

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura esecutiva n. 72/2011 R.G.E.

COPIA

BANCA POPOLARE PER IL MEZZOGIORNO

contro

[REDACTED]



Giudice: Dott.ssa Giovanna GIOIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082

C.F. TCCSVT82R27C352F

Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1

Cell.: (+39) 328.2930425 - Tel./Fax: (+39) 0961.293731

e-mail: ing.tucci@studiotucci.org

posta elettronica certificata: salvatore.tucci@ingpec.eu

INDICE

0.	INTRODUZIONE.....	1
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	1
2.	CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	2
3.	RISPOSTA AL QUESITO	13
3.1	VALUTAZIONE DELL'INCONGRUITÀ DELLA STIMA GIÀ OPERATA.....	13
3.2	STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	18
3.3	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO	26

ALLEGATI

0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA GIOVANNA GIOIA, con ordinanza del 12-13/02/2014 (cfr. All. 1), ha nominato il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 72/2011 R.G. promossa da BANCA POPOLARE PER IL MEZZOGIORNO contro [REDACTED]

In particolare, il quesito posto al sottoscritto è riportato testualmente di seguito:

“Ritenuta la necessità di nominare il CTU affinché, valutata preventivamente l'incongruità della stima già operata, determini il valore del compendio pignorato”

Accettato l'incarico in data 13/02/2014 (cfr. All. 2), il perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Guardavalle;
2. Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle;
3. CC.RR.II. di Catanzaro;
4. Camera di Commercio di Catanzaro.

Letti gli atti di causa, in seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili da stimare sono quelli identificati nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Maria Luisa Pingitore, ricadenti nel comune di Guardavalle ed identificati nella sezione urbana del catasto come segue (cfr. All. 5):

fogli n. 64, particella 626, categoria D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro), loc.tà Fiumarella snc piano terra e primo, rendita catastale € 63.134,00.

Il classamento attuale (D/2 con rendita € 63.134,00) è variato a seguito di pratica del 21/06/2012, prot. CZ0105233, quindi in data successiva alla relazione del precedente CTU, Ing. Pingitore.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In merito alle caratteristiche generali del complesso immobiliare si rimanda al precedente elaborato peritale di CTU.

In merito a tale perizia, il sottoscritto evidenzia che:

- A. il precedente CTU ha ben identificato la conformità urbanistica delle costruzioni insistenti nella particella 626 del foglio di mappa n. 64. I vari edifici sono stati realizzati nel corso del tempo dal 1981 in poi; in particolare si segnala che:
1. alcuni di essi sono stati edificati con **regolare titolo edilizio**;
 2. per altri sono in itinere alcune **pratiche edilizie in sanatoria**, per i quali l'UTC di Guardavalle non rileva "*motivi ostativi al relativo accoglimento*" (cfr. All. 9);
 3. gli immobili di cui alla pratica edilizia n. 61/86 (*due corpi di fabbrica per servizi, sopraelevazione di due corpi di fabbrica esistenti e destinati a mini alloggi*) sono allo stato attuale **abusivi**, in quanto al tempo la Commissione Edilizia rilevava, nella fase istruttoria, diverse irregolarità nel progetto ed esprimeva parere negativo; detti beni sono inoltre **non sanabili** neanche secondo l'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 e s.m.i., relativo alla sanatoria, da parte dei futuri acquirenti, di immobili trasferiti a seguito di procedure esecutive, perché le ragioni di credito per cui si è intervenuto nella procedura di che trattasi sono di data successiva all'entrata in vigore del D.L. n. 269/2003 (01/10/2003).

Pertanto il sottoscritto, nella valutazione del compendio pignorato, stima i beni regolari e sanabili (cfr. punti 1 e 2), considera i costi della sanatoria dei beni sanabili (cfr. punto 2), già stimati dal precedente CTU, mentre non effettua la stima degli immobili non sanabili (cfr. punto 3), valutandone invece i costi della demolizione.

B. le superfici degli immobili determinate dal sottoscritto non sono esattamente corrispondenti a quelle riportate dal precedente CTU. Di seguito si riporta una tabella dei coefficienti di ponderazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale:

Coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze (Superficie unitaria di riferimento: unità principale ad appartamento).	
Destinazione d'uso	Valore coefficiente
Cantine e solai inabitabili	20%
Caverne	50%
Camere a tetto e soffitte	33%
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	40%
Verande	35%
Terrazze a livello scoperte	Da 25% al 15% a seconda delle dimensioni
Alloggi	100%
Appartamento	100%
Balconi scoperti	25%
Cantine e solai inabitabili	20%
Corti scoperte	10%
Camere a tetto o soffitte	33%
Giardini	Dal 10 al 15% a seconda delle dimensioni
Verande	35%
Lastrici solari praticabili	20%


Tabella 1 - Coefficienti di omogeneizzazione delle superfici ad uso diverso.

