

CTU TRIBUNALE di CATANZARO
Dott. Arch Fulvio Enrico Cosentino
Procedure Immobiliari - Penali - Civili - Corte di Appello

Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816
Ordine Arch. di Cz n° 1322
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



TRIBUNALE DI CATANZARO 1° SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. IMMOBILARE n° 47/2020

GIUDICE : Dott. PIERPAOLO VINCELLI

CONSULENTE del Giudice : Dott. Arch. FULVIO ENRICO COSENTINO

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA PRINCIPALE E

CHIARIMENTI

Aggiornamento Valori di Stima al secondo semestre 2022



PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Catanzaro I° sezione civile, conferisce incarico di redazione della consulenza tecnica di stima al CTU Fulvio Enrico Cosentino in data 16/01/2021 in merito alla **Procedura Immobiliare N° 47/2020** promossa da **Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo sviluppo d'Impresa S.P.A (INVITALIA S.P.A.)** con sede in Roma via Calabria N° 46/48 iscritta nel Registro delle Imprese di Roma p.iva n° 05678721001 in persona dell'amministratore delegato Dott. Domenico Arcuri, e difesa dall'avv. Massimo Biasotti Mogliazza del Foro di Roma, che ricorre per un **importo complessivo di euro 1.721.240,07** notificato con atto giudiziario di pignoramento in data 29 Maggio 2020 contro [REDACTED] p.iva [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rapp.te pro tempore Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] è proprietario delle seguenti unità

- 1) - Unità immobiliare sita nel comune di Borgia frazione Roccelletta alla località Cutruzzo, posta al piano terreno, catastalmente individuato nel NCT al foglio 31, particella 1289 categoria D7.
- 2) - Unità immobiliare, Agrumeto sita in comune di Borgia alla localita' Cutruzzo catastalmente individuato nel NCT al foglio 31 particella 1185 di Ha 0.29.71
- 3) - Unità immobiliare Agrumeto di cl.2 RDE 92,06 RAE 23,78 e particella 1188 di Ha 0.04.23, agrumeto di cl. 2.



CHIARIMENTI E PREMESSA

Si evidenzia come già dichiarato che questa procedura esecutiva interessa soltanto i beni riportati in premessa e nell'atto di pignoramento, non fanno parte apparecchiature macchinari e attrezzature o studi di fattibilità che riguardano altri aspetti della procedura esecutiva e che saranno eventualmente oggetto di altra procedura.

Pertanto i beni oggetto della procedura sono i seguenti:

- 1) - Unità immobiliare sita nel comune di Borgia frazione Roccelletta alla località Cutruzzo, posta al piano terreno, catastalmente individuato nel NCT al foglio 31, particella 1289 categoria D7.
- 2) - Unità immobiliare, Agrumeto sita in comune di Borgia alla localita' Cutruzzo catastalmente individuato nel NCT al foglio 31 particella 1185 di Ha 0.29.71
- 3) - Unità immobiliare Agrumeto di cl.2 RDE 92,06 RAE 23,78 e particella 1188 di Ha 0.04.23, agrumeto di cl. 2.

Questa relazione integrativa viene redatta in base alle richieste di chiarimenti avanzati dal signor Giudice e dalle parti in causa su due punti fondamentali e cioè:

- 1) - *I metodi di stima utilizzati, in modo dettagliato .*
- 2) - *Il valore di mercato del bene sottoposto ad azione esecutiva come media dei valori.*

Nel corso della CTU sono state eseguite indagini ricerche presso agenzie immobiliari e valutazioni di ordine catastale, per risalire al più probabile valore di mercato dei beni. In seguito a contatti avvenuti con il CTP ing. Antonio Sestito per uno scambio di idee e



informazioni sulla base delle osservazioni depositate dalla controparte lo stesso Ing. Antonio Sestito CTP mi ha evidenziato che non è più disponibile ad occuparsi della procedura .

Per quanto riguarda il valore finale della stima, La CTU intende riesaminare alcuni passaggi della relazione principale, e venire incontro alle richieste della parte eseguita *con un aggiornamento dei parametri e dei valori di stima al secondo semestre anno 2022, visto il tempo trascorso e le fluttuazioni significative del mercato immobiliare con valori in notevole aumento per quanto riguarda le compravendite e in alcuni casi quella dei fitti in ribasso.*

RELAZIONE

Per quanto concerne il compendio artigianale, le opere consistono nella realizzazione di un fabbricato in CLS ad un solo piano nel quale sono ubicati gli uffici e l'attività produttiva della società, più l'area limitrofa esterna destinata a parcheggio e area di manovra il fabbricato era destinato ad una piccola attività artigianale per la produzione di capi di abbigliamento.

Senza dilungarmi in inutili ripetizioni sia per quanto riguarda la relazione tecnica e i principi generali dei quesiti della CTU i quali sono stati abbondantemente chiariti nella relazione principale dove risulta allegata tutta la documentazione e il rilievo fotografico.



TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO - COMPENDIO INDUSTRIALE COMUNE DI BORGIA

1) - Fabbricato	MI 15,00 x 34,00	Mq. 700,00
2) - Area esterna	Foglio 31 part. 1185	Mq. 2.971,00
3) - Area esterna	Foglio 31 part. 1188	Mq. 423,00

CRITERI DI STIMA APPLICATI : in base ai nuovi parametri aggiornati secondo semestre 2022

1) - **Primo metodo** - Elementi specifici di Stima, quale l'eta', la qualità costruttiva, la posizione geografica, la differenziazione di piano, l'uso diverso del bene. Questo metodo di stima deve interfacciare i dati in possesso dell'immobile con dei parametri e dei coefficienti correttivi che sono riferiti a " *Come si Stima il valore degli Immobili (di Marina Tamborrino, da il sole 24 ore)* - per effettuare la stima con il metodo dei parametri fisici, è necessario individuare dei coefficienti di differenziazione che in base alle caratteristiche peculiari dell'immobile lo differenziano e lo identificano. *Marina Tamborrino, analista ed economista* delle quotazioni del mercato immobiliare ha condotto studi approfonditi su tutto il territorio italiano e in ben 1100 comuni pubblicando i risultati con indici ottenuti attraverso algoritmi di valutazione, queste pubblicazioni sono ampiamente utilizzati nelle consulenze immobiliari.



CTU TRIBUNALE di CATANZARO
Dott. Arch Fulvio Enrico Cosentino
Procedure Immobiliari - Penali - Civili - Corte di Appello

Consulente D'ufficio del Giudice n° 1422 ☎ 348-9805816
Ordine Arch. di Cz n° 1322
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it

Coefficiente livello di piano: Le stime dei fabbricati differiscono di valore a secondo del livello di piano, è necessario quindi tenere in considerazione il piano di costruzione ed attribuire il coefficiente corretto.

Nel caso specifico si utilizza la seguente tabella: località principale marina

Livello di Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Terra rialzato	0.90	1.00
Primo	0.94	1.00
Secondo	0.96	0.90
Terzo	0.98	0.80
Piani superiori	1.00	0.55
Ultimo	1.05	0.40

Coefficiente di vetustà, qualità e stato di manutenzione, fascia di valutazione tra i 10 e 20 anni di costruzione, nel nostro caso il fabbricato è stato costruito il 2004 ad oggi sono passati 18 anni.

Qualità 10 -20 anni

Qualità	s. ottimo	s.buono	s.mediocre	pessimo
lusso	0.90	0.85	0.80	-----
signorile	0.85	0.80	0.75	-----
medio	0.80	0.75	0.70	-----
Popol.	0.75	0.70	0.65	-----

Coefficiente di distribuzione interna: La distribuzione interna degli spazi, l'altezza utile dei vani e le dimensioni delle superfici illuminanti, danno luogo al seguente coefficiente:

Funzionale	Valore coefficiente 1.00
Poco funzionale	Valore " 0.95
Non funzionale	Valore " 0.90

Come si può notare dalla planimetria della CTU, il fabbricato in oggetto presenta una funzionale distribuzione degli spazi interni, che induce ad applicare il seguente : **valore di riferimento = 1.00**

Sommando tra di loro gli indici in evidenza si ottiene il valore del CDG coefficiente di differenziazione

$$\text{globale medio} = \text{CDG } 1.00 + 0.70 + 1.00 / 3 = 0.90$$



Dalla ricerca di mercato interfacciata con i valori delle agenzie immobiliari si ricava un valore aggiornato al mq per le strutture non residenziali di circa € 550,00 al mq valore riferito alla fascia medio alta, questo valore va moltiplicato per il **CDG (550,00 x 0.90) = 495,00 € al mq**

Per cui abbiamo € 495,00 x (superf. mq. 700.00 = € 346.500,00)

2) - **Secondo Metodo Analitico** - La capitalizzazione del Reddito, tiene conto della presenza dei servizi primari comunali che nel caso specifico sono presenti in tutta l'area infatti presso l'insediamento artigianale è presente la rete idrica comunale, la rete elettrica, la rete fognante, e una discreta viabilità, nell'applicazione di questo metodo di stima si deve considerare il reddito mensile netto e annuo della struttura produttiva.

I valori che si possono dedurre per strutture produttive simili si aggirano da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 5.000,00 di fitto al mese, nella precedente stima abbiamo considerato come parametro di reddito un fitto medio lordo euro 5.500,00 mensili tale valore è da considerare oggi molto alto, anche perché la struttura versa in condizioni di completo abbandono e necessita di interventi importanti specialmente per quanto riguarda tutti gli impianti tecnologici, il CTP ing. Antonio Sestito ha dichiarato nella sua relazione pag. 2 che gli impianti della struttura sono funzionanti e conformi alla normativa vigente, questa affermazione è priva di qualsiasi fondamento probabilmente dovuta al fatto che il tecnico non ha effettuato di persona il sopralluogo nella struttura, oppure è stato informato male.



Infatti si evidenzia quanto la CTU sostiene nella precedente relazione, dal sopralluogo congiunto con il custode giudiziario Avv. Maria Mastria, oltre allo stato di abbandono dell' area esterna ed interna della struttura abbiamo constatato le seguenti criticità:

Mi permetto di evidenziare solo alcuni aspetti:

- 1) -Devastazione totale dell' Impianto Elettrico, con asportazione di fili elettrici, cassette, e quadro elettrico.
- 2)-Devastazione totale dell'impianto di Climatizzazione, Antincendio, Citofonico Telefonico e di Sicurezza.
- 3) - Devastazione totale dei servizi igienici e docce con pezzi sanitari distrutti e asportati.
- 4) - Porte, Finestre interne ed esterne bloccate e rotte, alcuni vetri sfondati.

Su affermazioni del proprietario sig. [REDACTED] le devastazioni sono dovute a furti subiti nel corso di anni, Il tutto relazionato nei verbali del sopralluogo.

Procedimento di Stima

Considerazione di due parametri fondamentali : **Reddito netto e saggio di capitalizzazione**, con questo metodo il valore di mercato di un bene si determina dividendo il reddito netto prodotto dal capitale, per un saggio r che si identifica con il saggio di capitalizzazione.

La formula è la seguente: $V_m = R_n / r$

Si ricava il fitto medio dalle valutazioni : $2000,00 + 5000,00 = 7000,00 / 2 = 3.500,00$ RL

- **Le spese a carico della proprietà ammontano a circa il 25% e sono:**
- **Manutenzione - Assicurazione - Tasse - Servizi utenze.**
- **RL - Reddito lordo $3.500,00 - 25\% = R_N = 2.625,00$**
 $2.625,00 \times 12 = 31.500,00$ reddito netto



Il tasso del saggio di capitalizzazione aggiornato al 2022, è stato desunto dal valore pubblicato da Immobiliare.it e Borsino Immobiliare, il saggio di capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile.

I nuovi tassi si possono trovare anche su internet e sono :

1) - Per gli immobili residenziali è tra 4.5 e 5.5%

2) - Per gli immobili non residenziali è tra 6.5 e 7.5%

Assumendo il valore per gli immobili non residenziali come valore medio abbiamo $6.5 + 7.5 = 14.00/2 = 7.00\%$

Quindi : $Vm = 31.500,00/0.07 = € 450.000,00$

3) - Terzo Metodo - Stima sintetico comparativa.

I valori medi unitari desunti dall'indagine di mercato effettuata per zone con caratteristiche simili nell'ambito del territorio del comune di Borgia ed in particolare quello che scaturisce dall'osservatorio quotazioni immobiliari comune di BORGIA CZ - di BORSINO IMMOBILIARE, copia allegata alla presente consulenza, come elemento di riscontro tra le diverse fasce di valutazione si assume quella ricadente nel comune di Borgia località Roccelletta, che riguarda i capannoni e opifici, identificata come costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva con caratteri architettonici e distributivi rispetto alla zona territoriale di cui è ubicata, e solitamente adibita ad attività imprenditoriale, artigianale o agricola.



- Si assume la fascia medio alta di circa euro 500,00 al mq. come riporta anche l'analisi di Borsino immobiliare, che corrisponde anche alla ricerca di mercato effettuata precedentemente.
- quindi moltiplicando il valore di euro 500,00 x 700 mq superficie della struttura abbiamo il valore complessivo di euro 350.000,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI ESTERNE E VALORE

Il valore dell'area esterna deve essere sommata al valore della struttura in quanto costituisce parte integrante del compendio imprenditoriale.

La superficie complessiva di mq. $2.971+423.00 = 3.394,00$ viene considerata area di pertinenza esterna alla struttura sulla base dei nuovi indici di valutazione 2022 dell'area possiamo fissare un valore di **euro 50,00** al mq con leggero

decremento rispetto al prezzo di mercato , in quanto il compendio si trova in area urbanizzata, ma con infrastrutture stradali scadenti.

In aree urbanizzate e bene infrastrutturate a destinazione imprenditoriale il prezzo di mercato si colloca con i nuovi indici 2022 anche ad euro 55,00 - 60,00 al mq.

Valore Area Esterna $3.394,00 \times 50,00 = 169.700,00$



Valore medio procedimenti di stima struttura imprenditoriale.

proced. 1) - totale € 346.500,00

proced.2) - totale € 450.000,00

proced.3) - totale € 350.000,00

Totale € 1.146,500 / 3 = 382.166,00

Il valore medio delle procedure di stima è Vm = 382.166,00

TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO - COMPENDIO INDUSTRIALE COMUNE DI BORGIA

1) - Fabbricato	Mq. 700,00	€ 382.166,00
2) - Area esterna	Mq. 3.394	€ 169.700,00
Totale complessivo	Valore lotto unico	€ 551.866,00

Valore complessivo della Stima attualizzato al 2022 LOTTO UNICO € 551.866,00

