

TRIBUNALE DI COSENZA



SEZIONE I°
Ufficio Fallimenti
G.E. DOTT.A GIUSI IANNI
(già Dott. a [REDACTED])

PROCEDURA [REDACTED] **R.Es.**

ad istanza di FALLIMENTO [REDACTED] -

PER CURATELA DI DOTT. SSA [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, sezione *Architetti* al n. [REDACTED] dal 22.03.1999, è stato nominato Stimatore di beni immobiliari (terreni) facenti parte della procedura del [REDACTED] presso il Tribunale di Cosenza, Sezione Civile.

Tale procedura si è conclusa definitivamente con la Sentenza, resa dalla Corte di Appello di Catanzaro - 1[^] Sezione Civile - n° [REDACTED] (cfr. alleg. n° F), in conseguenza della quale il Curatore fallimentare Dott.ssa [REDACTED], con lettera in data [REDACTED] (cfr. alleg. n° A), all'uopo autorizzata dal Giudice Fallimentare, (cfr. alleg. n° A), ha conferito al Sottoscritto l'incarico di stimare il valore degli immobili in questione, appresso descritti. In particolare il Curatore ha richiesto di sottoporre a stima i seguenti beni immobiliari:

- A) Terreno ubicato in Mendicino, alla località Pasquali, in catasto individuato al Foglio di mappa n° 8, particella n° 300, per la quota di 1/2 ;

- B) Terreno ubicato in Rende, alla località Ponzo Soprano, in catasto individuato al Foglio di mappa n° 13, particella n° 102, per l'intero (1/1), che ha generato le particelle n° 294-295.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Terreno A)

Si tratta, come sopra detto, di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Mendicino (CS) alla località Pasquali, catastalmente identificato al foglio di Foglio di mappa n° 8, particella n° 300, del Catasto Terreni, di complessivi mq 1000,00, da valutare per la quota di ½.

Dal punto di vista urbanistico, il P.R.G. del Comune di Mendicino, inserisce il terreno nella “zona edificatoria di tipo B20”, con una quota parte interessata da una fascia di rispetto stradale. La zona presenta un indice di fabbricabilità pari a 0,80 mc/mq e parametri urbanistici per come riportato nel Certificato rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino. (cfr. alleg. n° E1-E2). Si rileva altresì la presenza nel lotto di una tettoia aperta sui quattro lati in legno con copertura

Da indagini eseguite presso il comune di Mendicino, non è stato possibile se la stessa sia stata costruita con regolare permesso o autorizzazione .

Orograficamente il terreno si può considerare pianeggiante sia nella sezione longitudinale che in quella trasversale, con un dislivello rispetto alla strada di accesso pari a circa 2,00/2,50 metri, per cui sarà necessario, per creare l’accesso, realizzare una rampa all’interno del lotto.

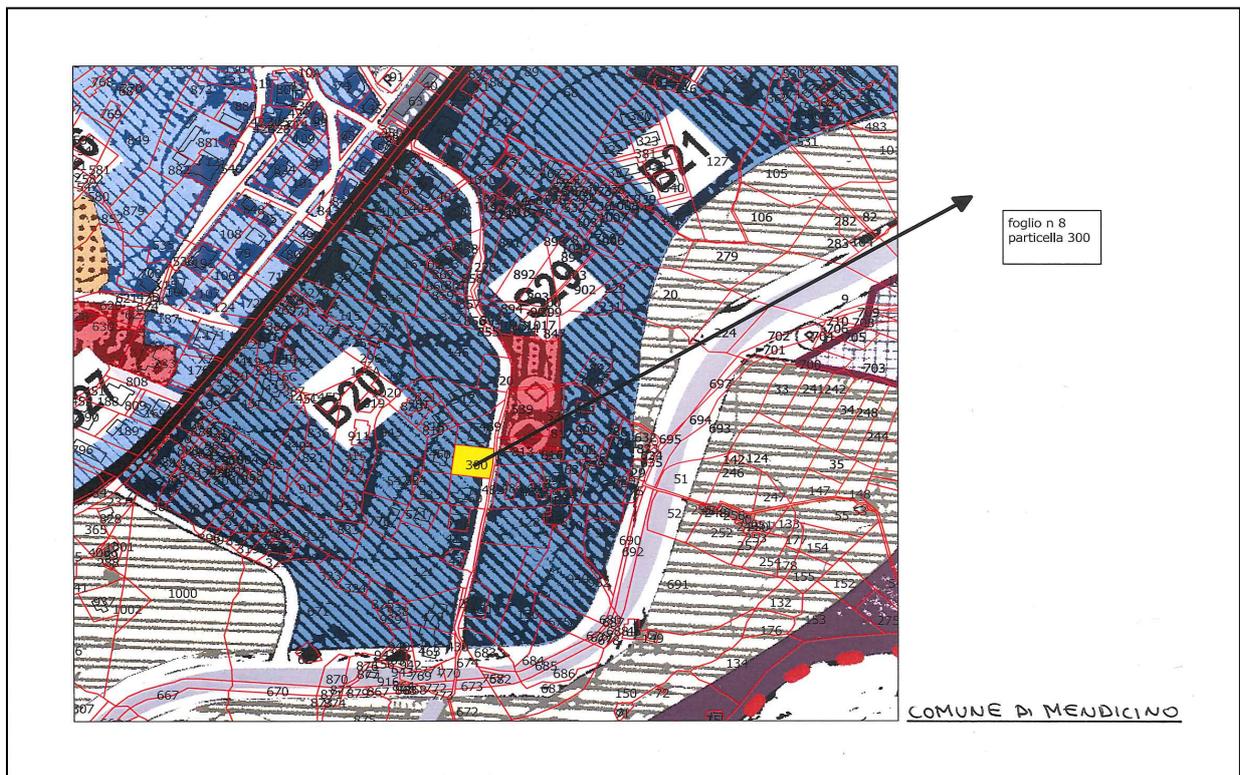
Gli allegati di seguito riportati illustrano nel dettaglio quanto sopra esposto.

FIG. 1 ORTOFOTO

COMUNE DI MENDICINO – foglio 8 part.lla n° 300 individuata da cerchio e freccia



FIG. 2 VISTA FOTOGRAFICA



TERRENO B)

Si tratta, di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Rende (CS), alla località Ponzo Soprano, catastalmente identificato al foglio di mappa n° 13, particella n° 102, soppressa che ha generato le particelle n° 295 di mq. 230,00 - Qualità e classe: sem. irriguo 1, Superficie ha 0.00 – are 02 ca 30 – Reddito Dominicale € 1,54 -Reddito Agrario €. 0,59 e part.IIIa n° 294 di mq. 2.230,00 - Qualità e classe: sem. irriguo 1. Superficie ha 0.00 – are 22 ca 30 – Reddito Dominicale € 14,97 - Reddito Agrario €. 5,76 del Catasto Terreni, da valutare per la quota intera .

Dal punto di vista urbanistico, la variante generale del P.R.G. del Comune di Rende, inserisce il terreno nella “*zona per interventi produttivi D1*” e parametri urbanistici : altezza massima H= mt 11,00 – lotto minimo mq 2.000,00 – rapporto di copertura pari al 40 % .

Il terreno ha una superficie complessiva di 2.460,00 mq interamente ricadenti nella citata zona industriale di tipo D1, per interventi produttivi (cfr. alleg. n° D1-D2).

Orograficamente il terreno è completamente pianeggiante nella sezione parallela alla strada di piano, mentre si presenta in leggera pendenza in quella ortogonale .

Gli allegati di seguito riportati illustrano nel dettaglio quanto sopra esposto.

- Foglio 13 part.IIIa 295 (superficie censuaria complessiva mq 230 in zona D1 (interventi produttivi) in forza alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 28.12.2016 di adesione al principio di “Consumo zero” – art. 65 comma 2 della L.U.R. n° 19/2002 e ss.mm.ii.
- Foglio 13 part.IIIa 294 (superficie censuaria complessiva mq 2.230 in zona D1 (interventi produttivi) in forza alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 28.12.2016 di adesione al principio di “Consumo zero” – art. 65 comma 2 della L.U.R. n° 19/2002 e ss.mm.ii.

FIG.4 VISTA FOTOGRAFICA

(Loc.tà Lecco – Zona industriale), alla via Marco Polo e angolo via Chini Eusebio Francesco



SOPRALUOGHI

Le attività necessarie per la valutazione degli immobili ed il rilievo metrico e fotografico si sono svolte regolarmente presso gli immobili oggetto di stima.

Sono stati inoltre eseguiti una serie di accertamenti e verifiche presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (Cfr. All. C);
- Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rende (CS) (Cfr. All. D);
- Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mendicino (CS) (Cfr. All. E).

Si è provveduto inoltre a reperire presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catasta-

li dei beni oggetto di stima (Cfr. All. C). Infine, presso gli Uffici del Settore Urbanistica dei Comuni di Rende e di Mendicino, sono state acquisite le Certificazioni di Destinazione Urbanistica riguardanti i lotti di terreno oggetto di stima. (Cfr. All. D -E).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A) TERRENO IN MENDICINO

Il terreno in questione presenta numerosi fattori che lo fanno considerare idoneo all'edificazione. In particolare si evidenzia la delibera di Consiglio comunale n° 25 del 29/11/2011 con la quale si stabilisce un valore minimo al metro quadrato di € 50,00 per le aree B20 di zona Pasquali.

Una indagine di mercato svolta dal sottoscritto in riferimento ai lotti di terreno limitrofi a quello in esame, ha inoltre mostrato che il prezzo al metro quadrato è variabile tra i 70 e i 90 euro. Ciò è ampiamente giustificato da numerosi fattori, quali:

- la vicinanza al Comune di Cosenza e la presenza di numerose strade di accesso e collegamento al centro cittadino;
- la circostanza di una alta edificazione nella zona, che fa considerare la zona assai appetibile;
- la presenza di tutti i principali servizi pubblici sul territorio, quali banche, servizi postali, scuole, servizi sanitari, supermercati ecc.;
- la buona potenzialità ai fini edificatori del lotto, per come certificato dal responsabile dell'area tecnica del comune nella destinazione urbanistica allegata;
- la presenza sul lotto di terreno, di una struttura coperta in legno lamellare, completamente libera su tutti i lati (GAZEBO), costruita in assenza di autorizzazione edilizia di cui, nella valutazione dell'immobile non si è tenuto conto.
- Orograficamente il terreno è considerare pianeggiante sia nel senso longitudinale che trasversale, con un dislivello rispetto alla strada Comunale via Merenzate pari a circa 2,00/2,50 metri, per cui sarà necessario per creare l'accesso, realizzare una rampa all'interno del lotto.

Tutti i fattori esposti in precedenza, inducono a considerare la media dei due valori di mercato, ossia un prezzo di euro 80,00 al mq di superficie, per cui in definitiva il valore complessivo dell'immobile sarà pari a :

€ **80,00/mq x 1000 mq** = € **80.000,00** (diconsi euro ottantamila e centesimi zero)

Da tale valore del lotto, a parere dello scrivente, in considerazione della esistenza della tettoia in legno sopra descritta e del fatto che probabilmente trattasi di una costruzione abusiva da condonare o eventualmente da demolire, occorrerà sottrarre l'importo di € 3000, 00 per la definizione della pratica di condono ovvero per la demolizione del manufatto, per cui il valore effettivo resta pari € 77.000,00

Considerato che la proprietà del sig. ██████ è pari ad 1/2, si avrà un valore di stima pari a :

€ *77.000,00/2 = € 38.500,00 per la quota parte*

LOTTO B) TERRENO IN RENDE

Il terreno in questione è inserito in una zona ad alta concentrazione di opifici industriali per interventi produttivi, dotata di tutti i servizi all'uopo necessari (fognature, telefono, servizi idrici, linee elettriche e di gas etc.).

D'altra parte il sottoscritto ritiene che occorre inserire almeno 2 circostanze che inducono a considerare, nella valutazione finale, un fattore diminutivo pari al 10/15 % :

- la presenza, in vicinanza, dell'area dove sorge la ex Legnochimica, per la quale si sta procedendo ad una bonifica del suolo e sottosuolo;
- la lunga crisi che stanno vivendo le imprese, soprattutto meridionali, per cui sono fortemente contratti gli interventi di carattere industriale/produttivo.

Una indagine di mercato svolta dal sottoscritto in riferimento ai lotti di terreno limitrofi a quello in esame, ha inoltre mostrato che il prezzo al metro quadrato è variabile tra i 60 e i 80 euro. Ciò è ampiamente giustificato da numerosi fattori, quali:

- la vicinanza al Comune di Cosenza, e la presenza di numerose strade di accesso;
- la presenza di due importanti svincoli autostradali (Cosenza

Nord/Rende e Montalto/Rose) distanti pochi chilometri dall'area in esame;

- la circostanza di una alta edificazione già esistente di opifici;
- la presenza di tutti i principali servizi pubblici sul territorio, quali banche, servizi postali, servizi sanitari, supermercati ecc..

Tutti i fattori esposti in precedenza, inducono a considerare la media dei due valori di mercato, ossia un prezzo di euro 70 al mq di superficie; per cui in definitiva il valore complessivo dell'immobile, nella sua interezza di proprietà del sig. ■■■■■, si può ritenere pari a:

$$\text{€ } 70/\text{mq} \times 2.460,00 \text{ mq} = \text{€ } 172.200,00$$

In definitiva, prendendo in considerazione un fattore in diminuzio pari al 10%, si avrà un valore commerciale pari a:

$$\text{€ } 172.200,00 - (172.200,00 * 10 \%) = \text{€ } 154.980,00 \text{ in cifra tonda € } 155.0000,00 \text{ (diconsi eurocentocinquantacinquemila e centesimi zero)}$$

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica dei lotti A- B.

LOTTO A) COMUNE DI MENDICINO

- 1) Foglio n. 8 del Comune di Mendicino (CS), mappale 300, qualità ficchetto 1 superficie ha. 0 are 10 ca 00, reddito domenicale € 8.01 reddito agrario 4.65.

LOTTO B) COMUNE DI RENDE

- 2) Foglio n. 13 del Comune di Rende (CS), mappale 294, qualità sem irrig 1 superficie ha. 0 are 22 ca 30, reddito domenicale € 14.97 reddito agrario 5.76.
- 3) Foglio n. 13 del Comune di Rende (CS), mappale 295, qualità sem irrig 1 superficie ha. 0 are 02 ca 30, reddito domenicale € 1.30 reddito agrario 0.59.

RIEPILOGANDO SI PUÒ ASSUMERE QUALE VALORE BASE DI STIMA:

PER IL LOTTO A):

- L'importo di € 38.500,00 per la quota parte di proprietà pari ad ½ dell'intero. *(diconsi euro trentottomilacinquecento centesimi zero)* .

PER IL LOTTO B) :

- L'importo di € 154.980,00 (in cifra tonda di € 155.000,00) per l'intero lotto di proprietà *(diconsi euro centocinquantacinquemila e centesimi zero)* .

Per cui complessivamente si ha :

Lotto A) € 38.500,00 + Lotto B) € 155.000,00= € 193.500,00

In definitiva il valore complessivo dei due lotti di terreno si può stimare pari ad € 193.500,00 (diconsi eurocentonovantatremilacinquecento e centesimi zero)

Cosenza, 03.12.2018

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato A- Autorizzazione Giudice nomina C.T.U. Lettera di Incarico;
- Allegato B- Documentazione fotografica sopralluoghi;
- Allegato C- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio
 - C1- Visure catastali Comune di Rende foglio di mappa n° 13 part.IIe (ex 102) n° 294 e 295;
 - C2- Planimetrie catastali Comune di Rende Foglio di mappa n° 13 part.IIe n° 294 e n° 295 (ex 102);
 - C3- Visure catastali Comune di Mendicino Foglio di mappa n° 8 part.IIa n° 300;
 - C4- Planimetrie catastali Comune di Mendicino Foglio di mappa n° 8 part.IIa n° 300;
- Allegato D- Documentazione Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Rende;
 - D1- Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica comune di Rende prot. 24165 del 17.05.2018;
 - D2- Ritiro Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Rende:
- Allegato E- Documentazione Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mendicino;
 - E1- Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica - mail del 05.05.2018;
 - E2- Ritiro Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Mendicino in data 24.05.2018;
- Allegato F- Sentenza, resa dalla Corte di Appello di Catanzaro – 1[^] Sezione Civile n° 442/2015;
- Allegato G- Spese Documentate;
- Allegato H - Specifica Competenze Professionali.