

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

di stima dei beni pignorati

Proc n. 78/2008 R.Esec.

vertente tra

XXXXX XXXXXXXXX XXXXX

contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX

G.E. Dott. Giuseppe Greco

Il C.T.U.

Ing. Antonio Bonfilio

Indice

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Indice | 2 |
| Elenco degli allegati | 3 |
| PREMESSA | 4 |
| Svolgimento delle Operazioni Peritali | 5 |
| RISPOSTE AI QUESITI | 6 |
| Quesito n. 1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) | 6 |
| Quesito n. 2 (Conformità alla concessione edilizia) | 7 |
| Quesito n. 3 (docum. Art.567 c.c. comma 2, limitazioni, enfiteusi, ecc) | 7 |
| Quesito n. 4 (Valore di Mercato) | 10 |
| Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti) | 12 |
| Quesito n. 6 (Regime fiscale decreto di trasferimento)..... | 13 |
| Quesito n. 7 (Prospetto riassuntivo)..... | 13 |

Elenco degli allegati

- Allegato n. 1 : Verbale di sopralluogo**
- Allegato n. 2 : Inquadramento territoriale**
- Allegato n. 3 : Stralcio aerofoto con sovrapposizione Catastale**
- Allegato n. 4 : Stralcio aerofoto con individuazione superfici ricadenti
nelle ZTO dello strumento urbanistico vigente**
- Allegato n. 5 : Punti di Osservazione Foto e Documentazione Fotografica**
- Allegato n. 6 : Estratto di Mappa Catastale**
- Allegato n. 7 : Visura Catastale**
- Allegato n. 8 : Documentazione Urbanistica**
- Allegato n. 9 : Documentazione ricerche presso l'Agenzia del territorio di
Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare**
- Allegato n. 10 : Indagini sul mercato immobiliare**

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Greco ha conferito, con nomina del 21 Maggio 2009 al sottoscritto ing. Antonio Bonfilio, con studio tecnico in via G. Ungaretti n. 55 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 78/2008 R.Esec. promossa da XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, [REDACTED]

In occasione del giuramento svoltosi il 11 Maggio 2010, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali ;
La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste e le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione;
2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
3. Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia oggetto di limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare

- il valore della quota pignorata;
5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
 6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
 7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi;
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza per reperire i dati essenziali, necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del territorio di Cosenza, Municipio di Castrolibero) al fine di acquisire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti del mandato.

Al sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni, fissato per il 26.05.2010 (Allegato 1) nel corso dell'udienza, non è stata presente nessuna delle parti in causa.

Tuttavia, poiché l'immobile non risultava delimitato trattandosi di terreno libero, il sottoscritto C.T.U. ha potuto comunque prendere visione del bene.

In occasione di tale sopralluogo, effettuato in data 26.05.2010, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato quanto necessario per poter correttamente descrivere il bene ed effettuare la stima. In tale circostanza il sottoscritto C.T.U. ha inoltre effettuato un completo rilievo fotografico.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1 (Descrizione dei beni oggetto di stima)

a- Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è un terreno ubicato in *loc. Cibbia* del comune di *Castrolibero (CS)*, all'interno di un'area scarsamente urbanizzata a circa 3 Km dallo Stadio San Vito di Cosenza (Allegato n. 2 – Inquadramento Territoriale).

b- Caratteri generali e tipologici

Appezamento di terreno in parte edificabile, in parte agricolo ed in parte ricadente area destinata a sede e rispetto stradale in base alle PSC vigente nel Comune di Castrolibero (CS).

La porzione edificabile, collocata a Nord, ha forma pressoché trapezoidale, quella agricola e ricadente in sede e rispetto stradale hanno forma rettangolare.

