





invitandomi a comparire all'udienza del 08/06/2011 per il giuramento di rito e il conferimento dei sotto elencati quesiti mandato:

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, rinviò la causa per il prosieguo all'udienza del 15/12/2011.



## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza:

Come previamente comunicato alle parti, a mezzo raccomandata A.R. o altro mezzo, le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 04/08/2011; le stesse proseguirono e si conclusero il 02/09/2011.



Nel corso del primo accesso (04/08/2011), sono presenti:

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_;



Procedetti, poi, insieme al \_\_\_\_\_ ad un'ispezione dei luoghi accessibili e assistito dal mio collaboratore Arch. Antonio R. Arcovio effettuai un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (*cf. all. Foto e Piante*) e iniziai le operazioni di rilievo metrico, che proseguii, poi, nel successivo sopralluogo del 02/09/2011 per i luoghi non accessibili, sempre sui luoghi di causa.



Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato, recandomi:

- 1) il giorno 11/08/2011 mi sono recato all'uff. della Conservatoria ed ho effettuato le ricerche del caso;
- 2) il giorno 06/09/2011 mi sono recato all'ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano ed ho effettuato le ricerche del caso;
- 3) il giorno 08/09/2011 mi sono recato al protocollo del Comune di Corigliano per la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica previo pagamento del bollettino postale per diritti urbanistici;
- 4) il giorno 12/09/2011 mi sono recato all'uff. del Registro di Rossano per ricerche sulle Successioni presentate;



- 5) il giorno 15/09/2011 mi sono recato all'uff. del Registro di Corigliano per ricerche sulle Successioni presentate e chiederne copia;
- 6) il giorno 20/09/2011 mi sono recato all'uff. Urbanistica e Condono di Corigliano per ricerche su eventuali domande di condono-sanatorie presentate;
- 7) il giorno 20/09/2011 mi sono recato all'uff. del Registro di Corigliano per ritiro copia della successione previo pagamento dei diritti;
- 8) il giorno 27/09/2011 mi sono recato all'uff. della Conservatoria per ulteriori ricerche e verifiche;
- 9) il giorno 11/10/2011 mi sono recato all'uff. Urbanistica per parlare con il Responsabile del Settore Ing. Franco VERCILLO in merito all'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. B, della Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i., facendo per iscritto la richiesta suddetta al protocollo generale del Comune di Corigliano.

### 3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi oggetto di pignoramento, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo (cfr. all.ti Elaborati Piante e Foto).

Gli immobili di proprietà dell'esecutato si trova nel Comune di Corigliano (CS) alla via Lago di Balaton, ed è riportato nel N.C.T. al foglio 11, particelle 46, 482 e 134, con destinazione Urbanistica "Zona Agricola ED1" (cfr. all.ti Certificato di Destinazione Urbanistica), si compongono di:

- 1) Appezamento di terreno coltivato prevalentemente ad agrumeto con la presenza di qualche pianta di ulivo. L'intero fondo è diviso in due quote disuguali da una stradella in terra battuta che serve per accedere all'intero fondo, con una larghezza di circa 3,50 mt., le due quote (da dichiarazione dei presenti alle operazioni peritali) sono state attribuite di fatto rispettivamente, al [REDACTED] la quota più piccola e cioè quella a destra la stradella (part.ile 46 e 583), ove insistono anche

tutti i fabbricati, mentre la seconda quota e cioè quella di sinistra la stradella (part.IIe 482 e 134) e attribuita alla [REDACTED]. La quota più piccola (quella di destra la stradella part.IIe 46 e 583) si estende per una superficie di circa **Ha 1.75.80**, mentre la quota più grande (quella a sinistra la stradella part.IIe 482 e 134) si estende per una superficie di circa **Ha 1.91.80**, per un **totale di Ha 3.67.60**.