Si riporta di seguito per ogni manufatto la superficie lorda e commerciale determinata dal sottoscritto sulla base delle planimetrie catastali, con evidenza in giallo dei manufatti non sanabili e pertanto non considerati nella stima (*il numero identificativo fa riferimento alla planimetrie - All. n. 7*):

N. IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA STRUTTURALE	SUPERFICIE (mq)		
			Lorda	Coeff. Omogenizz.	Comm.
Q1a	Mini alloggi p.t.	Cemento armato	335,4	100%	335,40
Q2a	Sottotetto	Legno	454,82	10%	45,48
Somma			790,22		380,88
O1a	Ristorante al p.t.	Cemento armato	656,86		656,86
O2a	Alloggi al p.1.	Cemento armato	162,14	100%	162,14
	Terrazzo comune al p.1.	Cemento armato	91,96	25%	22,99
	Balconi alloggi al p.1	Cemento armato	65,34	25%	16,34

Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.
 Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno contro [REDACTED]

O3a	Deposito al p.S1.	Cemento armato	404,61	60%	242,77
Somma			319,44		1101,09
N1a	N.12 alloggi e Minimarket	Cemento armato	395,92	100%	395,92
	Patio	Cemento armato	62,54	35%	21,89
	Veranda	Cemento armato	90,80	40%	36,32
N2a	Deposito al p.1.	Cemento armato	17,21	100%	17,21
	Terrazzo	Cemento armato	152,63	10%	15,26
Somma			719,10		486,60
G1a	Alloggi al p.t. (n.11)	Cemento armato	656,86	100%	isponde
G2a	Alloggi al p.1. (n.12)	Legno	162,14	100%	162,14
	Balconi alloggi al p.1.	Legno	98,45	25%	24,61
	Corte di accesso al p.1.	Legno	53,11	10%	5,31
Somma			313,70		848,92
G1b	Alloggi al p.t. (n.16)	Cemento armato	395,3	100%	395,30
G2b	Alloggi al p.1. (n.9)	Legno	225,40	100%	225,40
	Balconi alloggi al p.1.	Legno	61,06	25%	15,27
	Corte di accesso al p.1.	Legno	218,73	10%	21,87
Somma			505,19		657,84
G1c	Alloggi al p.t. (n.8)	Cemento armato	157,1	100%	157,10
	Verande alloggi		69,95	35%	41,97
G2c	Alloggi al p.1. (n.3)	Legno	70,07	100%	70,07
	Tettoia al p.1.	Legno	20,14	35%	7,05
Somma			317,26		276,19
L	Ufficio direzione	Muratura	53,31	100%	53,31
	Tettoie		13,99	35%	4,90
Somma			67,30		58,21
la	Lavanderia	Muratura	67,31	100%	67,31
Somma			67,31		67,31
lb	Alloggio guardiano	Muratura	25,63	100%	25,63
	Tettoie		20,36	35%	7,13
Somma			45,99		32,76
Cd	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	37,5	100%	37,50
	Veranda		16,20	35%	5,67
Somma (Cd)			53,70		43,17
Ce	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	37,5	100%	37,50

Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.
 Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno contro 

	Veranda		16,20	35%	5,67
Somma (Ce)			53,70		43,17
CBe	Alloggio n. 1 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	18,75	100%	18,75
	Veranda		8,10	35%	2,84
Somma (CBe)			26,85		21,59
CBf	Alloggio n. 1 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	18,75	100%	18,75
	Veranda		8,10	35%	2,84
Somma (CBf)			26,85		21,59
CBg	Alloggio n. 1 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	18,75	100%	18,75
	Veranda		8,10	35%	2,84
Somma (CBg)			26,85		21,59
CBh	Alloggio n. 1 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	18,75	100%	18,75
	Veranda		8,10	35%	2,84
Somma (CBh)			26,85		21,59
CBi	Alloggio n. 1 (Bungalow)	Muratura e pannelli prefabbricati	18,75	100%	18,75
	Veranda		8,10	35%	2,84
Somma (CBi)			26,85		21,59
Cb	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	34,5	100%	34,50
	Veranda		16,50	35%	5,78
Somma (Cb)			51,00		40,28
Cc	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	34,5	100%	34,50
	Veranda		16,50	35%	5,78
Somma (Cc)			51,00		40,28
Efa	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	40,45	100%	40,45
	Veranda		15,60	35%	5,46
Somma (Efa)			56,05		45,91
Efc	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	40,45	100%	40,45
	Veranda		15,60	35%	5,46
Somma (Efc)			56,05		45,91
Fd	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	38,79	100%	38,79
	Veranda		16,74	35%	5,86
Somma (Fd)			55,53		44,64

Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.
Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno

Fe	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	38,79	100%	38,79
	Veranda		16,74	35%	5,86
Somma (Fe)			55,53		44,64
Efi	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	37,48	100%	37,48
	Veranda		16,24	35%	5,68
Somma (Efi)			53,72		43,16
Efh	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	37,48	100%	37,48
	Veranda		16,24	35%	5,68
Somma (Efh)			53,72		43,16
Efn	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	17,55	100%	17,55
	Veranda		8,55	35%	2,99
Somma (Efn)			26,10		20,54
Efo	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	35,10	100%	35,10
	Veranda		17,10	35%	5,99
Somma (Efo)			52,20		41,09
Efp	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	35,10	100%	35,10
	Veranda		17,10	35%	5,99
Somma (Efp)			52,20		41,09
Efq	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	35,10	100%	35,10
	Veranda		17,10	35%	5,99
Somma (Efq)			52,20		41,09
Cab (spazi Comuni WC e veranda)	Bungalow n.1, WC-angolo cottura	Muaratura	3,10	100%	3,10
	Veranda		11,68	35%	4,09
Somma (CAb)			14,78		7,19
Cad1 (spazi Comuni WC e veranda)	Bungalow n.1, WC e angolo cottura	Muaratura	4,12	100%	4,12
	Veranda		11,97	35%	4,19
Somma (Cad1)			16,09		8,31
CAe	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Muratura	28,73	100%	28,73
	Veranda		16,40	35%	5,74
Somma (CAe)			45,13		34,47
CBe	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Muratura	18,75	100%	18,75
	Veranda		8,10	35%	2,84
Somma (CBe)			26,85		21,59
Fa	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	38,34	100%	38,34
	Veranda		16,06	35%	5,62

Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.
Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno contro XXXXXXXXXX

Fg	Alloggi n. 2 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	29,14	100%	29,14
	Veranda		16,12	35%	5,64
Somma (Fg)			45,26		34,78
EFe	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	14,57	100%	14,57
	Veranda		8,06	35%	2,82
Somma (Efe)			22,63		17,39
EFF	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	14,57	100%	14,57
	Veranda		8,06	35%	2,82
Somma (EFF)			22,63		17,39
EFg	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Pannelli prefabbricati	14,57	100%	14,57
	Veranda		8,06	35%	2,82
Somma (EFf)			22,63		17,39
Fm	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	14,57	100%	14,57
	Veranda		13,64	35%	4,77
Somma (Fm)			28,21		19,34
Fn	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	14,36	100%	14,36
	Veranda		10,89	35%	3,81
Somma (Fn)			25,25		18,17
Fj	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	18,49	100%	18,49
	Veranda		17,24	35%	6,03
Somma (Fj)			35,73		24,52
Fo	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	20,50	100%	20,50
	Veranda		4,33	35%	1,52
Somma (Fj)			24,83		22,02
Fb	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	39,55	100%	39,55
	Veranda		12,31	35%	4,31
Somma (Fb)			51,86		43,86
Fc	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	39,55	100%	39,55
	Veranda		12,31	35%	4,31
Somma (Fc)			51,86		43,86
Fi	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	18,60	100%	18,60
	Veranda		6,20	35%	2,17
Somma (Fi)			24,80		20,77
FI	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Legno	18,60	100%	18,60
	Veranda		6,20	35%	2,17
Somma (Fi)			24,80		20,77
Fk	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Prefabbricata con pannelli su ruote	esprim100	100%	13,62
	Veranda		24,56	35%	8,60

Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.

Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno contro

			Somma (Fj)	38,18		22,22
CBb	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Casa mobile amovibile	18,49	100%	18,49	
			Somma (CBb)	18,49		18,49
CBc	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Casa mobile amovibile	18,49	100%	18,49	
			Somma (CBc)	18,49		18,49
CBd	Alloggi n. 1 (Bungalow)	Casa mobile amovibile	13,30	100%	13,30	
			Somma (CBc)	13,30		13,30
Caa (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	3,10	100%	3,10	
	Veranda		11,68	35%	4,09	
			Somma (CAa)	14,78		7,19
Cac (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	3,10	100%	3,10	
	Veranda		11,68	35%	4,09	
			Somma (CAC)	14,78		7,19
CAw-CAu-CAv-CAz-Cax (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	15,50	100%	15,50	
	Veranda		58,40	35%	20,44	
			Somma	73,90		35,94
CAbb-CAaa-Cay (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	9,30	100%	9,30	
	Veranda		35,04	35%	12,26	
			Somma	44,34		21,56
Cad (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	8,12	100%	8,12	
	Veranda		24,04	35%	8,41	
			Somma (Cad)	32,16		16,53
Caf (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	4,06	100%	4,06	
	Veranda		12,02	35%	4,21	
			Somma (Cad)	16,08		8,27
CAi-CAI-Caj (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	24,36	100%	24,36	
	Veranda		72,12	35%	25,24	

			Somma	96,48		49,60
Cah (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	4,06	100%		4,06
	Veranda		12,02	35%		4,21
			Somma (CAh)	16,08		8,27
Cag (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in muratura	8,12	100%		8,12
	Veranda		24,04	35%		8,41
			Somma (CAG)	32,16		16,53
Cam (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	8,12	100%		8,12
	Veranda		24,04	35%		8,41
			Somma (CAm)	32,16		16,53
CaK (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	8,12	100%		8,12
	Veranda		24,04	35%		8,41
			Somma (CAK)	32,16		16,53
Can (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	9,63	100%		9,63
	Veranda		41,22	35%		14,43
			Somma (CAN)	50,85		24,06
Cas (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	9,63	100%		9,63
	Veranda		41,22	35%		14,43
			Somma (CAS)	50,85		24,06
Cat (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	9,63	100%		9,63
	Veranda		41,22	35%		14,43
			Somma (CAT)	50,85		24,06
Car (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	6,42	100%		6,42

Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.
Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno contro XXXXXXXXXX

	Veranda		27,48	35%	9,62
Somma (CAr)			33,90		16,04
Cao (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	3,21	100%	3,21
	Veranda		9,54	35%	3,34
Somma (CAo)			12,75		6,55
Caq (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	3,21	100%	3,21
	Veranda		9,54	35%	3,34
Somma (CAq)			12,75		6,55
Cadd (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	3,21	100%	3,21
	Veranda		13,74	35%	4,81
Somma (CAdd)			16,95		8,02
Caff (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	3,21	100%	3,21
	Veranda		13,74	35%	4,81
Somma (CAff)			16,95		8,02
Caee (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	3,21	100%	3,21
	Veranda		13,74	35%	4,81
Somma (CAee)			16,95		8,02
Cacc (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura mobile con pareti in pannello prefabb.	6,42	100%	6,42
	Veranda		27,48	35%	9,62
Somma (CAcc)			33,90		16,04
Da (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura in c.a.	30,32	100%	30,32
	Veranda		29,07	35%	10,17
Somma (Da)			59,39		40,49
Db (spazi Comuni WC e veranda)	Wc e veranda	Struttura in c.a.	30,32	100%	30,32
	Veranda		21,25	35%	7,44
Somma (Db)			51,57		37,76

Dc (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura in c.a.	30,32	100%	30,32
	Veranda		29,07	35%	10,17
Somma (Dc)			59,39		40,49
Dd (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura in muratura	30,32	100%	30,32
	Veranda		7,24	35%	2,53
Somma (Dd)			37,56		32,85
De (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura in muratura	30,32	100%	30,32
	Veranda		7,24	35%	2,53
Somma (De)			37,56		32,85
Df (spazi Comuni WC e veranda)	Wc	Struttura in muratura	30,32	100%	30,32
	Veranda		7,24	35%	2,53
Somma (Df)			37,56		32,85
S	Muretti ml 110 h=0,40/0,80	muratura	110,00	100%	110,00
	Pavimentazione in cls mq 4400	cls	4400,00	100%	4400,00
	Pavimentazione con autobloccanti mq 906	mattoni autobloccanti	906,00	100%	906,00
	Pavimentazione in cotto mq 623	calcestruzzo	623,00	100%	623,00
	Muretti sostegno airole (h=0,10/0,40) ml 2200	muratura	2200,00	100%	2200,00
	Pavimentazione in cls mq 350 (h= 0,20)	cls	350,00	100%	350,00
Somma camminamenti e muretti (S)					8589,00
B	Tettoia-Locale tecnico	Struttura: montanti in ferro e pannelli di lamiera	16,50	30%	4,95
Somma (B)			16,50		4,95
P	Locale tecnico- Caldaia	Struttura: muratura con soletta in c.a.	5,98	50%	2,99
Somma (P)			5,98		2,99
Ra	Piscina adulti	Struttura in cemento armato	400,00	100%	400,00
Somma (Ra)			400,00		400,00
Rb	Piscina bambini	Struttura in cemento armato	63,00	100%	63,00
Somma (Rb)			63,00		63,00
M1	Bar	Mattoni pieni e pietra	13,63	100%	13,63
	wc	Mattoni pieni e pietra	9,39	100%	9,39
	Veranda Bar	Legno	111,65	35%	39,08

		Somma	134,67		62,10
S1	Campo di tennis	Campo di tennis	580	100%	580,00
		Somma	580		580,00
S2	Campo di calcetto	Campo di calcetto	573	100%	573,00
		Somma	573		573,00
S3	Campo da tennis	Campo da tennis	455	100%	455,00
		Somma	455		455,00

Tabella 2 – Determinazione delle superfici commerciali

3. RISPOSTA AL QUESITO

3.1 VALUTAZIONE DELL'INCONGRUITÀ DELLA STIMA GIÀ OPERATA

DOVEROSE PREMESSE

Il primo criterio utilizzato nella relazione CTU dell'ing. Pingitore è quello della **capitalizzazione dei redditi** che consta di procedimenti finanziari.

Secondo tale criterio il valore di un bene dipende dal valore dei redditi che è in grado di fornire in futuro, quindi se non produce dei redditi il bene non ha valore.

In particolare, il bene acquisisce valore quanto maggiore è la sua capacità di produrre reddito.

Quindi, la ricerca del valore reale dell'immobile dovrà essere effettuata in base al suo valore economico che è rappresentato dal valore attribuibile al capitale considerato nel suo aspetto dinamico ossia in funzione dei redditi che esso è in grado di produrre, ed il metodo reddituale di capitalizzazione dei redditi si basa appunto su questo presupposto.

In pratica, con il metodo di capitalizzazione dei redditi si giunge alla quantificazione del valore economico del bene mediante l'attualizzazione dei presumibili redditi futuri, ad un congruo saggio, per un periodo di tempo illimitato.

