

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Dott. – Tribunale di Cosenza

OGGETTO: causa civile n°..... vertente tra:
(attore) e (convenuto)

PREMESSA.

Con provvedimento del 12 Aprile 2001, in sede di udienza, io sottoscritto Ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio Tribunale di Cosenza al n°1391, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto.
Dopo aver prestato giuramento, la S.V. mi poneva il seguente quesito:

"Previa descrizione dello stato dei luoghi, predisponga il consulente un progetto di divisione degli immobili oggetto di causa (ove tali immobili siano suscettibili di divisione), tenendo conto delle quote di 9/12 e di 3/12 spettanti rispettivamente a parte attrice e parte convenuta".

Per il deposito per il deposito della relazione peritale, la S.V. concedeva 90 giorni.
Sulla scorta dei documenti agli atti di causa, nonché dagli esiti dei sopralluoghi e delle indagini effettuate, ho redatto la presente relazione che per comodità di consultazione è stata così articolata:

PARTE PRIMA: svolgimento delle operazioni di consulenza

PARTE SECONDA: descrizione degli immobili oggetto di divisione
(individuazione, caratteristiche e consistenza)

PARTE TERZA: criterio e metodo di stima

PARTE QUARTA: valutazione dei beni immobili oggetto di divisione

PARTE QUINTA: progetto di divisione dei beni immobili costituenti i beni comuni in base alle quote di proprietà

PARTE PRIMA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo essermi recato presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza (ex U.T.E.) sezione terreni, allo scopo di reperire tutti gli elementi ritenuti utili per l'identificazione aggiornata degli immobili interessati, ho effettuato, previa convocazione delle parti, un primo sopralluogo in data 24.04.2001 allo scopo di prendere visione dei luoghi ed iniziare le operazioni peritali.

Considerato che uno dei beni oggetto di consulenza è stato interessato da esproprio da parte del Comune di S. Benedetto Ullano per la realizzazione di una strada comunale, non risultante nella documentazione catastale reperita, ho ritenuto opportuno richiedere tutti gli atti relativi al suddetto esproprio direttamente all'Ufficio Tecnico Comunale e, successivamente, ho proseguito le operazioni peritali in data 30.05.2001, effettuando un rilievo topografico dell'area. Detto rilievo si è reso necessario in quanto gli atti forniti dal

Comune non sono stati ritenuti esaustivi al fine di determinare l'esatta consistenza dell'area. I verbali relativi alle operazioni peritali sono allegati alla presente relazione di consulenza.

PARTE SECONDA
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE
(INDIVIDUAZIONE, CARATTERISTICHE E CONSISTENZA)

Premessa.

I due appezzamenti di terreno oggetto di divisione sono ubicati in località denominata Tale località è situata nella immediata periferia del centro urbano del Comune di S. Benedetto Ullano, ben servita dalla strada provinciale Benedettina ed è dotata delle opere di urbanizzazione primaria; essa si presenta come un nucleo residenziale immerso in una più ampia area la cui vegetazione prevalente risulta essere il castagneto.

Come si evince dall'aereofotogrammetria allegata (all. C) il nucleo residenziale è ben individuabile sulla parte quasi pianeggiante di tale località (da qui il suo nome).

I terreni interessati sono di seguito descritti a partire dalla loro identificazione catastale.

IMMOBILE N°1

Dati catastali.

Terreno ubicato in località Piano dei Rossi distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n°16, particella n°49, qualità "castagneto frutto" di classe 2, esteso mq 6.980.

Tale terreno risulta in ditta nato a S. Benedetto Ullano l..... proprietario per 16/24 in regime di comunione legale – Intestazione parziale (vedi visura catastale riportata come allegato A)

Provenienza.

Atto pubblico del a rogito del notaio Fabio Posteraro rep. n°.....reg. a Cosenza il

Caratteristiche e consistenza.

