

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCA MERCURI

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Luca Mercuri, nominava, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.52/2023, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

Il G.E. Dott Luca Mercuri, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento").

Assunto formalmente l'incarico tramite accettazione telematica, provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione presso l'UTE di Catanzaro e presso il comune di Settingiano.

Procedendo poi alla lettura degli allegati di procedura, acclusi al fascicolo telematico, contattavo telefonicamente il nominato custode, il Notaio Lentini, col quale si concordava di effettuare accessi autonomi.

Per questo, motivo contattavo direttamente l'utenza della [REDACTED] esecutata, la quale mi dava immediata disponibilità ad accompagnarmi sui luoghi.

Di fatto, nei giorni seguenti venivo contattato dal [REDACTED] in qualità di delegato ad accompagnarmi sui luoghi, per cui alla data del 21 settembre, alle ore 8:00 mi ritrovavo ad ispezionare l'oggetto di esecuzione, ubicato in Settingiano in Viale Cassiodoro.

Alle ore 90;30 chiudevo il verbale con la con firma in calce del delegato da parte della [REDACTED] esecutata.

Successivamente, previo appuntamento concordato con l'ufficio Tecnico del comune di Settingiano , mi recavo nel municipio di Settingiano, ove prendevo visione degli elaborati tecnici inerenti i progetti in essere sul terreno esecutato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE

- 1) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ) , riportato al catasto terreni foglio 15 part. 834 , di mq. 260,00 in testa a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- 2) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ) , riportato al catasto terreni foglio 15 part. 835 , di mq. 50,00 in testa a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- 3) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ) , riportato al catasto terreni foglio 15 part. 836 , di mq. 310,00 in testa a [REDACTED] c.f. [REDACTED] ;
- 4) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ) , riportato al catasto terreni foglio 15 part. 837 , di mq. 530,00 in testa a [REDACTED] c.f. [REDACTED] ;

quindi l'intera proprietà elencata ai punti 1, 2, 3 e 4 di cui sopra e per un totale ,in superficie metrica di mq. 1.150,00 catastali.

BREVE RELAZIONE PRELIMINARE

Trattasi di terreni facenti parte di un più vasto comprensorio edificabile del comune di Settingiano (CZ)

Nella fattispecie, a margine dei lotti in esecuzione esistono già dei fabbricati edificati a seguito di apposite lottizzazioni, tantè che anche i fabbricati più prossimi ai lotti in esame sono stati edificati dalla [redacted] eseguita.

Mi riferiva il signor [redacted] delegato a rappresentare [redacted] nel corso dell'accesso finalizzato alla redazione della presente CTU, che a seguito della nota crisi immobiliare in atto da diversi anni, la [redacted] eseguita ha abbandonato momentaneamente il progetto di edificazione sui lotti in esecuzione.

Sul suolo edificatorio in proprietà della [redacted] eseguita resta prevista la realizzazione, per edificazione, di altri fabbricati per come da progetto depositato.

Il suolo, ossia le particelle eseguite, allo stato risultano libere da cose e persone estranee alla [redacted] eseguita, anzi risultano recintati e delimitati a mo di cantiere edile.

DATI CATASTALI AGGIORNATI COMUNE DI SETTINGIANO (CZ)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione terreni	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	visure	
1		15	834				Terreni		Mq. 260,00			
2		15	835				Terreni		Mq. 50,00			
3		15	836				Terreni		Mq. 310,00			
4		15	837				terreni		Mq. 530,00			
Indirizzo				Settingiano (CZ)								
INTESTATO												
1	[redacted]						c.f.	[redacted]	(1) Proprietà per intero 1/1			

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I lotti di terreno risultano in tutt'uno e sono recintati con rete da cantiere.

Al momento del mio accesso in sito, avvenuto alla data del 21 settembre 2023, il delegato della [redacted] tale signor [redacted] mi portava sul luogo che appariva sbarrato dalla recinzione senza possibilità di accesso al suo interno.

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano inseriti le ispezioni del custode giudiziario, Notaio Lentini Danilo.

Per cui si rimanda a tali atti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano pervenuti alla [REDACTED] ebitrice, [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio Gianluca Perrella da Catanzaro del 30 settembre 2005 rep. N. 75388/10285 trascritto il 12 ottobre 2005 ai n. 12545 RP e 21925 RG, per come riassunto nella relazione del custode Giudiziario dott. Lentini.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche degli stessi quali, nel caso di specie, la localizzazione e la destinazione d'uso del terreno.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile esecutato, ovvero i lotti di terreno tutti contigui tra loro, risultano ubicato nella zona esterna periferica di Settingiano, comunque comparto in espansione edificatoria.

Di fatto, la zona di ubicazione dei terreni che poi si riconducono ad un unico lotto, risultano collocati in una area che è stata, negli anni scorsi e recenti, abbastanza dinamica in fatto di edilizia abitativa.

Appare, in ogni modo, urbanizzata ed all'interno di un più vasto comparto edificato, unica nota negativa, oltre a quella dell'andamento del mercato edilizio in generale, è quella della viabilità di accesso non proprio comoda.

DESTINAZIONE D'USO

Le aree in esecuzione hanno la destinazione d'uso edificabile per come nelle già rilasciate concessioni edilizie (allegate).

TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia prevista è quella in atti , del resto già edificata al margine del lotto in esecuzione.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale è quella già versata in atti dal custode delegato Dott. Lentini.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto, dapprima, alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per lotti edificabili simili, a mezzo di discrete indagini condotte a mezzo di diretta conoscenza con imprese esecutrici che hanno già edificato e posto in vendita beni immobili simili.

Alle suddette informazioni, deve necessariamente aggiungersi che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ed ancora la notevole mole di edificato invenduto in zona ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili simili a quello in esame subisse un calo percentuale apprezzabile.

Inoltre ho voluto saggiare altra metodologia di stima, in casi di lotti destinati alla edificazione ed alla successiva vendita degli immobili, ove può essere applicata la stima quella del più probabile prezzo unitario a mezzo di stima analitica successivamente alla trasformazione in edificato del lotto.

Questa ultima disamina avviene attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei fabbricati realizzati ed il costo tecnico di costruzione dei medesimi , comprensivo dell'utile di impresa ed oneri professionali detraendo il profitto imprenditoriale , scontato per il tempo necessario intercorrente dalla data di stima e l'inizio della produttività degli ipotetici fabbricati, con un saggio di rendimento di circa il 6%.

Per questa ultima metodologia di stima, sinteticamente, occorre rilevare che dagli allegati di progetto per la realizzazione dell'intera operazione edilizia della

esecutata, dovevano venire in esistenza un totale di quattro corpi edilizi, due già realizzati e due da realizzare sull'area oggi oggetto di esecuzione immobiliare.

Per dare corso a questa seconda metodologia di calcolo del probabile valore commerciale del terreno esecutato, occorre preliminarmente procedere ai conteggi di cubatura sul totale di progetto, ne deriva che la cubatura massima di progetto prevista era di circa mc. 3.503,00 con una superficie di mq. 1.274,00 circa.

Di fatto la progettazione esperita prevedeva la realizzazione di una volumetria di circa mc. 3.440,00 con una corrispettiva superficie di mq. 1.166,00 circa.

A quanto sopradetto devesi aggiungere pure che per i corpi di fabbrica da realizzare secondo il progetto, vada considerato il piano seminterrato quale destinazione accessorie non computata urbanisticamente, per cui l'intera superficie va ad espandersi in un totale di circa mq 1.985,00.

Da tale dato si può dar corso alla valutazione dell'intero lotto edificabile secondo i criteri sopra emarginati.

Orbene , applicando la seguente e nota formula di stima:

$$Va = (Vf - Sp) \times 1/qn$$

Ove : Va è il valore di stima;

Vf è il valore dell'edificato;

Sp sono le spese (oneri costi tecnici e profitti);

1/qn è il fattore di anticipazione (due anni)

Per cui , trattando complessivamente i dati metrici totali dell'intero complesso immobiliare realizzabile , avremo che a fronte di mq. 1.985,00 di edificato avremo un corrispettivo in cubatura di mc. 3.440,00

Ai dati sopradetti resta da applicare il valore più prossimo dei cespiti al mq. per zona , ossia quelli dell'edificato al nuovo che oggi si aggirano intorno ad € 1.300,00, ovvero un valore dell'edificato, in forma totale, pari ad € 2.580.500,00

Le spese occorrenti alla operazione edilizia sono le seguenti:

- Oneri concessori 3.440,00 X € 6,00 mc. = € 20.640,00;
- Costo tecnico di costruzione mq. 1.985,00x € 750,00= € 1.488.750,00;
- Profitto imprenditoriale al 15€ di € 1.488.750,00 = € 223.312,00;
- Fattore di anticipazione 1/106 per due anni = 0,88999;

Applicando ora la formula prima citata avremo il valore complessivo dell'area una volta portato a termine l'intera operazione edificatoria, ossia :

$$\text{Valore area } (2.580.500 - (20.640,00 + 1.488.750,00 + 223.312,00) \times 0,88999 \\ = \text{€ } 754.532,00$$

A questo punto avremo che il valore al mq. del lotto ad operazione compiuta assumerà l'equivalente di € 754.532,00/ mq 3185,00 = € 237,00/ mq.

