

**INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**
TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° 114/2010

Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto ing. Alberto Borsani iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4391 altresì iscritto all'albo dei CTU del tribunale di Paola al n. 215 della categoria "ingegneri", ha accettato l'incarico conferitogli dal Giudice dott. Pierpaolo BORTONE riguardante una consulenza tecnica d'ufficio in merito al procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al numero di ruolo generale 114/2010 tra BNL s.p.a. (creditore precedente) e XXXXXX (debitore).

Il giorno 11/04/2013 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito di fronte al Giudice accettando l'incarico di consulenza.

L'oggetto dell'incarico riguarda la stima del patrimonio immobiliare di proprietà della XXXXX.

Il giorno 26/2/2014 il CTU ha depositato la perizia oggetto di incarico e successivamente, in adempienza a quanto disposto dal Giudice, fornito controdeduzioni integrative in atti in data 8/4/2014.

Successivamente, con verbale d'udienza del 3/4/2015, il giudice dispone che il CTU risponda ad un quesito integrativo.

In evasione all'incarico conferitogli il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni soggettive riscontrate in merito.

1 – Quesiti del giudice e inizio delle operazioni

In riferimento alle integrazioni richieste alla consulenza tecnica nell'udienza del 3/4/2015, il Giudice pone al consulente il seguente quesito:



1. *"formulare altresì bozza di stima di eventuale valore di vendita delle particelle così come individuate nella comparsa del comune di Orsomarso, domanda di calcolarne gli effetti ai fini di stima di detto eventuale frazionamento sul valore complessivo dei fondi così come alla precedente perizia".*

Oggetto della perizia integrativa riguarda l'eventuale variazione del valore degli immobili alterato dalla presenza di un piano espropriativo del Comune di Orsomarso (CS) insistente sui terreni oggetto di stima.

Il CTU per l'espletamento dell'incarico in data 16/02/2016 ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Orsomarso (CS) (allegato n°1), evasa dallo stesso ufficio a mezzo PEC in data 24/02/2016.

2 – Disamina dei fascicoli

Dalla lettura del fascicolo di parte prodotto dal Comune di Orsomarso nell'udienza del 03/04/2015 si evince essere in atto l'avvio di un procedimento espropriativo sulle proprietà fondiari della XXXXX finalizzato alla costruzione di un opera pubblica.

In particolare il suddetto procedimento è finalizzato all'esecuzione dei lavori di nuova costruzione delle reti fognarie nel centro storico e idrica in contrada Scorpari. Dalla disamina del fascicolo risulta inoltre che l'ente dichiara di apporre il vincolo espropriativo con contestuale dichiarazione di pubblica utilità attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera da realizzarsi.

3 – Esame della documentazione tecnica comunale

Dalla disamina della documentazione ottenuta con accesso agli atti risulta che con delibera n.71 del 15/12/2014 la giunta comunale abbia provveduto ad approvare il progetto di denominato "REALIZZAZIONE DELLE RETI FOGNARIE NEL CENTRO STORICO E IDRICA IN CONTRADA SCORPARI" e con esso abbia dichiarato la pubblica utilità delle opere. La procedura d'esproprio di che trattasi interessava una porzione della



proprietà dell'azienda XXXXXXXX sulla quale era stato decretato dal Comune di Orsomarso il vincolo preordinato nonché l'immissione in possesso.

Successivamente, con nota n.96 del 14/01/2016 (allegato n°2), il responsabile unico del procedimento del comune di Orsomarso ha espresso la necessità di effettuare alcune modifiche al progetto di costruzione della rete idrica. Tali modifiche, di tipo sostanziale, prevedono lo spostamento del tracciato della rete stessa, con esclusione delle aree ricadenti nelle proprietà della azienda agricola AGRIGEST s.n.c..

In definitiva, con nota prot.n. 218 del 23/02/2016 (allegato n°2), il responsabile del settore III del comune di Orsomarso dispone la decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, nonché l'interruzione della procedura espropriativa avviata a carico del predetto bene con provvedimento di reimmissione in possesso.

Tale dato consente al CTU di poter confermare la stima del patrimonio immobiliare XXXXXXXX già in atti con la consulenza del febbraio 2014 in quanto non sussistono fattori amministrativi e tecnici tali da alterarne il valore.

4 – Valore dei beni

Il CTU, al fine di rendere esaustiva la presente integrazione, ritiene opportuno riportare integralmente la stima del patrimonio immobiliare XXXXXXXX, già in atti con la consulenza del febbraio 2014.

Il procedimento utilizzato dal CTU per la stima del valore dei beni è quello basato sul metodo sintetico comparativo supportato e rapportato dalle ricerche storiche e recenti di dati oggettivi di riferimento.

Il raffronto dei suddetti parametri, risultato secondo un criterio di stima analitico, gli ha consentito di pervenire al più probabile valore di mercato attuale dei beni oggetto di pignoramento.

I fabbricati

Per la stima dei fabbricati il CTU ha tenuto in considerazione i numerosi fattori caratterizzanti le unità immobiliare, tra cui:



- la collocazione del bene più o meno strategica in relazione alle potenzialità logistiche, commerciali, imprenditoriali;
- l'appetibilità commerciale;
- le caratteristiche edilizie dei fabbricati;
- lo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati;
- la taglia delle unità immobiliari;
- la distribuzione ed organizzazione degli spazi interni;
- i servizi intrinseci di cui è dotata l'unità immobiliare e estrinseci offerti dall'esterno in cui essa è collocata;
- gli impianti tecnologici;
- la valenza architettonica, strutturale e paesaggistica.

La convenzione assunta per l'accertamento della consistenza patrimoniale intende per superficie commerciale lorda la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. I balconi ed i porticati sono intesi commercialmente ad 1/3 della superficie lorda complessiva. I locali garages ed i sottotetti sono intesi commercialmente ad 1/2 della superficie lorda complessiva.

I terreni

Per la stima dei terreni il CTU ha tenuto in considerazione i numerosi fattori caratterizzanti, tra cui:

- le caratteristiche urbanistiche dei terreni considerando le eventuali potenzialità imprenditoriali e di sviluppo economico;
- le caratteristiche agricole dei terreni, differenziando il valore degli stessi in relazione alle tipologie agrarie ovvero tenendo in considerazione le potenzialità di rendimento nell'imprenditoria agricola;
- l'esposizione geografica e le caratteristiche strettamente morfologiche come acclività, geologia, litologia;
- la taglia delle singole particelle di terreno.



Alla luce degli elementi sopra esposti, dalle informazioni storiche acquisite, dalle tendenze di mercato nonché dell'esperienza personale, e tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, lo scrivente è pervenuto al più probabile valore unitario dei beni in oggetto inteso al metro quadro di superficie commerciale.

Il più probabile valore di mercato di del singolo bene è calcolato dal CTU secondo un mero prodotto matematico tra il valore inteso al metro quadro di superficie commerciale e la superficie commerciale stessa.

La stima della consistenza immobiliare inserita nell'atto di pignoramento nonché elencati nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di causa, è sintetizzata della tabella a seguire.

Consistenza Immobiliare AGRIGEST s.n.c.							
Imm.	Comune	Foglio	Part. n°	Sub n°	Sup. Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	Probabile Valore di mercato (€)
n°1	Orsomarso (CS)	3	188	2	581,0	€ 320,00	€ 185 920,00
n°2	Orsomarso (CS)	3	189	1	304,0	€ 280,00	€ 85 120,00
n°3	Orsomarso (CS)	3	208	1	31,0	€ 350,00	€ 10 850,00
n°4	Orsomarso (CS)	3	210	1	18,0	€ 350,00	€ 6 300,00
n°5	Orsomarso (CS)	3	16		4600,0	€ 0,95	€ 4 370,00
n°6	Orsomarso (CS)	3	24		1490,0	€ 0,50	€ 745,00
n°7	Orsomarso (CS)	3	25		1032,0	€ 0,10	€ 103,20
					358,0	€ 0,10	€ 35,80
n°8	Orsomarso (CS)	3	26		3240,0	€ 0,30	€ 972,00
n°9	Orsomarso (CS)	3	27		310,0	€ 0,10	€ 31,00
n°10	Orsomarso (CS)	3	28		7520,0	€ 0,70	€ 5 264,00
n°11	Orsomarso (CS)	3	52		381767,0	€ 1,00	€ 381 767,00
					56237,0	€ 0,95	€ 53 425,15
n°12	Orsomarso (CS)	3	54		22067,0	€ 0,40	€ 8 826,80
					4333,0	€ 0,40	€ 1 733,20
n°13	Orsomarso (CS)	3	99		602,0	€ 0,30	€ 180,60