Il terreno è pianeggiante e ricade nel Consorzio di Bonifica della Piana di Sibari, e fornisce d'acqua per l'irrigazione che avviene attraverso impianto di irrigazione a microgetto. La superficie complessiva risulta pari a **ha 3.67.60** e l'indirizzo produttivo è esclusivamente agrumicolo. La maggior parte delle piante sono della varietà clementine mentre il resto sono arance. L'agrumeto è in età adulta, e sui versanti Nord-Est e Nord-Ovest lungo i fossi di scolo, proprio per la presenza di detti fossi e dell'acqua stagnante le piante ne soffrono e molte piante sono morte e addirittura seccate (*cf. all.ti Foto Giardino*).

- 2) N° 1 Capannone grande denominato "EDIFICIO-01" con annessi ufficio e magazzino deposito, un piani fuori terra, da un lato con struttura portante in acciaio e pannelli coibentati e fondazione in cemento armato, e dall'altro lato in muratura (*cf. all.ti Elaborati Piante e Foto*).
- 3) N° 1 Capannone piccolo denominato "EDIFICIO-02" ad uso magazzino deposito, un piani fuori terra, con struttura portante in muratura (*cf. all.ti Elaborati Piante e Foto*).
- 4) N° 1 Pollaio, un piani fuori terra, con struttura portante in muratura (*cf. all.ti Elaborati Piante e Foto*).
- 5) N° 2 Appartamenti, costruiti da OVS per la conduzione del fondo denominati "APPARTAMENTO A-A- e APPARTAMENTO B-B, un piani fuori terra, con struttura portante in muratura (*cf. all.ti Elaborati Piante e Foto*).



#### 4. Risposte ai quesiti/al mandato

**4.1 Primo quesito:** *previo sopralluogo, verifichi la correttezza della pregressa identificazione dei beni pignorati, indicandone i confini, dati catastali aggiornati (e pregressi se variati), segnalando altresì ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; ne indichi anche la provenienza;*

Dagli accertamenti fatti presso il N.C.T. e richiesta copia dei frazionamenti si è ricostruita la situazione prima e dopo i frazionamenti, e emerso un errore nel riportare il frazionamento dell'85 su foglio di mappa, con molta probabilità un errore nella meccanizzazione di tale frazionamento, mentre il pignoramento è stato fatto sulle particelle originarie e cioè prima del frazionamento, per meglio comprendere si rimanda agli allegati (*cf. Elaborato Frazionamenti*).

**4.2 Secondo quesito:** *effettui i rilievi fotografici dell'immobile allegando alla perizia almeno due foto interne e due esterne;*

Vedi Elaborato Foto.

**4.3 Terzo quesito:** *descriva succintamente e chiaramente i predetti beni, redigendone nuove planimetria e "scannerizzi" i relativi rilievi fotografici sull'elaborato, del quale alleggi anche il supporto magnetico;*

Vedi questa perizia, perizia di valutazione e allegati.

**4.4 Quarto quesito:** *ne determini il valore venale aggiornato; e a questo fine, con sintetica chiarezza, indichi l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione;*





Si è proceduto alla valutazione del solo terreno, in quanto sull'edificio costruito dall'OVS è stato ampliato abusivamente e costruiti altri edifici abusivamente, quindi tutti beni non commercializzabili.

Il più probabile valore di mercato del solo terreno, allo stato attuale e di circa € 151.900,00, considerando la possibilità di poter effettuare dei frazionamenti al fine di isolare gli edifici dal resto del terreno, si avrà una superficie di terreno di circa mq. 33.460,00 per un più probabile valore di mercato di circa € 138.000,00.