La formula della capitalizzazione dei redditi è la seguente:

$$Vm = a/r \quad (1)$$

dove:

- V_m = valore di mercato dell'immobile;
- a = annualità di reddito netto;
- r = saggio di capitalizzazione

La formula precedente è basata sulle seguenti ipotesi:

1. immobile di durata illimitata;
2. annualità di reddito costanti, posticipate ed illimitate

Sotto tali ipotesi il valore di mercato di un immobile è determinato come accumulazione iniziale con "n" numero di anni che tende ad infinito :

$$\lim_{n \rightarrow \infty} Ai = \frac{a(q^n - 1)}{rq^n} = a/r \quad (2)$$

Riassumendo, le condizioni necessarie per procedere alla capitalizzazione dei redditi sono:

- **Presupposto dell'ordinarietà:** Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, infatti ad anni con reddito alto possono succedere anni con redditi scarsi, nulli o negativi e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione. Quindi, in definitiva, si deve verificare che la rendita sia costante (non soggetta ad alti e bassi);
- Sicurezza che la rendita non possa venir meno negli anni;
- Gestione e amministrazione del bene relativamente facile;
- Possibilità di ottimizzare la rendita.

Pertanto, quando nella pratica professionale si deve dare un giudizio di stima intorno al più probabile valore di mercato di un immobile qualsiasi in base al suo reddito, si rende opportuno seguire il seguente schema generale suddiviso in quattro fasi (*procedura tratta dall'autorevole testo Trattato di Estimo di Iginò e Maurizio Michieli*):

- 1) Ricerca del reddito capitalizzabile, normale e continuativo;
- 2) Ricerca del saggio di capitalizzazione, e cioè il rendimento proprio di quell'immobile;
- 3) Impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di fornire il più probabile valore ordinario o normale dell'immobile oggetto di stima all'attualità;
- 4) Apporto delle necessarie aggiunte e detrazioni al suddetto valore normale per riportare l'immobile stesso nelle sue reali condizioni, onde ottenere in definitiva il più probabile valore di mercato.

Prima fase: Ricerca del reddito capitalizzabile, normale e continuativo

Per "reddito capitalizzabile" si deve intendere quel reddito annuo o periodico, che il proprietario può in media ritrarre dall'immobile supposto in condizioni normali, secondo un'altrettanta normale destinazione economica. Tale reddito si determina per differenza tra i proventi ordinari mediamente ritraibili dal proprietario dell'immobile e le spese ordinarie che egli dovrebbe mediamente sostenere per ottenere quei proventi. Si dovranno pertanto omettere dal conteggio tutti quei prodotti e quelle spese, nonché caratteristiche, condizioni e valori che hanno carattere di straordinarietà, di eccezionalità o di temporaneità. **In altri termini, si devono prendere in considerazione soltanto i prodotti e le spese del proprietario che hanno carattere di normalità e di continuità nel tempo.**

L'espressione di determinazione del reddito netto (R_n) è:

$$R_n = R_l - S \quad (3)$$

dove R_l = Reddito lordo; S = Spese.

In tale espressione R_n è inteso equivalente all'annualità costante (a) descritta nelle formule precedenti (1 e 2).

Seconda fase: Ricerca del saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di interesse costituisce un elemento estimativo la cui determinazione presenta notevoli difficoltà di ordine pratico in quanto tale valore dipende da molteplici fattori intrinseci ed estrinseci al bene di stima, legati tra di loro da complicate relazioni.

La valutazione del saggio di capitalizzazione può avvenire secondo due procedimenti:

- **Procedimento sintetico:** La procedura più semplice capace di fornire il più attendibile saggio di capitalizzazione consiste nel confronto diretto con altri beni immobili simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima, dei quali si conoscono i redditi medi annui e i reali valori di recente compravendita, resi ordinari.

Quindi dal rapporto:

$$r = \frac{\sum \text{redditi}}{\sum \text{valori}} \quad (4)$$

si dovrebbe ottenere il saggio medio di rendimento di quella categoria di immobili alla quale in bene oggetto di stima appartiene, e risulterà tanto più verosimile quanto più ampia sarà stata la casistica presa in considerazione.

- **Procedimento per confronto indiretto:** Si applica quando non è possibile utilizzare il procedimento sintetico, ricercando il saggio di investimento indicativo sulla base dei saggi di interesse ritraibili ad altri investimenti che abbiano una certa analogia per la sicurezza e durata d'impiego con l'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato alla quale si aggiungono incrementi e decrementi. Le caratteristiche positive intrinseche ed estrinseche del bene riducono il valore del saggio mentre le caratteristiche negative aumentano il saggio di capitalizzazione.