Orbene l'area in esecuzione immobiliare è pari a mq.1.150,00 per cui , secondo i suddetti parametri , estrapolando la sola area di interesse ,dovrebbe valere :

$$\text{mq. } 1.150,00 \times \text{€ } 237,00 = \text{€ } 272.550,00 .$$

a questo punto ben si comprende che il suddetto valore non può essere quello reale allo stato delle cose, in quanto lo sarà nel momento in cui si concretizzerà la edificazione del rimanente complesso immobiliare sul lotto in esecuzione.

Per quanto attiene invece i valori di stima desunti da informazioni da parte di operatori immobiliari che operano in zona , abbiamo che il parametro di riferimento al metro quadro è pari a circa € 75,00/mq.

Sulla base di quest'ultimo valore da assegnare al cespite in esecuzione , avremo che il valore commerciale sarà di :

$$\text{mq. } 1.150,00 \times \text{€ } 75,00 = \text{€ } 86.250,00.$$

A questo punto, per completezza esaustiva della presente relazione, ritengo sia doveroso mediare i valori nascenti dalle suddette considerazioni estimative, applicando però una doverosa riduzione sul valore probabile del terreno ad operazione immobiliare compiuta, che è giusto venga evidenziato, rimane sempre una questione lasciata appesa , in special modo nel periodo attuale dove non è affatto facile prevedere il buon esito ad operazioni immobiliari di primo impianto.

Con tutta onesta ritengo che il valore nascente dalla stima di € 237/mq di terreno vada ridimensionata al 50% , cosicchè si possa tenere conto del valore di € 118,50/mq. per la stima effettiva mediata col valore nascente dall'indagine di mercato di € 75,00/mq.

Definitivamente, mediando i due suddetti valori, avremo :

$$€ 75,00 + € 118,50 = € 193,50 / 2 = € 96,50 \text{ mq.}$$

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

I lotti facenti parte della esecuzione in essere non possono separarsi in quanto diventerebbero inedificabili, per la loro specifica conformazione planimetrica e di utilizzo urbanistico già acclarato con le rilasciate autorizzazioni edilizie comunali (cfr allegati).

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità sono quelle già rilevate dal custode notar Lentini da Catanzaro per come alla relazione ipotecaria notarile.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Si rinvia a quanto sopradetto

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

I lotti risultano edificabili in tutt'uno per come dalla concessione comunale in atti.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non ricorre nel caso in specie.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda al permesso di costruire rilasciato dal comune di Settingiano pratica edilizia n. 12/2009 prot. 8115 del 9/12/2010.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Non ricorrono nel caso in specie

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Riassumendo i valori assegnati al mq di terreno avremo che i lotti eseguiti, in tutt'uno, sommano a mq catastali 1.150,00 e ricomprendono le sottoelencate particelle

1) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 834, di mq. 260,00 in testa a [REDACTED] f.
[REDACTED]

2) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 835, di mq. 50,00 in testa a [REDACTED] c.f.
[REDACTED]

3) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 836, di mq. 310,00 in testa a [REDACTED] f.
[REDACTED]

4) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 837, di mq. 530,00 [REDACTED] c.f.
[REDACTED];

Avremo quindi un valore di stima complessivo in tutt'uno per come appresso:

somma delle superfici di cui ai lotti 1), 2), 3) e 4) mq. 1.150,00 X € 96,50 =

€ 110.975,00

(centodiecimilanovecentosettantacinque/00).

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, avremo;

LOTTO unico, composto da:

1) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 834, di mq. 260,00 in testa [REDACTED] c.f. [REDACTED]

2) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 835, di mq. 50,00 in testa [REDACTED] c.f. [REDACTED]

3) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 836, di mq. 310,00 in testa [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4) 1/1 della proprietà in SETTINGIANO (CZ), riportato al catasto terreni foglio 15 part. 837, di mq. 530,00 in testa [REDACTED] c.f. [REDACTED]

tutte particelle contigue, che sommano a mq 1.150,00 X € 96,50= € 110.975,00

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro li, 8 gennaio 2024

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli

