

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Giudice Es. Dott. Michele Palagano**

**OGGETTO: Procedura di Es. Imm. n. 52/2021 del Reg. Gen. Esecuzioni**

**promossa da:** Banca Intesa Sanpaolo s.p.a.

**contro:** [REDACTED]

**IL CONSULENTE TECNICO:** Geom. Gerardo Torracco

Lo scrivente CTU Geom. Gerardo Torracco dopo aver espletato l'incarico ricevuto dall'Illmo Giudice in data 14/07/2022 trasmetteva alle parti in causa la Bozza di Relazione.

Nei termini di tempo assegnati dal Giudice Es. alle parti per effettuare eventuali Osservazioni alla Bozza di Relazione del CTU, in data 08/09/2022 pervenivano le Osservazioni dell'Avvocato Nicola de Maio, Consulente legale di parte Convenuta e del CTP architetto Francesco Giglio. Mentre nessuna Osservazione veniva fatta dalla parte Attrice.

Di seguito si riportano le Osservazioni di parte Convenuta.

- n.1 Errata considerazione del reddito del compendio immobiliare;
- n. 2 Errata considerazione del reddito netto, anziché quello lordo;
- n. 3 Errata quantificazione dell'area non edificata;
- n. 4 Incerta valutazione dell'area non edificata, comprensiva delle attrezzature;
- n. 5 Duplicazione del valore degli immobili.

(Le Osservazioni si riportano in allegato alla presente).

Ricevute le Osservazioni lo scrivente CTU le ha tenute in debita considerazione e di



seguito espone le proprie risultanze in merito.

### **Chiarimenti alle Osservazioni n. 1 e n. 2**

n. 1) Errata considerazione del reddito del compendio immobiliare e

n. 2) Errata considerazione del reddito netto, anziché quello lordo;

Lo scrivente espone che per determinare il reddito annuale netto del compendio immobiliare oggetto di pignoramento ha applicato i parametri utilizzati per determinare il canone di locazione, che fanno riferimento alla rendita catastale, che è pari ad € 153.550,00 (lordo) a cui ha ritenuto equo assegnare già una riduzione del 25% per determinare il reddito netto di € 115.162,42 (decurtazione per: le spese di imposte, spese di gestione, spese di manutenzione, servizi, ammortamento ecc.) e pertanto non concorda con quanto indicato dall'Avv. De Maio che adotta il 20%

#### **Determinazione del canone di locazione annuale netto**

Fabbricato Categoria D/2: Rendita Catastale € 24.373,00

Rendita Catastale rivalutata del 5% = € 24.373,00 x 5% = € 25.591,65

Moltiplicatore Catastale cat. D/2 = 60

Rendita Catastale rivalutata = € 25.591,65 x 60 = € 1.535.499,00

Calcolo del Canone di locazione = 10% della Rendita Catastale di € 1.535.499,00 = € 153.550,00

Aliquota di decurtazione 25%

Canone di locazione annuale netto = € 153.550,00 - 25% = € 115.163,37

### **Chiarimenti alla Osservazione n. 3**

n. 3) Errata quantificazione dell'area non edificata;

Lo scrivente espone che non concorda con le considerazioni espone dall'Avv. De Maio in merito alla mancanza di riscontri documentali relativi alle superfici dei beni pignorati, in quanto nella Bozza di Relazione è presente in allegato ampia documentazione, quale: il rilievo metrico che riporta graficamente quanto rilevato in loco in occasione dei sopralluoghi, rilievi fotografici, visure catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa catastali e documentazione di Progetto edilizio.

Inoltre, ribadisce che detta documentazione è stata utilizzata come ausilio per effettuare il rilievo metrico dei luoghi. Detti rilievi hanno consentito di determinare le superfici coperte complessive di mq. 1798 su cui insistono tre fabbricati e scoperte di mq.3200, per un totale complessivo di mq. 4.998 circa.

Il primo fabbricato si sviluppa su tre livelli e si estende per una superficie complessiva di mq. 2.690,80 circa, il secondo si sviluppa su due livelli e si estende per una superficie complessiva di mq. 980 circa e la terza costruzione denominata Villa Carlotta si sviluppa su di un unico livello per una superficie di mq. 72 circa.



