

Ing. Umile De Marco
Via R. Misasi 73
87100 Cosenza
Cell. 328 7080744
Cod. fisc.: DMRMLU62D07D086B

REVISIONE E AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA
RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA **N°24/2016 R.G.E.**
DEL TRIBUNALE DI COSENZA PROMOSSA DAL **BANCO POPOLARE**
- **SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO** [REDACTED]
[REDACTED]

Cosenza 30 gennaio 2022



Il CTU

Umile De Marco

➤ Premessa

In relazione alla perizia in oggetto il sottoscritto CTU, Ing. Umile De Marco, vuole dapprima puntualizzare e chiarire alcuni aspetti che riguardano la perizia già presentata in Tribunale in data 24 settembre 2018.

Il CTU cogliendo le sollecitazioni che ha ricevuto dall'Avvocato Seneca nel luglio del 2021, dove lei rappresenta alcune note del Geom. Ruggiero Falbo, ne esamina la sostanza e si determina nel modo seguente.

Il dato più rilevante da cui partire – come il Geom. Falbo evidenzia – è il passaggio della condotta dell'Abatemarco su una parte del terreno dell'esecutato. Il CTU, nei suoi sopralluoghi non avuto modo di vedere e di rendersi conto di tale passaggio, infatti la condotta passando a qualche metro di profondità non lascia intravedere sul terreno nessun tipo di traccia.

Mentre sul terreno non si evince alcun elemento del passaggio della condotta, si perviene alla sua esatta collocazione solo grazie alla sovrapposizione dell'ortofoto con la cartografia catastale.

Come si nota, la condotta sulle carte è ben individuata da tre linee parallele (*si veda allegato 1*) che percorrendo il terreno dell'esecutato nella parte superiore, suddivide il terreno in due p.lle la 203 e la 256, con in mezzo altre due p.lle la 204 e la 257 non oggetto di stima, perché formalmente espropriate.

Chiarito ciò, si può affermare, certamente, che la p.lla 203 fa parte a pieno titolo del terreno dell'esecutato e per tale motivo è parte integrante della perizia. Sulla p.lla non sono ubicati né fienili, né alcun altro tipo di manufatto.

Il CTU. Inoltre. raccoglie le altre due sollecitazioni che gli pervengono dal Geom. Falbo.

1. Il Geometra sostiene che esiste una discrasia tra la rappresentazione cartografica catastale e il percorso reale della stradella comunale, per tale motivo andrebbe eseguito un rilievo topografico per aggiornare la mappa catastale sull'effettivo ingombro della stradella.

Il CTU, pur riconoscendo il linea di principio la differenza tra il dato catastale e la collocazione reale della stradella, non ritiene

opportuno perseguire tale indicazione, per due motivi sostanziali: come si può notare il tracciato reale della stradella che percorre tutta la zona - quindi non soltanto la parte interessata del terreno dell'esecutato - quasi dappertutto, esclusi solo pochi metri lineari, non coincide con il tracciato catastale. Tale dato che potrebbe suscitare qualche riserva si considera una anomalia non particolarmente scandalosa, infatti se da una parte l'ingombro della stradella è ormai consolidato da decenni, dall'altra il CTU non ritiene opportuno impegnare del denaro per eseguire un rilievo topografico con le relative operazioni di aggiornamento catastale - il costo potrebbe aggirarsi intorno ai 1.500 euro - per avere un risultato alla fine veramente trascurabile. Considerando come alla fine sarebbero solo pochissimi metri quadri, in più o meno, che verrebbero interessati all'operazione.

2. La seconda sollecitazione del geometra, riguarda la rettifica del mappale per l'errata collocazione dell'ingombro catastale dell'abitazione dell'esecutato che non coincide con la reale ubicazione. Il CTU ha eseguito alcune indagini anche presso alcuni tecnici, particolarmente edotti in materia catastale, avendo ricevuto una risposta di questo tipo: *“esiste, soprattutto in aperta campagna, un cassone di fabbricato che è perfettamente coincidente con la reale ubicazione dell'immobile?”* Il CTU anche in questo caso ritiene inutile un'operazione catastale di tale tipo, oltre che per il costo, ma soprattutto perché l'immobile risulta essere assolutamente conforme allo strumento urbanistico comunale tanto da aver ricevuto il certificato di agibilità.

Alla luce di ciò il CTU riformula la perizia di stima per quanto riguarda le p.lle del terreno, inserendo la p.lla 203.

Per la migliore comprensione della narrazione il CTU riprende il foglio riassuntivo allegato alla perizia del 24 settembre 2018.

