

22/11/11

Copia

Ing. Francesco TARSITANO - via Nazionale, 23, 87030 Carolei (CS)

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva

N. 57/1999 R.E.I.

promossa da ITALFONDIARIO S.p.a. contro

Francesco Tarsitano
Consulente Tecnico d'Ufficio
Procedura Esecutiva
N. 57/1999 R.E.I.

Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Goggiamani

II C.T.U.
Ing. Francesco Tarsitano



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Francesco Tarsitano, nato a Cosenza il 28/09/69, residente Via Nazionale n° 23, 87030 Carolei (CS) Cosenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2524 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 2751, nell'anno 2010 il mese di marzo il giorno 2 venivo convocato, in qualità di Consulente Tecnico, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 57/99 R.E.I., innanzi al Giudice dell'Esecuzione, al fine del conferimento dell'incarico.

In tale circostanza il G.E. mi fece prestare il giuramento di rito e mi assegnò i quesiti riportati nel verbale di affidamento dell'incarico, agli atti, concedendomi le autorizzazioni riportate sullo stesso verbale (All. Verb Conf.).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni di consulenza sono consistite nello studio degli atti relativi alla procedura esecutiva di cui trattasi ed in una serie di accertamenti, presso gli uffici competenti, svolti al fine di constatare la situazione tecnico - amministrativa degli immobili pignorati, e da un sopralluogo, presso gli stessi immobili oggetto di stima (All. Verb.), svolto al fine di prendere visione personalmente dello stato dei luoghi.

Dagli accertamenti effettuati, presso gli uffici del N.C.T. della Provincia di Cosenza, questo consulente acquisiva le visure relative agli immobili pignorati (All. Vis.) ed il relativo estratto del foglio di mappa (All. Estr. Mappa).

In seguito, previa richiesta del 21/07/2010, lo scrivente acquisiva, a mezzo fax, in data 12/07/2011, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (CS), in relazione alle due particelle di terreno oggetto di pignoramento (All. Cert. Dest. Urb.).

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente, nel corso dell'esperimento dell'incarico ha depositato, in attesa di poter acquisire il suddetto Certificato di destinazione Urbanistica, due richieste di proroga (All. Proroghe).

Infine, il sottoscritto acquisiva, a mezzo fax, del 07/03/2011, il sollecito emesso dal Giudice dell'Esecuzione, per il deposito della relazione di consulenza tecnica scritta (All. Sollecito. G.E.).



3. RISPOSTE AI QUESITI COMMESSI

PREMESSA

Alla luce della valutata completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e di tutti gli accertamenti tecnico – amministrativi, esperiti da questo C.T.U., si traggono le risposte ai quesiti commessi, qui di seguito riportate, per gli immobili oggetto di pignoramento.

I. Descrizione degli immobili

Gli immobili, pignorati per la quota di 1/4 della piena proprietà, consistono in due particelle di terreno, tra loro confinanti, ubicate in località Scalo Le Parrille, in prossimità di via Giosuè Carducci, del Comune di Montalto Uffugo (CS) (Fig. 1, 2).