				2180,0	€ 0,30	€ 654,00
				418,0	€ 0,30	€ 125,40
n°14	Orsomarso (CS)	3	209 (ex 103)	151049,0	€ 1,00	€ 151 049,00
n°15	Orsomarso (CS)	3	115	390,0	€ 0,30	€ 117,00
n°16	Orsomarso (CS)	3	133	5770,0	€ 0,70	€ 4 039,00
n°17	Orsomarso (CS)	3	211 (ex 142)	395781,0	€ 1,00	€ 395 781,00
n°18	Orsomarso (CS)	3	145	1320,0	€ 0,70	€ 924,00
n°19	Orsomarso (CS)	3	135	2190,0	€ 0,70	€ 1 533,00
n°20	Orsomarso (CS)	4	30	13500,0	€ 0,30	€ 4 050,00
n°21	Orsomarso (CS)	4	110	80000,0	€ 0,30	€ 24 000,00
				131200,0	€ 0,30	€ 39 360,00
n°22	Orsomarso (CS)	4	111	203000,0	€ 0,25	€ 50 750,00
				110740,0	€ 0,25	€ 27 685,00
n°23	Orsomarso (CS)	5	34	3500,0	€ 0,30	€ 1 050,00
				480,0	€ 0,30	€ 144,00
n°24	Orsomarso (CS)	5	72	14200,0	€ 0,35	€ 4 970,00
n°25	Orsomarso (CS)	5	101	5330,0	€ 0,30	€ 1 599,00
n°26	Orsomarso (CS)	5	103	1289,0	€ 0,30	€ 386,70
				1311,0	€ 0,30	€ 393,30
TOT						€ 1 454 254,15

Il più probabile valore di mercato dei beni di cui al pignoramento oggetto di esecuzione ammonta ad € 1.454.254,15.



5 – Contro deduzioni del CTU alle deduzioni delle parti

In data 24/02/2016 il CTU, come da rito, ha provveduto ad inviare alle parti la versione preliminare delle integrazioni alla consulenza tecnica d'ufficio al fine che le stesse potessero prendere atto delle risposte fornite ai quesiti e sottoporli eventuali osservazioni, assegnando loro dieci giorni per la trasmissione delle stesse.

In data 07/03/2016 il CTU, non avendo ricevuto alcuna nota di osservazione al proprio elaborato peritale, provvede al deposito della stessa così come da rito.

6 – Risposta ai quesiti

Il CTU, con riferimento alle integrazioni richieste alla consulenza tecnica in oggetto, a seguito dell'analisi tecnico-oggettiva condotta, è in grado di rispondere al quesito del giudice:

- con nota prot.n. 218 del 23/02/2016 (allegato n°2), il responsabile del settore III del comune di Orsomarso dispone la decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, nonché l'interruzione della procedura espropriativa avviata a carico di parte dei beni della XXXXX Stante ciò il CTU conferma la stima del patrimonio immobiliare XXXXX già in atti con la consulenza del febbraio 2014 in quanto non sussistono fattori amministrativi e tecnici tali da alterarne il valore.

Il più probabile valore di mercato dei beni di cui al pignoramento oggetto di esecuzione ammonta ad € 1.454.254,15 così come distinti al cap.4 della presente.



Il CTU, certo di aver espletato l'incarico con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare il Giudice con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile.

Inoltre offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.

Paola, li 24/02/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Alberto Borsani



ALLEGATI

1. RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI
2. ATTI COMUNE ORSOMARSO (CS)

1. RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI



INGEGNERE ALBERTO BORSANI

STUDIO TECNICO – VIA FALCONE E BORSSELLINO 7, 87027 PAOLA (CS) – P.I. 02820270789

Protocollata a mano

COMUNE di ORSOMARSO
PROT. N. _____ 457
ARRIVO _____
PROT. N. _____ 16 FEB. 2016
PARTENZA _____
Data _____

Comune di Orsomarso (CS)
Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica
all'attenzione dell'ing. Mario Filice

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n°114/2010 del Tribunale Ordinario di Paola - sezione esecuzioni immobiliari tra BNL S.p.A (esecutore) e Agrigest s.n.c. di Gargano Francesco e C. (debitore) – **Richiesta atti urbanistici**

Io sottoscritto Ing. Alberto Borsani, nato a Paola il 20/04/1980, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 4391, nominato CTU dal Giudice Pierpaolo BORTONE del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva indicata in oggetto, richiedo accesso agli atti utili all'espletamento dell'incarico.

Si allega copia dell'incarico di CTU ricevuto dal Tribunale Ordinario di Paola.

Si porgono distinti saluti.

Paola, 16 febbraio 2016


Alberto Borsani



2. ATTI COMUNE ORSOMARSO (CS)



COMUNE DI ORSOMARSO

(Provincia di Cosenza)

Piazzetta Sant. Antonio 87020 Orsomarso (CS)
Tel. 0985/24104 - Fax 0985/24187

Prot. n. UT_II_218/16 del 23/02/2016

Ditta: Soc. xxxxxx
VIA PIETRO DE ROBERTO, 20/R
COMUNE DI COSENZA

OGGETTO: Reimmissione in possesso del bene oggetto di esproprio per l'esecuzione dei lavori di "REALIZZAZIONE DELLE RETI FOGNARIE NEL CENTRO STORICO E IDRICA IN CONTRADA SCORPARI" Art. 46, D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

