

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Oggetto*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Proc. N. 30/2008**

**Reg. Esec. BCC di Tarsia vs.**

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI**  
siti in **BISIGNANO (CS)**

Elaborato N.

- 1 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**
- 2 - ALLEGATI**

Il Tecnico  
**Ing. Ercole ALFANO**

Ordine Ingegneri di Cosenza - n. 2152

COSENZA, 23 Luglio 2010

# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **INDICE RELAZIONE**

- **PREMESSA**
- 1. **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
  - a. Ubicazione
  - b. Caratteri generali e tipologici
  - c. Estensione e consistenza
  - d. Identificazione catastale
  - e. Confini
  - f. Natura del diritto e provenienza degli immobili
  - g. Vincoli locativi
- 2. **CONFORMITA' URBANISTICA**
- 3. **ISPEZIONE IPOTECARIA – Documentazione art. 567, comma 2 cod. proc. civ.**
- 4. **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**
  - a. Dati metrici
  - b. Criteri di stima
  - c. Valore di mercato dei beni
- 5. **MODALITA' DI VENDITA**
- 6. **REGIME FISCALE DELL'EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO**
- 7. **PROSPETTO RIASSUNTIVO**

## **INDICE ALLEGATI**

1. a) Lettera di incarico C.T.U.  
b) Istanza di proroga termini di deposito C.T.U.
2. **VERBALI DI SOPRALLUOGO**
3. **UBICAZIONE**
  - a) Stralcio satellitare
  - b) Estratto di mappa catastale
4. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
5. **PLANIMETRIA DEL FABBRICATO**
6. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
  - a) Visure
7. **TABELLE VALORI AGRICOLI MEDI**
8. **SITUAZIONE URBANISTICA**
  - a) Certificato di destinazione urbanistica
  - b) Attestazione del comune sulla regolarità urbanistica
  - c) Autorizzazione edilizia
9. **ISPEZIONI IPOTECARIE**
10. **Nota Ag. Entrate sui VINCOLI LOCATIVI**

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ercole ALFANO, nato a S. Benedetto Ullano (CS) il 16.12.1967, ivi residente in Via P. Calvario, n. 82, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2152, ed all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Cosenza al n. 2318, redige la presente relazione di consulenza tecnica, inerente la seguente procedura esecutiva immobiliare:

*Sezione Esecuzioni Immobiliari – Proc. n. 30/2008 – Reg. Esec. vertente tra :*

***Banca di Credito Cooperativo di Tarsia e***

L'oggetto dell'esecuzione è ben descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, depositato nella cancelleria del Tribunale Civile di Cosenza dall'Avv.

Con atto di precetto di pagamento del 11.01.2008, al Sig. \_\_\_\_\_ veniva intimato il pagamento di €. 41.700,40, oltre interessi contrattuali e di mora.

In conseguenza di ciò, si è proceduto all'atto di pignoramento immobiliare di cui trattasi; in data 27.03.2008, veniva depositata nella Cancelleria Tribunale di Cosenza, l'istanza di vendita a mezzo dello stesso Avv.

Tutto ciò premesso,

- il sottoscritto C.T.U., Ing. Ercole Alfano, nell'udienza del 27.04.2010, veniva nominato esperto stimatore;
- dopo il giuramento di rito, venivano posti al sottoscritto i quesiti di rito, di cui all'allegata lettera di incarico (vd. allegati **1.a**);
- veniva concesso il termine di giorni sessanta per l'espletamento dell'incarico, fissando la data del 14.05.2010 per l'inizio delle operazioni peritali;
- dopo il primo sopralluogo, in considerazione delle osservazioni poste dal Sig. \_\_\_\_\_ l'inizio delle operazioni peritali è stato posticipato al 21.05.2010 (vd. verbale di sopralluogo allegati **2.**) previo avviso con Racc. A/R, alle parti;
- nella data fissata, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ e del sottoscritto (vd. verbali di sopralluogo nr. 1 e 2);

- visto il rinvio sopradetto e ritardi vari nell'ottenimento di alcune documentazioni, in data 22.06.2010, il sottoscritto ha chiesto una proroga del termine di deposito della CTU, fissandola definitivamente al 26.07.2010.

