

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 219/2011

G.E. - DOTT.SSA GOGGIAMANI

CREDITORE - [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO - [REDACTED]

C.T.U. ING. CARLO SENATORE

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE  
SITO NEL COMUNE DI LUZZI (CS)**

*Ing. Carlo Senatore*

*Via Panebianco, 177 - 87100 Cosenza - [ingosenatore@email.it](mailto:ingosenatore@email.it) - (1335)*

## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

### FASCICOLO 1

- RELAZIONE
  - Premessa
  - Introduzione
  - Risposte ai quesiti
  
- ALLEGATI
  - all. A giuramento
  - all. B verbale del 1° sopralluogo
  - all. C Visura conservatoria dei reg. immobiliari
  - all. D estratto foglio di mappa e visure catastali
  - all. E certificato di destinazione urbanistica
  - all. F licenza edilizia n° 57
  - all. G verbale Polizia Municipale di Luzzi
  - all. H progetto allegato alla licenza edilizia n° 57
  - all. I visura ufficio del registro
  - all. L fotografie

### FASCICOLO 2

- PROPOSTA DI PARCELLA

### FASCICOLO 3

- FOGLIO DI VENDITA
- CD

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
*Consulenza Tecnica d'Ufficio*

**R E L A Z I O N E**

**PREMESSA**

Il giorno 07 maggio 2013, dinanzi al G.E. Dott. F. Goggiamani, il sottoscritto ing. Carlo Senatore, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di CS al n° 1335 e nel registro di questo Tribunale al n° 2345, prestava giuramento di rito per l'incarico di CTU nella procedura esecutiva N.219/2011, promossa in danno della Sig.ra [REDACTED] residente a [REDACTED]

Per tale incarico furono posti i quesiti di cui all'all. A) e disposto il deposito nei termini di legge, prorogati con nota del 5/11/2013 presente agli atti.

Il sopralluogo dei beni oggetto di stima è stato effettuato il 11 giugno 2013 alle ore 10:00 previa convocazione delle parti a mezzo raccomandata.

All'avvio dei lavori, come si può evincere dal verbale allegato, non era presente nessuna delle parti convocati.

Durante il sopralluogo sono state scattate solo le foto raffiguranti l'immobile pignorato (all.L), in quanto non è stato possibile effettuare nessun altro rilievo per i motivi esposti nel rapporto fatto al G.E. il 18/9/2013.

Dei lavori svolti il 11/06/2013 è stato redatto regolare verbale su foglio protocollo e regolarmente sottoscritto dai presenti (all. B).

**INTRODUZIONE**

Con la presente perizia si è cercato di stimare il valore dei beni pignorati alla [REDACTED] secondo gli attuali valori del mercato immobiliare di Luzzi (CS) e dato risposta ai 15 quesiti posti dal G.E., riportati nella copia del giuramento del 21/07/2009 allegato sotto la lettera A).

Il 18/9/2013 è stato presentato al G.E. un rapporto preliminare sulle problematiche riguardanti la presente perizia, in cui si metteva in evidenza quale fosse la situazione dell'immobile in questione.

In base alla nota del 27/9/2013 del G.E. si è proceduto alla stima dell'immobile pignorato.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO 1)** Il certificato notarile ipo-catastale relativo ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento è già presente agli atti, le visure catastali ne confermano la correttezza dei dati ivi riportati.

L'atto di provenienza ultraventennale è nel fascicolo del Tribunale.

**QUESITO 2)** La visura effettuata ( all. C) conferma che le trascrizioni a favore e contro l'Esecutata sono quelle evidenziate nei fascicoli depositati e di seguito elencate:

a) trascrizione del 16/4/2003 - compravendita - atto Notaio Scornajenchi n. 56543 del 04/04/2003 riguardante l'immobile pignorato a Luzzi;

b) iscrizione del 18/7/2003 - ipoteca volontaria per garanzia mutuo fondiario - atto Notaio Gissona n. 262499 del 17/7/2003;

c) trascrizione del 8/7/2011 - verbale pignoramento immobili di Luzzi - Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza rep. 971 del 17/6/2011.

**QUESITO 3)** L'estratto del foglio di mappa e l'elaborato planimetrico che individuano esattamente l'immobile pignorato sono riportati nell'all.D, il certificato di destinazione urbanistica è riportato nell'all. E.

**QUESITO 4) descrizione del bene pignorato**

**Caratteristiche del terreno** - L'immobile pignorato è costituito da un lotto di terra di 2470 mq sito nel Comune di Luzzi in Contrada Ficuzza, lungo la Strada Provinciale 234, riportato in catasto terreni al Foglio 16 del Comune di Luzzi particella 308, sul quale sorge un manufatto per civile abitazione riportato al catasto urbano FL 16 particella 877 - sub 1 e 2.

Il terreno è pianeggiante e ricade in zona ATUC (ambito territoriale urbano consolidato) con indice 0,4 mq/mq, così come si evince dal C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) allegato.

Pertanto si tratta di un lotto di terra edificabile accessibile direttamente dalla strada principale che costeggia il lato Est della particella 308.

Il terreno è pianeggiante e di forma rettangolare, largo circa 23 m e lungo 107.

**Caratteristiche della zona** - la zona in cui ricade il lotto si può definire periferica rispetto ai centri più vicini, ma in espansione, nella foto n.8 è riportata la vista aerea, nella foto n.9 l'ubicazione.

Per quanto periferica, l'area in questione risulta essere ben collegata ai vari centri abitati che sorgono nelle vicinanze.

Infatti dista solo 2 Km dal Bivio Di Luzzi dal quale si può facilmente raggiungere il centro storico del paese che si trova a soli 6 Km, o la zona di Taverna di Montalto (5 Km), come pure la zona di Quattromiglia di Rende a soli 15 Km. Sia a Taverna di Montalto che a Quattromiglia di Rende vi sono i due scali ferroviari più vicini, nel raggio di 7 Km inoltre è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Montalto e a 15 quello di Cosenza Nord, dove inoltre è possibile imboccare la SS107 Paola - Crotone.

Le aree commerciali più vicine sono quella del bivio di Luzzi (2 KM), quella del bivio di Rose (4 Km) e quella di Taverna di Montalto (5 Km), aree ad alta densità abitativa e commerciale dotate di tutti i servizi necessari, inoltre da Taverna di Montalto si può imboccare la SS19 che attraversa tutta la Valle del Crati da Nord a Sud, con la quale è possibile raggiungere tutti i centri dell'area urbana di Cosenza, che nell'ordine sono: Taverna, Settimo, Quattromiglia, Commenda, Roges, la zona Nord e la zona Sud di Cosenza. ( vedi mappa allegata)

**Caratteristiche del fabbricato** - sul lotto sorge attualmente un fabbricato per civili abitazioni di tre piani fuori terra, non ancora ultimato, realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata a suo tempo al vecchio proprietario, il Sig. XXXXXXXXXX (All. F).

La struttura come si evince dalle foto allegate si presenta incompleta e mal rifinita, inoltre come precisato prima è stata realizzata abusivamente (vedi verbali Polizia Municipale di Luzzi all. G), in modo improvvisato e "arrangiato". È costituita da due piani fuori terra e uno seminterrato, la struttura portante è in cemento armato e i solai in latero-cemento, i tamponamenti perimetrali sono realizzati con laterizi di tipo tradizionale e sono in parte intonacati e in parte no. Al piano primo si accede direttamente dall'ingresso posto sul lato Est prospiciente la strada provinciale, mentre al piano seminterrato si accede dall'ingresso di servizio posto sul lato Sud, sul lato Ovest insiste una scala in cemento armato ancora rustica e non ultimata che collega i due piani e il cortile retrostante la casa.

L'immobile è dotato di tutti i servizi di rete, acqua, luce, gas, fogna.

Nel cortile retrostante è presente un recinto per cani.

A valle dell'immobile si sviluppa la restante parte del lotto che risulta recintato sui lati Nord e Sud con un muretto in mattoni di cemento non intonacati, il lato Ovest è delimitato da un fosso dove è presente della vegetazione di alto fusto.

Nelle foto n. 1 - 7 sono visualizzate lo stato dell'immobile e del terreno.

**QUESITO 5)** Gli elementi descrittivi dell'immobile pignorato riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed identificano esattamente il bene da mettere in vendita.

**QUESITO 6)** L'accatamento del fabbricato è stato fatto d'ufficio in modo provvisorio con rendita presunta. Non si è proceduto all'aggiornamento così come disposto dal G.E. con nota del 27/9/2013

**QUESITO 7)** La destinazione urbanistica del lotto pignorato, con l'approvazione del nuovo PSC adottato il 22/7/2009 con delibera Consiliare n. 12, è passata da agricola ad edificabile e precisamente ATUC con un indice 0,4 mq/mq, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Luzzi.

**QUESITO 8)** L'immobile pignorato non è conforme alla concessione edilizia.

La concessione edilizia n.57 del 4 giugno 2002 (all.F) riguardava la realizzazione di un fabbricato rurale e non di un fabbricato per civile abitazione.

In pratica con la concessione rilasciata si poteva realizzare solo un edificio a supporto dell'attività agricola che si poteva svolgere sul terreno circostante.

Nell'allegato H) sono riportati gli elaborati di progetto relativi alla concessione n. 57.

L'immobile non è stato mai sanato o condonato.

L'immobile **è sanabile** in quanto con l'adozione del nuovo PSC l'area è stata trasformata da agricola in edificabile con un indice di 0,4 mq/mq, che consente di realizzare un fabbricato con una volumetria maggiore di quella esistente, in pratica vi si potrebbe realizzare una villa di 1000 mq o 10 appartamenti da 100 mq.

Per sanarlo bisogna rifare un nuovo progetto che rispetti le norme tecniche e urbanistiche del Comune di Luzzi, nonché le norme sismiche vigenti in Italia. Il vincolo di inedificabilità trascritto quando fu rilasciata la concessione edilizia con l'adozione del nuovo PSC è decaduto.

**QUESITO 9)** il bene pignorato può essere venduto come lotto unico.

**QUESITO 10)** L'immobile è pignorato per intero.

**QUESITO 11)** Non ci sono contratti di locazioni registrati (all.I) di nessun tipo.

**QUESITO 12)** l'immobile alla data del sopralluogo non era occupato (il cartello vendesi è presente ancora oggi), ovvero secondo le informazioni fornite dalla polizia municipale pare che nel seminterrato vi alloggi il cognato della [REDACTED] tale [REDACTED],

**QUESITO 13)** Su l'immobile non gravano vincoli artistici, storici, e paesaggistici, ecc. . Inoltre su di esso non gravano ne servitù ne diritti demaniali.

**QUESITO 14)** Calcolo del valore commerciale dell'immobile .

***Il valore del terreno***

Per determinare il valore venale del terreno oggetto di causa è necessario prima di tutto stabilire se questo va considerato agricolo o edificabili.

La cosa dipende essenzialmente dalla destinazione d'uso assegnatagli dallo strumento urbanistico attuativo, che nella fattispecie è costituito dal nuovo PSC adottato dal Comune di Luzzi il 22/7/2009.

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato il terreno risulta essere edificabile.

Nel caso di terreni edificabili il valore dipende essenzialmente dal prezzo di mercato al momento della compravendita, ma a differenza dei terreni agricoli per i terreni edificabili non esistono tabelle parametriche che permettono di stabilirne il valore in modo oggettivo, ne consegue che per i terreni edificabili il valore venale non è mai un valore univoco ma un valore medio che può oscillare in un certo intervallo.

Inoltre se si considera che in una compravendita il valore attribuibile ad un terreno è sempre relazionato agli interessi di chi compra e di chi vende, si può facilmente intuire perché dare un valore oggettivo ad un terreno edificabile può essere un'impresa particolarmente ardua.

Determinare il valore commerciale significa determinare il valore congruo dell'immobile, intendendo per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità

del metodo estimale). Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).

Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto concerne il procedimento indiretto, esso si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, il che fornisce i redditi ordinari netti futuri dell'immobile.

La presente stima è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo

#### ***Stima sintetica comparativa***

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come dinanzi accennato, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare che siano riferibili a libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in questione si è fatto riferimento a diverse fonti.

Sono state fatte indagini direttamente in sito (agenzie immobiliari, tecnici e costruttori che operano in quella zona), raccolto i dati pubblicati dall'OMI (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), analizzati i dati raccolti nell'archivio delle compravendite del Comune di Luzzi.

Dall'indagine è emerso che il prezzo medio di mercato attuale, tenuto conto della congiuntura in cui versa in questo momento l'edilizia in genere, oscilla tra i 30 e i 40€/mq.

Tali valori sono giustificati dal fatto che con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico molti terreni, specialmente in quella zona, da agricoli sono diventati edificabili, il che ha reso l'offerta di terreni edificabili nel comune di Luzzi particolarmente ampia e diversificata, in un momento in cui il mercato è particolarmente stagnante sia per la crisi del settore edile che per la crisi economia in generale.

Tutto questo ha spinto il valore dei terreni edificabili verso il basso, in pratica oggi nella zona in questione è possibile acquistare dei lotti di terra edificabili anche con 30€/mq.

Per cui considerato la particolarità del terreno in questione (posizione, forma, dimensione, ubicazione, ecc.) e il fatto che sia fronte strada, il valore medio di mercato è quantificabile in 35€ a mq a cui applicare i vari coefficienti correttivi per avere il valore di mercato del bene pignorato.

