

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 95/98 TRA LA BANCA COMMERCIALE ITALIANA

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Salvatore Iulia del Tribunale
di ROSSANO



1. Premessa

Con Ordinanza del 30.09.2000 la S.V. I. nominava me sottoscritto Ing. Antonio Durante, residente in Corigliano Calabro alla Via Provinciale, consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare n° 95/98 R.E. promossa dalla Banca Commerciale Italiana contro i Sigg. invitandomi a comparire all'udienza del 21.12.2000 per il giuramento di rito e per la formulazione dei seguenti quesiti:

“ compiuta ogni opportuna indagine presso gli uffici catastali competenti, descriva compiutamente i beni immobili oggetto del pignoramento redigendo, se ritenuto necessario per l'espletamento dell'incarico, piantine planimetriche del compendio immobiliare, accerti se i beni, per come individuati nel verbale di pignoramento corrispondano a quelli indicati nella documentazione catastale acquisita, se essi siano stati ritualmente censiti, se su di essi risultano gravare diritti di comproprietà o reali di terzi, determini il valore commerciale dei beni immobili pignorati, evidenziando gli eventuali rapporti di locazione o di godimento a diverso titolo esistenti su di essi, e proponga un prezzo base per la loro alienazione, suddivida il compendio immobiliare, se possibile e se ritenuto utile, alla luce della valutazione commerciale compiuta, per una migliore realizzazione dei crediti, in lotti alienabili autonomamente, indichi ogni altro elemento utile per la valutazione dei beni pignorati”.

Nell'assegnare il termine del 15.5.2001 per il deposito della consulenza, la S.V. rinviò la causa per il prosieguo al 22.11.2001.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con lettere raccomandate del 01.02.2001 (cfr. allegato) comunicai alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 08.02.2001, alle ore 9,30. Con successive lettere raccomandate (cfr. allegato) comunicai le date dei successivi sopralluoghi i quali si esaurirono il 10.03.2001. Nel corso dei vari sopralluoghi, provvidi a rilevare fotograficamente alcuni degli immobili pignorati e a controllarne i confini, sulla scorta delle informazioni assunte dal fascicolo depositato presso il Tribunale e dei dati catastali verificati all'U.T.E. di Cosenza. Altri sono stati inoltre rilevati planimetricamente. Mi recai, inoltre, all'Ufficio Tecnico del Comune di

Corigliano Calabro per reperire le informazioni inerenti la destinazione urbanistica delle aree e le concessioni edilizie dei fabbricati.

3. Descrizione e dati catastali degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto del pignoramento sono: due fabbricati rurali (in località Torre Bruciata); tre fondi agricoli (due in località Torre Bruciata e uno in Località torre Pinda); un appartamento per civile abitazione nel centro urbano. Tutti nel Comune di Corigliano Calabro.

a) Fabbricato rurale riportato nel N.C.T. del comune di Corigliano Calabro al foglio di mappa n° 73, particella 73, confinante a sud con il torrente Leccalardo, a nord e ad est con la particella 75, ad ovest con la particella 71, tutte del foglio di mappa 73 (cfr. allegato: stralcio del foglio di mappa n° 73 del comune di Corigliano Calabro). Tale bene, di proprietà _____, per $\frac{1}{2}$ e _____ per $\frac{1}{2}$, misura una superficie di mq 300 ed è censito in catasto alla partita n° 13787 a nome della _____

_____, in effetti, un vecchio casolare abbandonato e fortemente degradato (cfr. allegato: rilievo fotografico) ricadente nel fondo di cui alla particella 75 del foglio di mappa 73, successivamente descritta.

b) Fondo agricolo riportato nel N.C.T. del comune di Corigliano Calabro al foglio di mappa n° 73, particella 75, confinante a sud con il torrente Leccalardo e con la particella 73, a nord con le particelle n° 77 e n° 78, a est con strada interpodereale che lo separa dalla particella 99, a ovest con le particelle n° 73, n° 117 e n° 115, tutte del foglio di mappa n° 73 (cfr. allegato: stralcio del foglio di mappa n° 73 del comune di Corigliano Calabro). Tale bene, di proprietà _____, per $\frac{1}{2}$ e _____, ha una superficie di ha 1.30.00 ed è censito in catasto alla partita 18025 a nome della ditta _____

Il fondo è impiantato ad agrumeto: varietà clementine; è in buono stato ed è recintato, inoltre, lungo l'argine del torrente vi è un filare di piante di ulivo che funge da frangivento (cfr. allegato: rilievo fotografico).

c) Fabbricato rurale riportato nel N.C.T. del comune di Corigliano Calabro al foglio di mappa n° 73, particella n° 81 (cfr. allegato: rilievo fotografico). Tale bene, che consisteva in alcuni vecchi fabbricati rurali e relativa corte, attualmente è stato accorpato alla particella n° 80 del foglio di mappa 73, come emerge dal mappale. Esso non è pertanto valutabile anche perché sull'area, precedentemente destinata a corte comune, attualmente insiste porzione di capannone per la lavorazione degli agrumi (cfr. _____)

87.
//

PROVINCIA
CORIGLIANO CALABRO
CANTIERE

allegato: stralcio planimetrico del foglio di mappa 73). Pertanto tale bene è stato escluso dalla valutazione eseguita.

- d) Fondo agricolo riportato nel N.C.T. del comune di Corigliano Calabro al foglio di mappa n° 73 particella n° 99, confinante a nord con la particella n° 77, a sud con il torrente Leccalardo, ad ovest con strada interpoderale che lo divide dalla particella n° 75 e ad est con le particelle n° 141, n° 295, n° 8001, tutte del foglio di mappa n° 73 (cfr. allegato: stralcio del foglio di mappa n° 73 del Comune di Corigliano Calabro). Tale bene, di per
 $\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$, misura un'estensione di are 97.80 ed
è censito in catasto a nome della^a

Il fondo è impiantato ad agrumeto giovane (varietà clementine) ed è recintato su ogni lato. (cfr. allegato: rilievo fotografico)

- e) Fondo agricolo riportato nel N.C.T. del comune di Corigliano Calabro al foglio di mappa n° 73 particella n° 54, confinante a nord con la particella n° 34, a sud con la particella n° 47 (la quale è una stradina di accesso anche ai fondi limitrofi), ad est con le particelle n° 32 e n° 53, a ovest con la particella n° 31 (cfr. allegato: stralcio del foglio di mappa n° 73 del comune di Corigliano Calabro). Il fondo ha una superficie di are 72.50 ed è censito in catasto in

E' impiantato ad agrumeto (varietà Navellino) in ottime condizioni, servito da acquedotto consortile e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, tipo sotto chioma. Un manufatto in muratura, delle dimensioni m 3.10*2.60 e alto circa m 1.60, ancora in buono stato di conservazione, rappresentava un tempo, il locale motore dell'impianto di irrigazione. Il fondo è recintato su ogni lato. (cfr. allegato: rilievo fotografico)

- f) Appartamento al quinto piano di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni, con struttura portante in cemento armato, riportato nel N.C.U. del Comune di Corigliano alla partita 5685 del foglio di mappa n° 85 particella 90 sub 20, 1

usufruttuario -
27.03.1949 -

fabbricato confina con Via Nazionale, via Aleardi e spazio di isolamento in Corigliano Scalo ed è stato costruito con regolare concessione edilizia. Tale

bene è composto di sei vani (cucina, sala pranzo, due camere con spogliatoio, due servizi e ripostiglio) e due balconi (cfr. allegato 11 pianta in scala 1:100). Esso misura una superficie totale di mq 157.11 coperti e mq 17.10 di balconi. Si presenta in discrete condizioni ed è servito di ascensore condominiale;

Le rifiniture sono le seguenti: pavimenti di piastrelle di ceramica risalenti all'epoca della costruzione, fatta eccezione per quelli della sala da pranzo che sono stati sostituiti di recente sempre in ceramica; rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi con piastrelle di ceramica smaltata in superficie; infissi interni ed esterni in legno verniciato; tinteggiatura a tempera delle pareti e dei soffitti, ove non sono presenti parati di carta.

4. Determinazione dei valori dei beni

La valutazione dei beni descritti nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del loro valore di mercato (detto anche valore venale).

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e a un certo tempo.

Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, si è scelto quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici: metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadrati, numero dei vani, superficie in ettari o in tombolate, oppure economici: canoni, reddito.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare il prezzo per tombolata nella valutazione dei terreni e per metro quadrato di superficie coperta per quanto attiene i fabbricati.

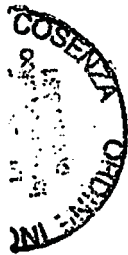
Sono stati rilevati i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare, acquisendo una casistica di compravendita dalla quale è emersa una scala di prezzi unitari di mercato, da consentire una comparazione concreta e risolutiva.

a) Terreni

Da accurate ricerche eseguite nel comprensorio ove beni simili sono oggetto di compravendita, è scaturito che le vendite vengono fatte prendendo come uniti di misura la "tombolata" come superficie convenzionale.

Dall'analisi dei prezzi accertati si è potuto stabilire, per terreni simili, un valore variabile tra £ 28.000.000 e £ 33.000.000 a tombolata.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti oggetti di valutazione, come zona di ubicazione, esposizione climatica, criteri di conservazione e manutenzione del terreno, impianti tecnologici forniti o meno si ritiene appropriato, per i terreni valutabili descritti al punto 3 il prezzo



unitario di £ 30.000.000/tom, cioè £ 9.000 al mq x 30.330 mq = £ 272.970.000 (diconsi Lire duecentosettantaduemilioneinovecentosettantamila).

b) Appartamento

Anche per la valutazione di questo immobile è stata condotta un'analisi su un campione, statisticamente significativo, di appartamenti posti nella zona o in zone con caratteristiche molto simili e si è potuto notare che il prezzo a metro quadrato oscilla tra £ 400.000 e £ 600.000 al mq di superficie coperta per appartamenti non di lusso e ben mantenuti. In base all'indagine da me effettuata si può senz'altro dire che il prezzo a metro quadrato dell'appartamento coincide con il valore medio fra quelli sopra esposti, cioè: $(400.000+600.000)/2 = 500.000$ Lire al mq. Il valore dell'immobile, la cui superficie coperta misura mq 157.11 è di £ 78.555.000 (diconsi Lire settantottomilionicinquecentocinquantacinquemila).

5. Suddivisione in lotti

Il terreno può essere suddiviso in due lotti autonomamente vendibili.

Il primo lotto, comprendente le particelle 73 - 75 - 99 è un fondo di mq 23.080, mentre l'altro lotto è un appezzamento di terreno di mq 7.250 costituito dalla sola particella 54.

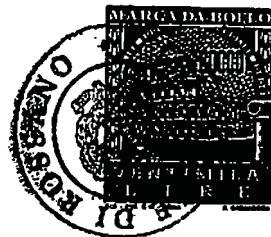
L'appartamento costituisce lotto indivisibile.

In base a quanto valutato, i tre lotti così formati hanno il seguente valore:

I lotto: mq 23.080 x £ 9.000/mq = £ 207.720.000

II lotto: mq 7.250 x £ 9.000/mq = £ 65.250.000

III lotto (appartamento) £ 78.555.000



6. Conclusioni

In base agli accertamenti eseguiti ed a quanto affermato nei punti precedenti si può concludere quanto segue:

- Il fabbricato rurale individuato in catasto alla particella 81 del foglio di mappa 73 e descritto al punto 3.C, non è stimabile autonomamente, in quanto la corte, oltre ad essere comune ad altri fabbricati, è stata, in parte, interessata dalla costruzione di un capannone non appartenente ai beni pignorati.
- I restanti immobili, così come trovati, sono suddivisibili in tre lotti autonomi per la loro alienazione.

Il sottoscritto ritiene di aver svolto completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Il C.T.U.
Ing. Antonio Durante



Nota:

Gli allegati costituiscono fascicolo a parte.