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visti gli esiti ed i rilievi dei sopralluoghi, viste le documentazioni richieste ed ottenute, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue in merito ai beni immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

## **1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **a. Ubicazione**

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati nel Comune di Bisignano, in Contrada Fravitta, zona suburbana del Comune di Bisignano a vocazione prettamente agricola (vd, stralcio satellitare-allegati 3.a).

La contrada è piuttosto estesa, e gli immobili di cui trattasi, sono situati al limite del Comune di Bisignano, al confine con il territorio di Santa Sofia D'Epiro.

L'area circostante si presenta parzialmente edificata e tipologicamente identificata come una zona rurale; sono presenti diverse abitazioni sparse di connotazione più residenziale (ville e villini).

Il terreno agricolo in oggetto, con il fabbricato di proprietà, sono situati al confine di una strada comunale, che si immette sulla strada prov.le di collegamento fra Bisignano e Santa Sofia D'Epiro, a circa 3 km. dal centro di Santa Sofia D'Epiro.

Le zone rurali dell'area Bisignano /Santa Sofia D'Epiro, si presentano abbastanza rigogliose con fondi ben tenuti e coltivazioni fiorenti; in particolare si segnalano numerosi uliveti e piantagioni di ortaggi tipici dell'area.

### **b. Caratteri generali e tipologici**

I beni immobili oggetto di pignoramento sono :

- Appezamento di terreno agricolo, di qualità Uliveto, esteso Ha. 00.48.40, coltivato dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di pensionato; il fondo è ben mantenuto e curato e presenta diverse piante di ulivo e numerosi alberi da frutto, oltre a coltivazioni diffuse di ortaggi tipici della zona
- Fabbricato entro stante il fondo agricolo, al confine con la strada comunale, residenza della famiglia di \_\_\_\_\_ ; l'epoca di costruzione è sicuramente risalente agli anni '50; il fabbricato in

origine prettamente rurale. presenta caratteristiche tipiche di un'abitazione economica. Esso presenta grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani normale, completezza delle dotazioni primarie degli impianti. Esso costituisce una sola unità immobiliare, disposta su due piani, collegati da scala interna: il p. terra è composto da soggiorno, cucina, cucina rustica e wc di servizio; il piano primo presenta n. 3 stanze da letto ed un locale wc. Tutti i locali hanno un'altezza inferiore a quella prescritta dalle norme sull'agibilità dei locali di abitazione.

**c. Estensione e consistenza**

Il fondo rustico è esteso mq. 4840; è disposto in piano nella parte vicina al fabbricato, mentre nella parte restante si presenta abbastanza scosceso.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche dimensionali :

- P. terra : mq. 90,73 (sup. lorda), Hint. = m. 2,63, H int. del locale wc= m. 2,04
- P. primo : mq. 83,51 (sup. lorda), Hint. = m. 2,52
- Corte del fabbricato, risultante come differenza dell'estensione del F.R. e della superficie p. terra  
= mq. 69

**d. Identificazione catastale**

(vd. visure e estratto di mappa, allegati 6.a e 3.b)

Gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Bisignano, come segue :

N.	DESCRIZIONE	Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.	R.D.
						Ha. are. ca.	(€.)	(€.)
1	FONDO AGRICOLO	13	<b>13</b>	Uliveto	2	00.48.40	16,25	11,25
2	FABBRICATO	13	<b>14</b>	FABBR. RURALE		00.01.60	---	----

**ANNOTAZIONI :**

Il fabbricato ancora censito al Catasto Terreni, come rurale, deve essere censito al Catasto dei Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio, ai sensi del D.L n. 262/2006, relativi agli obblighi di dichiarazione dei fabbricati non dichiarati e dei fabbricati ex rurali che hanno perso i requisiti di ruralità; inoltre bisogna aggiornare il mappale, riportando fedelmente la parte tuttora mancante che è costituita dall'ingombro del locale wc del piano terra.

Pertanto permane l'obbligo del proprietario di adempiere al corretto censimento del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio.