Il terreno di che trattasi, di forma regolare, è ubicato più a valle del nucleo residenziale,in zona scoscesa e ricca di vegetazione boschiva; esso si raggiunge percorrendo una stradina larga circa 3,00 ml, sterrata ma carrabile, che si dirama dalla strada comunale Maglionzi, e che confina direttamente con il lato nord del terreno. A partire dal suddetto confine, il terreno si presenta prima in lieve declivio e, dopo un piccolo tratto in quasi in pianura, si sviluppa in maniera scoscesa lungo la direttrice nord-sud (il dislivello è di circa 40 ml). Nelle direzioni est, sud, ovest, l'immobile confina con terreni della stessa natura ma di diversa proprietà.

Allo stato attuale la vegetazione presente è un bosco ceduo, con presenza, nella prima parte sopra descritta, di acacie.

La destinazione urbanistica, come si evince dagli atti di causa e dalla zonizzazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, *risulta essere agricola* sia secondo il Programma di Fabbricazione vigente, che secondo la Variante al Programma di Fabbricazione adottata con delibera del commissario ad acta n°1 del 7.02.2001. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per le abitazioni e di 0,50 per le altre costruzioni agricole; la superficie minima di intervento è pari a mq 5.000.

La rappresentazione catastale ed aereofotogrammetrica del terreno è riportata negli allegati B e C in tinta di colore verde; quella che ne individua la destinazione urbanistica

secondo la Variante al P.d.F. vigente ed adottato è riportata nell'allegato D ed E; il rilievo fotografico dell'area è riportato nell'allegato H (foto n°4 e 5) con indicazione dei punti di vista.

IMMOBILE N°2

Dati catastali.

Terreno ubicato in località Piano dei Rossi distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n°16, particella n°71, qualità "castagneto frutto" di classe 1, esteso mq 6.580.

Tale terreno risulta in ditta
l'..... proprietario per 16/24 in regime di comunione legale – Intestazione parziale (vedi visura catastale riportata come allegato A).

Provenienza.

.....

Caratteristiche e consistenza.

L'immobile interessato è situato proprio nel nucleo abitato; infatti esso è circondato da due lati da abitazioni di tipo civile, mentre dagli altri due lati confina con terreni che costituiscono dei boschi cedui e castagneti. La sua forma è quasi regolare, simile ad un trapezio, con andamento altimetrico in lieve pendenza lungo la direttrice sud-nord, in direzione del lato più lungo (circa ml 170) corrispondente al confine ovest del lotto; in tale direzione il terreno è distanziato dai fabbricati civili da una strada di nuova formazione (evidenziata in tinta azzurra nell'allegato C), il cui tracciato è leggermente più elevato rispetto al piano di campagna del terreno stesso. La realizzazione di tale strada, in parte ricadente sul terreno oggetto di relazione, ne ha modificato la consistenza.

Lungo il lato ovest detto terreno confina con una stradina sterrata che conduce ad altri fondi rurali e che costituisce, di fatto, una servitù di passaggio sebbene la sua superficie sia ricompresa nella consistenza del terreno già catastalmente individuato (vedi allegati F e G).

In direzione est e sud, l'immobile confina con terreni di diversa proprietà.

La vegetazione presente può ritenersi di qualità classificabile come un "giovane" bosco ceduo rado, con presenza di qualche pianta di acacia e di ulivo. Il lotto è completamente recintato con paletti di castagno e rete metallica zincata lungo i lati sud, est e nord, mentre lungo il lato prospiciente la strada comunale, ove è ubicato l'ingresso, la recinzione è stata realizzata sul cordoletto stradale con paletti in ferro verniciati e rete metallica plastificata.

All'interno dell'appezzamento di terreno risulta definita una porzione dello stesso in cui vi sono custoditi vari animali da cortile; tale zona è delimitata da una ulteriore recinzione con paletti in legno e rete metallica posta a circa ml 40 dalla recinzione esterna lato sud.

La destinazione urbanistica, come risulta dagli atti di causa e dalla zonizzazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta essere agricola sia secondo il Programma di Fabbricazione vigente e secondo la Variante al Programma di Fabbricazione adottata con delibera del commissario ad acta n°1 del 7.02.2001. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per le abitazioni e di 0,50 per le altre costruzioni; la superficie minima di intervento è pari a mq 5.000.

La rappresentazione catastale ed aereofotogrammetrica del terreno è riportata negli allegati B e C in tinta di colore rosa; quella che ne individua la destinazione urbanistica secondo la Variante al P.d.F. vigente ed adottato è riportata nell'allegato D ed E; la visione d'insieme dell'immobile è riportata nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione con la lettera I (foto n°1, 2 e 3), con indicazione di punti di vista.

Rilievo topografico.

Per le motivazioni descritte nella parte prima ho stato eseguito, avvalendomi di tecnico topografo di fiducia autorizzato dal Giudice, un rilievo con procedura celerimetrica allo scopo di determinare l'esatta consistenza dell'immobile. Allo scopo è stata usata una strumentazione elettrotica Geodimeter 410. Tutte le misure assunte in loco sono riferite a spigoli di fabbricati riportati in mappa già dall'impianto del N.C.T. ed all'attualità ancora esistenti perché verificati. La restituzione topocartografica del rilievo è stata effettuata con riferimento in particolare allo spigolo S-E della particella 137 e spigolo S-E della particella 127 del foglio di mappa n°16.

Si premette che il lotto oggetto di perizia è materializzato in loco con recinzione in pali di legno e rete metallica, su tre lati, mentre il lato lungo la strada asfaltata è recintato con muretto in cemento di altezza pari a cm 30 con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica.

La strada comunale di cui sopra, la quale si sviluppa lungo tutto il lato N/O (catastalmente confinante con le particelle n°351,262,261,258,260, 259), occupa in parte la particella 71 oggetto di consulenza. Lo stato complessivo dei luoghi, così per come materializzato, è stato rappresentato nella planimetria "particolare del rilievo con punti di dettaglio" (all. F).

Nell'allegato G è stato sovrapposto il rilievo effettuato alla planimetria catastale dell'immobile; la zona colorata in azzurro rappresenta la strada di nuova formazione che ha occupato una superficie nominale di mq 435 del terreno di che trattasi; tale superficie è meglio evidenziata e computata nell'allegato F.

Consistenza.

A seguito dei risultati del rilievo, considerato che la superficie relativa alla particella n°71 occupata dalla strada di nuova formazione risulta pari a mq 345, la consistenza rilevata (nominale) dell'appezzamento di terreno risulta pari a $\text{mq } 6.580 - \text{mq } 345 = \text{mq } 6.235$.

PARTE TERZA

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per procedere al progetto di divisione è indispensabile stabilire preventivamente il *valore venale* degli immobili interessati, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, od aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore si identifica, dunque, nella determinazione del loro valore venale.

I procedimenti di stima che si adottano in estimo, sono sostanzialmente due:

- 1)Stima sintetica o comparativa
- 2)Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a)calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b)determinazione del saggio di capitalizzazione;
- 3)eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili,

transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire; poiché non sussistono, nella fattispecie, tali condizioni, questo metodo non verrà preso in considerazione in questa relazione estimativa.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nella zona sono avvenute delle compravendite di terreni simili a quelli in esame, procedo con l'applicazione del *metodo comparativo*, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore.

Esso consiste in tre fasi distinte:

- 1)ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
- 2)ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3)scelta del bene analogo aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, inoltre, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono stati valutati le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dei terreni interessati:

A)caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B)caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

PARTE QUARTA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

A seguito di indagini e ricerche effettuate relativi a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame, di qualità bosco ceduo, ma posti in zone boschive montuose più distanti dal centro abitato, è stato riscontrato un vigente un prezzo medio di mercato, riferito ad ettaro, pari a £ 12.000.000 (1.200 al mq).

D'altra parte il valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale Espropri, al fine di determinare l'indennità di esproprio per terreni agricoli ricadenti nella Regione Agraria n°12, con tipo di coltura bosco ceduo, risulta pari a £ 9.400.000 ad ettaro (dato desunto dal BUR Calabria n°26 del 26.03.2001).

La discordanza di tali valori è giustificata dal fatto che anche per i terreni agricoli esiste un prezzo di mercato, specialmente per quelli le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche si prestano ad essere oggetto di compravendita.

Pertanto, con tutti i dati tecnici ed economici a disposizione, attenti con meticolosità e diligenza, il sottoscritto è in grado di redigere la stima degli immobili in questione, con data di riferimento a quella odierna, come di seguito specificato.

IMMOBILE N°1

Considerato che, in definitiva, tale immobile è un bosco ceduo posizionato in prossimità del nucleo residenziale e quindi facilmente raggiungibile, accessibile e di più agevole gestione rispetto a quelli posizionati in zone montuose, lo valuto a £ 2.200 al mq. Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà:

$$\text{mq } 6.980 \times \text{£ } 2.200 = \text{£ } 15.356.000$$

IMMOBILE N°2

Tale terreno, sebbene a destinazione agricola come già specificato, pur presentandosi come un bosco ceduo rado e di pochi anni, per la sua felice posizione e distribuzione plano-altimetrica, ricadente in area già urbanizzata, manifesta una naturale suscettività ad essere edificabile. Tale attitudine, anche se la sua destinazione in atto è agricola, scaturisce dalla potenziale espansione del nucleo urbano limitrofo verso quella direttrice. Infatti la semplice visione della zonizzazione a corredo della Variante al P.d.F. adottato, mostra la vicinanza dei fabbricati residenziali che contornano, ora da due lati, il terreno interessato.

Tuttavia, considerato che l'adozione del nuovo strumento urbanistico è avvenuta nel corrente anno, la suscettività dell'area ad essere edificata si concretizzerebbe in tempi così lunghi, tali che la fattibilità economica di un intervento edificatorio non avrebbe una immediata convenienza economica.

Tenendo conto dei suddetti elementi ritengo congruo valutare il suddetto immobile a £ 7.500 al mq. Pertanto il suo probabile valore di mercato sarà:

$$\text{mq } 6.235 \times \text{£ } 7.500/\text{mq} = \text{£ } 46.762.500$$

In definitiva il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di divisione ammonta a £ 62.118.500

PARTE QUINTA

PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI I BENI COMUNI IN BASE ALLE QUOTE DI PROPRIETA'

Considerazioni sul progetto di divisione.

Lo scopo del presente progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà.

Ho, così, approntato il seguente progetto di divisione, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che anzi, trovassero nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

Infatti un frazionamento eccessivo delle suddette quote, rapportate ai terreni, avrebbe poco significato nel mercato degli stessi, soprattutto perché per gli interventi edificatori in zone a destinazione agricola, il lotto minimo previsto dallo strumento urbanistico (vigente ed adottato) è pari mq 5.000.

Formazione delle quote dal valore dei beni immobili comuni.

Le quote di proprietà dei beni comuni di che trattasi, sono state desunte dai seguenti atti:

- 1).....
- 2).....

Come si riscontra nella parte quarta della presente relazione, il valore venale dei beni immobili comuni è di £ 62.118.500, e poiché al **sig.**..... **ne spetta in ragione di 3/12** ed al **sig.** **in ragione di 9/12**, rapportando le suddette quote al loro corrispondente valore, ottengo:

Prima quota del valore di 3/12..... £ 62.118.500 x 3/12 = £ 15.529.625

Seconda quota del valore di 9/12..... £ 62.118.500 x 9/12 = £ 46.588.875

VALORE COMPLESSIVO £ 62.118.500

a) Prima quota del valore di 3/12 spettante alla parte convenuta

-Terreno ubicato in località distinto in Catasto Terreni
al foglio qualità "castagneto frutto"
di classe 2, esteso mq 6.980.....£ 15.356.000

Il suddetto terreno è stato identificato come IMMOBILE N°1 nella parte quarta della presente relazione.

b) Seconda quota del valore di 9/12 spettante alla parte attrice

-Terreno ubicato in località distinto in Catasto Terreni
.....qualità "castagneto frutto"
di classe 1, esteso mq 6.580, ma di superficie rilevata pari
a mq 6.235.....£ 46.762.500

Il suddetto terreno è stato identificato come IMMOBILE N°2 nella parte quarta della presente relazione.

Preciso che per dare le quote esatte basta conguagliare con £ 173.625 che la seconda quota deve alla prima. *Data l'entità del valore degliimmobili ritengo senz'altro di non procedere a questo conguaglio irrisorio.*

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli.

Rende, li 29.06.2001

IL C.T.U.
(Dott. Ing. Giuseppe Infusini)