Sono segnati in rosso le variazioni rispetto all'ultima formulazione della perizia.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-castale e dalle visure storiche richieste da parte del CTU, presso l'Ufficio del Territorio, **risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato i beni univocamente identificati dalle seguenti p.lle**, tutte ubicate in Contrada Valentoni, accatastate sul foglio di mappa numero 73 del Comune di San Marco Argentano:

1. p.lla 283, sub1: abitazione di tipo economico (A/3), proprietà per 1000/1000;
2. p.lla 283, sub 2: magazzino (C/2), proprietà per 1000/1000;
3. p.lla 7, di superficie 590 mq, proprietà per 1/1;
4. p.lla 108, di superficie 650 mq, proprietà per 1/1;
5. p.lla 121, di superficie 2.535 mq, proprietà per 1/1;
6. p.lla 256, di superficie 933 mq, proprietà 1/1;
7. p.lla 282, di superficie 1.796 mq, proprietà 1/1;
8. p.lla 284, di superficie 5.100 mq, proprietà 1/1;
9. **p.lla 203, di superficie 1.035 mq, di proprietà 1/1.**

Tutte le p.lle sono state pignorate per l'intera quota.

a) Sintetica descrizione dei beni

Il fabbricato di recente costruzione – con il Certificato di Agibilità rilasciato nel 2009 (allegato) – edificato su tre livelli, è ubicato nella porzione di terreno più pianeggiante. L'immobile ha una struttura, pilastri e travi, in cemento armato con solai realizzati con pignatte e travetti in c.a. precompressi, presenta solo il piano intermedio completamente rifinito con discreti pavimenti in cotto, infissi in legno-alluminio con doppi vetri, gli ambienti sobriamente tinteggiati, sono presenti in ogni ambiente dei caloriferi in alluminio, alimentati da un impianto di riscaldamento a termocamino. L'impianto elettrico è conforme al D.M. 37/08, come è attestato nel certificato di agibilità. Il fabbricato risulta essere regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria.

Gli altri due livelli sono rimasti allo stato rustico, senza finimenti di alcun genere – sono assenti: pavimenti, infissi interni, intonaco, servizi e impianti - :

al piano inferiore, sono stati realizzati dei locali magazzino, si può accedere dall'interno dell'abitazione tramite una scala in cemento armato e, anche, dall'esterno tramite due ampie e alte saracinesche, ben visibili nelle foto scattate;

al piano superiore situazione analoga – stato rustico - con una serie di locali che non presentano alcuna apertura all'esterno, con delle limitazioni delle altezze.

Segue la stima del fabbricato:

P.lla	Locali	Mq reali	Mq comm.li	Valore unit. (€/mq)	Valore Totale (€)
283 sub 1	P.T. abitazione	156	156	420	65.520
	P.T. portico	36	12,6 (35%)	420	5.292
	P.T. terraz. sc.	13,2	3,3 (25%)	420	1.386
	P. P. soffitta	112	67,2 (60%)	252	16.934
283 sub 2	P. sottostrada	192	192	180	34.560
Totali		509,2	431,1		123.692

In riferimento al terreno, nel Certificato di Destinazione Urbanistica **le p.lle oggetto di stima ricadono tutte in zona agricola generica – agricola in dissesto**. La nota relativa al dissesto con un'edificabilità limitata indica le pendenze elevate esistenti sul terreno. La stima si basa sulla tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), elaborata dall'Ufficio Provinciale Espropri. Il CTU ha previsto un moltiplicatore (K) che somma tutte le valutazioni riportate nelle risposte ai quesiti del Giudice e, anche, lo

scostamento delle condizioni del terreno oggetto di stima rispetto alle condizioni di ordinarietà.

Segue la stima dei terreni:

P.lla	Qualità	classe	Sup. (mq)	Ha	V.a.m.(€/ha)	K.	Val. finale (€)
7	Vigneto	2	590	0,059	23.813,51	0,5	702,50
108	Semin. Arb.	1	650	0,065	9.741,89	0,7	443,26
121	Uliveto	2	1.561	0,1561	16.777,70	0,9	2.357,10
	Semin. Arb.	1	974	0,0974	9.741,89	0,8	759,09
203	Seminativo	2	1.035	0,1035	8.984,19	0,9	836,88
256	Seminativo	2	933	0,0933	8.984,19	0,9	754,40
282	Semin. Arb.	1	1.796	0,1796	9.741,89	0,9	1.574,68
284	Semin. Arb.	3	5.100	0,51	9.741,89	0,6	2.981,02
Totali			12.639	1,264			10.408,93 €

Il CTU esclude categoricamente la possibilità di vendere l'intera proprietà (fabbricato e terreno) suddividendola per lotti.

b) Detrazioni

Il CTU ha deciso di considerare due tipi di detrazioni:

- ✓ la presenza delle baracche nelle quali l'esecutato ha ricavato dei ricoveri per l'allevamento di una decina di maiali. Considerando la rimozione e il conferimento a discarica dei materiali dei ricoveri definisce una spesa forfettaria di **800 euro**;
- ✓ sulle p.lle 121 e 108 il CTU ha notato che non sono univocamente individuabili i confini. Dispone per questo motivo una cifra forfettaria di **1.500 euro**. La somma coprirà le spese per un rilievo celerimetrico necessario per l'apposizione dei confini.

c) Calcolo del Valore di mercato

Considerando quindi le detrazioni suddette, il valore di mercato dell'intero immobile (fabbricato più terreni) è dato dalla somma algebrica di:

$$123.692 \text{ €} + 10.408 \text{ €} - 800 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = \underline{\underline{131.800 \text{ euro}}}$$

NOTA RELATIVA ALL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI (fabbricato e terreni) RISALENTE ALLA FORMULAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 24 SETTEMBRE 2018

Alla luce dei risultati ai quali si è pervenuti, è lecito chiedersi se i valori di mercato che il CTU ha assegnato agli immobili siano da aggiornare, rispetto a quelli di circa tre anni e mezzo fa.

Per quanto riguarda la metodologia di stima del fabbricato il CTU, rimanda alle note metodologiche utilizzate nella perizia di stima del settembre del 2018¹.

¹ Per ciò che riguarda il fabbricato, il CTU ha adottato la stima per confronto tra beni simili presenti sullo stesso mercato. Il CTU ha dapprima consultato il sito dell'Agenzia del Territorio, che fa capo al MEF (Ministero dell'Economia e Finanza), che ha al suo interno una Banca dati delle quotazioni del mercato immobiliare. Tale banca, elaborando una serie imponente di dati su tutto il territorio nazionale, classifica i valori di mercato oltre che per comune, per zona (centro, suburbana, periferica, rurale) e per tipo di destinazione (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva), tali dati sono aggiornati semestralmente. Dopo tale operazione il CTU ha interpellato delle agenzie immobiliari presenti sul territorio e, infine, ha elaborato la stima di un probabile valore a mq. Nel calcolo riportato in una sintetica tabella ha distinto la superficie commerciale tra l'abitazione e locali rimasti allo stato rustico.

Nell'identificazione del valore si è riferito a una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario, quali, le condizioni intrinseche (relative alla natura e allo stato del bene) e quelle estrinseche (relative alle condizioni esterne: distanza dal centro, servizi presenti nel circondario, presenza di vie di comunicazione, ecc..) del bene oggetto di stima. Condizioni che una dopo l'altra sono state descritte e puntualizzate nel corso delle risposte ai quesiti precedenti.

Il CTU ha determinato le superfici commerciali, secondo quelli che è la normale prassi, determinata dalla Norma UNI 10750 del 1998 che prevedono:

il 100% delle superfici calpestabili; b) il 100% superfici delle pareti divisorie non portanti; c) il 100% di pareti perimetrali fino a 50 cm; d) 25% della superficie dei balconi; e) 35% di patii o porticati.

Per quanto riguarda i valori di mercato definiti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - di un immobile residenziale per abitazioni di tipo economico, in una zona rurale del Comune di San Marco Argentano dal 1 semestre 2014 fino all'ultimo aggiornamento disponibile relativo al secondo semestre 2016, valori che sono rimasti invariati - oscillano in una forbice compresa tra 290 e 430 €/mq, il CTU considerando le tante caratteristiche, descritte precedentemente in relazione alla sola abitazione oggetto di stima, ha ritenuto ammissibile l'utilizzo di un valore molto prossimo alla cifra superiore: 420 €/mq.

Per quanto riguarda la soffitta allo stato rustico ha ritenuto ammissibile un valore pari al 60% del valore dell'abitazione, ossia 252 €/mq. Per i locali seminterrati a uso magazzino, non sono disponibili - sia nella Banca Dati, sia presso le agenzie interpellate - valori significativi, per tale motivo il CTU ritiene opportuno individuare in 180 €/mq un possibile valore di mercato.

In quell'occasione il CTU, elaborando i valori della Dati dell'Agenzia delle Entrate *relativi al secondo semestre 2016*, pervenne al risultato specificato meglio nella seguente tabella:

P.IIa 283	Locali	Mq reali	Mq comm.li	Valore unit. (€/mq)	Totale (€)
sub 1	P.T. abitazione	156	156	420	65.520
	P.T. portico	36	12,6 (35%)	420	5.292
	P.T. terraz. sc.	13,2	3,3 (25%)	420	1.386
	P. P. soffitta	112	67,2 (60%)	252	16.934
sub 2	P. sottostrada	192	192	180	34.560
Totali		509,2	431,1		123.692

A tutt'oggi il CTU ritenendo ancora valida la metodologia di stima ha compiuto analoga ricerca sulla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate basata sui reali contratti di compravendita realizzati sul territorio.