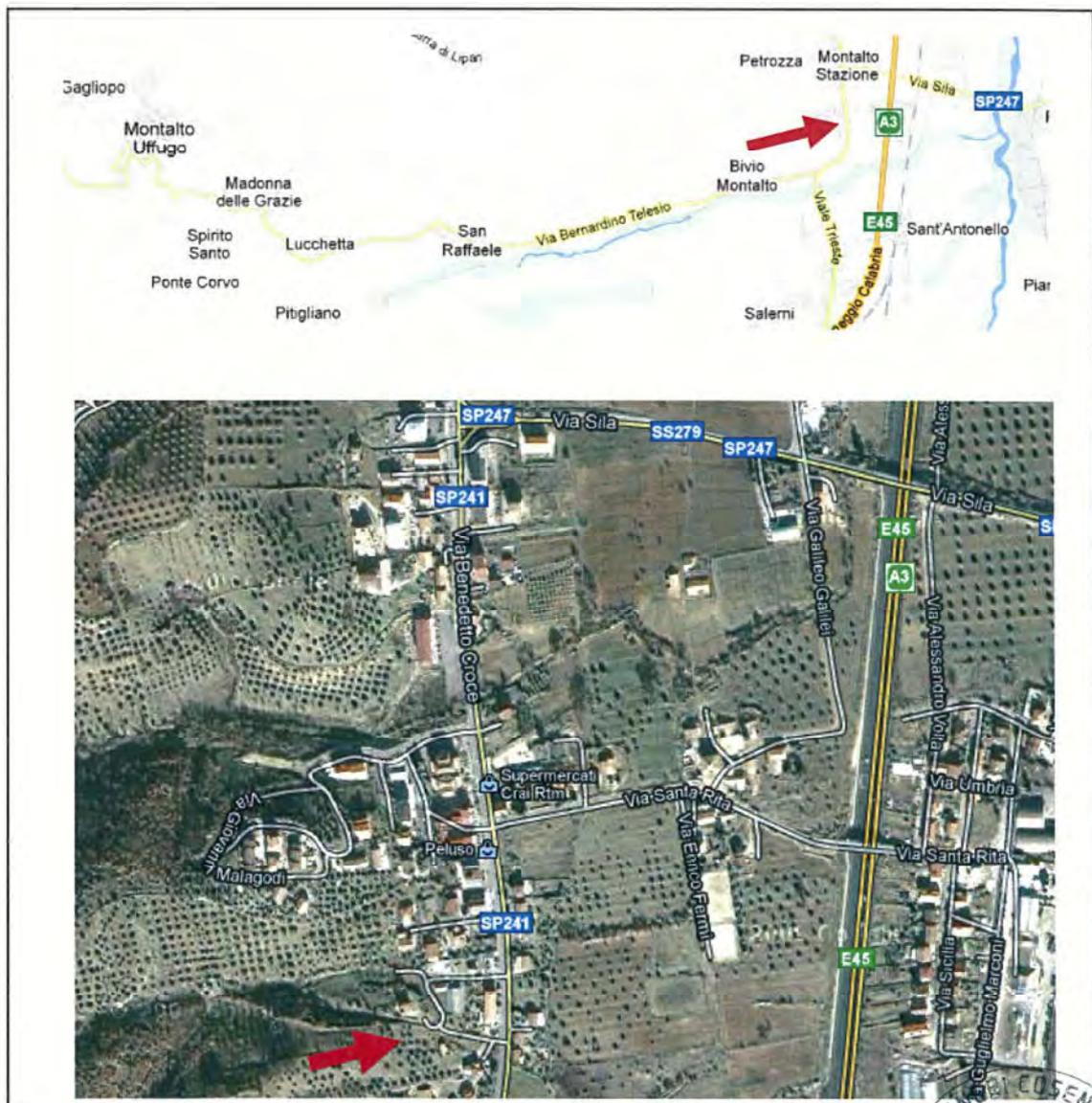


Fig. 1



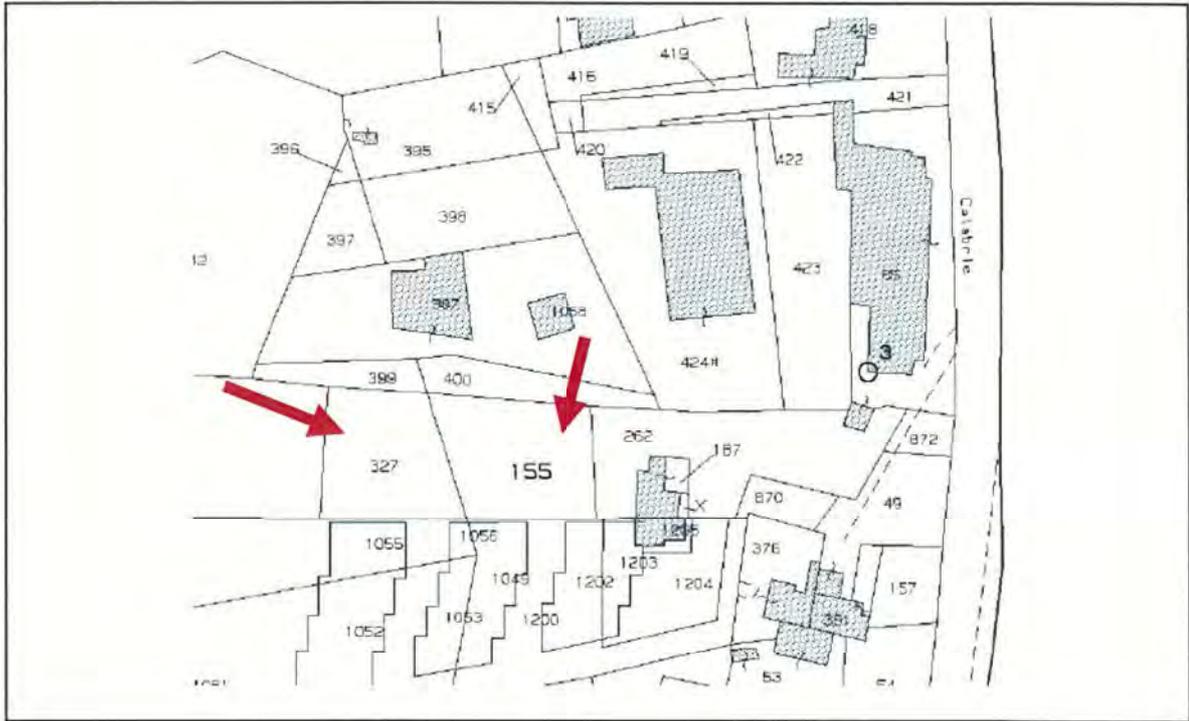


Fig. 2

Le stesse due particelle di terreno, ubicate in una prossimità di una zona in fase di modesta espansione residenziale, rimangono ubicate in dolce pendio collinare, con pendenza in discesa verso la via Benedetto Croce (S.P. 241) ed, inoltre, sugli stessi risultano presenti alcuni alberi di ulivo (circa 15) (Fig. 3, 4).



Fig. 3



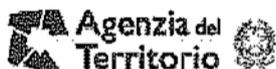


Fig. 4

Le suddette particelle di terreno confinano, su tutti e quattro i lati con numerose altre particelle di terreno, per come si evince dall'elaborato planimetrico catastale (Fig. 2) (All. Estr. Mappa).

Le due particelle di terreno risultano attualmente censite presso il N.C.T. del Comune di Montalto Uffugo (CS) con i seguenti dati identificativi: Foglio n. 36, P.lla n. 155 e P.lla n. 327, rispettivamente di superficie 800,00 mq e 700,00 mq, con qualità e classi per come riportato sulla relative visure catastali (All. Vis.)(All. Estr. Mappa)(Fig. 5)(Fig. 2).





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2011

Data: 11/10/2011 - Ora: 13.03.06

Fine

Visura n.: T253576 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F410)									
		Provincia di COSENZA									
Catasto Terreni		Foglio: 36 Particella: 155									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Posz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Rendimento			
1	36	155		AA	ULIVETO 1	05 00		Dominicale Euro 2,71	Agrario Euro 1,42		
				AB	SEMINATIVO 2	03 00		Euro 1,68	Euro 0,46		
Notifica		Partita									
Annotazioni		VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		
2									(2) Usufrutto per 1/2		
3									(3) Usufrutto per 1/2		