### Chiarimenti alle Osservazioni n. 4 e n. 5

n. 4) Incerta valutazione dell'area non edificata, comprensiva delle attrezzature e

n. 5) Duplicazione del valore degli immobili

In riferimento alle Osservazioni n. 4 e n. 5 lo scrivente concorda con quanto rilevato dall'Avv. De Maio di parte convenuta, ovvero che l'area non edificata posta a servizio della struttura alberghiera e la piscina sono stati contabilizzati due volte nella stima complessiva dei beni pignorati e pertanto ha opportunamente rielaborato tre nuovi conteggi dove vengono utilizzati tre diversi criteri di stima: Stima per capitalizzazione del reddito, Stima attraverso i valori delle quotazioni immobiliari della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Stima attraverso i valori delle quotazioni immobiliari del sito Borsino Immobiliare. Stime dove vengono considerate globalmente le aree coperte, aree scoperte, accessori e pertinenze, ad esclusione del fabbricato denominato "Villa Carlotta" che viene stimata separatamente a costo di costruzione, di € 500,00 al mq. per un importo complessivo di € 72.000,00, in quanto lo stesso non è accatastato e non è considerato produttore di rendita.

Nella prima stima, per capitalizzazione del reddito, viene utilizzata la formula:

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

$V_m$  = valore del compendio;

$R_n$  = reddito netto annuo (€ 115.163,37 già determinato precedentemente);

$r$  = saggio di capitalizzazione medio 4%. (Autori: Marcello Orefice e Luigi Orefice - Estimo civile UTET), poiché il Comune di Vico del Gargano, Località San Menaio è annoverato tra i centri urbani di limitata dimensione.

Saggio di capitalizzazione	Min (%)	Max (%)	Medio (%)
Centro urbano di grande dimensione	0,50	4,5	2,50
Centro urbano di media dimensione	1,50	5,5	3,5
Centro urbano di limitata dimensione	2,0	6,0	4,0

$$V_m = R_n / r$$

$$V_m = \text{€ } 115.163,37 / 4\%; = \text{€ } 2.879.084,25$$

(duemilioniottocentosettantanovemilaottantaquattro/25).

**Per un valore a metro quadrato di: = € 2.879.084,25/3.670 mq. = € 784,49.**

Nella seconda stima vengono utilizzati i valori delle quotazioni immobiliari della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (Settore terziario del sito internet REquot).

Valore medio di stima € 825,00 al mq. ( Min: 700 €/m<sup>2</sup> - Max: 950 €/m<sup>2</sup>).



Superficie totale mq. 3.670.

**Totale valore: mq. 3.670 x € 825,00 = € 3.027.750,00**

Nella terza stima vengono utilizzati i valori al mq. delle quotazioni immobiliari del sito Borsino Immobiliare.

Quotazioni:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 724,00 al mq.	€ 910,00 al mq.	€ 1.095,00 al mq.

Superficie totale mq. 3.670.

Per cui applicando il valore medio al mq. € 910,00, si determina:

**Totale valore: mq. 3.670 x € 910,00 = € 3.339.700,00**

I valori ottenuti attraverso i tre criteri di stima vengono mediati:

$(€ 2.879.084,25 + € 3.027.750,00 + € 3.339.700,00)/3;$

**Valore medio = € 3.082.178,08.**

Al valore medio di € 3.082.178,08 viene aggiunto il valore del fabbricato “Villa Carlotta” dell’importo di € 36.000,00 per un totale di € 3.118.178,08.

Inoltre considerata la destinazione d’uso del compendio immobiliare, la collocazione territoriale, la tipologia costruttiva dei fabbricati, la loro vetustà e la crisi del mercato immobiliare che condiziona il valore estimativo, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore determinato di € 3.118.178,08 pari a € 623.635,62, da cui si perviene ad un valore di € 2.494.542,46

Da detto importo vengono detratti i costi di condoni e sanatorie per una spesa di € 63.666,07.

Valore del Compendio immobiliare €2.494.542,46 - € 63.666,07 = € 2.430.876,40

**Valore di stima del compendio, che si arrotonda a € 2.430.000,00**

Inoltre lo scrivente non concorda con la stima del CTP Architetto Francesco Giglio, che valuta l’intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento in € 767.755,80. Detto importo equivale a circa € 209,20 al mq.

## CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d’Ufficio ritiene di aver assolto all’incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell’Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 17.04.2023

Il Consulente Tecnico d’Ufficio  
Geom. Gerardo Torracco