I risultati, come si vede dall'interrogazione² che si allega, (allegato 2) forniscono una forbice che varia dal valore minimo di 300 €/mq (nel 2016 era 290 €/mq) al valore massimo di 435 €/mq (nel 2016 era 430 €/mq), come si può notare l'incremento di valore nei due casi è veramente minimo, poco più dell'1,1% per i valori massimi e di poco più del 3,5% nei valori minimi. Il CTU recepisce tali incrementi rappresentatoli nella tabella seguente:

P.IIa 283	Locali	Mq reali	Mq comm.li	Valore unit. (€/mq)	Totale (€)
sub 1	P.T. abitazione	156	156	425	66.300
	P.T. portico	36	12,6 (35%)	425	5.355
	P.T. terraz. sc.	13,2	3,3 (25%)	425	1.403
	P. P. soffitta	112	67,2 (60%)	260	17.472
sub 2	P. sottostrada	192	192	190	36.480
Totali		509,2	431,1		127.010

Per quanto riguarda l'aggiornamento dei valori agricoli medi il CTU non ritiene di procedere a ritoccare i valori fissati nella perizia del 2018, per due motivi sostanziali. Il primo riguarda il mancato aggiornamento dei valori agricoli medi da parte dell'ente preposto, cioè l'Ufficio Provinciale Espropri, il secondo motivo riguarda l'esiguità dei valori fissati precedentemente, che già segnalavano un mercato dei terreni della zona in una fase "di calma piatta".

Alla luce di ciò il CTU sintetizza il risultati:

Stima terreni: **10.408,93 €**. Stima fabbricati: **127.010 €**. Detrazioni: **2.300 €**.

Per un totale di: 135.118,93 euro.

² Il dato aggiornato dell'OMI è riferito al primo semestre del 2021.

Cosenza 29 gennaio 2022



In fede

Il CTU

Ing. Umile De Marco

Umile De Marco

Elenco degli allegati:

- 1. Nota del Geom Falbo inviata all'Avv. Seneca.*
- 2. La sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto.*
- 3. L'interrogazione presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, dalla quale sono indicati i valori di mercato dei fabbricati nel Comune di San Marco A..*

Re: PROCEDURA 24 2016 RGE TRIBUNALE DI COSENZA

A celestinaseneca@libero.it

In riferimento alla procedura da voi citata 24/2016, si comunica che per come evidenziato nello stralcio di mappa allegato il finile riportato nella relazione integrativa della CTU di proprietà del [REDACTED], ricade nella sua proprietà ed in particolare nella particella n.744 del foglio di mappa n.72.

La particella n.203 è delimitata in rosso e confina con il vecchio tracciato della strada comunale. La medesima particella per una porzione è occupata dal nuovo tracciato della strada comunale, realizzata da circa 40 anni. Probabilmente la CTU, ha considerato strada comunale la condotta dell'abatemarco per tale motivo nella relazione integrativa, ha riportato che la particella n.203 è ubicata al di là della stradella vicinale.

Si consiglia prima di dare corso ad eventuale alienazione del bene secondo le procedure stabilite dalle norme in materia, di provvedere al frazionamento della particella 203 per lo scorporo della porzione destinata a strada comunale ed alla rettifica del mappale dell'abitazione del [REDACTED] per errata ubicazione della stessa.

Cordiali Saluti

Geom.Ruggiero Falbo

Il giorno lun 26 lug 2021 alle ore 20:01 <celestinaseneca@libero.it> ha scritto:

Buona sera Geometra,

come da accordi telefonici Le chiedo gentilmente di riscontrare quanto richiesto con la nota inviata ai Suoi clienti [REDACTED]

Cordiali saluti

Avv. Celestina Seneca

----- Messaggio originale -----

Da: celestinaseneca@libero.it

A: "rogerfalb64@gmail.com" <rogerfalb64@gmail.com>

Data: 14/07/2021 11:34

Oggetto: PROCEDURA 24 2016 RGE TRIBUNALE DI COSENZA [REDACTED]

Gent.mo Geometra

Le invio relazione e relazione integrativa, come da accordi .Aspetto Suo riscontro

Avv. Celestina Seneca

- STRALCIO DI MAPPA.pdf (629 KB)



L'immagine mostra la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, come si nota la p.lla 203 è univocamente individuata tra la stradella comunale, a sinistra, e la condotta dell'acquedotto dell'Abatamarco, segnata sulle carte con tre linee parallele.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: SAN MARCO ARGENTANO

Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	435	L	1,1	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare