

FOGLIO RIASSUNTIVO (QUESITO N° 15)

Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- **la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;**
 - **per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;**
 - **se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.**
- Nelle conclusioni, inoltri, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).**

LOTTO UNICO

❖ IMMOBILE 1):

Abitazione in villino del tipo unifamiliare indipendente che si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra completamente ultimato ed uno seminterrato, allo stato rustico, posto in diretto collegamento con il piano superiore, tramite un vano scala e dotato pure di accesso diretto dall'esterno.

La superficie lorda del piano terra è pari a 125 mq e quella calpestabile di 103 mq.

La superficie lorda del piano seminterrato è pari a 143 mq e quella calpestabile di 121 mq.

All'immobile situato al P.T. sono annessi due balconi aggettanti, un porticato con adiacente ballatoio allocati in corrispondenza dell'ingresso, occupanti complessivamente una superficie di 55,65 mq, nonché una corte di uso esclusivo, estesa 445 mq.

L'unità immobiliare è ubicata in C.da Fruscette, snc, del Comune San Marco Argentano ed è censita in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, part. 531, sub 1, (P.T e S1), Categoria A/7 (Abitazione in villini), classe 1, consistenza vani 8 – Rendita € 764,36.

Il fabbricato di cui alla part. 531 veniva realizzato, giusta concessione edilizia n. 33 rilasciata in data 31.10.1996 dal sindaco p.t. del Comune San Marco Argentano.

Il fabbricato è sprovvisto di agibilità e di certificazione energetica.

- **Prezzo base stimato: € 136.650,00**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario del 15%: € 116.150,00 in c.t**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

L'unità immobiliare è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

ed è attualmente dallo stesso utilizzata, unitamente al proprio nucleo familiare, quale abitazione coniugale.

* * *

I quozienti di terreno oggetto di pignoramento ricadono sempre in Contrada Fruscette del Comune di San Marco Argentano in posizione limitrofa al fabbricato in cui abita la famiglia dell'esecutato.

Nel vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione i terreni ricadono in zona agricola generica ed agricola in dissesto.

Tutti i terreni di che trattasi, fatta eccezione di quello distinto con la particella 354, non sono più suscettibili di ulteriore edificazione, atteso che la relativa superficie è stata a suo tempo già asservita dall'esecutato per la realizzazione della volumetria del fabbricato di cui alla part. 531.

L'intero fondo presenta una giacitura per lo più non pianeggiante ed una conformazione planimetrica irregolare. Il suo perimetro è allo stato quasi totalmente non delimitato da recinzione ed è per lo più caratterizzato da coltivazioni ortive e da piante di ulivo situate in posizione sparsa.

Porzione della particella 350 coltivata ad uliveto nell'anno 2010 è stata interessata da un evento franoso che ha determinato danneggiamenti a circa 100 piante di ulivo.

- **Prezzo base stimato per l'intero compendio di terreni € € 29.900,00 in c.t..**

In appresso vengono riportati i dati richiesti per ogni singolo quoziente di terreno dell'esecutato:

❖ **IMMOBILE 2):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano al *Foglio 62; particella 530;*
Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 22 ca 62; R.D. Euro 2,92; R.A. 2,22

- **Prezzo base stimato: € 2.035,80**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario del 15%: € 1.730,00 in c.t**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 05.01.1995, rogato dal Notaio Dott. Sergio Cappelli, Rep. n. 14765, Raccolta n. 2555, trascritto il 04.02.1995 ai numeri 3842 R.G. e 3407 R.P..

❖ **IMMOBILE 3):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano *al Foglio 62; particella 350;*
Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 70 ca 89; R.D. Euro 9,15; R.A. 6,96;
Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 09 ca 11; R.D. Euro 2,59; R.A. 2,59;

- **Prezzo base stimato: € 7.200,00**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario pari al 15%: € 6.120,00 in c.t.**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 05.01.1995, rogato dal Notaio Dott. Sergio Cappelli, Rep. n. 14765, Raccolta n. 2555, trascritto il 04.02.1995 ai numeri 3842 R.G. e 3407 R.P..

❖ **IMMOBILE 4):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano *al Foglio 62; particella 259*
Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 65 ca 10; R.D. Euro 18,49; R.A. 18,49;

- **Prezzo base stimato: € 1.260,00**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario pari al 15%: € 1.070,00 in c.t.**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 07.04.1983, rogato dal Notaio Dott. Nunzio Nappi ,
Rep. n. 6071, Raccolta n. 3133, trascritto il 03.05.1983 ai numeri 10496 R.G. e 56902 R.S..

❖ **IMMOBILE 5):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano *al Foglio 62; particella 263:*
Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 65 ca 10; R.D. Euro 18,49; R.A. 18,49;

- **Prezzo base stimato: € 10.936,80**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario pari al 15%: € 9.300,00 in c.t.**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 07.04.1983, rogato dal Notaio Dott. Nunzio Nappi ,
Rep. n. 6071, Raccolta n. 3133, trascritto il 03.05.1983 ai numeri 10496 R.G. e 56902 R.S..

