

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 66/2015 R.G.Es.

G.E. Dr.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

CONSULENZA INTEGRATIVA

DATA

Caltagirone, 24/01/2018

Il C.T.U.

Dott. ing. Anita Astuto

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
R.G. Es. 66/2015

G.E. DR.SSA CAVALLARO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Promosso da: Banca MPS S.p.A

con l'avv. A. Gitto

Contro: Debitore esecutato

contumace

**RELAZIONE INTEGRATIVA
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PREMESSA ED INCARICO

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16.06.2017, letti gli atti del procedimento esecutivo in epigrafe e rilevato che con la perizia depositata in data 16.04.2017, la sottoscritta CTU aveva stimato il compendio pignorato in complessive € 2.062.800,00, aveva ritenuto non congruo il canone per l'affitto che interessa una parte del suddetto compendio, oltre a ritenere *"... necessario procedere alla vendita in un unico lotto, nonostante l'estensione e il numero dei beni pignorati, poiché si tratta di fabbricati e terreni inseriti all'interno di una zona di pre-riserva della R.N.O. Bosco di Santo Pietro (Cfr. Certificato di destinazione Urbanistica); in particolare i permessi di costruire dei fabbricati pignorati sono stati rilasciati in funzione della destinazione d'uso, compatibile con l'attività dell'azienda agricolo-zootecnica del debitore esecutato e strettamente connessa ai terreni pignorati..."*, il G.E. richiama la sottoscritta affidandole il seguente mandato:

1. predisponga un piano di vendita del compendio pignorato alternativo, a quello prospettato, prevedendo la vendita di più lotti singoli e determinandone il valore di stima per lotto;
2. determini il valore del canone locativo dei beni concessi in affitto.

Per il deposito della presente integrazione veniva fissato termine di 40 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento, poi successivamente prorogato su richiesta motivata del CTU. Tutto ciò premesso riferisce e relaziona quanto segue.

Risposta al quesito n.1

PIANO DI VENDITA

Il piano di vendita alternativo al lotto unico è stato predisposto considerando sia le caratteristiche di omogeneità e / o prossimità dei beni sottoposti a pignoramento, sia la superficie utilizzata dall'azienda relativamente ai terreni assegnati all'agriturismo e all'ovicaprino; più precisamente tenendo conto sia dell'estensione minima di terreno prevista dalla L.R. n.3 del 26/02/2010 per l'agriturismo sia di una adeguata estensione di terreni destinati al pascolo al fine di garantire potenzialmente una idonea alimentazione agli animali da allevamento per l'ovi-caprino. Seguendo tale criterio si è pervenuti alla formazione di n.8 lotti:

- Lotto n.1: costituito da tutti gli immobili pignorati ubicati in

contrada Piano Chiesa;

- Lotto n.2: costituito da un'unica particella, al momento dei sopralluoghi occupata da terzi;
- Lotto n.4: costituito dal fabbricato destinato ad agriturismo e dai terreni pignorati più prossimi ad esso;
- Lotto n.5: costituito dai fabbricati destinati ad opificio e stalle, nonché dai terreni pignorati più prossimi ad essi e da una particella (la part. 63) confinante con la via Andromeda, così da avere accesso diretto da tale via;
- Lotti nn. 3-6-7 per i quali si è seguito un criterio di prossimità cercando di accorpate il più possibile i terreni pignorati, comprensivi di eventuali fabbricati rurali ivi insistenti;
- Lotto n.8: costituito da n. 2 particelle attigue, una delle quali proprietà indivisa con un soggetto terzo al pignoramento, e l'altra su cui in parte insiste un fabbricato diruto non censito in catasto;

Si è ritenuto di non dover variare la stima originaria degli immobili perché i criteri che si erano utilizzati nella relazione di CTU depositata, sono indipendenti dalla formazione dei lotti; il valore complessivamente stimato in 2.060.500 € rimane quasi invariato; la differenza è dovuta esclusivamente al deprezzamento adottato nei due lotti¹ interessati dalla servitù di passaggio da istituire.

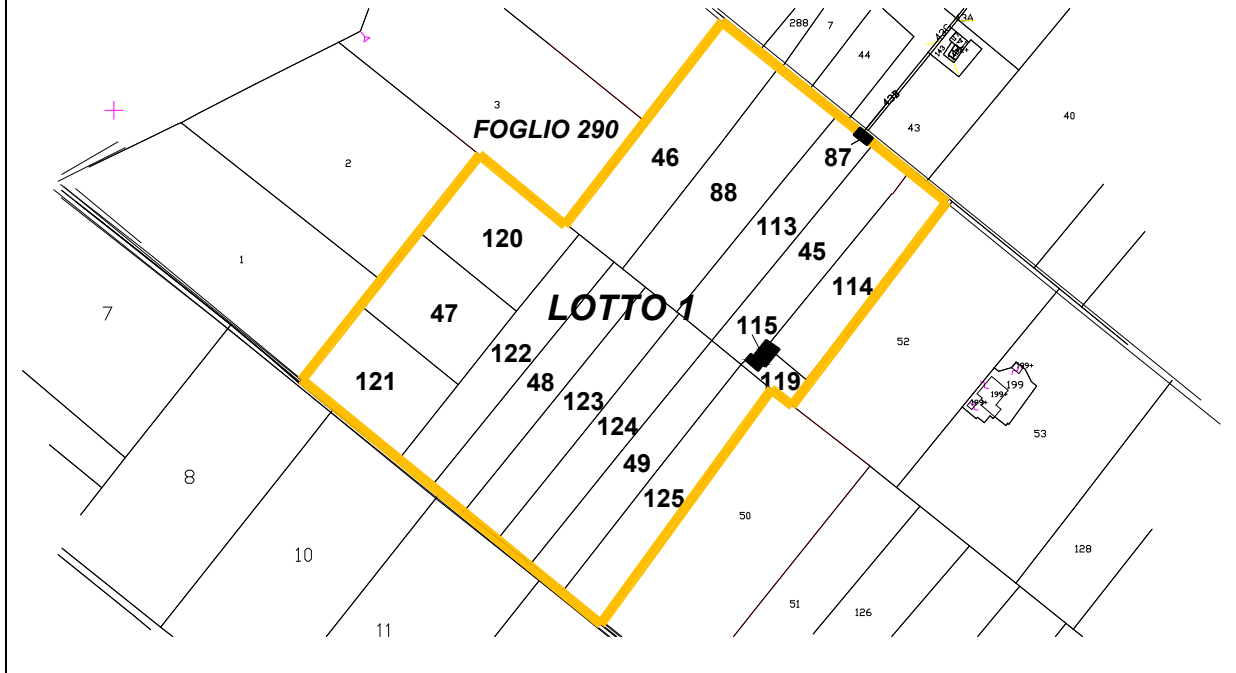
LOTTO 1

Terreni agricoli con fabbricati rurali, siti in territorio di Caltagirone fraz. Santo Pietro, Contrada Piano Chiesa accessibile dalla via Castore e dalla via Aldebaran, con cui confina rispettivamente a Sud-Ovest e a Nord-Est, censiti all' N.C.T. del Comune di

¹ Lotti nn.3-8

Caltagirone al foglio 290 part.48-49-114-120-45-121-123-125-47-122-46-113-88-124-119-115 - 87 (40 mq area di fabbricato demolito) - 115 (Ente Urbano 158 mq). I terreni sono destinati per lo più a seminativo per un'estensione totale di Ha 5.72.78.

Valore attribuito complessivamente..... € 48.500,00
(Euro quarantottomilacinquecento/00)

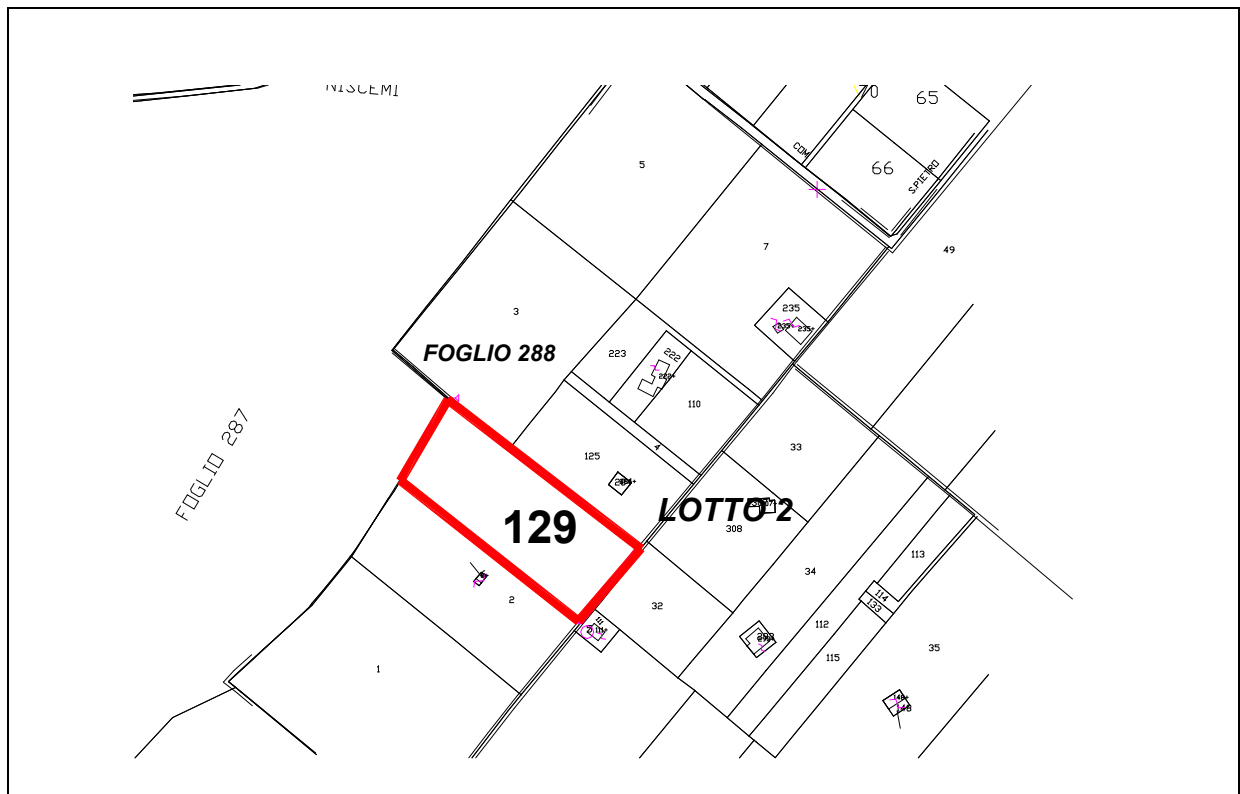


LOTTO 2

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone fraz. Santo Pietro, Contrada Piano Lupi censito al N.C.T. del Comune di Caltagirone al foglio 288 part.129, accessibile da una traversa della via Andromeda con cui confina a sud-est. Attualmente occupato dalla strada di accesso ad un fabbricato di proprietà di terzi che insiste sulla particella 2 con cui confina a Sud-Ovest senza recinzione.

Trattasi di terreno destinato a seminativo per un'estensione di Ha 0.79.45.

Valore attribuito complessivamente..... € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

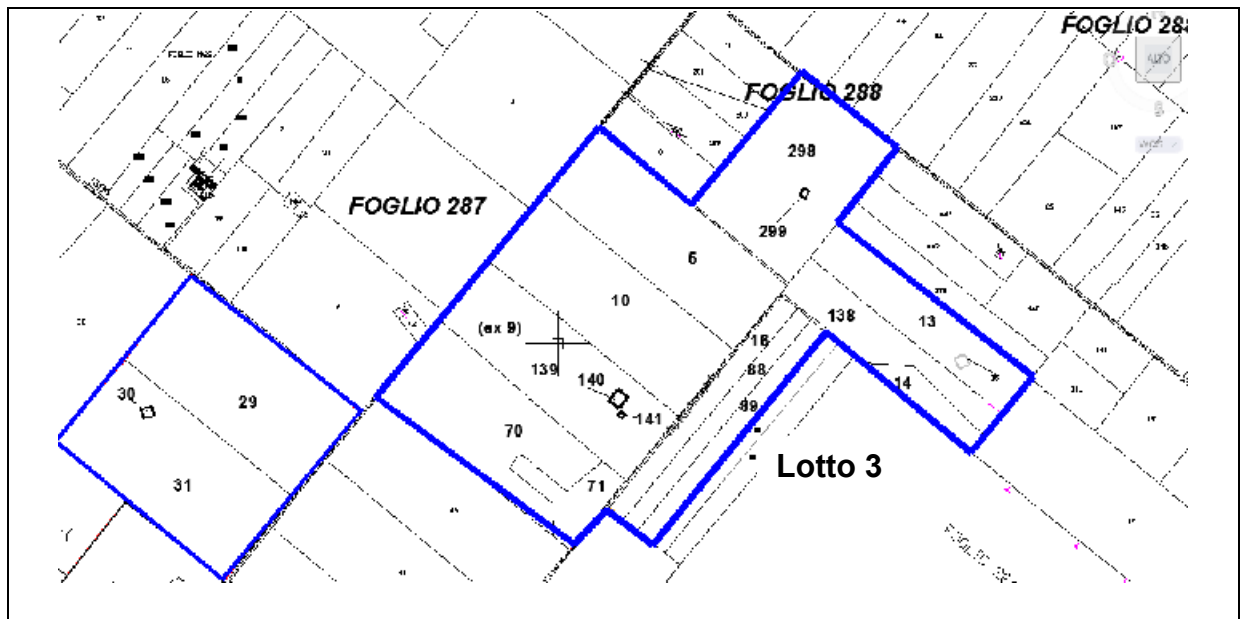


LOTTO 3

Terreni agricoli con fabbricati rurali, siti in territorio di Caltagirone fraz. Santo Pietro, Contrada Piano Lupi censito al N.C.T. del Comune di Caltagirone al foglio 288 partt.298-299 (E.U. 36 mq)-138-13-14 e al foglio 287 partt. 29-30 (63 mq, area di fabbr. demolito)-31-70-71-139-140-(126 mq, unità collabente)-141(25 mq, area di fabbricato demolito)-5-16-88-89-10, accessibili in maggioranza dalla via Andromeda con cui confinano.

Trattasi di terreni destinati per lo più a seminativo per un'estensione di Ha 13.12.35

**Valore attribuito complessivamente € 97.000,00
(Euro novantasettemila/00)**

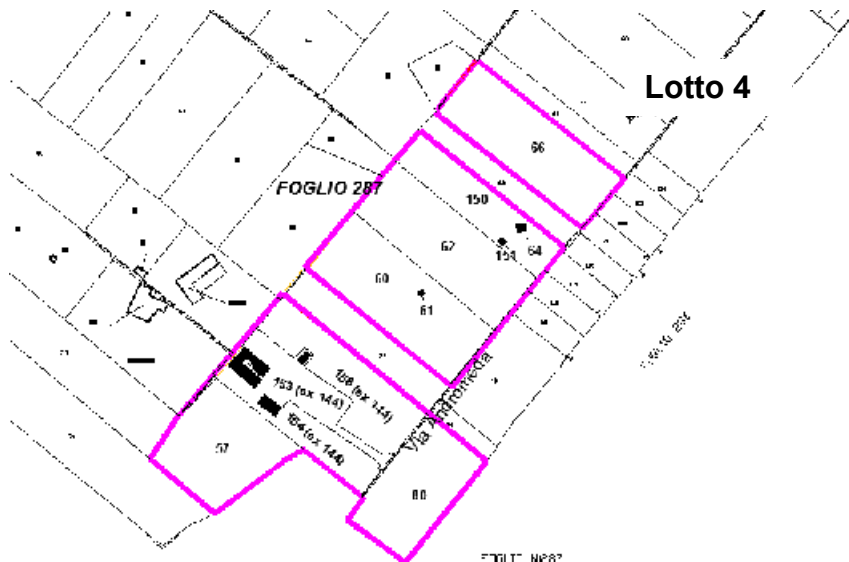


LOTTO 4

- 1) *Fabbricato ad un piano fuori terra a destinazione agriturismo, in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, Contrada Piano Lupi, di superficie lorda 840 mq, dotato di n. 8 camere con wc; provvisto di impianti di riscaldamento a termosifoni, climatizzazione con pompe di calore, alloggio per il custode, uffici per la direzione, spogliatoi per il personale, sala ristorante, cucina, magazzino e cantina, locale tecnico (21 mq) e area pertinenziale in parte pavimentata (5278 mq), il tutto censito all' N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 287, part. **153**.*
- 2) *Terreni agricoli a servizio dell'agriturismo comprensivi di fabbricati rurali, siti in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, Contrada Piano Lupi, censiti all' N.C.T. al foglio 287 partt.57-80-154-156- **61**(18 mq, area di fabbricato demolito)-60-62-150-**151**(28 mq, E.U.)-**64**(80 mq, E.U.)-66:*

Il tutto per un'estensione totale di Ha 9.04.62 ed accessibili da via Andromeda.

Valore attribuito complessivamente € 1.193.000,00
(Euro un milione centonovantatremila/00)



LOTTO 5

Opificio - Complesso ovi-caprino per allevamento allo stato semibrado di ovini e per la produzione di prodotti caseari, in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, Contrada Piano Lupi, di superficie lorda di 738 mq provvisto di sala mungitura, magazzino/deposito granaglie, locale lavorazione del latte e accessori, ovile/tettoia, paddok (580 mq), e area pertinenziale (8286 mq), censito all' N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, al foglio 287, part. 47 sub 1, cat. D10;

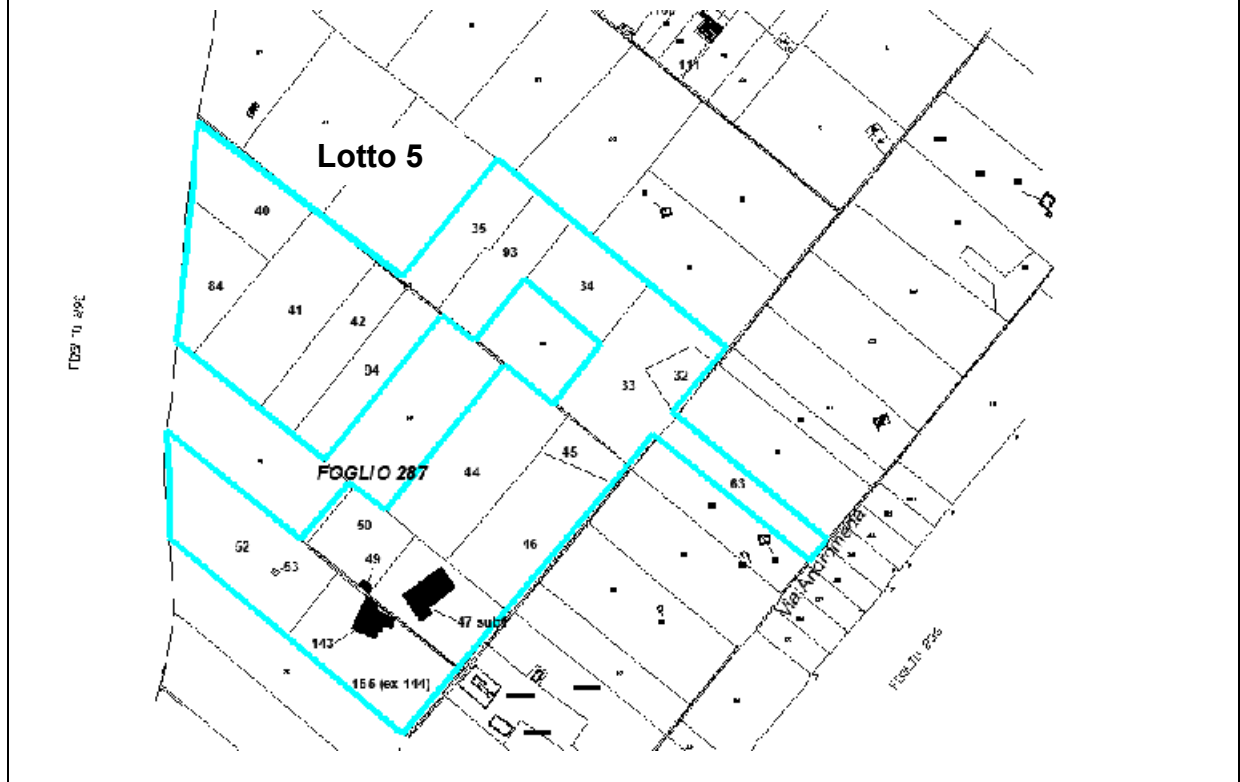
Fabbricato ad un piano fuori terra 905 mq in parte abusivo a destinazione stalle, censito all' N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, al foglio 287, part. 143 cat D10;

Terreni agricoli a servizio dell'opificio comprensivi di fabbricati rurali, siti in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, Contrada Piano Lupi, censiti all' N.C.T. al

foglio 287 partt. 155-53(21 mq, area di fabbricato demolito)-52-50-49(73 mq, fabbricato-diruto)-44-45-46-63-32-33-34-35-93-94-40-41-42-84.

Per un'estensione totale di Ha 16.29.72 ed accessibili da via Andromeda.

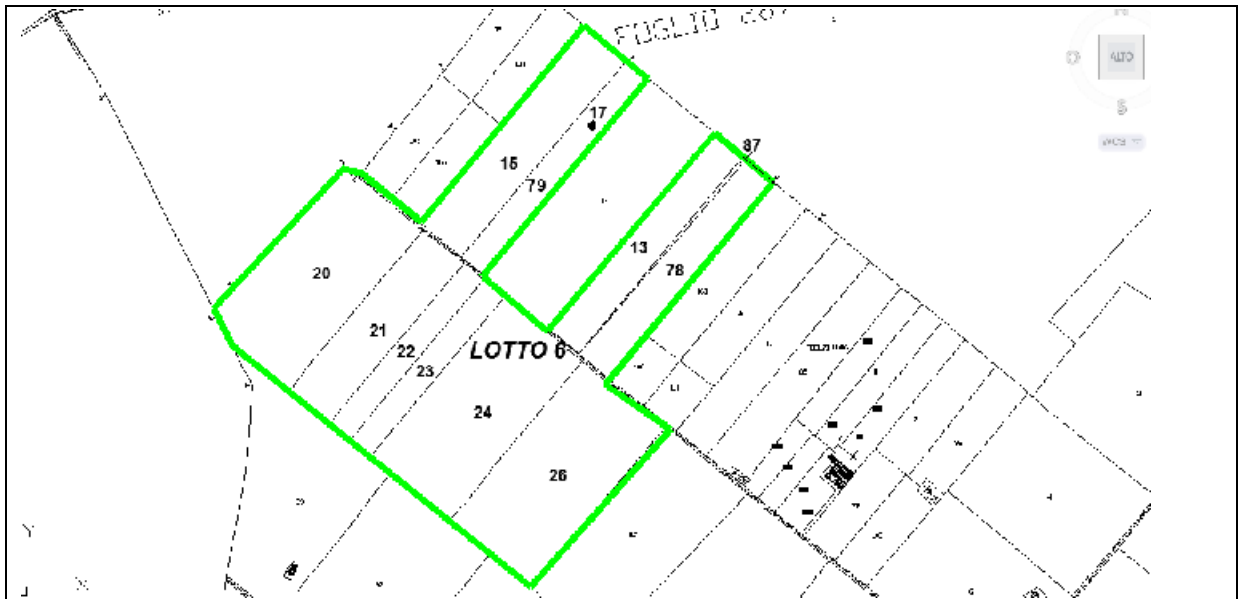
Valore attribuito complessivamente.....€623.500,00
(Euro seicentotremilacinquecento/00)



LOTTO 6

Terreni agricoli con fabbricati rurali siti in territorio di Caltagirone, fraz. Santo Pietro, Contrada Piano Lupi, censito all' N.C.T. al foglio 287 partt. 20-21-22-23-24-26-15-17(26 mq,area di fabbricato demolito)-79-13-78-87. Trattasi di terreni destinati per lo più a seminativo per un'estensione totale di Ha 9.45.46 ed accessibili da strada vicinale Molara e stradella interpoderale.

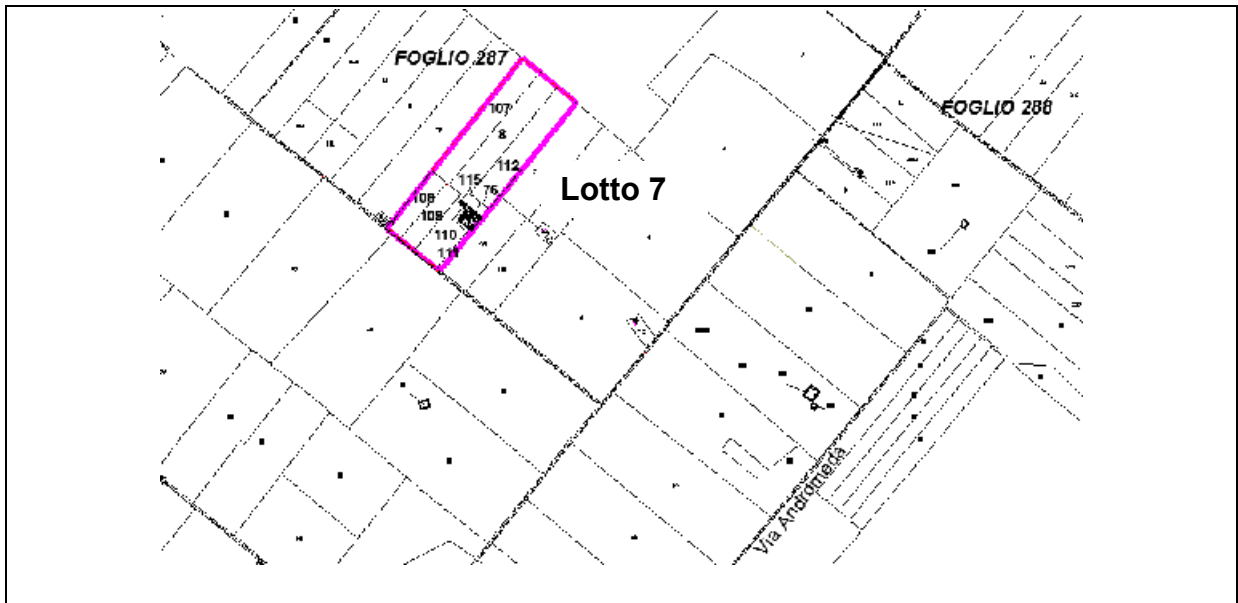
Valore attribuito complessivamente.....€ 71.000,00
(Euro settantunomila/00)



LOTTO 7

Terreni agricoli con fabbricati rurali, siti in territorio di Caltagirone, fraz. Santo Pietro, Contrada Piano Lupi al foglio 287 partt. 107-108-109-110-111-112-8-115-76-75(fabbricato diruto)-95(fabbricato diruto)-96(fabbricato diruto)-97(fabbricato diruto)-113(fabbricato diruto)-114(area rurale)-74(fabbricato diruto). Trattasi di terreni destinati a seminativo per un'estensione totale di Ha 1.15.80 ed accessibili da strada vicinale Molara e stradella interpodereale.

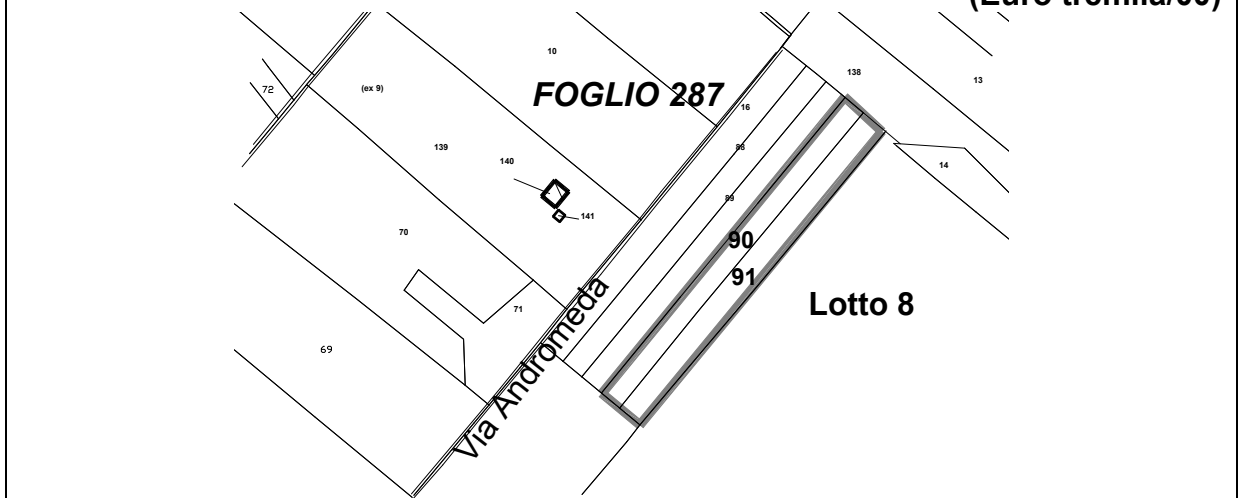
**Valore attribuito complessivamente.....€ 19.500,00
(Euro diciannovemilacinquecento/00)**



LOTTO 8

Terreni agricoli comprensivo di rudere (non censito al N.C.T. e al N.C.E.U) in territorio di Caltagirone, fraz. Santo Pietro, Contrada piano Chiesa al foglio 287 part.90 (proprietà 2/3) e part. 91. Trattasi di terreni destinati a seminativo per un'estensione totale di Ha 00.56.86 ed accessibili da via Andromeda e servitù di passaggio sulle part. 16-88-89 del foglio 287.

**Valore attribuito complessivamente.....€ 3.000,00
(Euro tremila/00)**



Risposta al quesito n.2

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE LOCATIVO

Al fine di determinare il canone di locazione si è scelto di utilizzare il metodo indiretto che consiste nel determinarlo in funzione del valore già determinato e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento. Non si è ritenuto nel caso specifico utilizzare il metodo diretto, vale a dire il “metodo sintetico comparativo”, poiché la realtà del mercato inerente gli immobili a destinazione ricettiva, non presenta valori di redditività attendibili.

Si dovrà, quindi, procedere alla determinazione del canone indirettamente e cioè in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Il valore locativo² degli immobili pignorati sarà determinato dalla formula:

$$R = V \times r$$

dove:

R = valore locativo dell'immobile

V = valore di mercato del bene

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato

Avendo scelto la metodologia indiretta per la stima del canone di locazione, si dovrà procedere alla determinazione del saggio di capitalizzazione, anch'esso stimabile attraverso un procedimento sintetico (diretto) o un procedimento analitico (indiretto). Si è scelta la

² La determinazione del canone locativo è stata effettuata tenendo conto del fatto che i beni pignorati sono esclusivamente immobili, a differenza dell'oggetto del contratto di locazione che è l'azienda.

stima indiretta del saggio di capitalizzazione con approccio additivo, perché con i dati a disposizione non era possibile la stima diretta³.

L'utilizzo del metodo additivo prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso tramite variazioni percentuali in aumento (influenze ascendenti) o in diminuzione (influenze discendenti), riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile e apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

Per rendere più diretta e corretta l'applicazione dell'approccio additivo si può utilizzare il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier) che è un coefficiente che rappresenta l'inverso del saggio lordo, definito come: $GRM = 1/r$.

Il GRM permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva.