4									(4) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1994 Volume n. 3581_2/1995 in atti dal 17/11/2001 (protocollo n. 370423) Repertorio n. 68768 Rogante: AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 1168 del 22/08/1994 DIVISIONE									



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2011

Data: 11/10/2011 - Ora: 13.03.47

Fine

Visura n.: T256607 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F410)									
		Provincia di COSENZA									
Catasto Terreni		Foglio: 36 Particella: 327									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Posz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Rendimento			
1	36	327		AA	ULIVETO 1	06 00		Dominicale Euro 3,25	Agrario Euro 1,70		
				AB	SEMIN ARBOR 3	01 00		Euro 0,26	Euro 0,68		
Notifica		Partita									
Annotazioni		VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		
2									(2) Usufrutto per 3/2		
3									(3) Usufrutto per 1/2		
4									(4) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1994 Volume n. 3581_2/1995 in atti dal 17/11/2001 (protocollo n. 370423) Repertorio n. 68768 Rogante: AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 1168 del 22/08/1994 DIVISIONE									

Fig. 5

Sulla scorta dell'acquisito Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (All. Cert. Destin. Urb.), si evince che le due particelle ricadono in zona di completamento e ristrutturazione B/1 ad esclusione di minore parte (calcolata in circa 175,00 mq, pari a circa il 25% della superficie totale) della particella n. 327 che ricade in zona agricola. E 2



Le prescrizioni urbanistiche delle zone sopra dette sono quelle indicate negli allegati 1 e 2, che fanno parte integrante del suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica (All. Cert. Destin. Urb.).

Infine, si rileva la presenza in atti del Certificato Notarile (ex art. 567, 2° comma), a firma del Notaio d.ssa Anna Calvelli.

II. Conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento risulta che lo stesso ha come oggetto:

<< i seguenti immobili in piena proprietà, per 1/4, della sig.ra _____ dei quali il creditore mi ha fornito, sottoscrivendola, la descrizione: Nel Comune di Montalto Uffugo (CS) riportato nel NCT del suddetto Comune loc. Scalo Le Parrille fg. 36 partic. 155 are 8 e fg 36 partic. 327 are 7 con tutti gli immobili sugli stessi esistenti ed insistenti, edificati ed edificanti da cielo a terra >>.

Pertanto, si evince che la descrizione attuale degli immobili, ossia delle due particelle di terreno, per come sopra riportato, è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Si deduce, per quanto sopra detto, che i dati catastali indicati nel pignoramento sono uguali agli attuali dati catastali, e, quindi, consentono l'individuazione univoca dei beni immobili.

III. Regolarità catastale degli immobili

Non si rilevano, allo stato attuale, irregolarità catastali inerenti agli immobili di cui trattasi.

Pertanto, si vuole, qui di seguito, ribadire che gli immobili, oggetto della presente relazione, consistenti in due particelle di terreno, risultano attualmente censiti, presso il N.C.T. del Comune di Montalto Uffugo (CS), con i seguenti dati identificativi: Foglio n. 36, P.lla n. 155 e P.lla n. 327, (Fig. 5)(All. Vis.).

IV. Condizione degli immobili

Le due particelle di terreno, oggetto del pignoramento, di cui trattasi, risultano libere (All. Verb.).

V. Vincoli sull'immobile

In relazione agli immobili, oggetto di pignoramento, non si registrano vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, in relazione agli immobili, oggetto di pignoramento, presenti alcun tipo di prescrizioni e di limitazioni.



VI. Diritti demaniali o usi civici

In relazione agli immobili, oggetto di pignoramento, non si registra la presenza di diritti demaniali o di usi civici.

VII. Proprietà degli immobili

Gli immobili, oggetto del pignoramento, di cui trattasi, risultano per il diritto pari ad 1/4 di piena proprietà della sig.ra

VIII. Divisibilità delle quote immobiliari

Le quote immobiliari, oggetto di pignoramento, sopra descritte, non risultano facilmente divisibili, in quanto con la divisione in quota si precluderebbe il comodo accesso alle future particelle di terreno e, soprattutto, si perderebbe la possibilità di edificazione, poiché rimane urbanisticamente prescritto che la possibilità di edificazione si ha solo con il raggiungimento della superficie minima di 600,00 mq, circostanza che verrebbe meno con la suddetta divisione delle particelle di terreno.

IX. Vendibilità in uno o più lotti degli immobili

Atteso che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali, si verifica, nel caso in esame, per come sopra riportato, la vendibilità in due lotti, attualmente, univocamente individuabili.

X. Valore commerciale degli immobili

Il valore complessivo degli immobili, per come qui di seguito riportato, è stato calcolato nella somma stimata di € 76.800,00 per la P.IIa n. 155 e di 50.880,00 per la P.IIa n. 327.

Tenendo conto che il diritto pignorato riguarda 1/4 del diritto di piena proprietà, si deduce che la quota pignorata della P.IIa n. 155 ha un valore di circa € 19.200,00, mentre il valore della quota pignorata della P.IIa 327 ha un valore di circa € 12.700,00.

Sulla scorta della documentazione acquisita le due particelle di terreno, oggetto di pignoramento sono state compiutamente identificate ed, inoltre, sempre in seguito alle operazioni di accertamento, sono state verificate le potenzialità urbanistiche (All. Cert. Destin. Urb.) (All. Doc. Fot.).

Per le due unità immobiliari, sono state redatte, dallo scrivente, le relative tabelle di valutazione (Fig. 6), sotto riportate, nelle quali, tra l'altro, viene espresso il valore di stima attuale della quota pignorata in relazione a ciascuna particelle di terreno.



Si vuole qui ricordare che la stima non è il prezzo dell'immobile, ma costituisce l'espressione di un valore che potrebbe inserirsi ed essere approvato nell'ambito di una trattativa.

Il valore di un bene dipende essenzialmente dalla sua destinazione economica e soprattutto dallo scopo attribuito alla stima ovvero il motivo per cui ci si accinge a valutare il medesimo bene.

Ciò detto, la stima non può quindi offrire un valore unico e immodificabile.

Ogni lavoro è quindi necessariamente caratterizzato da un'alea di incertezza, pertanto, il valore determinato all'interno di una stima non può quindi essere considerato come fisso e invariabile.

Più semplicemente l'elaborato prodotto esprime un valore medio all'intorno del quale potrebbe sottoscrivere il contratto di compravendita.

L'idoneo processo di stima unitamente alla professionalità del tecnico incaricato contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

L'alea di incertezza che caratterizza ogni stima varia in funzione della tipologia di immobile da stimare e naturalmente anche in ragione della professionalità del tecnico che interviene nella valutazione.

Per la stima dell'immobile, questo consulente, ha utilizzato il criterio del valore di mercato con il quale viene individuato il valore dell'area come percentuale del valore del futuro fabbricato potenzialmente realizzabile.

Infatti, la permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso.

Secondo una stima del Censis, la media nazionale del rapporto di permuta sarebbe: area in cambio del 24% dell'edificio da costruire.

Ossia, si esegue una stima del fabbricato che si potrebbe andare a realizzare su quella area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile, e poi il valore dell'area sarà rapportato alla percentuale di permuta, che secondo fonte Censis (Consulente immobiliare 839-2009) si aggira intorno alla media del 24%.

Per la stima del valore del fabbricato che si andrà a realizzare si tiene conto del valore di mercato medio della zona in cui esso può rientrare per tipologie simili.

Inoltre, è stato considerato l'attuale stato di "stagnazione" del mercato immobiliare, nonché degli attuali tempi dilatati di "collocabilità" sul mercato (tempo di vendita).

Il valore medio unitario della zona è stato individuato tramite i valori indicati dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) relativi al II° semestre 2010 (ultimi disponibili) per il comune, la zona (assimilata a zona suburbana) e tipologia simile.



Tali valori, sebbene riassumano anche quelli dichiarati negli atti pubblici, che potrebbero portare ad una loro leggera sottostima, sono, allo stato, un ottimo punto di riferimento.

Giova a tal fine ricordare le fonti di rilevazione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio):

“Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.”

Nella fattispecie, i valori ritenuti validi per il comune, la zona (assimilabile a zona suburbana) e per la tipologia di immobili simili (civile abitazione), vanno da un MIN di 650,00 €/mq ad un MAX di 950,00 €/mq (Fig. 5).

Pertanto, il valore di riferimento ritenuto più congruo dallo scrivente per la tipologia dell'immobile di potenziale futura edificazione (civile abitazione), tenendo conto delle varie circostanze e anche della stagnazione del mercato immobiliare, è pari al valore mediano: 800,00 €/mq (ottocento/00).

