

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROVINCIA DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura Esecutiva n° n. 94/2022 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Giuliana Gaudiano

RELAZIONE

Corigliano Rossano 30/01/2026

Il C.T.U.

dr. geom. Giovanni Romio



A) Premessa

Con Ordinanza del 22.01.2025 il G.E. dott.ssa Giuliana Gaudiano mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nella P.E. n. 94 / 2022 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Castrovillari contro [REDACTED] P.I. [REDACTED] con sede in Corigliano Rossano (CS) – area urbana di Corigliano – C/da Pigna n.3.

B) Quesiti.

1. Col provvedimento del 22.01.2025 mi veniva richiesto di redigere una “*perizia integrativa*” ad una relazione di consulenza tecnica prodotta da altro C.T.U. avente ad oggetto un immobile su cui si presumeva l'esistenza del gravame di livello; inoltre mi veniva richiesto di determinare il valore del lotto, al netto dei costi necessari per l'affrancazione. Il termine per la consegna dell'elaborato peritale veniva fissato al 16/03/2025.
2. Con altro provvedimento del 02/04/2025 il G.E. mi chiedeva di relazionare sulla natura di un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile oggetto della p.e.
3. Con provvedimento del 14/04/2025 il G.E. mi conferiva l'incarico di individuare e stimare i lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile in conseguenza di un incendio sviluppatosi all'esterno dell'edificio oggetto di p.e. che aveva interessato parte della pensilina esterna.

C) Inizio delle operazioni peritali

Le operazioni peritali furono avviate In data 28/01/2025, nel mio studio tecnico, con l'esame della documentazione estratta dal fascicolo PCT.

D) Sopralluoghi sul bene pignorato e accessi presso Enti e Uffici competenti.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati tre sopralluoghi sul bene pignorato nelle seguenti date: 07/04/2025; 17/07/2025; 04/11/2025.

Inoltre sono stati effettuati accessi

- al Commissariato agli Usi Civici della Calabria di Catanzaro presso la Corte d'Appello di Catanzaro;



- all'Archivio di Stato di Cosenza;
- all'Agenzia delle entrate di Cosenza;
- alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza
- al Dipartimento agricoltura risorse agroalimentari e forestazione della Regione Calabria – Ufficio Usi Civici;
- al Comune di Corigliano Rossano.

Infine sono stati effettuati incontri operativi presso l'Ufficio Usi Civici del Comune di Corigliano Rossano.

E) Accertamento del Gravame di livello e stima dell'immobile pignorato.

L'immobile oggetto della presente relazione è un capannone destinato alla lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli sito nel Comune di Corigliano Rossano, a.u. di Corigliano, Contrada Pigna, della superficie di circa 1.723,00 mq, censito al Catasto Urbano al Fg. 47 P.III 121 Sub. 2 – cat (D/8).

Gli attuali dati catastali derivano dalla soppressione della Particella 121 Sub. 1, a sua volta derivante dalla soppressione della Particella 121; l'immobile, costituisce il cassone che insiste sull'ente urbano distinto con la Particella 121 di mq. 11.783, a sua volta generato dalla soppressione del terreno distinto in Catasto al Foglio 47 Particella 117 di Ha.1.17.83.

Prima del frazionamento del 04/04/1995 la superficie della p.III 117 faceva parte della particella di impianto n. 41, di complessiva estensione Ha 15.76.40.

La relazione del Custode Giudiziario del 05/11/2024 metteva in evidenza che nell'atto di vendita Notaio Giuseppe Spezzano del 06/06/1995 n° 41118 di Rep. Trascritto ai RR.II. di Cosenza il 22/06/1995 ai nn. 15305 R.G. e 12634 R.S., atto col quale il bene era pervenuto all'esecutato, il venditore si impegnava a perfezionare la pratica di affrancazione del livello già avviata: *“anche ai fini della voltura catastale dichiara il venditore che la procedura per la eliminazione del livello in favore del Comune di Corigliano Calabro è già avviata e che la stessa verrà corata a cura da esso venditore”*.



Nell'ipotesi che l'immobile fosse ancora effettivamente gravato da livello, è stato necessario acquisire informazioni presso l'ufficio Usi Civici del Comune di Corigliano, dove si è appreso che l'Ente non ha completato la ricognizione degli Usi Civici e più in generale dei Demani Comunali e Statali presenti sul territorio, pertanto in data 28/02/2025 è stata formulata motivata istanza di proroga con la quale venivano sinteticamente descritte le attività necessarie per accertare il gravame del livello e determinarne i costi di affrancazione.

Le operazioni peritali sono proseguite con l'acquisizione della documentazione storica e l'elaborazione cartografiche connesse che hanno consentito di accertare, con scarse possibilità di errore, che sull'immobile pesa il gravame del livello in favore del Comune di Corigliano Calabro.

L'indagine è stata avviata con gli accessi all'Archivio di Stato di Cosenza dove è stato possibile consultare un importante documento riassuntivo redatto dal l'Agente ripartitore Guglielmo Tocci 1877, oltre che l'elenco dei quotisti del demanio comunale di Corigliano 1888; mappe storiche dei demani di Corigliano dal 1848 al 1882; Verbalì e Delibere della Giunta Municipale e del Consiglio Comunale di Corigliano C. ; relazione del Commissario per la liquidazione degli usi civici delle Calabrie, Marcello Morabito 1931. Registro delle partite di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Si è proceduto con l'esame della documentazione conservata presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Calabria, in particolar modo delle quotizzazioni susseguitesì negli anni dalle quali sono stati estratti i dati censuari degli assegnatari delle quote. Successivamente con lo studio di alcuni documenti tra i quali :

- *"Il Ruolo Generale dei Concessionari delle Terre Demaniali"* del Comune di Corigliano C.(1914);
- *"Il Ruolo di rimborso di fondiaria da pagata dal Comune per loro conto"* 1910/1911
- *Il "Foglio di deduzioni in ordine al ruolo di rivalsa di fondiaria da quotisti in relazione alla nota dell'Ill.mo Sig.Prefetto della Provincia"* 1914;



- La *“Controdistinta del Sindaco di Corigliano Calabro al Prefetto di Cosenza”* 1919; che hanno consentito di seguire la linea ascendente della titolarità dell’immobile oggetto di pignoramento.

Di seguito, con lo studio della restante documentazione relativa agli usi civici conservata presso l’Archivio di Stato di Cosenza, incluso i registri del Catasto Terreni (*Legge Messadaglia 1886*) e i registri del Catasto Provvisorio (o “murattiano”), sui quali sono registrati tutti i possessori dei terreni ricadenti nel Comune di Corigliano, sono state rilevate le corrispondenze per le verifiche dell’esattezza dei dati.

L’attività di verifica ha consentito di accertare, tramite lo studio dei toponimi, la posizione geografica delle terre concesse a livello dal Comune di Corigliano Calabro. Questa prima mappatura, elaborata sui fogli di mappa di impianto, è stata successivamente affinata sulla cartografia digitale attuale al fine di accertare che l’immobile (l’attuale particella catasto terreni, n° 121) originariamente facesse parte della p.lla di impianto n. 41 concessa a livello ai medesimi soggetti di cui alla ricostruzione storica della provenienza dell’immobile.

In seguito, sono state esaminate le quotizzazioni e le ricognizioni eseguite dai vari Agenti Demaniali che si sono avvicendati nel tempo.

Negli archivi dell’Agenzia delle Entrate di Cosenza, sono stati consultati i registri di partita di impianto del Nuovo Catasto Terreni, che potremmo definire un *“aggiornamento e revisione”* dei registri del Catasto Terreni della fine dell’800, ma anche i primi in cui sono stati messi in relazione i dati censuari alle tavole cartografiche redatte in scala di rappresentazione.

Come è noto, i dati censuari contenuti nei registri di impianto, furono per la prima volta associati alla cartografia di impianto consentendo di **“localizzare”**, tramite il quadro di unione e nel dettaglio per mezzo dei fogli di mappa, **ogni singolo lotto di terreno**, posseduto a vario titolo, da un **intestatario catastale** (soggetto pubblico o privato).



Infine sono state eseguite indagini alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, circa l'esistenza di eventuali trascrizioni non volturate nel periodo antecedente alla meccanizzazione degli archivi catastali.

A conclusione della fase di indagine è emerso che la particella n. 121, della superficie di Ha 1.17.83, area su cui insiste il capannone ad uso agricolo oggetto di pignoramento, trae origine dalla particella di impianto n. 41, avente una consistenza complessiva di Ha 15.76.40.

Il possessore e intestatario della particella di impianto n. 41, foglio di mappa n. 47, censita al Catasto Terreni e concessa a livello dal Comune di Corigliano Calabro (concedente), risultava essere [REDACTED], nato a Corigliano Calabro il **06/12/1913**, il quale, con il citato atto a rogito Notaio Spezzano, ha trasferito i propri diritti su una porzione della p.lla 41, la p.lla 117 di ha. 1.17.83 (in seguito divenuta p.lla 121) al nipote [REDACTED] a Corigliano Calabro il **27/08/1967**, nella sua qualità di **amministratore unico della** [REDACTED]

L'estratto del registro della partita di impianto n. 2617 conferma l'intestazione catastale riportata nell'atto di compravendita.

Dall'esame del "*Ruolo Generale dei Concessionari delle Terre Demaniali*" e della restante documentazione acquisita emerge la continuità del gravame e la linearità del possesso sul bene pignorato; pertanto, a parere dello scrivente, può affermarsi che l'immobile oggetto di pignoramento risulta effettivamente gravato da livello.

F) Stima del valore del lotto, al netto dei costi necessari per l'affrancazione

In riferimento alla "*determinazione del valore del lotto*", il sottoscritto, considerato:

- la recente stima del 23/10/2022 elaborata dall'esperto estimatore geom. Ottavio Leone, nella "Consulenza estimativa giudiziaria" e ritenuta meritevole di essere posta a base di aste giudiziaria;
- l'aggiudicazione del bene, avvenuta per un importo di € 390.100,00 come risulta dal verbale di vendita dell'11/07/2024 ed evidentemente al lordo degli onnicomprensivi oneri di affrancazione;
- i quesiti specifici posti dal G.E.;



ritiene di non doversi esprimere con una nuova stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

In merito alla sostanziale differenza tra l'importo stimato e quello di aggiudicazione, si osserva che il prezzo di aggiudicazione in una procedura esecutiva non debba necessariamente coincidere con il più probabile valore di mercato. Esso rappresenta, infatti, un valore di scambio determinato in un contesto di vendita forzata e resta influenzato da specifiche condizioni procedurali (riduzioni progressive del prezzo base, assenza di garanzie per vizi, urgenza della vendita, ecc.), che spesso ne determinano una collocazione su livelli inferiori rispetto al valore di mercato ordinario, soprattutto nei tentativi successivi al primo.

In conclusione, il prezzo di aggiudicazione costituisce un "prezzo di vendita forzata", riconducibile al valore di mercato solo qualora la procedura si sia svolta in condizioni di effettiva competitività tali da raggiungere quotazioni di mercato.

G) Stima dei costi di affrancazione.

L'affrancazione del fondo enfiteutico è concessa dall'Ente concedente il quale, a seguito dell'istanza dell'enfiteuta, attiva in autonomia una serie di procedure per: accertare l'esistenza del gravame; accertare che persistano i requisiti per la legittimazione; determinare il canone di affrancazione.

Per la determinazione dei costi di affrancazione, quindi, è indispensabile che l'Ente Concedente, in questo caso il Comune di Corigliano Rossano, ritenga valida ed esaustiva l'indagine demaniale ai fini dell'accertamento del gravame; riconosca al livellario i requisiti per la legittimazione; approvi il calcolo dell'importo di affrancazione.

Tutti i provvedimenti dell'Ente acquisiscono efficacia solo a seguito del successivo controllo di legittimità esercitato dalla Regione, come previsto dall'art. 15 della legge regionale n. 18 del 2007.

Per quanto concerne la determinazione dell'importo di affrancazione del canone demaniale di natura enfiteutica, si richiama il disposto dell'art. 10 della Legge n. 1766/1927, il quale stabilisce che il capitale del canone deve corrispondere al valore



del fondo stesso, **diminuito di quello delle migliorie**, aumentato di almeno dieci annualità di interessi, nonché gli artt. 19 e 20 della Legge Regionale 18/2007.

Nel caso in esame, possono considerarsi migliorie tutte le opere eseguite dal livellario sin dalla assegnazione: bonifica dallo stato paludoso mediante la realizzazione di fossi di scolo e canali interni; realizzazione di opere di livellamento; recinzioni; realizzazione di strade interne e mantenimento di quelle interpoderali; realizzazione dell'agrumeto; costruzione dell'edificio; allacciamento alle reti dei servizi; ecc. ecc. .

In pratica il valore attuale dell'area di sedime (p.lla 121 di mq. 11.783) allo stato originario di pascolo.

A seguito della richiesta di chiarimenti del 14/10/2025, presentata dal sottoscritto all'Ufficio Usi Civici della Regione Calabria, appare inopportuno procedere alla determinazione dei costi di affrancazione da detrarre dall'attuale valore del bene, poiché l'ipotesi di calcolo formulata nella citata missiva è stata sostanzialmente censurata dall'Ente competente alla successiva validazione, anche nell'eventualità di superamento dell'esame da parte del Comune di Corigliano Rossano.

Le eccezioni sollevate dall'Ufficio Operativo Usi Civici attengono sia all'individuazione del soggetto competente al conferimento dell'incarico per l'accertamento del gravame, alla verifica dei requisiti per la legittimazione, nonché al calcolo del canone e del costo di affrancazione, sia alla metodologia adottata per il relativo calcolo.

Inoltre, il potere discrezionale attribuito dalla legge all'Amministrazione Comunale nella gestione del procedimento di affrancazione rende ulteriormente incerta qualsiasi stima dei costi, già condizionata da una pluralità di parametri incidenti sulla valutazione finale.

A parere del sottoscritto, la questione ha assunto un carattere prettamente giuridico, attinente alla possibilità di porre in vendita il bene gravato dal diritto del Concedente e, pertanto, richiede competenze diverse da quelle del sottoscritto.

In alternativa, previa valutazione giuridica della possibilità del Custode Giudiziario di sostituirsi all'esecutato livellario, lo stesso Custode potrebbe formulare istanza di



affrancazione al Comune di Corigliano Rossano e procedere con l'iter previsto dalla legge per addivenire alla cancellazione del gravame.

H) Domanda di affrancazione citata nell'atto Notaio Spezzano 06/06/1995.

Unitamente alla richiesta di parere inoltrata al Comune di Corigliano Rossano in data 01/09/2025, il sottoscritto ha chiesto all'Ente di comunicare se fosse mai stata effettivamente presentata la domanda di affrancazione del bene oggetto di pignoramento, così come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Spezzano del 06/06/1995.

Analogha richiesta era già stata formulata al Comune dall'esperto estimatore, geom. Ottavio Leone, con nota dell'08/11/2024, in quanto lo stesso, in sede di accesso agli atti di cui alla richiesta prot. n. 92391 del 14/09/2022, non aveva potuto accertare l'esistenza della suddetta domanda di affrancazione.

Con nota di riscontro del 30/12/2024, il Comune ha comunicato al Professionista che:

"da ricerca effettuata da codesto Ufficio è risultato che il Signor [REDACTED] (venditore) ha inoltrato al Sindaco del Comune di Corigliano in data 28.03.1995 prot. n. 13047 la Richiesta di Affrancazione della particella catastale sulla quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione Foglio n. 47, p.lla 41 che si allega, ma non risulta essere stato rilasciato da parte del Comune di Corigliano Calabro il relativo Provvedimento Amministrativo di Affrancazione"

La citata domanda di affrancazione mi è stata consegnata dall'Esperto Estimatore in data 27/01/2026 e si allega alla presente relazione.

I) Natura dell'impianto fotovoltaico

Al fine di dare risposta ai chiarimenti richiesti dal G.E. circa la natura dell'impianto installato sul capannone pignorato, ho esaminato:

- la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta dal Notaio in Catanzaro Gianluca Perrella;
- Le visure catastali e le note di trascrizione prodotte in copia dalle Parti e depositate nei rispettivi fascicoli
- visure catastali eseguite dal sottoscritto



- il “Contratto di appalto” per la realizzazione dell’Impianto fotovoltaico tra la società “3 S.r.l.” e la società [REDACTED] fornito su mia richiesta dall’Avv. Giacomo Falcone con e-mail del 16/05/2025
- il “Contratto di appalto” per la realizzazione dell’Impianto fotovoltaico tra la società “3 S.r.l.” e l’azienda agricola [REDACTED] fornito su mia richiesta dall’Avv. Giacomo Falcone con e-mail del 28/01/2026
- il D.M. 19 febbraio 2007;
- le argomentazioni del G.E. poste a premessa del dispositivo di estensione dell’incarico originario conferito al sottoscritto.

Dal punto di vista tecnico, l’impianto di che trattasi è da classificare come “impianto fotovoltaico parzialmente integrato” in quanto installato sull’edificio, ma architettonicamente non integrato con lo stesso o con elementi dello stesso, in particolare con la struttura di copertura. Come si evince dalle foto n° 1 e 2, i pannelli fotovoltaici sono appoggiati sul preesistente manto di copertura occupandone solo una porzione.

Per ovvi motivi di stabilità, gli stessi sono semplicemente “rivettati” alla lamiera grecata che costituisce il manto di copertura mediante un’ammorsatura leggera costituita da profili metallici zincati a forma di omega.

Tale sistema di posa in opera dell’impianto, anche grazie alla sua struttura modulare, lo rende facilmente smontabile, col vantaggio di non arrecare particolari danni al sistema di copertura dell’immobile in caso di rimozione.

Per quanto riguarda la stretta connessione strutturale, ai fini della variazione della rendita catastale, c’è da far rilevare che non è mai stata proposta una variazione della rendita per intervenuta maggior redditività dello stesso immobile in funzione dell’impianto fotovoltaico.

Il contratto di appalto, nell’individuare gli oneri a carico di ciascuna delle parti contraenti, non menziona la variazione catastale. Probabilmente perché si è ritenuto che la redditività presunta in fase di progetto non avrebbe comportato una variazione della redditività dell’intero immobile pari o superiore al 15%.



Il contratto non regola l'uso dell'energia prodotta dall'impianto e non dà la possibilità di stabilire la percentuale dell'energia prodotta che, nelle previsioni, era destinata al consumo interno dell'azienda agricola e per differenza la percentuale che si prevedeva immettere in rete per trarne un diretto vantaggio economico dall'impianto in esercizio.

Nessuna variazione catastale è stata effettuata per la costituzione di un nuovo subalterno (del tipo lastrico solare) con lo scopo di conferire autonomia catastale all'impianto fotovoltaico che occupa una porzione della copertura.

Dall'esame degli atti della causa, non risulta che il committente [REDACTED] [REDACTED] abbia ceduto il diritto di superficie di conseguenza non vi è alcuna trascrizione, né prima né dopo il pignoramento.

Ho eseguito le visure catastali dell'immobile in data 19/05/2025 dalle quali risulta che sia nell'elenco immobili che nell'elaborato planimetrico è presente solo il sub 2. Costituito dal pianto terra del capannone.

Si fa presente che sulla copertura del Capannone oggetto di pignoramento, in effetti, sono presenti due diversi impianti fotovoltaici, identici e montati in modo speculare l'uno all'altro, entrambi realizzati dalla società creditrice con contratti stipulati uno con [REDACTED] l'altro con [REDACTED]

L) Lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile a seguito di incendio

La stima dei lavori necessari alla messa in sicurezza delle aree interessate dall'incendio è stata dettagliata nel computo metrico estimativo depositato in data [REDACTED] L'importo complessivo di 17.056,76 € è stato calcolato applicando i prezzi desunti dal Prezziario Regionale Regione Calabria 2024, e in assenza di voci di elenco specifiche, da prezzi derivanti da altri prezziari regionali.

Tra i lavori di ripristino è stato inserito il rifacimento dei pannelli di copertura della tettoia sotto la quale si è sviluppato l'incendio.

Successivamente sono seguiti provvedimenti del G.E. e interventi diretti del Custode Giudiziario.



Si rileva che durante uno dei sopralluoghi effettuati è stata notata la presenza di un gruppo elettrogeno con motore diesel installato all'interno di una piccola area esterna coperta e recintata. La presenza dell'apparecchiatura è stata segnalata dal Custode Giudiziario con propria Relazione al G.E. del 27/06/2025.

Ritenendo di aver svolto l'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione che consta di n. 11 pagine restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Corigliano Rossano li 30.01.2026

IL C.T.U.

Geom. Giovanni Romio

A circular green professional stamp for Geom. Giovanni Romio, with the text "GIOVANNI ANTONIO ROMIO", "PROF. GEOMETRI", "CORSO", "N. 2222", and "DR. GEOM.". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.