

Proc. n. 151/2022 R.G.E.I.

Ad Istanza: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

Dott.ssa [REDACTED]

Custode: avv [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che, in data 23/02/2023 il sottoscritto geom. [REDACTED] libero professionista con studio tecnico in Cosenza, [REDACTED], veniva nominato dall'ill.mo Giudice Dott.ssa [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nel Proc. N. 151/2022 R.G.E.I. per la valutazione e la stima dei beni pignorati che, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito gli venivano formulati i seguenti quesiti:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2)predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.

28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se di sposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

## PREMESSA

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le mappe censuarie, le visure dei suddetti beni - **(Alleg. N. 01)**.

Il giorno 16 marzo 2023 comunicato al sottoscritto a mezzo PEC, da parte del custode giudiziario avv. [REDACTED], sono iniziate le operazioni peritali, presso gli immobili oggetto del contenzioso, siti nei Comuni: Tarsia (CS), San Lorenzo del Vallo (CS) e San Marco Argentano (CS) - **(Alleg. N. 02)**.

Alle operazioni peritali era presente oltre al sottoscritto C.T.U., solo il custode giudiziario, risultava assente l'esecutato.

In tale circostanza, alla presenza continua del custode giudiziario, procedevo alla ricognizione dei luoghi, identificando i suddetti terreni ed eseguendo altresì un servizio fotografico. - **(Alleg. N. 03)**.

Ciò premesso

Il C.T.U., esaminato gli atti e i documenti di causa, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

## Risposta al Quesito n° 01

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, valutandone la loro completezza e la loro idoneità. - **(Alleg. N. 4)**.

## Risposta al Quesito n° 02

Sulla base dei documenti in atti, emerge che nell'ultimo ventennio i suddetti immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1°) Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito del notaio [REDACTED] con sede in Cosenza, del 17/04/2014, rep. 80718/34192, iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza il 22/04/2014, ai nn. 10432/666 per la somma di € 134.000,00 a garanzia di un mutuo di € 67.000,00 per la durata di 20 anni.

**2°) Verbale di pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza il 11/10//2022 ai nn. 31881/26325 emesso dal Tribunale di Cosenza.

A favore di: [REDACTED] con sede in CATANZARO.

Contro: [REDACTED] gravante sugli immobili censiti al Catasto terreni:

- foglio 9 particella 155- Comune di San Lorenzo del Vallo (CS). Per il diritto di proprietà per la quota di 5/44.
- foglio 28 particella 126, 124- Comune di San Marco Argentano (CS), per il diritto di proprietà, per la quota 1/4.
- Foglio 27 particella 126- Comune di San Marco Argentano (CS), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.
- foglio 4 particelle: 33, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 56, 57 58, 59 per il diritto di proprietà, per la quota di 5/44. Comune di Tarsia (CS).
- Foglio n.6 particella n. 110, per il diritto di proprietà per la quota 1/1. Comune di Tarsia (CS).
- Foglio n.6 particella n. 119, per il diritto di proprietà per la quota 1/2. Comune di Tarsia (CS).

## Risposta al Quesito n° 03

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza le mappe censuarie, le planimetrie catastali, le visure storiche catastali nonché le visure catastali di produzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipotecarie, riferite al ventennio antecedente alla data di conferimento dell'incarico, valutandone la loro completezza e la loro idoneità.

Sono stati acquisiti altresì i certificati di destinazione urbanistica dei terreni. – (Alleg. N. 5)

#### **Risposta al Quesito n° 04**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in tre Comuni diversi della Provincia di Cosenza e precisamente:

- Comune di San Lorenzo del Vallo (CS);
- Comune di San Marco Argentano (CS);
- Comune di Tarsia (CS).

I terreni ubicati nel Comune di San Lorenzo del Vallo sono raggiungibili percorrendo la strada SP.270-SS.283.

I terreni ubicati nel Comune di San Marco Argentano sono raggiungibili percorrendo la strada SP.270-SS.283.

I terreni ubicati nel Comune di Tarsia sono raggiungibili percorrendo la strada SP.270 – SS.283.

Le principali vie di comunicazione verso l'esterno sono la strada Provinciale ex SS 19 e la Rete autostradale della Salerno – Reggio Calabria (A2).

#### **Risposta al Quesito n° 05**

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Risposta al Quesito n° 06**

Gli immobili oggetto di pignoramento SONO REGOLARMENTI CENSITI NEL CATASTO TERRENI, e non ci sono difformità nella documentazione catastale.

#### **Risposta al Quesito n° 07**

##### **1) Terreni ubicati nel Comune di San Lorenzo del Vallo:**

L'area di cui fanno parte i terreni siti in agro del Comune di San Lorenzo del Vallo, riportata in catasto terreni al foglio di mappa n. 9, particelle n. 155, nel vigente Strumento Urbanistico Comunale P.D.F. ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

• DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA AGRICOLA;

• PRESCRIZIONE URBANISTICHE:

If = 0,03 mc/mq;

superficie minima del lotto 5.000 mq;

Distanza ciglio stradale: per fabbricati ml 10,00 e ml 3,00 per recinzioni;

Rs = 1/1 - rapporto tra altezza fabbricato e larghezza stradale;

Ri = 1/1 - rapporto tra altezza fabbricato e distanza tra edifici;

Rc = 1/10 - rapporto di copertura;

H= 7,50 ml.

## 2) Terreni ubicati nel Comune di San Marco Argentano:

I terreni siti in agro del Comune di San Marco Argentano e riportati in catasto al foglio di mappa n. 27 e n. 28, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche nel Piano Strutturale Comunale approvato:

FG.	Particelle	Destinazione Urbanistica P.S.C.	NOTE
27	126	<b>TU- 3</b> completamento e recupero degli immobili esistenti	(1)
28	124-126	<b>TAF-1</b> aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata	
		<b>TAF -5</b> aree agricole in dissesto idrogeologico	
		<b>FASCE DI RISPETTO</b>	

. che l'intervento edilizio in dette zone è regolato dai seguenti standard urbanistici:

ZONA	Rapporto di Attività Copertura (mq/mq)	Piani fuori terra	Altezza max (m)	Destinazione Edilizia	Attività Agrituristiche	
TAF-1	residenze <b>0,013</b> Annessi agricoli <b>0,10</b>	2 1	7,00 per funzione	solo residenza conduttore	Vietate	
TAF-5	Inedificabilità assoluta per nuovi interventi, consentiti interventi di manutenzione Ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti				Vietate	
ZONA	Indice fondiario	Rapp. cop. mq/mq	H max mt	Distanza Confini mt.	Attuazione intervento	Destinazione Edilizia
TU-3	1,20	0,25	13,5	5,00	diretto	Completamento e recupero aree con tessuto urbano già delimitato
ZONA Fasce di Rispetto	Destinazione Edilizia Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.					

(1) I terreni identificati al fog. 28 partic. 124 e 126 rientrano all'interno delle aree di attenzione del Piano Gestionale del Rischio Alluvionale (PGRA).

## 3) Terreni ubicati nel Comune di Tarsia

L'area di cui fanno parte i terreni siti in agro del Comune di Tarsia, distinti in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 4, particelle n. 33-46-47-50-51-54-55-56-57-58- e 59, e foglio di mappa n. 6, particelle n. 110 e 119, nel vigente Strumento Urbanistico Comunale (P.R.G.) ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

- Terreno ricadente in Z.T.O. di tipo "E/1" con destinazione "Agricola boschiva silvicola":
  - Foglio n.4, particelle n. 33- 46-47-50-51-54-55-56-58 e 59:

U.M.A.	Unità Min. Aziendale	= mq 10.000
I.F.T.	Indice Fabbricabilità Territoriale	= 0,013 mq/mq (Residenziale) = 0,10 mq/mq (Non residenziale)
D.I.	Dist. Confine	= ml. 10,00
Hmax	Altezza max fabbricato	= ml. 9,00
D.F.	Distanza fabbricati	= ml. 10,00
D.S.	Distanza strade	= quanto previsto nella tabella C delle N.T.A.

- Terreno ricadente in Z.T.O. di tipo “E/2” con destinazione d’uso “Agricola a valenza produttiva”:

- Foglio n. 6, particelle n. 110 e 119:

U.M.A.	Unità Min. Aziendale	= mq 15.000
I.F.T.	Indice Fabbricabilità Territoriale	= 0,013 mq/mq (Residenziale) = 0,10 mq/mq (Non residenziale)
D.I.	Dist. Confine	= ml. 5,00
Hmax	Altezza max fabbricato	= ml. 7,50
D.F.	Distanza fabbricati	= ml. 10,00
D.S.	Distanza strade	= quanto previsto nella tabella C delle N.T.A.

### Risposta al Quesito n° 08

Gli immobili oggetto del contenzioso non sono soggetti ad autorizzazioni o concessioni amministrative né tanto meno al rispetto della normativa urbanistica, in quanto trattasi di terreni agricoli.

Pertanto, non si trovano nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per gli immobili in oggetto, sono stati acquisiti i Certificati di destinazione urbanistica.

### Risposta al Quesito n° 09

Per una più vantaggiosa occasione di vendita, gli immobili pignorati possono essere venduti in tre lotti distinti e separati e precisamente:

- 1) Primo lotto riferito ai terreni ubicati nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS);
- 2) Secondo lotto riferito ai terreni ubicati nel Comune di San Marco Argentano (CS);
- 3) Terzo lotto riferito ai terreni ubicati nel Comune di Tarsia (CS).

### Risposta al Quesito n° 10

- 1) L’immobile ubicato nel Comune di San Lorenzo del Vallo, identificato in Catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa n. 9, con particella **n. 155 è pignorato per il diritto di proprietà per la quota di 5/44.**

**A favore di:** [REDACTED] con sede in Catanzaro.

**Contro:** [REDACTED]

- 2) Gli immobili ubicati nel Comune di San Marco Argentano, identificati in Catasto terreni al foglio di mappa n. 28: con particelle **n. 126 e n. 124 sono pignorati per il diritto di proprietà per una prima quota di 5/44, e per una seconda quota di 1/1.**

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di: [REDACTED] con sede in Catanzaro

Contro: [REDACTED]

- 3) Gli immobili ubicati nel Comune di Tarsia, identificati in Catasto terreni al foglio di mappa n. 4, con particelle n.: **33-46-47-50-51-54-55-56-57-58 e 59 sono pignorate per il diritto di proprietà per la quota di 5/44 dell'intero e per la quota di 13/44** (ulteriori proprietari: [REDACTED])

Mentre gli immobili censiti al foglio di mappa n. 6: **particelle n. 110 sono pignorate per una quota di proprietà di 1/1.**

Foglio di mappa n.6, particella n. 119 è pignorata per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

A favore di: Regione Calabria con sede in Catanzaro

Contro: [REDACTED]

### **Risposta al Quesito n° 11 e 12**

Non si è potuto accertare se gli immobili oggetto del contenzioso risultano liberi o eventualmente occupati con titolo o senza titolo dell'occupazione, in quanto l'esecutato non si è presentato alle operazioni peritali.

### **Risposta al Quesito n° 13 e 13 bis**

Per l'immobile pignorato sono inesistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono in essere diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici.

### **Risposta al Quesito n° 14**

Per la stima dei terreni oggetto del contenzioso non si è ritenuto opportuno l'applicazione del criterio di Stima Sintetico-Comparativo, in quanto l'impossibilità di reperire un numero significativo di atti di compravendita di terreni ricadenti nella stessa zona di interesse, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima, né tantomeno sono state date notizie soddisfacenti dalle Agenzie Immobiliari consultate a tale riguardo.

Pertanto, si è ritenuto opportuno e sicuramente più attendibile utilizzare i dati forniti dalla Commissione Provinciale Espropri della Regione Calabria, riferiti alla Provincia di Cosenza, aggiornati all'anno 2006 e incrementati del 15%.

Tali dati, stabiliscono per ogni Regione agraria di appartenenza **i valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura – (ALLEG. N.7)**

### **STIMA DEI TERRENI**

I Terreni oggetto di stima vengono divisi in tre lotti distinti e separati e precisamente:

- 1) LOTTO N. 01 - (relativo ai terreni ubicati nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS));
- 2) LOTTO N. 02 - (relativo ai terreni ubicati nel Comune di San Marco Argentano (CS));
- 3) LOTTO N. 03 - (relativo ai terreni ubicati nel Comune di Tarsia (CS)).

### **STIMA DEL LOTTO N. 01**

#### **LOTTO N. 01 (Terreni ubicati nel Comune di San Lorenzo del Vallo):**

Foglio N. 9 Particella N. 155 divisa in due porzioni:

- Porzione AA: Superficie 11.936, 00 mq coltura: seminativo;
- Porzione AB: Superficie 224,00 mq coltura: uliveto;
- Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44.

Il suddetto terreno ricade nella Regione Agraria n. 19 e i valori sono indicati nella sottostante Tabella:

Tipo di coltura	R.A. Regione agraria n. 19	Valore Agricolo (€/Ha)
Seminativo Porzione AA	Ha: 0.19.36	9.779,76 + 15 % = <b>11.246,72</b>
Uliveto Porzione AB	Ha: 0.2.24	16.958,52 + 15% = <b>19.502,30</b>

Pertanto, abbiamo la seguente valutazione:

- **Porzione AA:**  
Ha 0.19.36 x € 11.246,72 = € **2.177,36**
- **Porzione AB:**  
Ha 0.2.24 x € 19.502,30 = € **4.368,52**

Sommano € **6545,88** che rappresenta il valore commerciale dell'intera particella.

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di € 6.545,88 x 5/44 = € **743,85** che rappresenta il più probabile valore commerciale della quota pignorata.

### STIMA DEL LOTTO N. 02:

#### **LOTTO N. 02 (Terreni ubicati nel Comune di San Marco Argentano):**

Formato dalle seguenti particelle:

- Foglio N. 27 Particella N. 126: Superficie 8.240,00 mq - tipo di coltura: Semin. Irriguo;
- Foglio N. 28 Particella N. 126: Superficie 3.885,00 mq - tipo di coltura: Semin. Irriguo;
- Foglio N. 28 Particella N. 124: Superficie 2.835,00 mq - tipo di coltura: Semin. Irriguo;
- **Quote di proprietà pignorate al debitore:**
  - 1/4 per la particella n.126 del foglio n. 27;
  - 5/44 per le particelle 126 e 124 del foglio n. 28.

I suddetti terreni ricadano nella Regione Agraria n. 12 e i valori sono indicati nella sottostante Tabella:

Tipo di coltura	R.A. Regione Agraria n. 12	Valore Agricolo (€/Ha)
Seminativo Irriguo	Fog. 27 - Part. 126 Ha: 0. 82.40 Fog. 28 - Part. 126 Ha: 0.38.85 Fog. 28 - Part. 124 Ha: 0.28.35	14.565,60 + 15 % = <b>16.750,44</b>

Pertanto, abbiamo la seguente valutazione:

- Ha 0.82.40 x € 16.750,44 = € 13.802,36
- Ha 0.38.85 x € 16.750,44 = € 6.507,55
- Ha 0.28.35 x € 16.750,44 = € 4.748,75

Sommano € **25.058,66** che rappresenta il valore commerciale dell'intero immobile.

Essendo il bene pignorato solo pro quota e precisamente:

- 1/4 della particella n. 126 del foglio di mappa n. 27;
- 5/44 delle particelle n. 126 e 124 del foglio di mappa n. 28.

Il valore commerciale relativo alle quote pignorate di:

- 1/4 risulta € 13.802,36 x 1/4 = € **3.450,59** che rappresenta il più probabile valore commerciale della quota pignorata della particella n. 126 del foglio n. 27;
- 5/44 risulta € 6.507,55 x 5/44 = € 739,49 e 4.748,75 x 5/44 = € 539,63.

Sommano € **1.279,11** che rappresenta il più probabile valore commerciale delle quote pignorate al debitore delle particelle n. 126 e 124 del foglio 28.

**STIMA DEL LOTTO N.03:**

**LOTTO N. 03 (Terreni ubicati nel Comune di Tarsia):**

Formato dalle seguenti particelle:

**FOGLIO N. 4:**

- Part. 33 - superficie 11.015,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 46 - superficie 226,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 47 - superficie 10.710,00 mq – tipo di coltura: pascolo;
- Part. 50 - divisa in due porzioni:
  - Porz. A - superficie 4.863,00 mq – tipo di coltura: semin
  - Porz. B - superficie 1.567,00 mq – tipo di coltura: uliveto;
- Part. 51 - superficie 45.230,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 54 - divisa in due porzioni:
  - Porz. A - superficie 9.028,00 mq – tipo di coltura: semin
  - Porz. B - superficie 1.322,00 mq – tipo di coltura: pascolo;
- Part. 55 - superficie 10.340,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 56 - superficie 746,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 57 - superficie 630,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 8 - superficie 4.828,00 mq – tipo di coltura: semin.;
- Part. 59 - superficie 335,00 mq – tipo di coltura: semin.;

**FOGLIO N. 6:**

- Part. 110 - superficie 5.441 00 mq- tipo di coltura: semin.;
- Part. 119 - superficie 5.541 00 mq- tipo di coltura: semin.

Il suddetto terreno ricade **nella Regione Agraria n. 13** e i valori sono indicati nella sottostante Tabella:

Tipo di coltura	R.A. Regione Agraria N.13	Valore Agricolo (€/Ha)
<b>FOGLIO N. 4</b>  1) Seminativo 2) Pascolo 3) Uliveto	Part. 33 - Ha: 1.10.15 mq - tipo di coltura: semin.;	10.299,96 + 15% = <b>11.844,95</b>
	Part. 46 - Ha: 0.2.26 mq - tipo di coltura: semin.;	10.299,96 + 15% = <b>11.844,95</b>
	Part. 47- Ha: 1.7.10 mq - tipo di coltura: pascolo;	3.849,48 + 15%= <b>4.426,90</b>
	Part. 50 - divisa in due porzioni:	10.299,96 + 15% =
	- <u>Porz. AA</u> - Ha 0.48.63 mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
	- <u>Porz. AB</u> - Ha: 0. 15. 67 mq - tipo di coltura: uliveto;	17.478,72 + 15%= <b>20.100,53</b>
	Part. 51- Ha: 4.52.30 mq - tipo di coltura: semin.;	10.299,96 + 15% = <b>11.844,95</b>
	Part. 54- divisa in due porzioni:	
- <u>Porz. AA</u> - Ha 0.90.28, mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>	
- <u>Porz. AB</u> - Ha 0.13.22 mq - tipo di coltura: pascolo;	<b>4.426,90</b>	

	Part. 55 - Ha 1.3.40. mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
	Part. 56 - Ha 0.7.46 mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
	Part. 57 - Ha 0.6.30 mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
	Part. 58 - Ha 0.48.28 mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
	Part. 59 - Ha 0.3.35 mq - tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
<b>FOGLIO N. 6</b>	Part. 110- Ha 0.54.41 mq- tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>
1) Seminativo	Part. 119- Ha 0.55.41 mq- tipo di coltura: semin.;	<b>11.844,95</b>

Pertanto, abbiamo la seguente valutazione:

#### FOGLIO N. 4:

Di seguito sono prese in considerazione le superfici che hanno lo stesso tipo di coltura:

##### 1) Coltura seminativo:

Foglio N. 4 Particelle N. 33-46-50 porz.AA-51-54 AA-55-56-57-58-59:

- La somma delle suddette superfici risulta: **87.241,00 mq**

- **Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44**

**Il valore commerciale dell'intero immobile risulta:**

$87.241,00 \text{ mq} = \text{Ha } 8.72.41 \times 11.844,95 = \text{€ } 103.336,53$

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di  $\text{€ } 103.336,53 \times 5/44 = \text{€ } 11.742,79$  che rappresenta il più probabile valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore.

##### 2) Coltura uliveto:

Foglio N. 4 Particella n. 50:

- *Porzione AB: Superficie: 1.567,00 mq = Ha 0.15.67*

- **Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44**

**Il valore commerciale dell'intera particella risulta:**

$1.567,00 \text{ mq} = \text{Ha } 0.15.67 \times \text{€ } 20.100,63 = \text{€ } 3.149,77$

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di  $3.149,77 \times 5/44 = \text{€ } 357,93$  che rappresenta il valore commerciale relativo alla quota di proprietà pignorata al debitore.