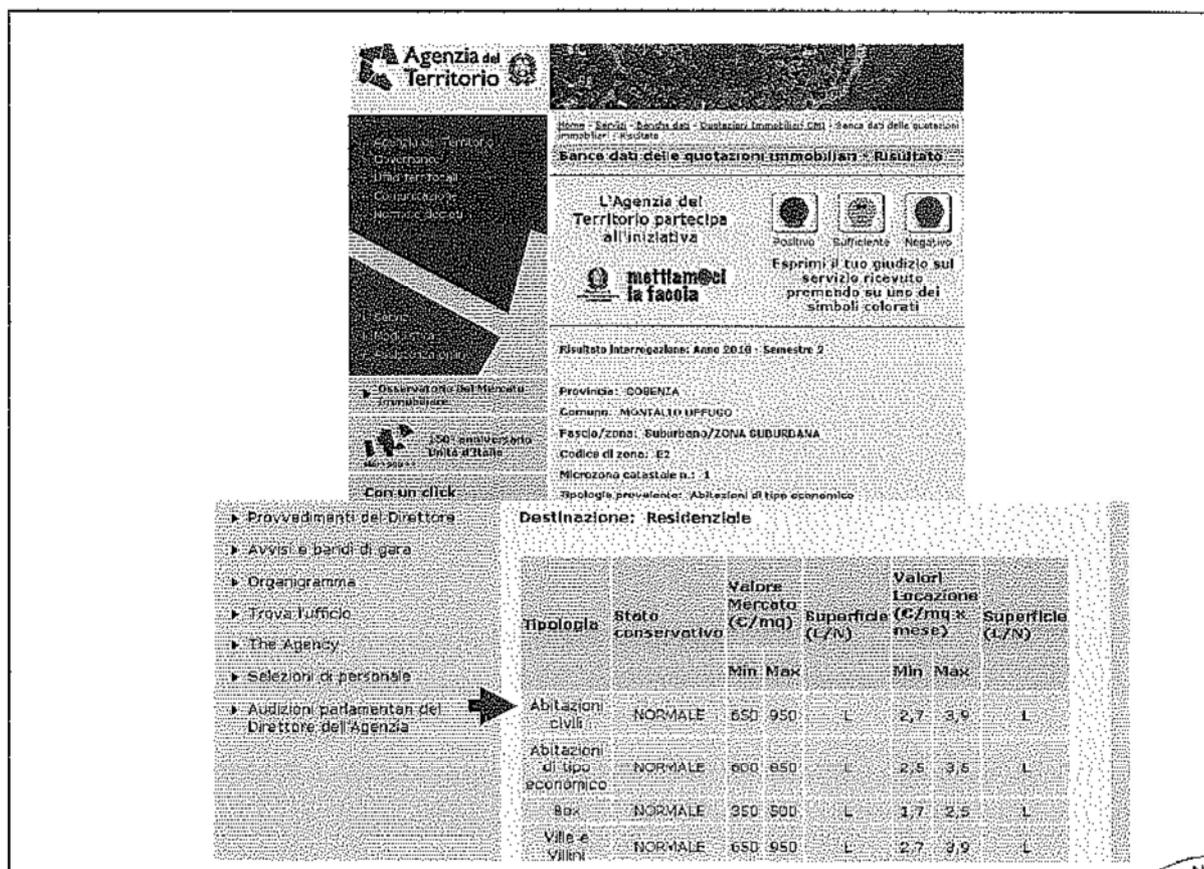


Fig. 5



A questo punto rimane da calcolare la potenzialità edificatoria delle singole particelle di terreno, tenendo presenti i parametri legali che conducono al calcolo della possibile cubatura realizzabile per poi calcolare, dividendo per un'altezza di circa 3,00 m, la possibile superficie abitabile del fabbricato da destinarsi a civile abitazione.

Calcolata, per come sopra detto, la possibile superficie abitabile realizzabile si ricava, tenendo presente del valore mediano, sopra stimato, il valore del fabbricato potenzialmente edificabile, per poi ricavare il valore di stima, in funzione della percentuale di permuta, della particella di terreno.

Il tutto viene qui riassunto nelle seguenti tabelle di valutazione.

TABELLE DI VALUTAZIONE

P.lla 155	800,00 mq in zona B/1
<p>IFF = 1,5 mc/mq</p> <p>volumetria realizzabile = $800 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} = 1.200,00 \text{ mc}$</p> <p>superficie abitabile = $1.200,00 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 400,00 \text{ mq}$</p> <p>valore unitario medio della superficie abitabile = $800,00 \text{ €/mq}$</p> <p>valore del fabbricato = $400,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 320.000,00$</p> <p>percentuale di permuta = 24%</p> <p>valore della particella di terreno n. 155 = $\text{€ } 320.000,00 \times 24 / 100 = \text{€ } 76.800,00$</p> <p>valore stimato della quota pari ad 1 / 4 della particella di terreno n. 155 = $\text{€ } 19.200,00$</p>	
P.lla 327	700,00 mq di cui: 525,00 mq in zona B/1 ---- 175,00 mq in zona agricola E/2
<p>IFF = 1,5 mc/mq per la zona B/1</p> <p>volumetria realizzabile = $525,00 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} = 787,50 \text{ mc}$</p> <p>IFT = 0,013 mq/mq per la zona agricola</p> <p>superficie realizzabile = $175,00 \text{ mq} \times 0,013 \text{ mq/mq} = 2,275 \text{ mq}$</p>	
<p>superficie totale abitabile = $(787,50 \text{ mq} / 3 \text{ m}) + 2,275 = 265,00 \text{ mq}$</p> <p>valore unitario medio della superficie abitabile = $800,00 \text{ €/mq}$</p> <p>valore del fabbricato = $265,00 \times 800,00 \text{ €/mq} = 212.000,00$</p> <p>percentuale di permuta = 24%</p> <p>valore della particella di terreno n. 327 = $\text{€ } 212.000,00 \times 24 / 100 = \text{€ } 50.800,00$</p> <p>valore stimato della quota pari ad 1 / 4 della particella di terreno n. 327 = $\text{€ } 12.700,00$</p>	

Fig. 6



4. CONCLUSIONI

Si riporta, qui di seguito, il modello identificativo dei dati ipocatastali degli immobili costituenti i due lotti.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota pari ad 1/4 della piena proprietà di una particella di terreno, di complessivi 800,00 mq, ricadente in zona di completamento e ristrutturazione B/1 del Comune di Montalto Uffugo (CS).

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

La particella di terreno risulta ubicata in località Scalo Le Parrille, in prossimità di via Giosuè Carducci, del Comune di Montalto Uffugo (CS).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La particella di terreno rimane censita presso il N.C.T. del Comune di Montalto Uffugo (CS) con i dati identificativi di **Foglio n. 36, P.lla n. 155.**

NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO – CONDUZIONE

La particella di terreno è stata pignorata per 1/4 del diritto di piena proprietà.

La particella di terreno è attualmente libera.

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1

Prezzo base del diritto pari ad 1/4 della piena proprietà = € 13.440,00

(tredicimilaquattrocentoquaranta/00)

Si evidenzia che partendo dal valore stimato della quota pari ad 1/4 della piena proprietà della particella di terreno (€ 19.200,00) si è effettuata la sottrazione del 15% del valore (€ 2.880,00), in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, e la sottrazione del 15% del valore (€ 2.880,00), in quanto la quota dell'immobile non è del 100%.



LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota pari ad 1/4 della piena proprietà di una particella di terreno, di complessivi 700,00 mq, ricadente in maggior parte (circa 525,00 mq) in zona di completamento e ristrutturazione B/1 ed in minore parte (circa 175,00 mq) in zona agricola E/2 del Comune di Montalto Uffugo (CS).

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

La particella di terreno risulta ubicata in località Scalo Le Parrille, in prossimità di via Giosuè Carducci, del Comune di Montalto Uffugo (CS)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La particella di terreno rimane censita presso il N.C.T. del Comune di Montalto Uffugo (CS) con i dati identificativi di **Foglio n. 36, P.lla n. 327.**

NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO -- CONDUZIONE

La particella di terreno è stata pignorata per 1/4 del diritto di piena proprietà.

La particella di terreno è attualmente libera.

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2

Prezzo base del diritto pari ad 1/4 della piena proprietà = € 8.890,00

(ottomilaottocentonovanta/00)

Si evidenzia che partendo dal valore stimato della quota pari ad 1/4 della piena proprietà della particella di terreno (€ 12.700,00) si è effettuata la sottrazione del 15% del valore (€ 1.905,00), in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, e la sottrazione del 15% del valore (€ 1.905,00), in quanto la quota dell'immobile non è del 100%.

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cosenza li 13/10/2011

Il C. T. U.
Ing. Francesco TARSIANO

Costituiscono parte integrante della presente relazione n. 8 allegati, in precedenza descritti