❖ **IMMOBILE 6):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano *al Foglio 62; particella 257:*
Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 20 ca 34; R.D. Euro 2,63; R.A. 2,00;
Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 16 ca 06; R.D. Euro 4,56; R.A. 4,56;

- **Prezzo base stimato: € 4.528,68**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario pari al 15%: € 3.850,00 in c.t.**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 07.04.1983, rogato dal Notaio Dott. Nunzio Nappi ,
Rep. n. 6071, Raccolta n. 3133, trascritto il 03.05.1983 ai numeri 10496 R.G. e 56902 R.S..

❖ **IMMOBILE 7):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano *al Foglio 62; particella 339 (ex 205a); Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 00 ca 20; R.D. Euro 0,03; R.A. 0,02;*

- **Prezzo base stimato: € 18,00**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario pari al 15%: € 15,00 in c.t.**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 07.04.1983, rogato dal Notaio Dott. Nunzio Nappi , Rep. n. 6071, Raccolta n. 3133, trascritto il 03.05.1983 ai numeri 10496 R.G. e 56902 R.S..

❖ **IMMOBILE 8):**

distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano *al Foglio 62; particella 354: Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 03 ca 30; R.D. Euro 0,43; R.A. 0,32;*

- **Prezzo base stimato: € 3.898,50**
- **Prezzo base con l'abbattimento forfetario pari al 15%: € 3.310,00 in c.t.**
- **Titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento:**

Il terreno è di esclusiva proprietà dell'esecutato, Sig.

a cui perveniva attraverso atto di donazione del 05.01.1995, rogato dal Notaio Dott. Sergio Cappelli, Rep. n. 14765, Raccolta n. 2555, trascritto il 04.02.1995 ai numeri 3842 R.G. e 3407 R.P..

CONCLUSIONI

Lo scrivente pone in evidenza che il terreno di cui alla precitata particella n. 350 presentava all'atto del sopralluogo effettuato manifestazioni di pregressi movimenti franosi verificatisi nell'anno 2010 nella Contrada Fruscette del Comune di San Marco Argentano e che hanno interessato prevalentemente piante di ulivo ivi esistenti.

Per quanto concerne, poi, la particella di terreno 354, occorre, altresì, rilevare che sull'estratto di mappa catastale la stessa risulta non interessata dalla presenza di fabbricati, mentre, nel corso del sopralluogo si rinvenivano insistenti sulla predetta dei corpi di fabbrica rurali, la maggiorparte di modesta altezza, molto realisticamente utilizzati a diretto servizio dei fondi agricoli (ricovero animali ed attrezzi agricoli nonché veicoli), costruttivamente realizzati in posizione addossata l'uno all'altro.

Gli stessi presentavano una struttura portante costituita da blocchi di calcestruzzo e la copertura era realizzata con struttura in legno e con sovrastante manto di coppi di laterizio.

Si evidenzia che i corpi di fabbrica in questione non risultano allo stato odierno riportati in Catasto fabbricati del Comune di San Marco Argentano.

L'U.T.C. di San Marco Argentano non forniva alcun riscontro documentale probatorio in ordine alla rispondenza degli stessi alla normativa urbanistica-edilizia.

A tal riguardo si pone in rilievo che nel corso dell'ispezione dell'incartamento progettuale afferente alla costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione, di cui alla particella 531, si è avuto modo di rilevare che, negli elaborati progettuali, detti corpi edilizi erano stati indicati come fabbricati fatiscenti da demolire (Cfr. Allegati "C15" e "C14" acclusi all'Allegato "C").

Dalla concessione edilizia relativa al fabbricato dell'esecutato (Cfr. Allegato "C1" accluso all'Allegato "C") si rilevava, inoltre, che la superficie della particella n° 354 non era stata all'epoca asservita per la determinazione della volumetria del fabbricato.

Quanto in ultimo alle problematiche incontrate si fa rilevare che è stata acclarata la corrispondenza tra la particella 339 e la particella denominata nell'atto di donazione con in numero 235 a.

Più segnatamente si fa osservare che negli atti del pignoramento è stata erroneamente riportata quale particella di proprietà dell'esecutato, in luogo della predetta particella "235 a" (oggi 339) la 235, che, invece, è di pertinenza di altro soggetto estraneo alla procedura che occupa.

Atteso che tale particella 339 non era riportata nel foglio di mappa 62 del Comune di San Marco Argentano, lo scrivente ha inoltre, provveduto al corretto inserimento in mappa della stessa.

Si è, altresì, effettuata un'ulteriore correzione catastale riguardante la particella 257 che presentava nel foglio di mappa 62 una configurazione geometrica ed una estensione superficiale differente da quella derivante dagli atti (Donazione e Frazionamento).

Cosenza, 03 marzo 2014

Il CTU

(Dott. Ing. Alessandro Sirianni)