##### 3) Coltura pascolo:

Formato dalle seguenti particelle:

- Foglio N. 4, Particella N. 47: *Superficie: 10.710,00 mq = Ha 1.7.10*

- Foglio N. 4, Particella 54, Porzione AB: *Superficie: 1.322,00 mq = Ha 0.13.22*

- **Quota di proprietà pignorata al debitore: 5/44**

La somma delle suddette *superfici* risulta pari a  $12.032 \text{ mq} = \text{Ha } 1.20.32$ .

**Il valore commerciale delle intere particelle risulta:**

$12.032 \text{ mq} = \text{Ha } 1.20.32 \times \text{€ } 4.426,90 = \text{€ } 5.326,45$

Essendo il bene pignorato solo pro quota (5/44), il valore commerciale della quota di proprietà pignorata al debitore risulta di  $\text{€ } 5.326,45 \times 5/44 = \text{€ } 605,28$  che rappresenta il valore commerciale relativo alla quota di proprietà pignorata al debitore.

Per un totale di:

- **Superficie: 100.840 mq**

- **Valore commerciale delle intere particelle: € 111.812,75**

- **Valore commerciale relativo alle quote di proprietà pignorate al debitore: € 12.706,00**

## FOGLIO N. 6:

Formato dalle seguenti particelle:

- Foglio N. 6 Particella N. 110: *Superficie 5.441 mq = Ha 0. 54.41mq- tipo di coltura: Semin.*  
**Quota di proprietà del debitore: 1/1**
- Foglio N. 6 Particella N. 119: *Superficie 5.541,00 mq = Ha 0. 55. 41 - tipo di coltura: Semin.*  
**Quota di proprietà del debitore: 1/2** in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED]

**Il valore commerciale delle particelle risulta:**

- Particella N. 110 **pari a** Ha 0.54.41 x 11.844,95 = **€ 6.444,84**
- Particella N.119 **pari a** Ha 0.55.41 x € 11.844,95 = € 6.563,29 del quale il debitore è proprietario della quota di 1/2, pertanto il valore commerciale ad esso associato risulta €6.563,29 x 1/2= **€ 3.218,65.**

**Il valore commerciale relativo alla quota di proprietà pignorata al debitore risulta:**

- Particella N. 110 pari a **€ 6.444,84;**
- Particella N.119 pari a **€ 3.218,65**

Per un totale di:

- **Superficie: 10.982 mq**
- **Valore commerciale delle intere particelle: € 9663,49**
- **Valore commerciale relativo alle quote di proprietà pignorate al debitore: € 9663,49**

- **L'IMPORTO TOTALE COMMERCIALE DEI TRE FONDI RISULTA PARI A:**  
**€ 6.545,88 + € 25.058,66 + € 121.476,24 = € 153.080,78;**
- **L'IMPORTO TOTALE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ PIGNORATE AL DEBITORE RISULTA PARI A:**  
**€ 743,85 + € 4.729,7 + € 22.339,49 = € 27.813,04**

Considerando le possibili difficoltà di vendita degli immobili per le altre quote appartenenti ad altri proprietari si considera un abbattimento del 10%. Pertanto, gli importi finali saranno:

- **L'importo totale commerciale** dei tre fondi pari a:  
**€ 137.772,702** con detrazione del 10% sui valori dei fondi
- **L'importo totale delle quote di proprietà pignorate al debitore** pari a:  
**€ 25.331,736** con detrazione del 10% sui valori dei fondi

In osservanza all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Cod. Proc. Civ. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad inviare copia della presente perizia al consulente legale del Creditore, nonché al consulente legale del debitore, e al custode giudiziario, a mezzo posta elettronica - (**Alleg. N. 6**).

La presente relazione di stima completa di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo della descrizione dei lotti, nonché della relazione con i nominativi oscurati dei soggetti coinvolti nella procedura - (**Alleg. N.7**), unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione al creditore e al debitore, viene trasmessa telematicamente in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, ritengo di avere assolto il mandato ricevuto e sottopongo la presente relazione all'attenzione del sig. Giudice, restando a sua disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti qualora lo ritenesse necessario.

Cosenza, lì 12/04/2023

IL CTU  
[REDACTED]