VISTO La Deliberazione di Giunta Comunale di Orsomarso N. 71 del 15/12/2014, con la quale si approvava il Progetto che precedeva la fase di Dichiarazione di Pubblica Utilità con l'opposizione del Vincolo preordinato all'esproprio e la successiva espropriazione dell'immobile sito in Orsomarso, alla contrada Scorpari, per la realizzazione di un pozzo, occorrente per i lavori in oggetto, opera di pubblica utilità;

VISTA la note prot. n. 96 del 14.01.2016 con la quale il RUP sotto indirizzo della Giunta Comunale segnala all'impresa appaltatrice la necessità di effettuare le modificazioni al progetto definitivo al fine di renderlo conforme con la nuova soluzione rappresentata in precedenza e che ricade su altro terreno, e che si allega alla presente;

CONSIDERATO:

- che non è stato emanato il decreto definitivo di esproprio e quindi non definita la procedura espropriativa avviata;
- che è stata accertata l'impossibilità dell'esecuzione dell'opera in cui trattasi, in quanto si è rappresentata una soluzione tecnica differente in base alla quale il pozzo di cui in precedenza viene realizzato altrove, per motivazioni tecnico-economiche, e di conseguenza non è stato possibile avviare i suddetti in quanto è stato necessario avviare una nuova progettazione definitiva;
- che il terreno è rimasto libero ed in possesso e disponibile alla ditta proprietaria, pertanto non c'è stata alcuna occupazione;

RITENUTO dover provvedere in merito;

VISTI gli artt. 46 e 48 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e succ. modif. ed integr.;

ACCERTA

la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità dei lavori di "REALIZZAZIONE DELLE RETI FOGNARIE NEL CENTRO STORICO E IDRICA IN CONTRADA SCORPARI" per le motivazioni in premessa;



COMUNE DI ORSOMARSO

Provincia di Cosenza

UFFICIO TECNICO

PROT. N° 96 del 14.01.2016

ALL'ATI

(capogruppo) **Impresa Costruzioni Generali Nicchio srl**


via Roma n° 293

Trentola Ducenta (CE)

OGGETTO:	Richiesta rimodulazione progetto definitivo approvato con delibera di G.C. n.71 del 15/12/2014 relativo all'aggiudicazione del contratto di appalto misto così come definito dall'art. 14 - commi 1° e 3°, del decreto legislativo n. 163/2006 e s.m.i. esperito mediante procedura di evidenza pubblica ai sensi del combinato disposto di cui ai commi 10° e 37°, dell'art. 3, del comma 5°, dell'art. 55 e del comma 3°, dell'art. 81, del decreto legislativo n. 163/2006 e s.m.i. con il criterio del massimo ribasso ai sensi dell'art. 82 - lettera b), del detto D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. per la progettazione, la sicurezza e tutto quant'altro connesso e derivante, nonché la realizzazione dei lavori di "nuova costruzione delle reti fognarie nel centro storico e idrica in Contrada Scorpari" .
-----------------	---

In riferimento al progetto definitivo redatto da questo spett. R.T.P., approvato con Delibera di G.C. n.71 del 15/12/2014, relativo ai lavori di nuova costruzione delle reti fognarie nel centro storico e idrica in Contrada Scorpari e relativa procedura di evidenza pubblica di cui all'oggetto, viste le difficoltà emerse per l'acquisizione dell'area prevista nel progetto preliminare a base di gara e conseguentemente nel progetto definitivo redatto e in virtù dell'accordo bonario per l'acquisizione di nuova area per l'allocatione del pozzo, del serbatoio idrico e per la costituzione di servitù di passaggio e acquedotto (ex proprietà Sola Anna foglio 4 p.lle 1-2-3, per circa 1500mq) fissato incirca €3,00 a mq, si chiede alla S.V. di predisporre la rimodulazione del progetto definitivo e conseguenziale piano particellare d'esproprio e quant'altro necessario per il proseguimento delle operazioni previste e all'uopo, si autorizza la rimodulazione del quadro economico che tenga conto degli oneri derivanti dall'esproprio, e delle ulteriori lavorazioni e spese tecniche necessarie per la modifica progettuale rispetto a quanto approvato attingendo dalle risorse previste per lavori in economia.

Distinti Saluti



DISPONE

La Decadenza del Vincolo Preordinato all'esproprio, nonché l'interruzione della suddetta procedure Espropriativa avviata A carico del predetto bene per la esecuzione dei lavori di **“REALIZZAZIONE DELLE RETI FOGNARIE NEL CENTRO STORICO E IDRICA IN CONTRADA SCORPARI”** Art. 46, D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Il Responsabile del Settore III

F.to Ing. Mario Antonio Filice