Tutte presentano acclività in direzione Sud, con dislivello massimo pari a 27 m tra il punto più a monte e quello più a valle.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento di terreno versava in stato di scarsa manutenzione e sullo stesso erano piantumati alberi di Ulivo con disposizione non intensiva e casuale. (Allegati nn. 3,4,5).

c- Estensione

La superficie Catastale complessiva del terreno è pari a 5.970 mq.

d- Identificazione Catastale

L'immobile risulta identificato in catasto al Foglio 12, particella 5 del comune di Castrolibero (CS), Uliveto, Classe 1, Superficie 5.970 mq, R.D. € 33,92, R.A. 18,50 (Allegato n. 7).

e- Confini

Il terreno confina a Nord con Terreno Libero altra proprietà e Corte fabbricato esistente altra proprietà, ad est con corte fabbricato esistente altra proprietà, a Sub ed a Est con Terreno libero altra proprietà. (Allegati nn.3,4)

f- Natura del diritto in capo al debitore e provenienza

L'immobile è stato acquisito dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX con Atto Giudiziario del 06.06.2002 – Decreto di trasferimento Immobili - del Tribunale di Cosenza n. rep. 1491, registrato a Cosenza il 25.10.2002 al n. 24326 del reg. generale e al n. 19042 del reg. particolare.

g- Vincoli Locativi

L'immobile risulta libero da vincoli locativi.

h- Situazione Urbanistica

Nel comune di Castrolibero è in vigore il PSC, approvato con delibera n. 56 del Consiglio Comunale in data 21.12.2009.

In base a tale strumento urbanistico (Allegato 10 – Documentazione Urbanistica) il terreno oggetto di stima ricade (Allegato n. 4) parte in Territorio Agricolo e forestale (TAF) sottozona E2 (per mq 4.345), parte in zona Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità rada NUr (per mq 1.280), in minima parte in sede e rispetto stradale (per mq 345).

Nelle zone ricadenti nella sottozona E2 è possibile realizzare residenze ed accessori rurali con indice di fabbricabilità pari a 0,013 mq/mq su lotti con superficie minima pari a 10.000 mq. Nelle zone NUr è possibile edificare solo in seguito a progettazione unitaria attuabile attraverso l'adozione di Piani Urbani Territoriali (POT). Per il terreno oggetto di stima non è attualmente predisposto il POT, per cui non è attualmente possibile l'intervento diretto utilizzando l'indice di zona pari a 0,40 mc/mq.

Sul terreno non sono presenti limitazioni alla edificazione, ad eccezione del lotto minimo, come indicato nella comunicazione del Responsabile Servizio, settore Urbanistica del comune di Castrolibero (CS), rilasciata in data 29.06.2010 (Allegato n. 8). Tuttavia l'intera area ricade in Scarpata di frana e Zona di rispetto nel Piano Assetto Idrogeologico (PAI). In tali aree, gli enti competenti devono tenere conto delle normative vigenti, in particolare di quanto previsto dall'art. 13 della Legge 64/74".

Lo studio geologico allegato allo strumento di pianificazione generale o attuativo definisce il reale livello di rischio dell'area pericolosa per come definita dal PAI e la possibilità dell'eventuale utilizzo ai fini urbanistici. Ad oggi non esistono limitazioni dello strumento urbanistico vigente, tuttavia sono presenti in zona fenomeni franosi in atto che interessano l'area ma non direttamente l'appezzamento di terreno pignorato.

Quesito n. 2 (Conformità alla concessione edilizia)

Nessuna risposta al quesito 2 essendo il bene un terreno.

Quesito n. 3 (docum. Art.567 c.c. comma 2, limitazioni, enfiteusi, ecc)

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati, si è potuto stabilire che la pratica posta in essere dall'esecuzione risulta *incompleta*.

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, ha rilevato *la presenza di 18 diverse formalità sull'immobile pignorato nel periodo*

05.11.1999-25.06.2010 (Allegato n. 9):

