

Concessione Edilizia n. 37/98 prot. n. 213 prat. N. 207 /1996

In data 10/02/98 il Comune di Terranova da Sibari rilasciava la Concessione Edilizia n. 37/98 prot. n. 213 prat. N. 207 /1996 a nome di [REDACTED] (rappresentante legale della [REDACTED] [REDACTED] La stessa concessione aveva come oggetto la “sopraelevazione di un biscottificio” e riguardava di fatto il completamento, con l’aggiunta di due piani di un fabbricato ad un piano già esistente costruito in assenza di titolo edilizio e per il quale era stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 60 del 30/01/1996..

Nella relativa comunicazione di inizio lavori del progetto di sopraelevazione datata 2 marzo 1998 viene specificato che la costruzione interesserà il terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n. 30 del comune di Terranova da Sibari p.lle 657, 659 oltre alle **p.lle 655 e 585** (interessate dal pignoramento in oggetto). Tale circostanza è chiaramente confermata da tutti gli elaborati grafici che accompagnano il progetto di sopraelevazione prima evidenziato, ed in particolar modo nella Relazione Tecnica (Calcoli Urbanistici) dove è specificato che il progetto “comprende quattro particelle” e precisamente : la n. **655 di mq 942 (pignoramento in oggetto)** la 659 di mq 425 la n. 657 di mq 309 e la **585 di mq 340 (pignoramento in oggetto)** estese complessivamente per un totale di mq 2016 che per un indice di 1,5 mc/mq si ottiene un volume complessivo realizzabile di mc 3024 quasi coincidente con il volume realizzato di mc 3018,71. Se ne deduce che tutta la volumetria realizzabile, in base alla superficie delle particelle di cui sopra (incluse quella delle p.lle 695 e 585) è stata utilizzata nel progetto di sopraelevazione.

Per quello che è stato possibile accertare nella documentazione acquisita e nel corso dei sopralluoghi effettuati l’immobile originario e preesistente costituito da un piano seminterrato di carattere artigianale era costituito da locali ai quali si accedeva e si accede esclusivamente dalla corte esterna posta a valle del fabbricato (p.lla 659), gli stessi locali del piano seminterrato sono privi di comunicazione con i piani superiori (piano rialzato e piano mansarda) del progetto di realizzazione. Nello stato di progetto e nello stato attuale gli accessi ai piani oggetto di sopraelevazione sono garantiti dalla corte esterna posta a monte della costruzione costituita dalla p.lla 695 (oggetto di pignoramento). Il piano rialzato è privo di comunicazione con il piano inferiore e con il piano mansarda al quale si accede attraverso una scala esterna in c.a. raggiungibile sempre dalla corte esterna della p.lla 655. Se ne deduce che la superficie della p.lla 655 garantisce l’unico e imprescindibile accesso ai piani realizzati nel progetto di sopraelevazione. Al contempo la corte esterna della stessa p.lla 655 garantisce buona parte dei parcheggi esterni che, sulla base delle normative in vigore al momento del progetto, in materia di standard da rispettare e in base a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale devono essere previsti per ogni costruzione anche in funzione della destinazione d’uso.

A conclusione di quanto sopra e a maggiore chiarezza precisiamo che la costruzione autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 37/98 prot. n. 213 prat. N. 207 /1996 ha previsto l'utilizzo l'accorpamento di tutte le p.lle comprese le p.lle 655 e 585 che oggi sono oggetto di pignoramento, in un unico lotto edificatorio al fine di raggiungere un'estensione planimetrica tale da consentire la realizzazione della volumetria prevista. Le stesse p.lle sono dunque legate in maniera imprescindibile al fabbricato realizzato, abbiamo visto, infatti come la p.lla 655 non solo da un punto di vista urbanistico ma al contempo edilizio garantisce gli standard necessari e l'accesso principale alla costruzione e come la p.lla 585 di cui è stata sfruttata la capacità edificatoria costituisce oggi di fatto una strada a servizio non solo del fabbricato visto in precedenza, anche di altre unità oltre che per le p.lle 586 e 587 (oggetto del pignoramento e di valutazione economica)

Pertanto nella valutazione delle p.lle 655 e 585 del foglio di mappa n. 30 del comune di Terranova da Sibari che rientrano nel pignoramento dovranno essere tenute in considerazione tutte le argomentazioni prima riportate.

