

R.G.E.I. 18/2024

TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott. E. Agostini

C.T.U.
Ing. Luca Bisceglia

PROCEDENTE:

CONTRO :



IMMOBILE PIGNORATO:

1. Comune di Cirò Marina , Via Noé n. 105,107 – N.C.E.U. fg. 19 – p.IIa 2692 – sub.6, categoria F/3.

- ✓ **Premesso che** il sottoscritto **Ing. Bisceglia Luca** nato a Pompei (NA) il 26/04/74, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri Junior della Provincia di Crotone con il n. 10, iscritto all'albo del Tribunale di Crotone dal 30/06/2005, è stato nominato C.T.U. in data 03/03/2024 dal G.E. Dott. Emmanuele Agostini ed ha accettato l'incarico e prestato giuramento telematicamente per la procedura esecutiva n° 18/2024;
- ✓ **che a partire dal 22/04/2024** ha concordato con il custode giudiziario la data per l'inizio alle operazioni peritali, previa comunicazione al debitore da parte del custode incaricato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e concordando il sopralluogo per il giorno 22 aprile 2024, con appuntamento presso i luoghi ove insiste il bene, per verificarne lo stato di occupazione e/o detenzione, e raccogliere ogni altra informazione utile alla causa;
- ✓ **che al primo sopralluogo** fissato per il **22 aprile 2024**, non è stato possibile l'accesso al bene per assenza del debitore e/o alcun delegato, con la presenza del solo custode giudiziario Avv. Maria Caterina Perrotta;
- ✓ **che al secondo sopralluogo** fissato per il **02 maggio 2024**, l'accesso al bene è stato consentito a seguito dell'intervento del Sig. Guido GIOBBE familiare del debitore esecutato, riconosciuto con arta d'identità n. AU2549430 rilasciata dal Comune di Cirò Marina (KR) in data 30.12.2014 e con scadenza 01.02.2025, Lo stesso, mi ha consentito di visitare l'immobile e di svolgere le attività di rilievo fotografico.

Immobile censito nel catasto fabbricati al fg. 19 particella 2692 sub 6ACCESSO POSSIBILE: **SI**

DETEZIONE DEL BENE:

TITOLO: CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE
(a firma del Notaio Maria LANDOLFO, notaio in Napoli, IL 19/02/2024)





Il bene al momento non è utilizzabile dal debitore.

All'interno, l'appartamento è in corso di costruzione con alcune pareti divisorie in mattoni forati che suddividono alcuni spazi. oltre a n. 2 balcone senza ringhiere e/o parapetti.



Non esistono tracce di impianti.

LA STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc.

Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane.

Sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.



Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi di età (fino a 10 anni, da 10 a 35 anni, oltre 35 anni) in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'altezza di piano, della situazione locatizia, della situazione manutentoria e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Quindi la mercuriale non può dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

IL PROCEDIMENTO DI STIMA BASATO SUI COSTI DI COSTRUZIONE

Un secondo criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili è quello di costo, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Occorre considerare che un bene immobile di solito è costituito da tre voci fondamentali di costo che sono :

- costo dell'area ;
- costo delle costruzioni e accessori ;
- costo degli oneri urbanizzativi e costi accessori.

Il costo dell'area può essere reperito sulla base delle quotazioni correnti delle aree edificatorie nella località.

Le mercuriali prima menzionate indicano anche le quotazioni delle aree edificatorie espresse in €/mc. costruibile.

Va fatta avvertenza però che a tale costo di acquisizione dell'area vanno aggiunte alcune percentuali per :

- le spese di trasferimento dell'area ;
- le commissioni di mediazione ;
- le spese notarili ;
- il profitto imprenditoriale,

poiché nel processo di costruzione interviene sempre un imprenditore (o promotore edilizio) che coordina tutta l'attività necessaria per l'edificazione del compendio.

Dunque il promotore edilizio dapprima acquista l'area, poi commette il progetto relativo all'edificazione dell'area stessa ad uno studio di architettura o di ingegneria, ottiene la concessione edilizia, affida ad un'impresa di costruzione in cui esiste un altro imprenditore,



che è l'imprenditore edile (che è ben diverso dal promotore edilizio), a fine lavori procede al collaudo delle opere ed alla vendita del prodotto edilizio finito.

Dunque al promotore edilizio che anticipi i capitali per esempio per l'acquisto dell'area deve esservi conosciuto un equo profitto sul costo dell'area e deve essere altresì riconosciuto un interesse sul capitale che è stato impiegato per l'acquisto dell'area (oneri finanziari o interessi passivi).

Per quanto riguarda i costi di costruzione, gli stessi sono rilevabili da altri bollettini o mercuriali editi da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., e sono espressi in €/mq. o €/mc. di costruzione.

Anche in questo caso occorre incrementare tale costo del profitto imprenditoriale e degli oneri finanziari, fatta avvertenza che il cantiere procede con andamento lineare e quindi l'onere finanziario va equamente calcolato su una base di tempo medio pari all'incirca ai 2/3 di quello effettivamente necessario (di solito 2 anni).

Occorre poi rimborsare al promotore edilizio gli oneri urbanizzativi che ha anticipato aumentati anch'essi degli oneri finanziari e del profitto imprenditoriale.

Tali oneri variano da comune a comune e sono determinabili in base alla disciplina urbanistica di ogni singola Amministrazione Municipale.

La somma di tutti i costi prima indicati serve di individuare il costo a nuovo del prodotto edilizio, quindi consente di individuare quale sarebbe il costo da supportare all'attualità per riprodurre quel cespite in base ai costi correnti.

Ma in genere il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà e in molti casi per obsolescenza, quindi occorre decurtare il valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, di una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa, fatta avvertenza che l'area non si vetusta e che quindi solo le voci di costo che non riguardano l'area possono essere percentualmente ridotte per tener conto delle circostanze prima indicate.

IL METODO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.



In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula

$$a/r$$

in cui

a = annualità di reddito

r = tasso di capitalizzazione

è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Infatti si consideri che se l'annualità corrente è 100 l'annualità del prossimo anno se portata, cioè scontata, all'attualità non può essere considerata 100 ma sarà considerata pari a $a/(1+r)$ e quella esigibile tra due anni $a/(1+r)^2$

La formula di capitalizzazione non è altro che l'estensione all'infinito della formula $(a \cdot r^{n-1})/r^n$ che è pari al montante iniziale di infinite annualità future.

Dunque considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito R.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare :

- le spese di manutenzione ;
- le spese di amministrazione ;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfitto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà ;
- oneri tributari.

Costi tutti di difficile se non incerta determinazione, per cui di solito si preferisce capitalizzare in base al tasso lordo e sulla base del più certo reddito lordo.

Infatti molte mercuriali recano oltre che i valori capitali dei cespiti anche il relativo valore locativo.

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato si dovrebbe reperire il valore capitale.



LA STIMA DENOMINATA DEL PREZZO DI TRASFORMAZIONE

Viene applicata allorché sussiste una potenzialità economica del cespite da valutare nel senso che è economicamente conveniente procedere alla relativa trasformazione in luogo di mantenerlo nelle sue attuali condizioni.

E' il caso per esempio delle aree edificatorie che, allorché sono pronte per l'edificazione, (pronte significa che il mercato può assorbire il prodotto edilizio sullo stesso edificabile) possono essere trasformate da aree edificabili ad aree edificate.

Ma nella stessa situazione si trova ad esempio un edificio di vecchia costruzione in cattivo stato di manutenzione e conservazione avente un livello di finitura e di impiantistica non più adeguato allo standard attuale.

In tal caso risulterà - ma non sempre - conveniente il procedere alla relativa ristrutturazione ossia alla sostituzione delle sue parti, opere edilizie, impianti, con altre più adeguate agli attuali gusti dei consumatori e l'attuale standard di vita.

Anche in tal caso occorrerà tener conto della possibilità di trasformare quindi il bene da un cespite di vecchia ideazione e costruzione in un cespite di nuova o comunque più recente caratteristiche.

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione.

La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

Va fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia anche il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione.

Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo imprenditoriale-commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

Il procedimento si presta ad ulteriori affinamenti nel caso che si applichi alla valutazione delle aree edificatorie.

Va precisato che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.



Solo in tal caso e solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.

Se un'area non è immediatamente edificabile il procedimento di trasformazione prima illustrato non conduce al valore dell'area stessa, bensì al valore del cespite considerato supposto però immediatamente costruibile.

Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo o per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione (si pensi per esempio alla necessità di redazione di piani di lottizzazione di convenzione urbanistiche, di cessioni, ecc.) allora il valore emergente dal procedimento di stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE

Comune: CIRÒ MARINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	380	L	1,5	2	L
Vile e Villini	NORMALE	550	760	L	2,3	3,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitore.

Tutto ciò premesso, considerarti tutti i criteri di stima, consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, operando le opportune decurtazioni, considerando lo stato di



considerazione dell'immobile, i 200 mq di superficie, si determina una stima pari a € 52.000,00 (dicono cinquantaduemilaeuro/00).

ALLEGA :

- ✓ Verbale operazioni peritali;
- ✓ Visura catastale;

Crotone li 19/05/2024

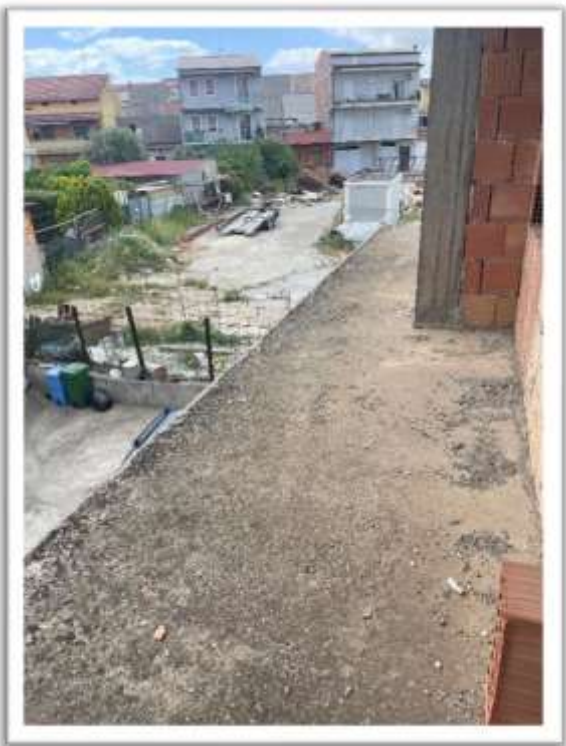
il C.t.u.
ing. Luca Bisceglia



ALLEGATO FOTOGRAFICO







Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024**Dati identificativi:** Comune di **CIRO' MARINA (C726) (KR)**Foglio **19** Particella **2692** Subalterno **6****Classamento:**Categoria **F/3^a****Indirizzo:** VIA NOE` n. SNC Piano 1**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 19/09/2017 Pratica n. KR0033599 in atti dal 20/09/2017 COSTITUZIONE (n. 592.1/2017)**> Dati identificativi**Comune di **CIRO' MARINA (C726) (KR)**
Foglio **19** Particella **2692** Subalterno **6**COSTITUZIONE del 19/09/2017 Pratica n. KR0033599
in atti dal 20/09/2017 COSTITUZIONE (n. 592.1/2017)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **CIRO' MARINA (C726) (KR)**
Foglio **19** Particella **2692****> Indirizzo**

VIA NOE` n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 19/09/2017 Pratica n. KR0033599
in atti dal 20/09/2017 COSTITUZIONE (n. 592.1/2017)**> Dati di classamento**Categoria **F/3^a**COSTITUZIONE del 19/09/2017 Pratica n. KR0033599
in atti dal 20/09/2017 COSTITUZIONE (n. 592.1/2017)



Data: 20/05/2024
Ora: 16:24:05
Numero Pratica: T315238/2024
Pag: 2 - Fine

Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

-
- > 1.
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
1. Atto del 11/10/2017 Pubblico ufficiale PROTO CARLO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 11965 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4870.1/2017 Reparto PI di CROTONE in atti dal 19/10/2017
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/3: Unita` in corso di costruzione



NOTA SPECIFICA

R.G.E.I. 18/2024

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. E. Agostini

ESPERTO C.T.U.

Ing. Luca Bisceglia

PROCEDENTE:

CONTRO :



Calcolo Parcella CTU del 20/05/2024

Data inizio periodo: **22/04/2024**
 Data fine periodo: **20/05/2024**
 Giorni lavorativi: **22**

CALCOLO della VACAZIONI

Prieta' vacazione: **€ 14,98**
 Vacazioni successive (88 x € 8,15) **€ 717,20**
Totale vacanze € 731,88

ONORARI TABELLARI - Art.11 - DM 182/2002

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di costruzioni edilizie, impianti industriali, impianti di servizi generali, impianti elettrici, macchine isolate e loro parti, ferrovie, strade e canali, opere idrauliche, acquedotti e fognature, ponti, manufatti isolati e strutture speciali, progetti di bonifica agraria e simili, spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni.

Valore stimato: **€ 52.000,00**

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	Minimo	Medio	Massimo
€ 5.184,57	€ 5.184,57	€ 339,24	€ 509,27	€ 679,30
€ 10.329,14	€ 5.184,57	€ 242,20	€ 363,71	€ 485,22
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 582,25	€ 873,38	€ 1.164,51
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 725,79	€ 1.090,71	€ 1.455,53
€ 103.291,38	€ 354,31	€ 6,68	€ 9,99	€ 13,31
Totale:	€ 52.000,00	€ 1.896,13	€ 2.847,08	€ 3.797,97

Tariffa selezionata: **Massima**

Onorario calcolato: **€ 3.797,97**

RIEPILOGO degli ONORARI - DPR 115/2002

Onorari a vacazione: **€ 731,88**
 Onorari tabellari: **€ 3.797,97**
TOTALE ONORARI € 4.529,85

Aumento incarico urgente +20% (Art. 51)
TOTALE € 5.435,82

Rimborso chilometrico: **€ 95,00**
TOTALE ONORARI e SPESE € 5.530,82

Il C.T.U. chiede di essere liquidato per la prestazione, in base All' art. 13 del DM 182/2002 una parcella di : **€ 5.530,82**

L'importo complessivo delle spese e degli onorari per le competenze professionali sono da ritenersi al netto di anticipo e contributo Inarcassa 4%

IL CTU

Ing. Luca BISCEGLIA

