto della Esecuzione Immobiliare 154/2000 oltre alla quota di proprietà di 1/3 della p.lla 844 del foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila.



Dall'analisi svolta è emerso che oggetto di valutazione nella presente consulenza sono i seguenti beni:

per la quota di proprietà 1/1:

1. Foglio 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;
2. Foglio 2 p.IIa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;
3. Foglio 2 P.IIa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
4. Foglio 2 P.IIa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
5. Foglio 2 P.IIa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Per la quota di proprietà di 1/3:

6. Foglio 2 P.IIa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Il quesito posto limita la stima ai terreni per cui dovesse risultare *una nuova e diversa destinazione urbanistica*. Di fatto però il precedente Consulente Tecnico d'Ufficio, l'ing. Milizia effettua le proprie valutazioni sui beni oggetto di procedura esecutiva considerando l'insieme del terreno e dei fabbricati rurali su di essi esistenti e propone per la vendita (cfr. Fig. 1 – allegato I CTU Biondi) una serie di lotti ricalcanti il Piano Insediamenti Produttivi "Località Guzzolini" in attuazione del P.R.G. all'epoca vigente (cfr. fig. 1).

I lotti così individuati dal consulente non sono dotati di proprio autonomo identificativo catastale, inoltre i lotti 26, V4, e 25 sconfinano anche sulla particella 844 che non era non oggetto della Esecuzione Immobiliare 154/2000 per la quale era nominato CTU. Infatti la particella 844 del foglio 2 sarà pignorata solo nel 2008 e sarà oggetto della procedura esecutiva 41/2008 per la quota di proprietà di 1/3.

Tale situazione impone che lo scrivente effettui la stima di tutti i beni come sopra individuati valutando separatamente i fabbricati rurali nella loro attuale configurazione catastale.



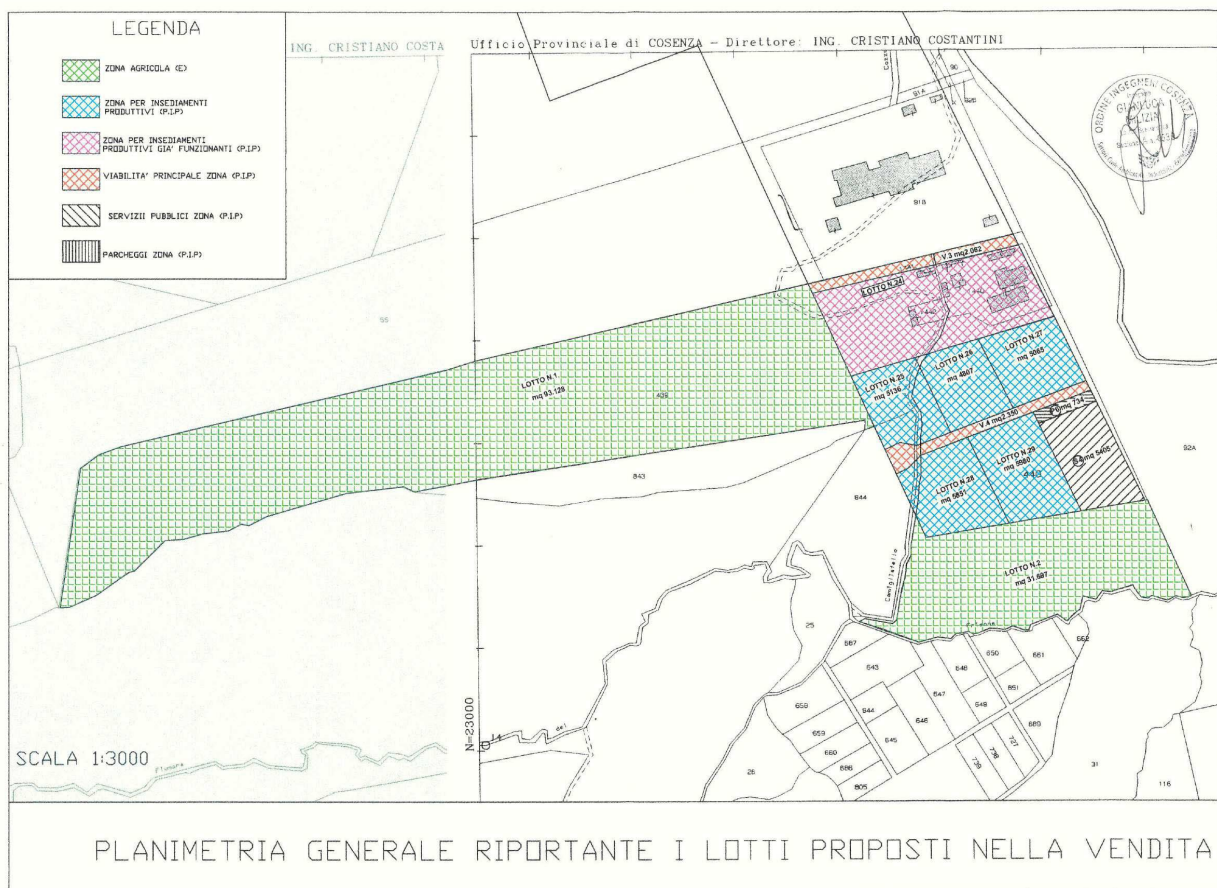


Figura 1: Allegato I CTU ing. Biondi - Lotti proposti per la vendita.

3.04 Destinazione Urbanistica.

Il sottoscritto consulente, atteso che il Custode Giudiziario, avv. Mauro Magnelli, aveva già richiesto al Comune di Spezzano della Sila il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione, non ha ritenuto di duplicare la richiesta potendo utilizzare per la redazione della CTU il certificato richiesto dal Custode. La richiesta dell'avv. Magnelli è stata formalmente inoltrata ai competenti uffici del Comune di Spezzano della Sila in data 06.10.2021. Considerato poi che la richiesta era rimasta inesitata, lo stesso avv. Magnelli in data 03.01.2022 ha inoltrato, tramite pec, sollecito al Comune. Nonostante il sollecito, al momento della redazione della presente consulenza gli Uffici Tecnici del Comune di Spezzano della Sila non hanno ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dei beni richiesto.

Sono quindi stati consultati i certificati di destinazione urbanistica presenti in atti, già allegati alle consulenze tecniche dell'ing. Milizia e dell'ing. Biondi. Il documento più recente è datato 24.05.2011 (all. 28 CTU Biondi). In esso si riporta che i terreni, nell'allora vigente Strumento Urbanistico Comunale (P.R.G. approvato con D.P.G.R. del 30.08.1995 n° 652) avevano la seguente destinazione urbanistica:



Foglio 2, particella 439 – superficie catastale (Ha – A – Ca) 10-39-90 ricade:

- per mq 10.862 in zona D (zone a carattere produttivo);
- per mq 93.128 in zona E (zona agricola);

Foglio 2, particella 440 – superficie catastale (Ha – A – Ca) 6-30-30 ricade:

- per mq 31.333 in zona D (zone a carattere produttivo);
- per mq 31.697 in zona E (zona agricola)

Foglio 2, particella 1440 – superficie catastale (Ha – A – Ca) 0-60-00 ricade:

- interamente in zona D (zone a carattere produttivo);

Foglio 2, particella 1441 – superficie catastale (Ha – A – Ca) 0-01-20 ricade:

- interamente in zona D (zone a carattere produttivo);

Foglio 2, particella 1442 – superficie catastale (Ha – A – Ca) 0-07-00 ricade:

- interamente in zona D (zone a carattere produttivo);

Nel certificato di destinazione urbanistica non si fa cenno al fatto che i terreni ricadano in area P.I.P..

Dalla data del certificato lo strumento urbanistico comunale, ossia il P.R.G. approvato con D.P.G.R. del 30.08.1995 n° 652, non è stato variato o sostituito da nuovi strumenti urbanistici.

Malgrado le certificazioni in atti, bisogna considerare che oggi sono però vigenti le disposizioni della Legge Regionale 16.04.2002 n° 19 che all'art. 65 definiscono i *termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie*.

Per come stabilito al comma 1 del citato art. 65 (modificato dall'art. 22 comma 1 della Legge regionale 31.12.2015 n° 40)

Tutti i comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter, devono approvare, entro e non oltre il 31 dicembre 2017, il Piano strutturale comunale o associato [...].

Al comma 2 dell'art. 65 si definisce cosa avviene dal 31.12.2017 fino all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici, PSC o PSA che siano:

fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di



attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali [...].

Riguardo ai piani attuativi la norma, al comma 4 dell'art. 65 stabilisce che:

I piani attuativi, comunque denominati, e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino ai termini massimi previsti dalla normativa nazionale vigente. La mancata realizzazione o il completamento degli stessi oltre i predetti termini determinano l'applicazione di quanto disposto dalla normativa vigente nazionale.

A questo punto si osserva che i piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) previsti dall'art. 27 della legge 865/1971 sono strumenti urbanistici di natura attuativa. Essi sono dotati di efficacia decennale dalla data di approvazione ed hanno valore di piano particolareggiato di esecuzione. Essendo i PIP piani particolareggiati di esecuzione trascorsi i dieci anni, non possono essere prorogati dall'Amministrazione. Allo spirare del termine di validità l'Amministrazione può unicamente valutare l'opportunità di predisporre un nuovo strumento con conseguente rinnovazione della scelta attuativa rimasta inattuata. Si deduce, quindi, che, alla scadenza del termine di dieci anni legislativamente previsto, la inefficacia del piano è un effetto automatico di legge (TAR Lazio – sez. I, n° 8551 del 02.10.2013).

Nel caso che ci occupa Il Piano Insediamenti Produttivi - Località Guzzolini del comune di Spezzano della Sila risale al 01.12.2004 per cui risulta ampiamente spirato il termine decennale di validità senza che, per il terreno oggetto di stima, siano state presentate richieste di trasformazione, sia stato predisposto un nuovo piano particolareggiato o sia stato attuato quello precedente.

Quindi, ai sensi della Legge Regionale 19 del 16.04.2002 e s.m. e i., considerato che il Comune di Spezzano della Sila non si è dotato di Piano Strutturale comunale o associato, il P.R.G. comunale non ha più validità nelle zone D né ha validità il P.I.P. in quanto il suo termine di validità è spirato per le motivazioni di cui sopra.

Dall'analisi finora condotta, a parere dello scrivente, i terreni oggetto di esecuzione hanno attualmente tutti **destinazione agricola**.



3.05 Criteri di calcolo delle superfici commerciali e criteri di stima.

Il compendio pignorato comprende sia terreni che fabbricati. Per quanto riguarda i terreni viene assunta la superficie catastale come superficie commerciale. Le superfici commerciali dei fabbricati verranno calcolate sulla base delle planimetrie di rilievo redatte a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo. Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, la corte verrà valutata al prezzo dei terreni agricoli circostanti. Per le altre superfici accessorie verranno introdotti appositi coefficienti correttivi.

La stima del valore commerciale dei beni immobili oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

3.06 Descrizione dei beni oggetto di esecuzione.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si compone, nella sua configurazione catastale attuale, di una zona in cui sono collocati i fabbricati rurali e comunque tutti gli immobili funzionali all'attività agricola, e, per la restante parte, di terreni agricoli.

I fabbricati rurali sono collocati all'interno delle particelle 1440, 1441 e 1442 del foglio 2 del catasto terreni del comune di Spezzano della Sila, i terreni sono riportati al Fg. 2 P.lle 439, 440 e 844.

Nelle figure 2 e 3 sono riportate le sovrapposizioni effettuate tramite software GIS della cartografia catastale attuale e le foto satellitari Google Satellite.