Poiché non è possibile evincere riscontri oggettivi dal mercato locale, con dinamica di mercato pressoché inesistente, in considerazione del contesto extra-urbano e della notevole consistenza dell'immobile in questione, si ritiene di considerare un saggio medio del 4,5% e del seguente intervallo di oscillazione:

$$r_{\min} = 4,5\% - 1\% = 3,5\% \\ r_{\max} = 4,5\% + 1\% = 5,5\%$$

³ La stima diretta del saggio di capitalizzazione si effettua attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili di cui sono noti i prezzi di compravendita ed i canoni di locazione: il tasso di capitalizzazione è determinato quale saggio medio individuato attraverso la rilevazione di un campione di (n) compravendite di immobili di prezzo unitario noto P_i e di un campione di affitti di immobili di canone unitario noto R_i , applicando la formula: $r = (\sum R_i / \sum P_i) / n$ con i che va da 1 a n

da cui si determinano i corrispondenti GRM (massimo, minimo e medio):

$$\mathbf{GRM_{max} = 1/r_{min} = 1/0,035 = 28,57}$$

$$\mathbf{GRM_{min} = 1/r_{max} = 1/0,055 = 18,18}$$

$$\mathbf{GRM_{medio} = 23,38}$$

Il GRM relativo agli immobili oggetto di stima, è stato determinato mediante le aggiunte e detrazioni da apportare al GRM_{medio} .

Infatti, in accordo con l'intervallo dei saggi rilevati, si sono considerate una serie di aggiunte e detrazioni che agiscono ciascuna con segno positivo o negativo sul GRM medio per un totale che non può essere comunque superiore al semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero al valore così calcolato:

$$GRM_{max} - GRM_{min} = 28,57 - 18,18 = \pm 5,20$$

A questo punto, per il caso in esame, si sono individuate alcune caratteristiche estrinseche e intrinseche che più possono influenzarne il reddito, come elencate nella tabella seguente:

tabella delle massime influenze		
ambito	caratteristica	incrementi/ decrementi [+/-]
contesto urbano	1 ubicazione immobile	0,22%
	2 presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	0,28%
	3 qualità ambiente esterno	0,60%
	4 livello inquinamento ambientale, presenza verde	0,80%
	5 disponib parcheggi pubblici, esclusivi, aree attrezzate	0,60%
	6 caratteristiche panoramicità	0,35%
immobile	7 caratteristiche luminosità	0,20%
	8 caratteristiche architettoniche, finiture, efficienza energetica	0,50%
	9 necessità di manutenzione ordinaria e straord	0,40%
	10 età edificio	0,60%
	11 dotazione e efficienza impianti	0,30%
	12 suscettibilità trasformazione	0,35%
somma delle influenze		5,20%

In base alle caratteristiche specifiche dell'immobile vengono

quantificate le aggiunte e le detrazioni da apportare al GRM medio rispetto ai coefficienti massimi ammissibili prima individuati ottenendo la seguente tabella:

Tabella delle influenze ascendenti e discendenti effettive				
ambito	caratteristica	incidenza aggiunte IA	incidenza detrazioni ID	IA - IB
contesto urbano	1 ubicazione immobile	-	-	
	2 presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	-	-	
	3 qualità ambiente esterno	0,60%	-	
	4 livello inquinamento ambientale, presenza verde	0,80%	-	
	5 Disponib. parcheggi pubblici, esclusivi, aree attrezzate	0,60%	-	
	6 caratteristiche panoramicità	0,35%	-	
immobile	7 caratteristiche luminosità	0,20%	-	
	8 caratteristiche architettoniche, finiture, efficienza energetica	-	-	
	9 necessità di manutenzione ordinaria e straordin	0,40%	-	
	10 età edificio	0,60%	-	
	11 dotazione e efficienza impianti	-	-	
	12 suscettibilità trasformazione	-	-0,35%	
somma delle influenze Σ		3,55%	-0,35%	3,20%

Da cui:

$$\text{GRM} = \text{GRM medio} + \Sigma \text{IA} - \Sigma \text{ID} = 23,38 + 3,20 = 26,58$$

Pertanto, il saggio di capitalizzazione sarà:

$$1/r = 1/26,6 = 0,038.$$

Applicando la formula già indicata ($R = V \times r$), avendo determinato il valore degli immobili pignorati complessivamente in 2.062.800,00⁴ euro si perviene al più probabile valore annuo locativo di mercato come segue:

$$\text{Canone annuo } R = V \times r = 2.062.800,00 \text{ €} \times 0,038 = 78.386,00 \text{ €}$$

corrispondente ad un canone mensile di 6.530,00 €.

⁴ Si è utilizzato il valore stimato in CTU come lotto unico

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, corredato dagli allegati (Contratto di affitto. pdf_ e della nuova scheda riepilogativa SR₁.pdf), **sotto forma di deposito per via telematica.**

Con Osservanza

Caltagirone, 24/04/2018

Il C.T.U. dott. Ing. Anita Astuto