Pertanto, con i seguenti coefficienti correttivi si ha :

Coefficienti di differenziazione	
Descrizione	Parametro
<i>Ubicazione</i>	1,00
<i>esposizione</i>	1,00
<i>Conformazione planimetrica</i>	1,00
<i>conformazione altimetrica</i>	1,00
<i>viabilità</i>	1,00
<i>servizi</i>	0,98
<i>vicinanza altre zone</i>	0,98
<i>vincoli</i>	1,00
<i>opere di urbanizzazione</i>	1,00
<b>Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento</b>	<b>0,96</b>

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore comm. (€/mq)	VALORE TOT. (€)
16	308	edificabile (zona ATUC ind. 0,4 mq/mq)	2470	35,00	86 450,00
				Valore totale	86 450,00
				Coeff. Globale	0,96
				Valore di mercato	82 992,00
				Quota di proprietà pignorata	intera
				<b>Valore di mercato lotto unico</b>	<b>82 992,00</b>

### ***Il valore del fabbricato***

Per quanto riguarda il valore del fabbricato che sorge sull'appezzamento stimato c'è da dire che i fatti rilevati rendono qualunque tipo di stima praticamente superflua.

Il modo in cui è stato realizzato il fabbricato, difforme dalla concessione edilizia e con metodi piuttosto "artigianali", per non dire improvvisati, rendono la costruzione particolarmente scadente.

Il suo valore è così esiguo che non è sufficiente a coprire neanche i costi necessari per adeguare e sanare quanto realizzato, sia sul piano sismico che sul piano urbanistico.

In pratica di quanto realizzato si riesce a recuperare ben poco, e se si considera che sul lotto in questione si possono realizzare ben 1000 mq di superficie si intuisce perché con le potenzialità di questo terreno risulta più economico demolire e ricostruire ex novo che cercare di recuperare l'esistente. Inoltre non è neanche possibile stabilire a priori se le strutture portanti siano conformi alle norme sismiche vigenti, ne tantomeno sapere prima come adeguarle, per stabilirlo sarebbe necessario svolgere una serie di indagini il cui costo vanificherebbe qualunque possibilità di ottenere un risparmio dal recupero della struttura esistente, in parole povere il gioco non vale la candela.

Dalla conoscenza personale del mercato e alla luce delle considerazioni fatte si suggerisce di non assegnare al fabbricato che insiste sul lotto nessun valore commerciale, includendolo comunque nel lotto unico da portare all'asta senza applicare nessun abbattimento forfettario.

#### CONCLUSIONI

L'immobile pignorato (terreno + fabbricato) può essere venduto come lotto unico con il prezzo base di vendita pari al valore stimato per il terreno, così come riepilogato nel seguente specchietto:

DESCRIZIONE SINTETICA										
Terreno edificabile di 2470 mq pianeggiante sito in agro di Luzzi (CS) C.da Ficuzza, a 2Km dal bivio di Luzzi direzione Nord, direttamente prospiciente strada provinciale 234, Zona ATUC con indice 0,4 mq/mq, compreso sovrastante fabbricato per civile abitazioni di 3 piani fuori terra realizzato in difformità della concessione edilizia, identificati al catasto con i seguenti parametri:										
Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub.	reddito		Qualità	Superficie (mq)	Valore comm. (€/mq)	Coeff. Globale	Valore di mercato (€)
				domenic.	agrar.					
	16	308				edificabile (zona ATUC ind. 0,4 mq/mq)	2470	35,00	0,96	82 992,00
Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	rendita	Valore comm. (€/mq)		VALORE TOT. (€)
	16	877	1	A/3	2	6,5 vani	335,7			
	16	877	2	C/6	U	170 mq	588,24	0,00		0,00

**PREZZO A BASE D'ASTA € 82.992,00**

15) descrizione sintetica per la vendita

Descrizione sintetica del lotto

**LOTTO UNICO - Costituito da terreno edificabile di 2470 mq pianeggiante sito in agro di Luzzi (CS) C.da Ficuzza, a 2Km dal bivio di Luzzi direzione Nord (5 KM da Taverna di Montalto Uffugo CS ), direttamente prospiciente strada provinciale 234, Zona ATUC con indice 0,4 mq/mq, compreso sovrastante fabbricato per civile abitazioni di 3 piani fuori terra realizzato in difformità della concessione edilizia, riportati in Catasto Terreni al Foglio 16 particella 308 di 2470 mq e all'Urbano FL 16 particella 877 - sub 1 cat. A/3, C.2, 6,5 vani, rendita 335.70€ - sub 2 cat. C/6, C.U, 170 mq, rendita 588,24.**

**Prezzo base di vendita per la piena proprietà € 82.992,00**

Cosenza, 23/12/2013

Ing. Carlo Senatore