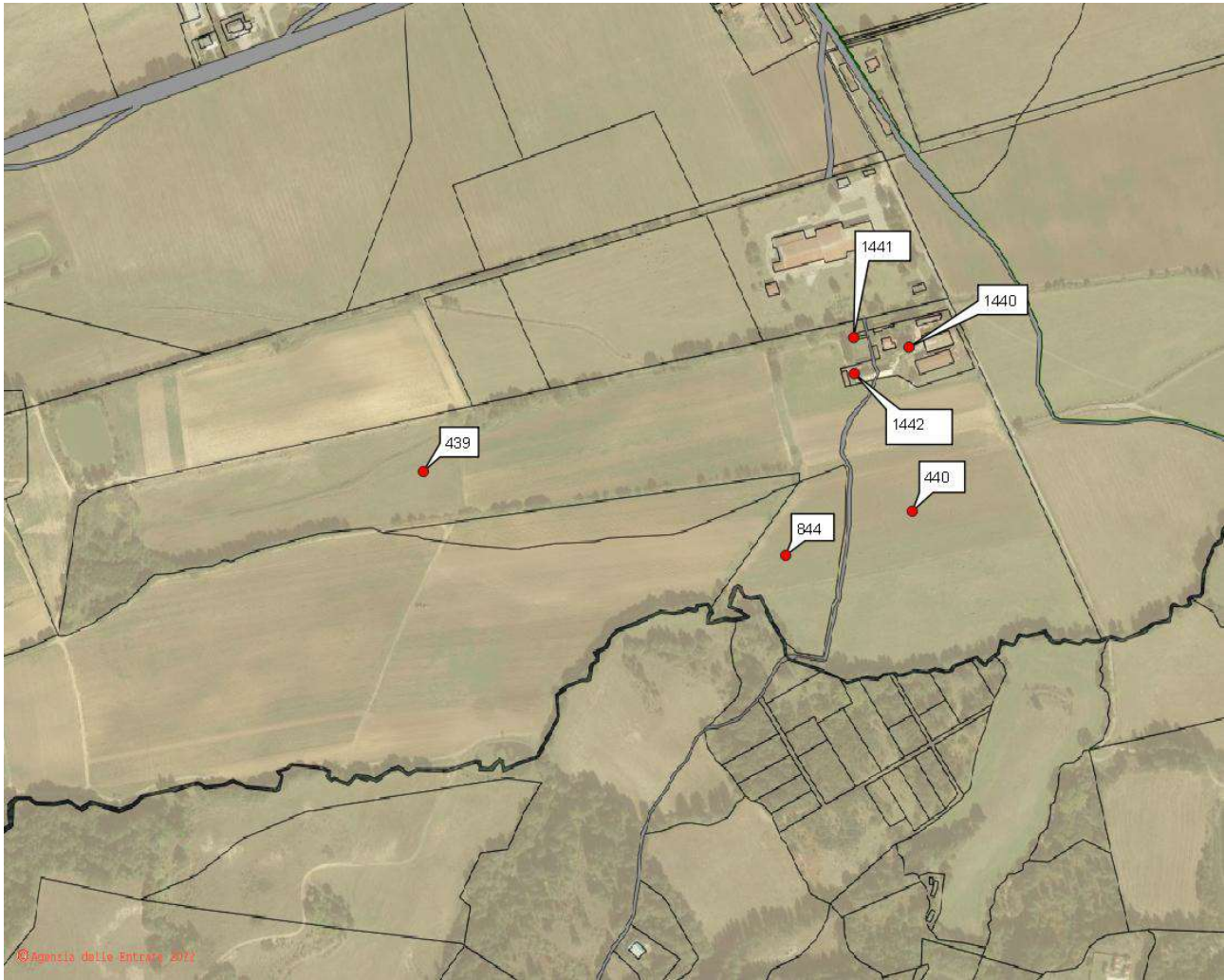


Figura 2: Sovrapposizione cartografia catastale attuale e immagine Google Satellite - intero compendio.

Sulla p.lla 1440 ricadono la **casa colonica**, la **casa per il personale**, la **stalla**, un **capannone** e altri piccoli manufatti ad uso agricolo. Altre precarie costruzioni sono presenti sulla p.lla 1442 e a cavallo delle particella 1440 e 1442 (cf. fig. 3).

I terreni, di forma irregolare, hanno giacitura orizzontale e, al momento del sopralluogo, presentavano le stesse caratteristiche colturali, ossia sono tutti classificabili come seminativo irriguo nonostante la classificazione catastale della 440 che identifica il terreno come prato irriguo.





Figura 3: Sovrapposizione cartografia catastale attuale e immagine Google Satellite - fabbricati rurali.

Particella 1440 del foglio 2:

Casa Colonica: Si tratta di un edificio a pianta pressoché quadrata con struttura in muratura e copertura in lamiera metallica su travetti di castagno. Si compone di cucina, sala da pranzo, due camere da letto WC e corridoio oltre a un terrazzino d'ingresso (All. 5). È presente un impianto di riscaldamento non funzionante. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in massello di pino. Le pareti e i soffitti sono a intonaco civile e pittura, nel WC e in cucina parzialmente con piastrelle in ceramica. L'edificio è dotato di impianto elettrico e idrico. Lo stato di conservazione è complessivamente discreto. La casa è residenza del sig. Francesco Rizzuti.

La superficie lorda coperta è pari a 128,56 mq, il terrazzino ha una superficie di 17,97 mq. Introducendo, per il computo della superficie commerciale per il terrazzino il coefficiente correttivo pari a 0,10 si ha che la superficie commerciale della casa colonica è pari a:



$$S_c = 128,56 \text{ mq} + 0,10 \times 17,97 \text{ mq} = 130,35 \text{ mq}$$

Casa per il personale: si tratta di un edificio a pianta rettangolare con aggiunta di un piccolo locale esterno sul lato Nord-Est. L'edificio ha complessivamente una superficie coperta lorda pari a 115,28 mq (all. 6).

Si compone di due porzioni con ingresso indipendente oltre al vano esterno anch'esso dotato di accesso indipendente. La prima porzione si compone di tre stanze, disimpegno e WC ed era abitata al momento del sopralluogo, la seconda porzione, composta da due stanze, disimpegno e WC era, al momento del sopralluogo utilizzata come deposito di materiali inutilizzati e in stato di abbandono. Sul lato SO dell'edificio è presente una legnaia fatiscente realizzata con lamiera metallica e struttura in legno.

La costruzione è realizzata con una struttura in blocchi di cemento e copertura in lamiera su travi di castagno. Le finiture sono da ritenersi scadenti su entrambe le porzioni, gli impianti idrico ed elettrico sono fatiscenti. L'altezza interna pari a 2,36 m esclude la possibilità di definire i locali abitabili.

Stalla: si compone di un edificio principale realizzato con struttura in cemento armato e copertura costituita da una volta a botte anch'essa in c.a. protetta da lamiera ondulata. Ai lati dell'edificio principale sono presenti due corpi aggiunti realizzati con blocchi di cemento con copertura in lamiera ondulata su travetti di castagno. Il corpo principale è suddiviso in tre locali, due utilizzati come deposito e uno come stalla, i corpi aggiunti sono utilizzati uno come stalla e l'altro, suddiviso in cinque porzioni utilizzate come officina, depositi e locale lavorazione latte (all. 7).

Il corpo principale ha altezza interna, alla generatrice superiore della volta, pari a 5,10 m e alla gronda pari a 15 m. Lo stato di conservazione è complessivamente scadente. La superficie lorda complessiva del corpo principale è pari a 267,27 mq.

I corpi aggiunti hanno una superficie pari a 136,64 quello adibito a stalla e 44,55 l'altro. È presente un ulteriore piccolo corpo aggiunto con struttura in forati di laterizio collocato vicino all'ingresso del deposito di superficie pari a 2,59 mq. Come si vedrà in seguito tali corpi aggiunti sono stati realizzati in assenza di autorizzazione/concessione edilizie e sono strutturalmente precari.

Capannone: è un edificio a pianta rettangolare con struttura prefabbricata in cemento armato vibrato. La copertura, anch'essa in c.a.v. è protetta da una lamiera metallica grecata isolata con lana di roccia.

L'edificio ha altezza interna al colmo pari a 5,55 m e alla gronda 3,92 m. La superficie coperta lorda è pari a 574,39 mq (all. 8).



Sulla particella 1440 sono presenti ancora una serie di piccole costruzioni realizzate alcune il legno di castagno e lamiera altri in blocchi di cemento e copertura in lamiera su travetti in castagno.

A cavallo tra le particelle 1440 e 1442 è presente una costruzione a pianta rettangolare realizzata in legno con copertura in lamiera.

Particella 1441 del foglio 2: si tratta di una particella di piccola estensione su cui è costruito un edificio a pianta rettangolare con struttura in muratura a blocchi di cemento e copertura in lamiera metallica sorretta da travetti di castagno.

Particella 1442 del foglio 2: sulla particella sono presenti parte di una presente una costruzione a pianta rettangolare realizzata in legno con copertura in lamiera costruita a cavallo della p.lla 1440, una piccola costruzione realizzata con struttura in legno e pareti e copertura in lamiera metallica e un altro piccolo edificio in muratura a blocchi di cemento e copertura in lamiera metallica su travetti di castagno.

Particella 439 del foglio 2: si tratta di un terreno agricolo di forma pressoché trapezia con giacitura orizzontale, accessibile tramite strada esistente, La destinazione colturale attuale è seminativo irriguo. La superficie catastale, nella sua estensione attuale è pari a 103.990 mq.

Particella 440 del foglio 2: si tratta di un terreno agricolo di forma pressoché trapezia confinante con la viabilità comunale oggi denominata Via delle Giunchiglie. La destinazione colturale attuale è seminativo irriguo. La superficie catastale, nella sua estensione attuale è pari a 63.030 mq.

Particella 844 del foglio 2: si tratta di un terreno agricolo di forma pressoché triangolare confinante con le p.lle 440 e 439. La destinazione colturale attuale è seminativo irriguo. La superficie catastale, nella sua estensione attuale è pari a 15.600 mq.

3.07 Titoli abilitativi degli edifici.

La **casa colonica** e il **capannone** sono state costruite in forza di concessione edilizia n° 36 del 22.06.1979 con progetto strutturale depositato presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Cosenza in data 18.06.1979 prot. n° 12485 (cfr. all. F CTU Milizia). Per la casa colonica esiste certificato di abitabilità n° 13 del 19.09.1980.

Per quanto riguarda gli edifici **stalla** e **la casa per il personale** essendo le costruzioni antecedenti al 1967 sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico.

Tutti gli altri fabbricati presenti sui terreni sono privi di autorizzazione o concessione edilizia.



3.08 Analisi di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di immobili della stessa tipologia e collocati nella stessa zona di quelli oggetto di pignoramento sono state consultate le principali banche dati immobiliari. È stata inoltre eseguita una ricerca presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona di offerte di vendita di immobili con le stesse caratteristiche.

Sono stati consultati, per i fabbricati, i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php) e i dati del Borsino Immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it/>).

Per i terreni è stato consultato il Listino Dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Cosenza anno 2021.

Per quanto riguarda le proposte di vendita delle agenzie immobiliari non è stato possibile reperire offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto della presente stima ciò perché, probabilmente, la compravendita di immobili rurali nella zona non viene veicolata dalle agenzie immobiliari ma avviene per contatto diretto o per passa-parola. I dati rinvenuti sono i seguenti:

fabbricati:

- OMI Agenzie delle Entrate – Comune di Spezzano della Sila – aree rurali – Anno 2021 Semestre 1
Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: min 275 €/mq max 405 €/mq;
- Borsino Immobiliare – Comune di Spezzano della Sila:
 - Magazzini min 155 €/mq max 280 €/mq
 - Capannoni produttivi min 110 €/mq max 256 €/mq
 - Capannoni tipici min 133 €/mq max 267 €/mq
 - Abitazioni in stabili di seconda fascia min 253 €/mq max 379 €/mq

terreni:

Seminativo irriguo: min 7.000 €/ha max 15.000 €/ha



3.09 Stima.

3.09.01 Terreno sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 439.

Piena proprietà di un terreno agricolo allibrato al Catasto terreni del Comune di Spezzano della Sila al:

Foglio 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;

Dall'analisi di mercato svolta e da informazioni assunte in loco si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato di un terreno con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto di stima sia pari a 12.000 €/ha corrispondente a 1,20 €/mq. Sulla base di tale valore si ha:

$$V = 103.990 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/mq} = 124.788,00 \text{ €}$$

3.09.02 Terreno sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 440.

Piena proprietà di un terreno agricolo allibrato al Catasto terreni del Comune di Spezzano della Sila al:

Foglio 2 p.IIa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;

Seppur catastalmente classificato come prato irriguo il terreno ha oggi caratteristiche di seminativo irriguo. Il valore unitario di mercato è lo stesso determinato per la p.IIa 439 (par. 3.09.01) ossia è pari a 1,20 €/mq.

Si ha:

$$V = 63.030 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/mq} = 75.636,00 \text{ €}$$

3.09.03 Fabbricato rurale sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 1440.

Piena proprietà di insieme di fabbricati rurali oltre corte comune allibrati al Catasto terreni del Comune di Spezzano della Sila al:

Foglio 2 P.IIa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;

Sulla particella in esame sono presenti una casa colonica, un capannone, una stalla, una casa per il personale, oltre a altre piccole precarie costruzioni realizzate alcune in legno di castagno e lamiera altri in blocchi di cemento e copertura in lamiera su travetti in castagno.

A cavallo tra le particelle 1440 e 1442 è presente una costruzione a pianta rettangolare realizzata in legno con copertura in lamiera.



Dal punto di vista urbanistico sono da ritenersi regolari (cfr.par. 3.07) soltanto la casa colonica e il capannone perché dotati di regolare concessione edilizia. Regolari sono anche la stalla e la casa per il personale perché costruiti in data antecedente al 1967, stesso discorso deve ritenersi per i due corpi aggiunti lateralmente alla stalla.

Il resto dei fabbricati sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e sono costruiti con strutture precarie per cui non è proponibile avviare un processo di sanatoria, per tali immobili la stima sarà limitata al valore dell'area di sedime.

Dall'analisi di mercato e dalle informazioni assunte in loco, considerate le caratteristiche e lo stato di conservazione degli immobili si ritiene che i più probabili valori unitari di mercato siano i seguenti:

Casa colonica: 300,00 €/mq

Casa per il personale: 150,00 €/mq

Capannone: 250,00 €/mq

Stalla corpo principale: 200,00 €/mq – Stalla corpi aggiunti: 100,00 €/mq

Corte: 1,20 €/mq

Si ha quindi:

- Casa colonica: superficie 130.35 mq $V = 130.35 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 39.105,00 \text{ €}$;
- Casa per il personale: superficie 115,23 mq $V = 115,23 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 17.284,50 \text{ €}$;
- Stalla: superficie corpo principale 267,27 mq $V = 267,27 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 53.454,00 \text{ €}$;
 - Superficie corpi aggiunti: 211,19 mq $V = 211,19 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 21.119,00 \text{ €}$
- Capannone: superficie 574,39 mq $V = 574,39 \times 250,00 \text{ €/mq} = 143.597,50 \text{ €}$;
- Corte e annessi: superficie 4.685 mq $V = 4.685,39 \text{ mq} \times 1,2 \text{ €/mq} = 5.622,47 \text{ €}$

Il valore complessivo è pari a:

$$V = 280.182,47 \text{ €}$$

3.09.04 Fabbricato rurale sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 1441.

Piena proprietà di un terreno sito in comune di Spezzano della Sila identificato al catasto terreni di detto comune al

Foglio 2 P.IIa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;



Sul terreno è stato costruito, in assenza di concessione o autorizzazione edilizia, un fabbricato con struttura a blocchi di cemento con copertura in lamiera su travetti di castagno. Considerato che la costruzione è priva di concessione edilizia o autorizzazione e viste le precarie condizioni strutturali della stessa essa è da ritenersi priva di reale valore commerciale. Viene quindi valutata la sola area di sedime al valore unitario stimato per i terreni circostanti. Si ha:

$$V = 120 \text{ mq} \times 1,2 \text{ €/mq} = 144 \text{ €}$$

3.09.05 Fabbricato rurale sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 1442.

Piena proprietà di un terreno sito in comune di Spezzano della Sila identificato al catasto terreni di detto comune al

Foglio 2 P.IIa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq

Annessi al terreno vi sono alcuni immobili fatiscenti (uno realizzato a cavallo della p.IIa 1440 e uno a cavallo della p.IIa 439) realizzati con strutture precarie in legno e lamiera o a blocchi di cemento con copertura in lamiera su travetti di castagno. Gli immobili sono privi di concessione edilizia o autorizzazione pertanto, e viste le precarie condizioni strutturali sono da ritenersi privi di reale valore commerciale. Viene valutata la sola area di sedime al valore unitario stimato per i terreni circostanti. Si ha:

$$V = 700 \text{ mq} \times 1,2 \text{ €/mq} = 840,00 \text{ €}$$

3.09.06 Terreno sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 884.

Quota di 1/3 di proprietà indivisa di un terreno sito in comune di Spezzano della Sila allibrato al catasto terreni di detto comune al:

Foglio 2 P.IIa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Il terreno ha le stesse caratteristiche dei terreni circostanti per cui ha lo stesso valore unitario di quelli già stimati. Si ha che il valore dell'intero è pari a $V = 15.600 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/mq} = 18.720 \text{ €}$ per cui il valore della quota indivisa di 1/3 oggetto di pignoramento è pari a:

$$V_{1/3} = 6.240,00 \text{ €}$$



3.10 Formazione dei lotti per la vendita.

L'insieme dei beni pignorati può essere considerato un unico compendio destinato alla produzione agricola, con i fabbricati rurali funzionali a detta attività. In tale ottica sarebbe opportuno che i beni oggetto di esecuzione venissero venduti in un unico lotto composto dai beni pignorati per la piena proprietà.

Tuttavia, per facilitare le operazioni di vendita si potrebbe optare per vendere separatamente i terreni ed i fabbricati rurali. Di seguito verranno offerte quindi due ipotesi di vendita in lotti.

Per la P.Illa 844, oggetto di esecuzione per solo 1/3 di proprietà indivisa si propone la vendita in un lotto autonomo in modo da non condizionare la vendita del restante compendio immobiliare inglobando ad esso un terreno pignorato solo pro-quota.

3.10.01 Ipotesi 1 . Vendita in due lotti.

LOTTO 1: Piena proprietà di un compendio immobiliare ad uso agricolo composto da terreni e entrostanti fabbricati rurali sito in comune di Spezzano della Sila – fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini catastalmente identificato come segue:

- Foglio 2 P.Illa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;
- Foglio 2 p.Illa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;
- Foglio 2 P.Illa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Il lotto confina a Nord con le P.Ille 1670, 1671, 1662, 91 del Foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila, a Sud con le P.Ille 1608, 843, 844 del Foglio 2 dello stesso comune e fiumara Frisone, a Est con la p.Illa 1670 del foglio 2 e a Ovest con la strada comunale Via delle Giunchiglie.

Valore del lotto: V=481.590,00 a tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 15% sulle sole porzioni contenenti immobili, per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi per cui il valore a base d'asta del lotto sarà pari a V=439.415,50 € che in c.t. diventano:

V= 439.400,00 € (diconsi quattrocentotrentanovemilaquattrocento/00 euro)

LOTTO 2: quota di proprietà indivisa pari a 1/3 del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila come segue:



Foglio 2 P.IIa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Valore del lotto: 6.240,00 € a tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 10% per tener conto delle maggior difficoltà di vendita del terreno in quanto pignorato pro-quota. Si ha che il valore a base d'asta del lotto sarà pari a V=5.616,00 che in c.t. diventano:

V=5.600,00 € (diconsi cinquemilaseicento/00 euro)

3.10.02 Ipotesi 2. Vendita in quattro lotti.

In questa ipotesi di divisione in lotti il compendio immobiliare è stato scomposto in tre parti, la prima comprendente i fabbricati rurali e le relative corti di pertinenza e la seconda i due terreni agricoli di più ampia estensione. Resta come lotto autonomo il terreno pignorato pro-quota.

Si ha:

LOTTO A: Piena proprietà di un compendio immobiliare ad uso agricolo composto da fabbricati rurali e relative corti di pertinenza sito in comune di Spezzano della Sila – fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini catastalmente identificato come segue:

- Foglio 2 P.IIa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
- Foglio 2 P.IIa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.IIa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Valore del lotto: 281.166,47 € a tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi per cui il valore a base d'asta del lotto sarà pari a V=238.991,50 € che in c.t. diventano

V= 239.000,00 € (diconsi trecentotrentanovemila/00 euro)

LOTTO B: Piena proprietà di un terreno agricolo sito in comune di Spezzano della Sila – Fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini esteso 103.990 mq identificato catastalmente al:

- Foglio 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;

valore del lotto: 124.788,00 € che in c.t. diventano:

V=124.800,00 € (diconsi duecentomila/00 euro).



LOTTO C: Piena proprietà di un terreno agricolo sito in comune di Spezzano della Sila – Fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini esteso 63.030 mq mq identificato catastalmente al :

- Foglio 2 p.lla 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;

Valore del lotto: 75.636,00 Euro che in c.t. diventa:

V=75.600,00 € (diconsi settantacinquemilaseicento/00 euro).

LOTTO D: quota di proprietà indivisa pari a 1/3 del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila come segue:

Foglio 2 P.lla 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Valore del lotto: 6.240,00 € a tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 10% per tener conto delle maggior difficoltà di vendita del terreno in quanto pignorato pro-quota. Si ha che il valore a base d'asta del lotto sarà pari a V=5.616,00 che in c.t. diventano:

V=5.600,00 € (diconsi cinquemilaseicento/00 euro)

4.0 Conclusioni.

A conclusione del mandato conferitomi rassegno nelle presenti conclusioni una sintesi dei valori stimati per i beni oggetto di esecuzione e due proposte di vendita in lotti. La prima proposta prevede di porre in vendita l'intero compendio agricolo in considerazione del fatto che gli immobili in esso ricadenti sono funzionali all'attività agricola propria dei terreni oggetto di pignoramento. La seconda proposta prevede la vendita separata dei terreni agricoli e dei terreni su cui ricadono i fabbricati rurali in modo tale da poter facilitare la vendita dei diversi lotti. In entrambe le proposte si tiene come lotto separato la p.lla 884 del Fg. 2 che, in quanto pignorata solo pro quota, potrebbe condizionare la vendita del restante compendio.

PRIMA PROPOSTA:

LOTTO 1: Piena proprietà di un compendio immobiliare ad uso agricolo composto da terreni e entrostanti fabbricati rurali sito in comune di Spezzano della Sila – fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini catastalmente identificato come segue:



- Foglio 2 P.Illa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;
- Foglio 2 p.Illa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;
- Foglio 2 P.Illa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Il lotto confina a Nord con le P.Ille 1670, 1671, 1662, 91 del Foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila, a Sud con le P.Ille 1608, 843, 844 del Foglio 2 dello stesso comune e fiumara Frisone, a Est con la p.Illa 1670 del foglio 2 e a Ovest con la strada comunale Via delle Giunchiglie.

Valore a base d'asta del lotto:

V= 439.400,00 € (diconsi quattrocentotrentanovemilaquattrocento/00 euro)

LOTTO 2: quota di proprietà indivisa pari a 1/3 del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila come segue:

Foglio 2 P.Illa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Valore a base d'asta del lotto:

V=5.600,00 € (diconsi cinquemilaseicento/00 euro)

SECONDA PROPOSTA:

LOTTO A: Piena proprietà di un compendio immobiliare ad uso agricolo composto da fabbricati rurali e relative corti di pertinenza sito in comune di Spezzano della Sila – fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini catastalmente identificato come segue:

- Foglio 2 P.Illa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Valore a base d'asta del lotto:

V= 239.000,00 € (diconsi trecentotrentanovemila/00 euro)



LOTTO B: Piena proprietà di un terreno agricolo sito in comune di Spezzano della Sila – Fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini esteso 103.990 mq identificato catastalmente al:

- Foglio 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12.

Valore a base d'asta del lotto

V=124.800,00 € (diconsi duecentomila/00 euro).

LOTTO C: Piena proprietà di un terreno agricolo sito in comune di Spezzano della Sila – Fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini esteso 63.030 mq mq identificato catastalmente al :

- Foglio 2 p.IIa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34.

Valore a base d'asta del lotto:

V=75.600,00 € (diconsi settantacinquemilaseicento/00 euro).

LOTTO D: quota di proprietà indivisa pari a 1/3 del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila come segue:

Foglio 2 P.IIa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Valore a base d'asta del lotto:

V=5.600,00 € (diconsi cinquemilaseicento/00 euro)

Rende, 15.01.2022

IL CTU

dott. ing. Francesco Mordente



Mordente Francesco
Ingegnere
15.01.2022 10:55:30
GMT+00:00



Elenco allegati:

Allegato 1: CTU ing. Milizia

Allegato 2: CTU ing. Biondi

Allegato 3: Verbale di sopralluogo

Allegato 4: Visure catastali ed estratto di mappa

Allegato 5: Pianta rilievo casa colonica

Allegato 6: Pianta rilievo casa per il personale

Allegato 7: Pianta rilievo stalla

Allegato 8: Pianta rilievo capannone

Allegato 9: Analisi di mercato

Allegato 10: Fotografie



Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	1
3.0	Risposta al quesito contenuto nel mandato.....	2
3.01	Quesito:	2
3.02	Esame delle perizie in atti.....	2
3.03	Individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	6
3.04	Destinazione Urbanistica.	9
3.05	Criteri di calcolo delle superfici commerciali e criteri di stima.....	12
3.06	Descrizione dei beni oggetto di esecuzione.	12
3.07	Titoli abilitativi degli edifici.	16
3.08	Analisi di mercato.	17
3.09	Stima.	18
3.09.01	Terreno sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 439.	18
3.09.02	Terreno sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 440.	18
3.09.03	Fabbricato rurale sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 1440.	18
3.09.04	Fabbricato rurale sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 1441.	19
3.09.05	Fabbricato rurale sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 1442.	20
3.09.06	Terreno sito in comune di Spezzano della Sila individuato al catasto Terreni Fg. 2 P.IIa 884.	20
3.10	Formazione dei lotti per la vendita.....	21
3.10.01	Ipotesi 1 . Vendita in due lotti.....	21
3.10.02	Ipotesi 2. Vendita in quattro lotti.	22
4.0	Conclusioni.	23
	Elenco allegati:.....	26