**e. Confini**

Il fondo di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ confina :

- sul lato Est, con la strada comunale;
- sugli altri lati con fondi di diversa proprietà privata : a Nord con la p.lla n. 12 dello stesso foglio 13, ad Ovest con la p.lla 76, a Sud con le p.lle 7, 120 e 15

Il fabbricato, al confine con la p.lla 15, è adiacente alla stessa, costituendo il muro perimetrale del fabbricato il medesimo confine.

**f. Natura del diritto e provenienza degli immobili**

Gli immobili sopradescritti figurano in proprietà di :

\_\_\_\_\_ allo stesso pervenuti per atto di donazione del Notaio Luigi Mazzei, in data 02.07.1957, trascritto il 17.08.1957 ai nn. 82932 RP 8544 RG.

Sulle visure catastali rimane ancora segnalato, per difetto di voltura, il diritto di usufrutto per \_\_\_\_\_ (padre del sig. \_\_\_\_\_), già deceduto.

In merito ai vari passaggi, è molto esaustivo il quadro sinottico della provenienza, allegato alla relazione notarile ventennale del Notaio Stefano CAMILLERI, allegata alla richiesta di vendita della parte procedente.

**g. Vincoli locativi**

Il sottoscritto CTU, ha presentato richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 23.06.2010, prot. n. 49024, circa l'esistenza di vincoli locativi sugli immobili in oggetto.

In riscontro alla richiesta, l'Agenzia delle Entrate, in base alle informazioni acquisite al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria ha certificato che non risultano registrati contratti di locazione a nome di

**2) CONFORMITA' URBANISTICA**

In qualità di CTU sono stati chiesti al Comune di Bisignano i seguenti documenti :

- Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi della L. n. 47/85, art. 18, in data 10.06.2010, prot. n. 11237
- Richiesta di certificazione sulla regolarità urbanistica degli immobili, sui vincoli esistenti e sui titoli abilitativi presenti, in data 10.06.2010, prot. n. 11236.

Dalle documentazioni ricevute ed allegata alla presente (allegati **8.a, 8.b, 8.c**) è emerso quanto segue:

- Il terreno distinto in catasto al fg. di mappa n. 13, p.lle 13 e 14, sito alla località Fravitta ricade in ZONA AGRICOLA del PRG vigente (vd. certificato allegato)
- Per la costruzione del fabbricato non è stata rilasciata nessuna autorizzazione edilizia, sanatoria o certificato di abitabilità/agibilità; esiste solo un'autorizzazione edilizia (vd. allegati) per sostituzione infissi, prot. n. 12127 del 18.08.1987.
- Alla richiesta della suddetta autorizzazione edilizia è allegata una dichiarazione che l'epoca costruttiva del fabbricato è antecedente al 1965.

### **3) ISPEZIONE IPOTECARIA – documentazione art. 567, c. 2 cod. proc. civ.**

I passaggi di proprietà relativi al ventennio sono stati già elencati nel paragrafo 1.f, relativo alla provenienza degli immobili.

E' stata eseguita ed allegata (allegati 9.) ispezione ipotecaria relativa a comprensiva di tutte le ispezioni e delle annotazioni (quadro D)

L'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto è il seguente :

- 1) *Iscrizione contro del 19.03.97 : ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA*
- 2) *Iscrizione contro del 17.02.2005 : ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA*
- 3) *Trascrizione contro del 21.02.2008 : atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA*

#### 4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

##### a. Dati metrici

La consistenza metrica commerciale degli immobili in oggetto è la seguente :

<b>N.</b>	<b>IDENTIFICATIVO CATASTALE DEST. D'USO</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sup. di calcolo (mq.)</b>
1	Fg. 13 - P.LLA 13	Fondo agricolo	mq. 4840
2	Fg. 13 - P.LLA 14	Fabbricato (p. terra e 1°) Corte fabbricato	mq. 174,24 mq. 69,00

##### b. Criteri di stima

Per il fabbricato si ritiene opportuno fare riferimento alle quotazioni immobiliari che l'OMI (osservatorio mercato immobiliare) pubblica ogni semestre, tramite l'Agenzia del Territorio, con le quali si individua un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, per ogni determinata tipologia edilizia in ambiti territoriali omogenei.