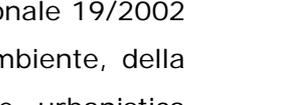


**4.5 Quinto quesito:** *formi, se del caso, più lotti autonomamente alienabili, precisandone la possibilità di suddivisione in quote da assegnare ai comproprietari;*

In merito a questo quesito vi è da fare delle considerazioni;

- Il terreno di forma trapezoidale risulta di facile suddivisione in due lotti alienabili;
- Sul terreno suddetto insistono più fabbricati, di cui solo uno è stato realizzato dall'O.V.S. quindi regolare dal punto di vista urbanistico, e poi vi sono altri edifici realizzati abusivamente;
- Tutti gli edifici non risultano accatastati, nonostante la proroga dell'agenzia del territorio per l'accatastamento entro fine anno 2011, dopo di che l'Agenzia del Territorio procederà con l'accatastamento d'ufficio e le sanzioni;

A tal proposito per alienare i beni suddetti, bisogna mettere in regola gli edifici abusivi, questa possibilità adesso non vi è per l'entrata in vigore dell'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica regionale 19/2002 e s.m.i., in questi giorni (12/10/2011) in commissione ambiente, della regione Calabria, si discute sulle modifiche alla legge urbanistica regionale (n. 19/2002) dove il dirigente generale del Dipartimento Urbanistica e Governo del territorio, architetto Saverio Putorti ha illustrato le modifiche contenute nella proposta normativa n. 244,





d'iniziativa della Giunta, "conseguenziali alla verifica dell'avanzamento dell'attuazione degli strumenti urbanistici". Alla infine verrà introdotto una modifica normativa che prevede la proroga al 19 giugno 2012 del termine per l'approvazione da parte dei Comuni dei Psc (Piani strutturali comunali). I Comuni avranno così un po' più di tempo a disposizione per dotarsi di questi imprescindibili strumenti di programmazione". La quarta Commissione tornerà a riunirsi il 27 ottobre prossimo.

A tutt'oggi, possiamo solo alienare il fabbricato costruito dall'O.V.S. e il terreno, dopo opportuni frazionamenti per isolare i fabbricati abusivamente costruiti.



**4.6 Sesto quesito:** *provveda, ottenuta apposita e preventiva autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari frazionamenti e accatastamenti; se i beni sono già accatastati, precisi se l'effettivo stato dei luoghi è o meno conforme alla consistenza catastale, segnalando (anche graficamente nella suddetta planimetria) le eventuali e specifiche diversità:*

Gli edifici non risultano accatastati, nella prossima udienza del 15/12/2011 sarò presente per chiarimenti in merito.



**4.7 Settimo quesito:** *per i terreni indichi l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto in caso di istanza di condono), segnalando specificamente ed anche graficamente le eventuali difformità; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17*





*comma 5 della legge 47/1985 e successive modifiche alla luce anche della recente normativa intervenuta in materia di condono edilizio e, quindi, se siano o no sanabili i cespiti medesimi;*

la destinazione urbanistica dei terreni è "Zona agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.), salvo l'entrata in vigore della norma di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica regionale n. 19/2002.

Un solo fabbricato è stato realizzato dall'O.V.S. gli altri sono stati realizzati abusivamente, e non vi è stata presentata nessuna domanda di condono o sanatoria.



**4.8 Ottavo quesito:** *per i fabbricati accerti l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*

Nessuna agibilità per gli edifici.

**4.9 Nono quesito:** *acquisisca il certificato di destinazione urbanistica;*

Vedi allegato.



**4.10 Decimo quesito:** *accerti e precisi anche graficamente se gli immobili ricadono in tutto o in parte su aree demaniali;*

Ricadono tutti in proprietà privata.

**4.11 Undicesimo quesito:** *accerti se i beni immobili pignorati siano in regime di comproprietà e se sugli stessi gravino altri diritti reali parziali o minori e, in caso positivo, indichi ogni elemento utile per la loro individuazione e per la valutazione della loro incidenza sullo stima dei beni pignorati;*

Tutti i beni suddetti, terreno ed edifici, sono pervenuti per successione (vedi allegato) al [REDACTED], successivamente con la morte della [REDACTED], non risulta presentata





nessuna successione, e che comunque gli eredi restano il [REDACTED]

[REDACTED].

Per gli edifici in oggetto, per dichiarazione del [REDACTED]

[REDACTED], sono abitati e usati da loro  
stetti e cioè: L'abitazione contraddistinta come "A-A" viene abitata dal

[REDACTED], mentre l'abitazione contraddistinta  
come "B-B" viene abitata dalla famiglia del [REDACTED]

[REDACTED], mentre gli edifici indicato come  
"Edificio-1, Edificio-2, Edificio-3" vengono utilizzati e ne detengono il  
possesto il [REDACTED] Mentre, a dire del

[REDACTED] sarebbe  
possessore del solo terreno individuato a sinistra della stradina centrale  
che divide i due parti disuguali l'intero fondo (*vedi allegato  
frazionamenti*).



**4.12 Dodicesimo quesito:** *evidenzi inoltre, quanto ai cespiti pignorati, l'eventuale  
esistenza di altri limiti o vincoli (ambientale, storico, paesaggistico e  
idrogeologico);*

Nessuno.



**4.13 Tredicesimo quesito:** *segnali se, da chi e a che titolo (o senza titolo) i beni siano  
eventualmente occupati, precisando l'epoca di costituzione delle  
eventuali locazioni od affitto e se, allegandolo, vi sia contratto  
registrato;*

Nessuno.



**4.14 Quattordicesimo quesito:** *indichi poi, con sintetica chiarezza, tutte le notizie utili  
relative ai contributi condominiali (ad es. le specificate morosità*





*dell'esecutato) e alle occorrenti attività relative all'immobile (ad es. lavori e costi, approssimativi o già deliberati, di impiantistica, di adeguamento a leggi specifiche e di manutenzione straordinaria);*

Nessuno.



**4.15 Quindicesimo quesito:** *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento; segnalando anche tutti i frazionamenti e variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti substati; è fatto divieto al CTU di rispondere a tale quesito richiamandosi all'eventuale relazione notarile;*



Tutto il terreno è pervenuto al de cuius in data 30/06/1960 giusto atto per Notar Terzi da Corigliano Calabro ivi registrato il 20 successivo al n. 76 a seguito di assegnazione effettuata da parte dell'O.V.S. allo stesso de cuius.



In seguito a tale atto di assegnazione il predetto Ente in data 11/04/1985 con dichiarazione Presidenziale n. 1898 ha richiesto al Competente UTE di Cosenza e al Sig. Conservatore dei RR.II. di Cosenza la cancellazione del riservato dominio.

In data 15/06/1982 è deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 133 volume 132, presentata presso l'Ufficio del registro di Corigliano Calabro in data 13/11/1989.

In data 27/05/1996 è deceduta la [REDACTED] per il quale non è stata presentata nessuna denuncia di successione.





**4.16 Sedicesimo quesito:** *allegli gli aggiornati certificati catastali e il certificato di destinazione urbanistica;*

Vedi allegato.



**4.17 Diciassettesimo quesito:** *indichi con assoluta precisione e chiarezza l'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato anche di natura condominiale e derivanti da contratto incidenti sulla attitudine edificatoria degli immobili, precisando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'aggiudicatario; indichi espressamente se sussistono oneri e vincoli di seguito riportati e se essi resteranno a carico dell'aggiudicatario: 1) domande giudiziali ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistico o di cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge in caso di separazione o di divorzio; altre limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione).*



Tutti i beni suddetti sono in comproprietà al [REDACTED]

[REDACTED]  
pervenuti con successione.



**5. Risposte alle note presentate dai consulenti tecnici delle parti:**

Nessuna Nota.





## 6 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, e comunque sarò presente all'udienza di giorno 15 dicembre 2011 per i chiarimenti del caso:

- Il più probabile valore di mercato del solo terreno, allo stato attuale e di circa € 151.900,00, considerando la possibilità di poter effettuare dei frazionamenti al fine di isolare gli edifici dal resto del terreno, si avrà una superficie di terreno di circa mq 33.460,00 per un più probabile valore di mercato di circa **€ 138.000,00**.

Con osservanza

(Graziano Onofrio Pietro)

ROSSANO, li 15/10/2011