La Concessione Edilizia n. 170 prat. N. 89 del 1997

In data 13/11/1998 veniva rilasciata, dal comune di Terranova da Sibari, la Concessione Edilizia n. 170 prat. N. 89 del 1997, a nome di [REDACTED] e [REDACTED] con inizio lavori del 13/11/99 e fine lavori del 13/11/2001 riguardante la “ realizzazione di un fabbricato per civile abitazione” Risulta dagli atti che per la stessa concessione veniva effettuato il pagamento degli oneri per un totale di Lire 3.556.238 e veniva regolarmente effettuato il deposito del progetto al Genio Civile di Cosenza del 9 dicembre 1997 prot. 23754 prat. N. 9704026 classe A.

Da tutta la documentazione reperita presso il Comune di Terranova da Sibari, ed in particolare dalla relazione tecnica che accompagna il progetto, si evince che il fabbricato di cui alla C.E. è stato progettato interessando le p.lle 585 di mq 340 , la p.lla 586 di mq 500 e la p.lla 587 di mq 500 che in base ad un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di ml 10,50.

Per come specificato nel progetto “Il fabbricato da realizzare si poggerà su fondazioni esistenti per le quali è stata presentata concessione edilizia in sanatoria in data 28/02/1995. Il dislivello tra il piano di fondazione ed il terreno circostante sarà regolato da un muro di sostegno di C.A che interessa tre lati del perimetro dell'edificio da realizzare ad eccezione del lato sul prospetto principale posto ad est lungo la strada di accesso (p.lla 585). L'edificio ha forma rettangolare di dimensioni esterne pari a ml 22,00 per ml 16,90”.

La nuova costruzione progettata è di tre piani (un piano seminterrato e due fuori terra) e suddivisa in due unità abitative, una esposta a nord ed una a sud, sul prospetto principale delle abitazioni (posto a sud) è previsto un porticato di ml 1,80, sul lato posteriore le autorimesse e ai piani superiori

le abitazioni. Le p.lle su cui sorgerà l'abitazione sono collegate alla strada comunale , via Unità Italiana mediante una stradina privata pavimentata in calcestruzzo di cemento che corre lungo il lato sud del fabbricato. Il volume del fabbricato da realizzare è pari mc 1000 per l'unità contrassegnata nel progetto con la lettera "A" (esposta a nord) e di mc 991 per l'unità abitativa contrassegnata con la lettera "B" (esposta a sud) per un totale complessivo di volume da realizzare di mc 1991 di poco inferiore a quello massimo consentito di mc 2010 (mq 1340 x 1,50). Per come si evince anche in questo caso è stata sfruttata la volumetria della p.lla 585 di mq 340.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati emerge che allo stato attuale del progetto iniziale sono presenti i muri di contenimento del terreno e la risalente fondazione.

I fatti esposti precedentemente, sono estremamente importanti in quanto stabiliscono dei criteri oggettivi da considerare nella valutazione dei lotti di terreno oggetto di pignoramento e censiti al catasto Terreni nel Comune di Terranova da Sibari al: Foglio 30 particella 585; Foglio 30 particella 586; Foglio 30 particella 587; Foglio 30 particella 655.

Mentre le p.lle 586 (mq 500,00) e 587 (mq 500,00) per un comparto complessivo di mq 1000,00 possono essere valutate come terreni edificatori con caratteristiche favorevoli dovute all'esistenza di un progetto approvato (oneri già pagati) ed di alcuni lavori iniziali già realizzati (muri in e fondazioni in c.a.) al contrario le p.lle 585 (mq 340,00) e 655 mq (942,00) pur rappresentando secondo lo strumento urbanistico capacità edificatoria potranno essere valutate solo come aree di corte ed accessorie del comparto edificatorio precedentemente descritto, con elementi di criticità dovute ad una situazione di fatto che ne limita la piena ed esclusiva proprietà.

In particolare per quanto riguarda la p.lla 585, abbiamo visto in precedenza come la stessa, non risulta nella totale disponibilità in quanto un cancello posto a circa 10,00 ml dal suo sviluppo trasversale, ne impedisce completamente l'utilizzo. Dai rilievi effettuati emerge inoltre che di tutta la superficie catastale della p.lla 585 pari a mq 340, la porzione non disponibile ammonta a circa mq 82.00, la restante parte pari a mq 258.00 si presenta come una strada a servizio oltre all'unità in oggetto ad altre unità immobiliari. Per queste ragioni, abbiamo deciso, di comune accordo con il delegato alla vendita, di considerare, nella futura vendita, la p.lla 585, non per intero (mq 340) ma per la porzione che nello stato di fatto risulta libera (mq 258). Il valore economico così rintracciato, infatti, sarà lo stesso a quello che scaturirà dopo un opportuno frazionamento della stessa particella con l'inserimento della

porzione attualmente libera (mq 258). Per questi motivi, nella valorizzazione economica del bene pignorato costituito dalla p.lla 585 si farà di seguito riferimento, non all'intera superficie catastale pari a mq 340, ma solamente alla porzione che nello stato di fatto è libera e la cui superficie ammonta a mq 258

DATI METRICI-CARATTERISTICHE SUPERFICIALI – AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Gli immobili interessati dalla procedura in oggetto sono identificati, al Catasto dei Terreni del Comune di Terranova da Sibari, secondo il seguente prospetto.

Fg. 30, part. 585, Classe di mq 258 di superficie (su mq 340 totali)

Fg. 30, part. 586, di mq 500 di superficie

Fg. 30, part. 587, di mq 500 di superficie

Fg. 30, part. 655, di mq 942 di superficie

LOTTO UNICO

Per quanto precedentemente esposto gli immobili oggetto di procedura, pur avendo caratteristiche urbanistiche ed edilizie diverse non possono essere valutati separatamente, ma considerati nella loro interezza a formare un lotto unico. Dalla trattazione precedente, appare evidente che le p.lle 586 e 587 che hanno caratteristiche edificatorie, debbono essere considerate unitariamente, la loro separazione comporterebbe (a causa delle prescrizioni da osservare distanza dai confini e dai fabbricati) una notevole riduzione della volumetria realizzabile con conseguente danno economico.

Le stesse p.lle 585 (strada) e 655, la cui capacità edificatoria, come abbiamo visto, è stata sfruttata debbono essere considerate necessariamente area a servizio delle precedenti. Nella valutazione finale, dunque, si considereranno le p.lle 586 (mq 500,00) e 587 (mq 500,00) con caratteristiche di edificabilità piena, per un comparto complessivo di mq 1000,00, mentre le p.lle 585 di mq 258 (su mq 340 di superficie totale) e p.lla 655 di mq 942 di superficie per un totale di mq 1200 come area pertinenziale alle stesse particelle edificabili. Il tutto secondo il seguente prospetto:

Fg. 30, part. 586, di mq **500** di superficie

Fg. 30, part. 587, di mq **500** di superficie

TOTALE AREA CON CARATTERISTICHE DI EDIFICABILITA MQ 1.000,00

Fg. 30, part. 585, Classe di mq **258** di superficie (su mq 340 di superficie totale)

Fg. 30, part. 655, di mq **942** di superficie

TOTALE AREA CON CARATTERISTICHE DI NON EDIFICABILITA MQ 1.200,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici e basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi. Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

METODO DI STIMA ADOTTATO /metodologia diretta - prezzo di mercato unitario

Il metodo di stima adoperato è quello sintetico comparativo. Si tratta di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene che utilizza la seguente proporzione in cui la sommatoria dei beni simili a quello oggetto della valutazione è proporzionale alla sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto della valutazione, come l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione è proporzionale al parametro che nel nostro caso è la superficie.

Il sottoscritto CTU, nel procedimento in oggetto, ritiene, infatti, di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, in quanto da un

attento esame del mercato nella zona per beni simili, è stato possibile rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. Per quanto riguarda le offerte immobiliari si è compiuta un'accurata ricerca in loco, con la consultazione di esperti e tecnici nel settore delle vendite immobiliari, al fine di raccogliere casi di offerte che si riferiscono a immobili situati nella zona, con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche e che siano di recente compravendita.

Valutazione area edificabile Fg. 30, part. 586, di mq 500 - Fg. 30, part. 587, di mq 500

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a **Euro 40,00**. Il parametro rintracciato tiene in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le peculiarità dei terreni oggetto di stima, con caratteristiche favorevoli dovute all'esistenza di un progetto approvato (oneri già pagati) ed di alcuni lavori iniziali già realizzati (muri in e fondazioni in c.a.), adeguata superficie, giacitura pianeggiante, accessibilità.

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito alle unità, Fg. 30, part. 586, di mq 500 - Fg. 30, part. 587, di mq 500 costituite da un unico comparto di natura edificatoria è di euro 40,00 al mq.

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità del bene, risulta analogo al valore determinato dal Comune di Terranova da Sibari quale valore di riferimento ai fini del calcolo dell'I.C.I. Per le aree ricadenti, come nel nostro caso, in **zona BRU1**, il Comune di Terranova da Sibari attribuisce il valore dell'area pari a **euro 40,00**.

Valutazione area non edificabile Fg. 30, part. 585, di mq 258 (mq 340) -Fg. 30, part. 655, di mq 942

Per quanto riguarda, invece le p.lle che, per le considerazioni precedentemente espresse, hanno perso la loro capacità edificatoria, e sono da considerarsi come aree di servizio imprescindibili dal lotto edificatorio precedentemente valutato, da indagini di mercato è emerso che vista la loro peculiarità le p.lle in oggetto sono da valutarsi in euro 10,00 al mq.

Al valore rintracciato, a causa dei diritti acquisiti negli anni da altri fondi, che rendono di fatto l'area non di "esclusiva proprietà" si è prodotto una riduzione del 50 % sul valore rintracciato, ottenendo il valore finale di **€ 5,00 al mq**.

VALUTAZIONE FINALE

Dal prodotto tra i dati superficiali dei terreni in oggetto per i valori rintracciati per unità di superficie si ottiene la valutazione complessiva pari a:

AREA CON CARATTERISTICHE DI EDIFICABILITÀ

Fg. 30, part. 586, - Fg. 30, part. 587 = sup. tot. Mq. 1.000,00 x € / mq 40,00 = € 40.000,00

AREA CON CARATTERISTICHE DI NON EDIFICABILITÀ

Fg. 30, part. 585 - Fg. 30, part. 655= sup. tot. Mq 1.200,00 x € / mq 5,00 = € 6.000,00

Sommano TOTALE LOTTO UNICO

€ 46.000,00

CONCLUSIONI

Le unità immobiliari (n. 4) della procedura esecutiva n. 116/2021, censiti al catasto Terreni nel Comune di Terranova da Sibari identificati al: Foglio 30 particella 585; Foglio 30 particella 586; Foglio 30 particella 587; Foglio 30 particella 655, valutate unitariamente come LOTTO UNICO , per le ragioni precedentemente esplicitate, viste le condizioni del mercato locale, e considerate tutte le condizioni generali hanno il seguente valore specifico:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€46.000,00 (quarantaseimila/00)

Fiducioso di aver esaurientemente e chiaramente svolto il compito affidatomi, resto a disposizione del Giudice Istruttore e dell'Autorità Giudiziaria per fornire eventuali chiarimenti verbali, ovvero per gli approfondimenti che si ritengano necessari.

Montegiordano li _____

Il CTU incaricato
Arch. Costantino Oliverio