Le quotazioni pubblicate nel 2° semestre 2009 nella Zona omogenea di riferimento (C.da Fravitta / Bisignano) sono le seguenti :

relative ad abitazioni civili, valore di mercato Min. €/mq. 450 - Max. €/mq. 650;

relative ad abitazioni rurali di tipo economico, valore di mercato Min. €/mq. 300 - Max. €/mq. 450.

Per il terreno agricolo si ritiene equo fare riferimento al V.A.M. (valore agricolo medio) ritenendolo conforme ai valori di mercato dell'area, per cui ci si attiene alle tabelle Regione Calabria BUR n. 22 p. III del 29.05.2009; il comune di Bisignano rientra nella Regione agraria n. 13 della Provincia di Cosenza, per la quale si ha il seguente riferimento :

- **Valore agricolo medio (per la coltura in atto- uliveto) = €/mq. 1,82**

Sulla base di questi riferimenti importanti, in considerazione delle descrizioni peculiari sopraesposte, e secondo le conoscenze professionali personali sul mercato della zona, si ritiene equo stabilire il **costo base** per gli immobili in oggetto, ritenendo che esso possa rappresentare in modo attendibile il più probabile valore di mercato attuale, fissandolo definitivamente pari a :

**€/mq. 400,00** per il fabbricato

**€/mq. 1,82** per il terreno agricolo

I criteri analitici di valutazione usati ed i rispettivi coefficienti correttivi sono i seguenti :

*Calcolo della superficie commerciale* : misurazione dei mq. racchiusi dal perimetro esterno dei muri

*Calcolo della superficie commerciale dell'area di corte del fabbricato* : è aggiunta nella misura del 15% del costo base

**c. Valore di mercato degli immobili**

La valutazione analitica è la seguente :

<b>N.</b>	<b>IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sup. di calcolo (mq.)</b>	<b>Costo base (€/mq.)</b>	<b>Coeff. Rid.</b>	<b>VALUTAZIONE (€.)</b>
1	Fg. 13 – p.lla 13	FONDO AGRICOLO	4.840	1,82	1,00	<b>8.808,80</b>
2	Fg. 13 – p.lla 14	FABBRICATO	174,24	400,00	1,00	<b>69.626,00</b>
		Corte fabbricato	69,00	400,00	0,15	<b>4.140,00</b>

**5) MODALITA' DI VENDITA**

Si suggerisce di provvedere alla vendita in un unico lotto comprendente il fabbricato ed il fondo agricolo contiguo, in considerazione del valore relativamente basso del fondo agricolo.

La divisione del fabbricato dal terreno produrrebbe un deprezzamento per entrambi.

**6) REGIME FISCALE DELL'EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO**

La parte esecutata Sig.

è una persona fisica, pertanto il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima sarà quello dell'Imposta di Registro.

## 7) PROSPETTO FINALE RIASSUNTIVO

Il sottoscritto Ing. Ercole ALFANO, alla luce delle considerazioni sopraesposte e delle valutazioni analitiche fatte,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato attuale degli immobili (fabbricato e terreno agricolo), identificate catastalmente sul fg. di mappa n. 13, p.lle 13 e 14 del Comun e di Bisignano, oggetto della procedura esecutiva di cui trattasi (n. 30/2008), site in C.da Fravitta del Comune di Bisignano, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, è pari a :

<b>N.</b>	<b>IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	<b>Descrizione - annotazioni</b>	<b>VALUTAZIONE IMMOBILE (€.)</b>
1	Fg. 13 -p.lla 13 Uliveto - Cl. 2	Terreno agricolo, a coltivazione prevalente uliveto esteso mq. 4.840	<b>8.808,80</b>
2	Fg. 13 - p.lla 14 F.R.	Fabbricato per civile abitazione (ex rurale) - p. terra e p. 1°- sup. mq. 174,24 - corte mq. 69,00	<b>73.766,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI</b>			<b>€. 82.574,80</b> (euro OTTANTADUEMILACINQUECENTOSETTANQUATTRO/80)

COSENZA, li 23.07.2010

IL C.T.U.

(Ing. Ercole ALFANO)

  

---