Terza fase: Impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di fornire il più probabile valore ordinario o normale dell'immobile oggetto di stima all'attualità

Identificati così il reddito capitalizzabile normale e l'appropriato saggio di capitalizzazione, il valore ordinario dell'immobile si potrà determinare impostando e svolgendo l'espressione seguente:

$$Vm = a/r \quad (5)$$

Quarta fase: Apporto delle necessarie aggiunte e detrazioni al suddetto valore normale per riportare l'immobile stesso nelle sue reali condizioni, onde ottenere in definitiva il più probabile valore di mercato

Dato che nella determinazione del valore normale dell'immobile si è seguito il principio dell'ordinarietà per cui l'immobile è stato considerato in condizioni normali, per riportarlo ora nelle reali condizioni in cui si trova al momento della stima e ottenere in definitiva il relativo più probabile valore di mercato, bisognerà apportare a detto valore normale le eventuali aggiunte o detrazioni per tutte quelle condizioni, caratteristiche o valori, positivi e negativi, che in realtà sono al di sopra o al di sotto o comunque fuori dalla normalità supposta.

RISPOSTA AL QUESITO

Alla luce di quanto fino a qui descritto nella fattispecie dei beni oggetto di stima si ritiene che **il metodo di capitalizzazione dei redditi non è applicabile per i motivi di seguito elencati:**

• **Mancanza del presupposto dell'ordinarietà del reddito**

Il settore turistico-alberghiero nell'ultimo decennio ha fortemente risentito della crisi economica nazionale ed internazionale, per cui sempre meno persone vanno in vacanze, considerato che la vacanza non è un bene di prima necessità ma un bene di lusso. Tale condizione di crisi economica è anche riconosciuta dall'ing. Pingitore a pag. 18 della relazione di CTU.

Per l'applicazione del metodo della capitalizzazione finanziaria, l'ing. Pingitore si è attenuta ai conti economici presentati negli ultimi cinque anni dalla stessa [redacted] scritta alla Camera di Commercio di Catanzaro. Tali conti economici sono il risultato di una situazione di crisi economica, non ordinaria, per cui viene meno il presupposto dell'ordinarietà del reddito. (N.B.: il sottoscritto CTU ha richiesto copia degli ultimi bilanci depositati, oltre quelli già presenti nella precedente CTU, senza ricevere risposta dalla Camera di Commercio di Catanzaro - cfr. All. 11).

Il metodo della capitalizzazione finanziaria non è idoneo per la stima dei beni in esame in quanto non tiene conto sia dell'effettiva potenzialità che di quella massima dei beni di fornire reddito. Si ritiene pertanto che il reddito netto della [redacted] non è indicativo del valore del complesso immobiliare.

• **Mancanza di un congruo saggio di capitalizzazione**

A pag. 18 della relazione dell'ing. Pingitore, il CTU evidenzia che il saggio di capitalizzazione varia dal 2% al 6%. Lo stesso CTU ritiene corretto utilizzare un saggio del 5% non definendo la procedura di calcolo che ha portato a tale risultato. In generale le stime per capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore. L'esempio riportato evidenzia come partendo dallo stesso valore reddituale annuo si possa giungere a valori molto diversi con piccole variazioni del saggio:

Reddito mensile	Reddito annuo	Saggio	Valore di mercato	Aumento del valore
1000	12.000	5,0%	240.000	
1000	12.000	4,5%	266.667	+25%
1000	12.000	4,0%	300.000	
1000	12.000	3,5%	342.857	+33%
1000	12.000	3,0%	400.000	

Note: The table includes arrows indicating a +1% change in the rate (saggio) between the 5.0% and 4.5% rows, and between the 4.0% and 3.5% rows.

L'esempio precedente evidenzia che una riduzione del saggio di capitalizzazione dal 5% al 4% produce un aumento del valore del +25%, mentre

una diminuzione dal 5% al 3% produce addirittura un aumento del valore del 66%.

Quindi per i motivi su esposti la procedura per capitalizzazione dei redditi è inapplicabile.

3.2 STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

DOVEROSE PREMESSE

Ritenuto inadeguato il metodo della capitalizzazione finanziaria applicato dall'ing. Pingitore, si considera qui l'altro metodo utilizzato dal precedente CTU e cioè quello del valore di riproduzione.

Il criterio del costo di riproduzione consiste nel determinare il valore di un immobile determinando il costo che si dovrebbe sostenere attualmente per realizzare un bene (fabbricato) analogo per consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche. **La valutazione per costo di produzione deprezzato** prevede dapprima la determinazione a nuovo dell'edificio, e successivamente la determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza. Tale concetto può essere espresso attraverso la seguente formula:

$$V = \Sigma C - D \quad (6)$$

- ΣC = sono i costi necessari per la produzione del bene comprendendo anche l'utile dell'imprenditore;
- D = è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare sia la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo in base alla sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della licenza edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera, e l'eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

Concorrono, quindi, alla produzione del bene fabbricato i seguenti fattori, esprimibili con la seguente relazione:

$$\Sigma C = V_n = K_c + C_A + O_c + O_p + S_g + O_f + U_i \quad (7)$$

Dove:

ΣC = costi totali di produzione sostenuti da un imprenditore ordinario, comprendenti i costi diretti e indiretti. La somma di tali costi rappresenta il valore a nuovo del fabbricato "Vn". Il termine ΣC può essere esplicitato nella formulazione seguente:

- K_c = comprende il costo di ricostruzione delle varie strutture, la somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile che possono riguardare i costi di demolizione di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa dei lotti quali paratie e muri di sostegno, bonifica e sistemazione dell'area, comprensivi degli utili dell'impresa esecutrice delle opere comprende il costo di demolizione. Pertanto il valore del costo di costruzione è dato dalla somma di più fattori (che saranno meglio definiti in seguito):

$$K_c = K_{sc} + K_{sse} + K_{oi} \quad (8)$$

dove:

K_{sc} = Costo di costruzione delle superfici coperte

K_{sse} = Costo di sistemazione delle superfici esterne

K_{oi} = Costo opere d'idoneizzazione

- C_A = costo di acquisto dell'area, comprensivo degli oneri ed interessi per l'acquisto: $C_A = K_A + O_{aa}$;
- K_A = costi di acquisto dell'area
- O_{aa} = Oneri di acquisto dell'area;
- O_c = oneri concessori pari alla somma di $O_u + C_c$;
- O_u = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- C_c = contributo di concessione commisurato al costo di costruzione;
- O_p = costi accessori, oneri professionali comprendenti le spese di progettazione, direzione dei lavori, sicurezza dei cantieri, collaudo delle opera, ecc.;
- S_g = Spese generali di amministrazione;
- O_f = oneri finanziari (interessi per l'anticipazione del capitale);
- U_i = utili dell'imprenditore.

Costo di acquisto dell'area K_A

Il sottoscritto, in merito al costo dell'area, reputa congruo il valore unitario di 30,00 €/mq, utilizzato dall'ing. Pingitore nella sua relazione di CTU a pag. 21.

Oneri di acquisto dell'area Oaa

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerati erogati insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare.

Per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto ad IVA, avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro all'8%, ipotecaria al 2% e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelle notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale 15%).

Sulla base di quanto appena detto avremo: **Oaa= 15% ka**

Definizione del costo di costruzione superfici coperte (Ksc)

Per la determinazione del costo unitario delle tipologie costruttive del complesso immobiliare della [REDACTED] da un'indagine del settore edilizio si ritengono congrui i seguenti prezzi unitari:

Tipologia costruttiva	Costo di costruzione a nuovo (€/m ³)	Altezza media dei manufatti (m)	Costo di costruzione a nuovo (€/m ²)
Per tutte le unità abitative e servizi	215,00	3,00	645,00
Ufficio direzione e struttura ristorante	250,00	3,00	750,00

Tabella 3 – Determinazione del costo di costruzione delle superfici coperte

Definizione del costo di sistemazione delle superfici esterne Ksse

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprendono la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi a raso. Le superfici esterne oggetto di sistemazione ammortano a circa:

Tipologia di superficie	Superficie (m ²)
Camminamenti con pavimentazione in calcestruzzo	4.400
Pavimentazione con autobloccanti	300
Pavimentazione in cotto	623
Pavimentazione in calcestruzzo (h=0,20)	350
Muretti 110 ml (valutati per un metro di lunghezza)	110 ml
Muretti aiuole (valutati per metro di lunghezza)	220 ml

Tabella 4 – Determinazione del costo di sistemazione delle superfici esterne

Le superfici riportate nella tabella precedente sono desumibili dagli elaborati progettuali relativi alla pratica di autorizzazione paesaggistica esibiti dalla società debitrice e poi verificate dal CTU sia in termini di consistenza che di tipologia costruttiva.

Da un'attenta indagine di mercato condotta presso operatori del settore edile nella zona di riferimento, si ritiene congruo utilizzare i seguenti prezzi unitari differenziati per tipologia di superficie:

Tipologia di superficie	Prezzo unitario (€/m ²)
Camminamenti con pavimentazione in calcestruzzo	30,00
Pavimentazione con autobloccanti	30,00
Pavimentazione in cotto	50,00
Pavimentazione in calcestruzzo (h=0,20)	30,00
Muretti h=0,40/0,80 m(valutari per un metro di lunghezza)	150 €/ml

Tabella 5 – Determinazione dei valori di mercato delle costruzioni

Definizione del costo opere d'idoneizzazione Koi

È costituita dalla somma dei costi per rendere l'area edificabile. Possono riguardare i costi di sbancamento, terrazzamento, opere di difesa quali paratie, muri di sostegno, costi di drenaggio di falde o consolidamenti di strati cedevoli, opere idrauliche relative a intubamenti corsi d'acqua esistenti, ovvero costi di bonifica ambientale e simili. Tali costi considerato in caso in esame di terreni incoerenti, la vicinanza ai corsi d'acqua naturali, ed altri fattori, sono valutati forfettariamente nella misura pari al 10% sul costo di costruzione Ksc.

Definizione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oc

Gli oneri concessori sono pari alla somma:

$$O_c = O_u + C_c \quad (9)$$

Dove:

- **O_u** = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **C_c** = contributo di concessione commisurato al costo di costruzione;

In base a quanto appreso da personale dell'UTC di Guardavalle, si valutano i seguenti importi:

$$O_u = 5,10 \text{ €/mc} \times \text{circa } 18.000 \text{ mc} \approx \text{€ } 92.000$$

$$C_c = 240 \text{ €/mq} \times 5\% \times \text{circa } 7.000 \text{ mq} \approx \text{€ } 84.000$$

Il costo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oc sono pertanto stimati in circa € 176.000.

Definizione oneri professionali Op

Comprendono le spese di progettazione, direzione dei lavori, sicurezza dei cantieri, collaudo delle opere, ecc.. Tali costi si possono assumere pari al 10% del costo tecnico di costruzione (Ksc+Ksse).

Definizione spese generali di amministrazione Sg

Si assume la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione (Ksc+Ksse) e dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oc, quindi pari al 2% di (Ksc+Ksse+Oc).

Definizione oneri finanziari Of

Gli oneri finanziari sono gli interessi passivi relativi alla quota di indebitamento. Qui si considerano ipotesi valide anche per l'Agenzia del Territorio, pertanto:

- 1) la quota di debito si assume pari al 60% dell'investimento, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 40%;
- 2) si applica la formula dell'interesse composto:

$$Of = 60\% \times CT \times [(1 + r)^n - 1] \quad (10)$$

dove:

- **Of** corrisponde alla somma degli interessi
- **CT** = (Kc+Oc+Op) è il valore dell'investimento
- **r** è il tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito o Finanziatori, che nel caso in esame, pur considerando l'andamento dei tassi medi, stante la crisi attuale e la difficoltà di accesso al credito nel settore dell'edilizia, si considera in misura percentuale del 5,50%
- **n** è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento, che si stima pari a 3 anni.

Dove:

O_e	Deprezzamento per obsolescenza economica (€)
R	Reddito netto senza obsolescenza (€/anno)
R^*	Reddito netto con obsolescenza (€/anno)
i_0	Saggio di capitalizzazione del segmento di mercato

Nella fattispecie l'obsolescenza economica viene considerata nulla in quanto si vuole effettuare una stima svincolata dal reddito come ampiamente descritto in precedenza.

Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico o per vetustà di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali. Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti).

La metodologia che viene adotta per determinare il deprezzamento fisico è basata sull'utilizzo della formula empirica proposta dall'Unione Europea Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\delta_{tot} = \{\sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86\} * y_i \quad (13)$$

Dove:

- δ_{tot} rappresenta la somma dei deprezzamenti in punti percentuali rispetto al valore iniziale, a nuovo, delle diverse tipologie di fabbricati presi in esame;
- " A_i " esprime in punti percentuali la frazione in anni trascorsa dall'entrata in uso della struttura i-ma presa in considerazione, appena realizzata rispetto all'arco temporale di durata della sua vita utile; esprime, in altri termini, il rapporto tra il numero di anni che il fabbricato i-esimo possiede al momento della stima e il numero degli anni che, attendibilmente, trascorreranno dal momento della sua ultimazione fino al suo naturale deperimento.
- " y_i " è l'incidenza percentuale del costo della tipologia i-esima di fabbricato rispetto al costo complessivo a nuovo.

Nell'applicazione delle formula dell'U.E.E.C., tenuto conto delle condizioni di conservazione degli edifici che si è riscontrato in sopralluogo, dell'epoca presunta in cui dette costruzioni sono state realizzate (epoca ricavabile per quanto possibile dalla documentazione in atti), si è considerata la vita utile complessiva delle diverse tipologie edilizie in 30 anni per gli alloggi ed i servizi comune del villaggio turistico ed in 80 anni per gli immobili in c.a. (direzione e ristorante).

In sintesi, stimati i seguenti valori (*cfr. All. 8*):

a) Valore di riproduzione a nuovo:	€ 7.115.558
b) Deprezzamento complessivo:	€ 3.407.377
c) Costo area e relativi oneri indiretti:	€ 1.035.000
<hr/>	
d) si ha il valore di riproduzione deprezzato (a - b + c):	€ 4.743.180

A tale valore vanno detratti i seguenti importi:

e) Oneri per la sanatoria dei beni sanabili: (<i>si conferma il valore del precedente CTU</i>)	€ 13.600
f) Demolizione dei beni non sanabili e smaltimento in discarica autorizzata degli inerti. Tale importo viene calcolato come il prodotto di 35 €/mc per 5.400 mc di volume da demolire (circa 1.800 mq di superficie). <i>N.B: è stato applicato il Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici - Ed. 2013 - con un aumento del 20%, in quanto si tratta di demolizione parziale di edifici e, pertanto, l'incidenza dei costi fissi (approntamento del cantiere ed oneri di sicurezza) sul valore unitario aumenta.</i>	€ 189.000
<hr/>	

Pertanto il valore del compendio pignorato è (d - e - f) = **€ 4.540.580**

In allegato si riportano gli schemi di calcolo della stima (*cfr. All. 8*).

3.3 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

In conclusione, il valore economico stimato per il lotto oggetto della procedura esecutiva n. 72/2011 R.G. in cifra tonda è pari ad € 4.540.000 (diconsi euro *quattromilionicinquecentoquarantamila*).

Avendo assolto l'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, li 06.08.2014

H.C.T.U.
Dott. Ing. Salvatore TUCCI

N. 2482
PROVINCIALE INGEGNERI - CATANZARO