1. **Donazione del 05.11.1999**, registrata a Cosenza il 12.11.1999 al n. 23433 del reg. generale e al n. 17375 del reg. particolare, in favore del sig. XXXXXXXX XXXXX, [REDACTED] relativamente alla nuda proprietà per la quota pari a 2/6 e contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXX;
2. **Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Cosenza n. rep. 1491 del 06.06.2002**, registrato a Cosenza il 25.10.2002 al n. 24326 del reg. generale e al n. 19042 del reg. particolare;
3. **Ipoteca Giudiziale del 17.10.2002** derivante da Decreto Ingiuntivo, eseguita dal Presidente del Tribunale di Pesaro, registrata a Pesaro (PU) il 02.11.2002 al n. 24831 del reg. generale e al n. 2933 del reg. particolare, a favore della Banca delle Marche S.p.A. contro il sig. XXXXXXXX XXXXX relativamente alla Nuda Proprietà per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;
4. **Ipoteca Giudiziale del 7.11.2002** derivante da Decreto Ingiuntivo, eseguita dal Tribunale di Pesaro Sez. Distaccata Fano, registrata a Fano (PU) il 20.11.2002 al n. 24613 del reg. generale e al n. 3337 del reg. particolare, a favore della XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX contro il sig. XXXXXXXX XXXXX relativamente alla Nuda Proprietà per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;
5. **Ipoteca Giudiziale del 08.11.2002** derivante da Decreto Ingiuntivo, eseguita dal Tribunale di Pesaro Sez. Distaccata Fano, registrata a Fano (PU) il 20.11.2002 al n. 24614 del reg. generale e al n. 3338 del reg. particolare, a favore della XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX contro il sig. XXXXXXXX XXXXX relativamente alla Nuda Proprietà per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;
6. **Ipoteca Giudiziale del 08.11.2002** derivante da Decreto Ingiuntivo, eseguita dal Tribunale di Pesaro Sez. Distaccata Fano, registrata a Fano (PU) il 20.11.2002 al n. 24615 del reg. generale e al n. 3339 del reg. particolare, a favore della XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX contro il sig. XXXXXXXX XXXXX relativamente alla Nuda Proprietà per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;
7. **Annotazione a Trascrizione per Restrizione dei beni del 06.06.2002**, eseguita dal Tribunale di Cosenza, registrata a Cosenza il 27.11.2002 al n. 27129 del reg. generale e al n. 2566 del reg. particolare, a favore del sig. XXXXX XXXXXXXX, [REDACTED] contro il sig. XXXXXXXX XXXXX;
8. **Ipoteca Giudiziale del 29.04.2003** derivante da Decreto Ingiuntivo, eseguita dal Tribunale di Pesaro Sez. Distaccata Fano, registrata a Fano (PU) il 12.05.2003 al n. 12333 del reg. generale e al n. 1854 del reg. particolare, a favore della XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX contro il sig. XXXXXXXX XXXXX relativamente alla Nuda Proprietà per la quota pari ad 1/3 della nuda proprietà;
9. **Ipoteca Giudiziale del 17.10.2002** derivante da Decreto Ingiuntivo, eseguita dal

Presidente del Tribunale di Pesaro, registrata a Pesaro il 05.06.2004 al n. 15519 del reg. generale e al n. 2207 del reg. particolare, a favore della Banca delle Marche S.p.A. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alla Piena Proprietà;

10. Ipoteca Legale del 17.03.2005, eseguita da XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, registrata a Jesi (AN) il 02.04.2005 al n. 13016 del reg. generale e al n. 522 del reg. particolare, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alla Piena Proprietà;
11. Ipoteca Legale del 02.05.2006, eseguita da XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, registrata a Jesi (AN) il 15.05.2006 al n. 16034 del reg. generale e al n. 2976 del reg. particolare, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alla Piena Proprietà;
12. Verbale di Pignoramento di Immobili del 15.09.2006, eseguita dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro Sez. Distaccata Fano, registrata a Fano (PU) il 02.01.2007 al n. 23 del reg. generale e al n. 194 del reg. particolare, a favore della XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXX contro il sig. XXXXXXXX XXXXX relativamente alla Nuda Proprietà per la quota pari ad 1/3 ed alla proprietà per la quota pari ad 1/3;
13. Ipoteca Legale del 12.12.2007, eseguita da XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX, registrata a Macerata (MC) il 11.01.2008 al n. 1350 del reg. generale e al n. 197 del reg. particolare, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alla Piena Proprietà;
14. Verbale di Pignoramento di Immobili del 09.05.2008, eseguita dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro Sez. Distaccata Fano, registrata a Fano (PU) il 02.07.2008 al n. 21961 del reg. generale e al n. 15643 del reg. particolare, a favore della XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alla Piena Proprietà;
15. Certificato di Denunciata Successione del 04.03.1999, registrata a Cosenza il 01.09.2008 al n. 30064 del reg. generale e al n. 22165 del reg. particolare, a favore dei sig.ri XXXXXXXX XXXXX per diritto di proprietà pari ad 1/6 e XXXXXXXX XXXXX per diritto di proprietà pari ad 1/6, contro XXXXXXXX XXXXXXXX per diritto di proprietà pari ad 1/3;
16. Certificato di Denunciata Successione del 31.10.2000, registrata a Cosenza il 25.09.2008 al n. 36440 del reg. generale e al n. 28037 del reg. particolare, a favore dei sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX per diritto di proprietà pari ad 2/6 e XXXXXXXX [REDACTED] per diritto di proprietà pari ad 2/6, contro XXXXXXXX [REDACTED] per diritto di proprietà pari a 2/3;
17. Certificato di Denunciata Successione del 22.11.2000 (Rettifica di Intestazione

all'attualità), registrata a Cosenza il 25.09.2008 al n. 36471 del reg. generale e al n. 28068 del reg. particolare, a favore dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà pari ad 1/12, XXXXXX XXXXXX nato a [REDACTED] per diritto di proprietà pari ad 1/12, XXXXX XXXXXXXX [REDACTED] per diritto di proprietà pari ad 1/12 e XXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] per diritto di proprietà pari ad 1/12, contro XXXXXXXX [REDACTED] per diritto di proprietà pari a 1/3;

18. **Certificato di Denunciata Successione del 09.11.1999**, registrata a Cosenza il 21.10.2008 al n. 43777 del reg. generale e al n. 34070 del reg. particolare, a favore dei sig.ri XXXXXXXX XXXXX per diritto di proprietà pari ad 2/6 e XXXXXXXX XXXXX per diritto di proprietà pari ad 2/6, contro XXXXXXXX XXXXXXXX per diritto di proprietà pari a 2/3.

Limitatamente ai soli passaggi di proprietà, al fine di ricostruirne la continuità per almeno un ventennio, l'immobile oggetto di pignoramento risultava di proprietà del sig. XXXXXXXX [REDACTED]. Alla sua morte [REDACTED] la proprietà dell'immobile è stata trasferita per 4/6 al figlio sig. [REDACTED] XXXXXXXX e per 2/6 alla figlia XXXXXXXX [REDACTED]. In seguito alla morte del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] la proprietà del de cuius è stata trasferita per 2/6 al figlio [REDACTED] e per 2/6 alla moglie sig.ra XXXXXXXX XXXXX. Con atto di donazione del 05.11.1999 la sig.ra XXXXXXXX XXXXX ha donato la nuda proprietà per 2/6 al figlio XXXXXXXX XXXXX.

Alla morte della sig.ra XXXXXXXX [REDACTED], la proprietà della stessa, relativa ai 2/6 dell'immobile è stata trasferita in egual misura (1/12) ai quattro figli sig.ri XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX.

In data 06.06.2002 l'immobile è stato acquisito dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX con Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Cosenza.

L'immobile risulta libero da contratti agrari, enfiteusi privilegi, servitù e vincoli reali, ma risulta oggetto di pignoramenti, ipoteche legali, ipoteche giudiziali e Restrizioni.

Quesito n. 4 (Valore di Mercato)

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita mediando i valori ottenuti con il metodo di stima sintetico-comparativa. Utilizzando tale metodo si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La **comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata di conseguenza rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto**

principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato della sola porzione ricadente in sede e rispetto stradale, si è fatto riferimento anche ai valori agricoli medi (V.a.m.) pubblicati sul B.U. della Regione Calabria n. 18 del 7 maggio 2010 Parte III- Sezione unica - Annunzi Legali/Avvisi di concorso - pag. 5625, pubblicazioni di agenzie immobiliari (borsini immobiliari), nonché stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie (Allegato n. 10) in base alle compravendite effettuate dalle stesse, con prezzi unitari attribuiti ad immobili ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche tecniche comparabili con l'unità oggetto di stima. E' necessario tuttavia segnalare che nell'area in esame è scarso il numero delle compravendite.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si è fatto riferimento ai seguenti prezzi unitari medi:

- per la superficie edificabile € 20,00 / mq;
- per la superficie agricola € 5,00 / mq;
- per la superficie agricola ricadente su strada di piano si è fatto riferimento al valore agricolo medio della zona indicato nel menzionato B.U. della Regione Calabria, € 1,94 / mq;

Il calcolo delle superfici edificabile ed agricola è stato effettuato tramite sovrapposizione del catastale (Allegato n. 4) con una tavola estratta dal PSC vigente richiesta ed ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS).

Da tale sovrapposizione sono emerse le superfici riportate nella seguente tabella.

| Comune di Castrolibero – Foglio 12 particella 5 | | | |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Sup. edificabile NUr | Sup. Agricola E2 | Strada di piano | Sup. Catastale |
| 1.280 mq | 4.345 mq | 345 mq | 5.970 mq |

Il valore complessivo dell'immobile può essere scomposto come di seguito riportato, in riferimento alle superfici commerciali calcolate. Per l'area ricadente su Strada di Piano non viene apportata alcuna correzione, essendo la stessa scarsamente piantumata per la presenza di una strada interpodereale non asfaltata.

$$\text{Valore area edificabile} = \text{Sup. Terreno Edificabile} \times \text{Prezzo medio Sup. Edificabile} = \\ \text{Mq. } 1.280 \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.600,00$$

$$\text{Valore area Agricola} = \text{Superficie Terreno Agricolo} \times \text{Prezzo medio terreno agricolo} = \\ \text{Mq. } 4.345 \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 21.725,00$$

$$\text{Valore area Rispetto e sede stradale} = \text{Superficie ric. su Strada di piano} \times \text{V.a.m.} = \\ \text{Mq. } 435 \times 1,94 \text{ €/mq} = \text{€ } 843,90$$

E' possibile riassumere nella seguente tabella i risultati ottenuti dal calcolo del valore relativo alle singole superfici.

| Calcolo valore commerciale | | | |
|----------------------------|------------------|-----------------|-------------|
| Sup. edificabile NUr | Sup. Agricola L2 | Strada di piano | TOTALE |
| € 25.600,00 | € 21.725,00 | € 843,90 | € 48.168,90 |

Per un valore complessivo di € 48.168,90

(diconsi quarantottomilacentosessantotto/90).

Al valore BASE STIMATO va sottratto il 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo. Per cui si avrà :

$$€ 48.168,90 - 15\% (\text{del valore base stimato}) = € 40.943,57$$

Totale valore bene = € 40.943,57

(Diconsi quarantamilanovecentoquarantatre/57)

Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti)

E' consigliabile provvedere alla definizione di un unico lotto, per i seguenti motivi:

- sulla porzione edificabile non è attualmente consentito l'intervento diretto, di conseguenza attualmente è possibile sfruttarne le potenzialità agricole unitamente alla porzione non edificabile su una superficie adatta alla produzione agricola per la presenza di alberi di ulivo;
- Effettuando la suddivisione in lotti si creerebbero superfici scarsamente commerciabili in quanto di dimensioni ridotte e non facilmente utilizzabili per fini agricoli vista la conformazione del terreno, l'andamento delle pendenze e la mancanza di strade di accesso;
- per poter effettuare una eventuale vendita in lotti sarebbe necessario predisporre e presentare presso l'Agenzia del Territorio Tipo di Frazionamento, con conseguenti costi di redazione dell'atto di aggiornamento;

Unico Lotto: terreno in parte edificabile ubicato in Castrolibero (CS), alla località Cibbia, con superficie complessiva pari a 5.970 mq, individuato nel C.T. del Comune di Bisignano (CS) Foglio 12, particella 5, Uliveto, Classe 1, R.D. € 33,92, R.A. 18,50.

Quesito n. 6 (Regime fiscale decreto di trasferimento)

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima è l'imposta di registro, poiché l'esecutato non è assoggettabile ad I.V.A..

Quesito n. 7 (Prospetto riassuntivo)

1. **Unico Lotto:** terreno in parte edificabile, in parte agricolo ed in parte ricadente in area destinata a sede e rispetto stradale, ubicato in Castrolibero (CS), alla località Cibbia, con superficie complessiva pari a 5.980 mq, individuato nel C.T. del Comune di Bisignano (CS) Foglio 12, particella 5, Uliveto, Classe 1, R.D. € 33,92, R.A. 18,50.
2. L'immobile risulta di proprietà dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, alla quale è pervenuto con Atto Giudiziario del 06.06.2002 – Decreto di trasferimento Immobili - del Tribunale di Cosenza n. rep. 1491, registrato a Cosenza il 25.10.2002 al n. 24326 del reg. generale e al n. 19042 del reg. particolare.
3. In base allo strumento urbanistico vigente (**Allegato 10 – Documentazione Urbanistica**) il terreno oggetto di stima ricade (**Allegato n. 4**) parte in Territorio Agricolo e forestale (TAF) sottozona E2 (per mq 4.345), parte in zona Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali a densità rada NUr (per mq 1.280), in minima parte in sede e rispetto stradale (per mq 345).
4. L'immobile risulta libero da enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù e vincoli reali, ma gravato dalle seguenti formalità (per maggiori dettagli si vedano Quesito 3 e Allegato 8):
 - Ipoteca Giudiziale del 17.10.2002;
 - Ipoteca Giudiziale del 7.11.2002;
 - Ipoteca Giudiziale del 08.11.2002;
 - Ipoteca Giudiziale del 08.11.2002;
 - Annotazione a Trascrizione per Restrizione dei beni del 06.06.2002;
 - Ipoteca Giudiziale del 29.04.2003;
 - Ipoteca Giudiziale del 17.10.2002;
 - Ipoteca Legale del 17.03.2005;
 - Ipoteca Legale del 02.05.2006;
 - Verbale di Pignoramento;
 - Ipoteca Legale del 12.12.2007;
 - Verbale di Pignoramento di Immobili del 09.05.2008.

5. Il valore commerciale stimato è pari a € 40.943,57 (Dicorsi quarantamilanovecentotquarantatre/57), al netto della riduzione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo .

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Antonio Bonfilio

Individuazione Territoriale

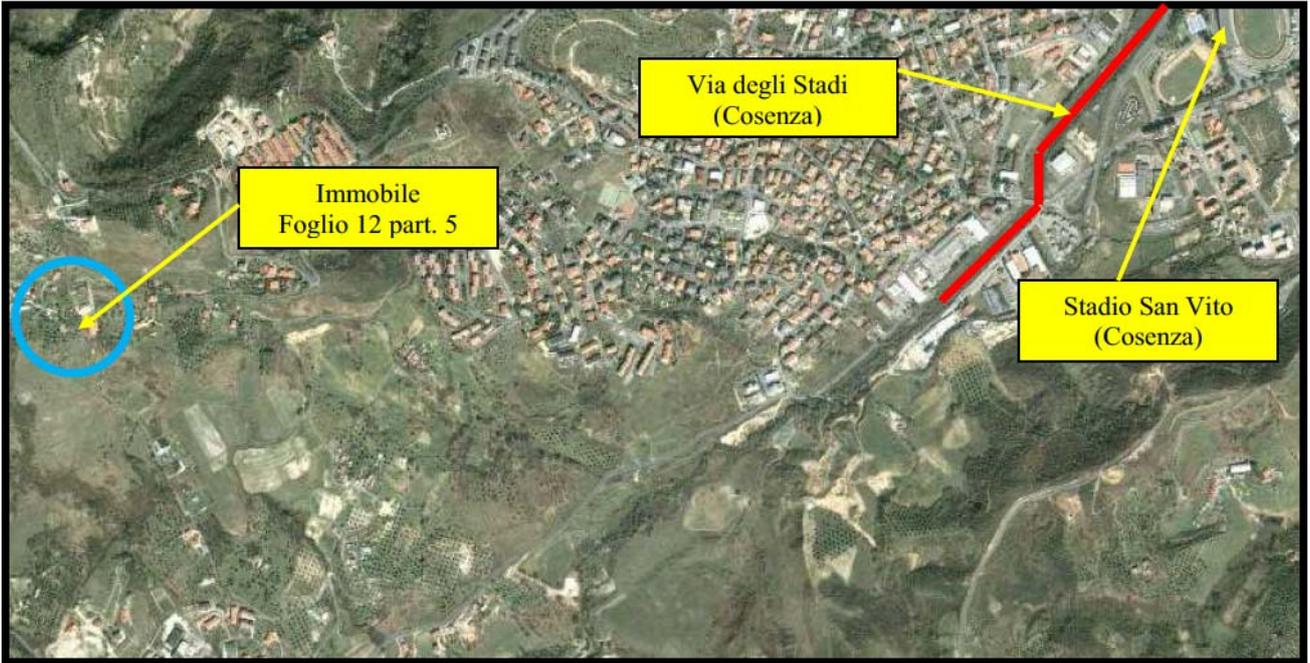
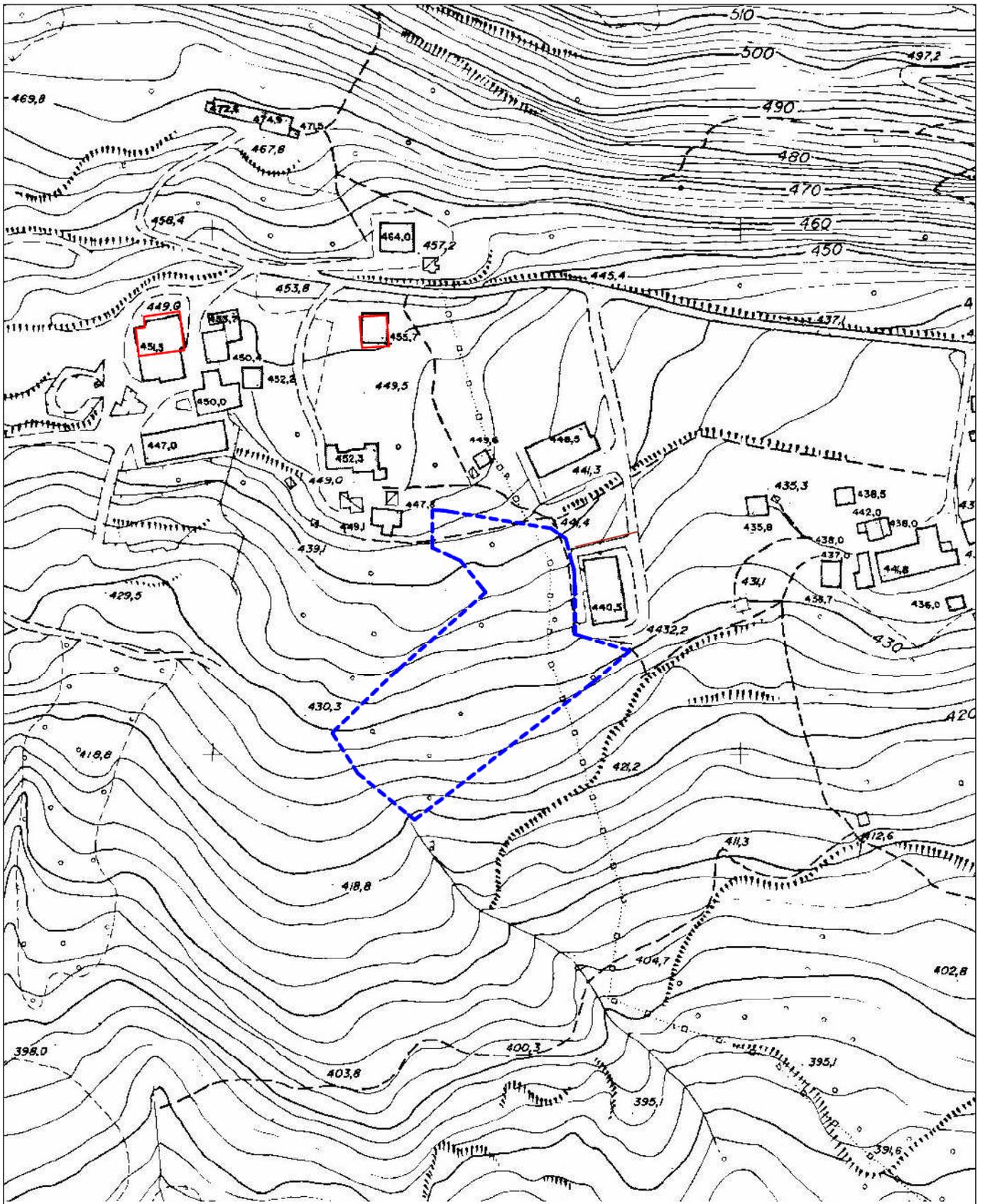


Foto Satellitare 1
(Contesto Urbanistico)

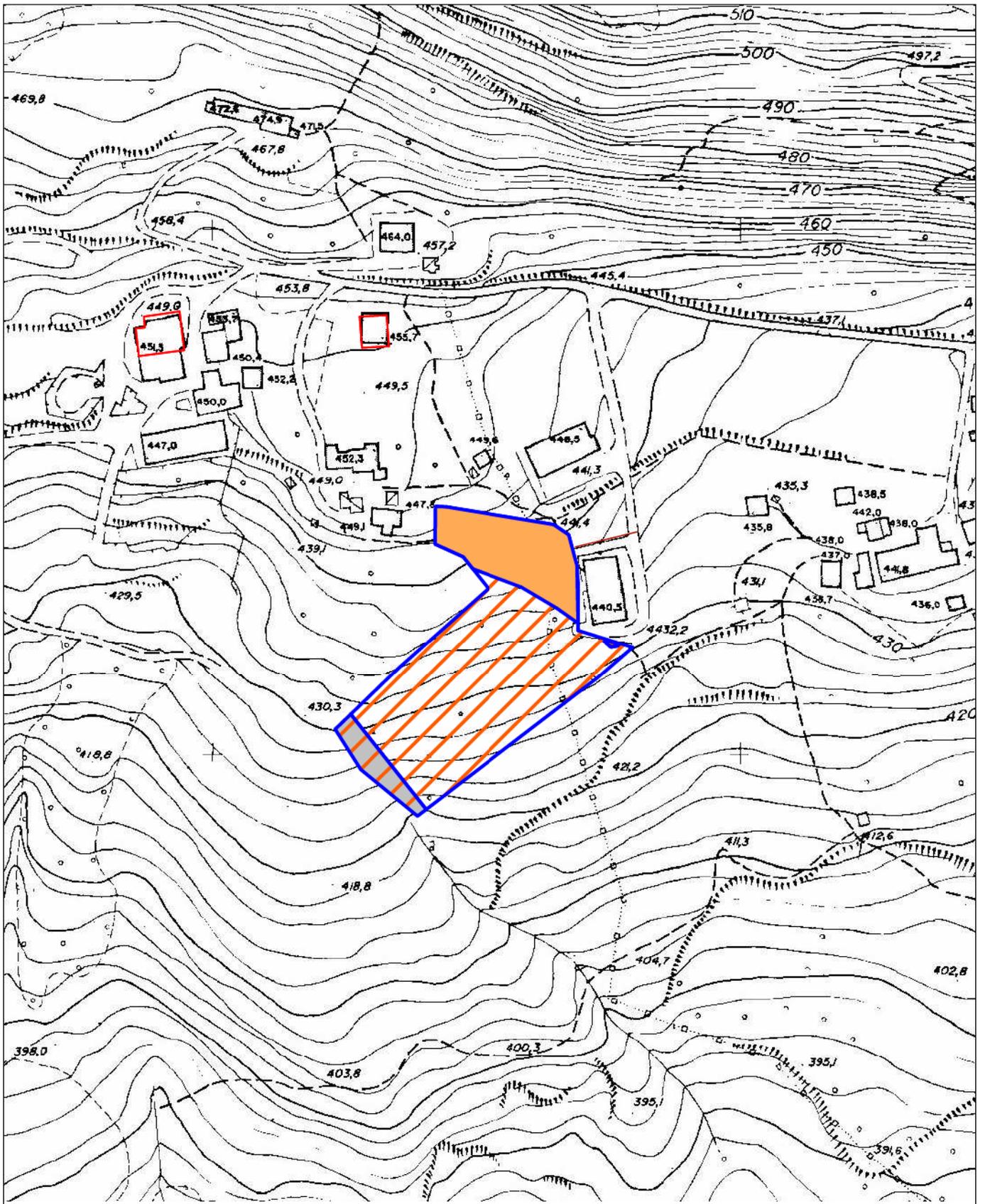


Foto Satellitare 2
(Ingrandimento area cerchiata in blu nella Foto Satellitare 1 con indicazione dei confini catastali)



Comune di Castrolibero
Foglio 12 Particella 5
Superficie 5.970 mq

Stralcio Aerofoto
con sovrapp. Catastale
Scala 1:2000



-  Superficie ricadente in Z.T.O. Edificabile - 1.280 mq
-  Superficie ricadente in Z.T.O. Agricola - 4.345 mq
-  Superficie ricadente su strada di piano - 345 mq

**Stralcio Aerofoto
con calcolo
superfici ZTO del PSC
Scala 1:2000**