

ORIGINALE

INTEGRAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima sezione civile

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 132/09 R.G.Espr.

Promossa da Banca di Credito Cooperativo del Lametino S.c.a.r.l.

Contro

Catanzaro, 08 febbraio 2012.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Tolomeo



INDICE

Premessa.....	pag.	2
1. Risposta quesiti.....	pag.	3
1.1. <i>L'esperto nominato per la stima dei beni ha fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro prende a riferimento i soli "capannoni tipici", mentre il capannone pignorato ha una sua peculiarità costruttiva, industriale e tecnica che comporta un valore notevolmente superiore dello stesso rispetto alla stima sommariamente indicata dall'Agenzia del Territorio;</i>		
1.2. <i>Anche per gli altri immobili i valori presi a riferimento sono inferiori ai prezzi di mercato, considerato che si tratta di fabbricati di nuovissima costruzione;</i>		
1.3. <i>L'esperto ha indicato per i terreni agricoli i solo valori agricoli medi senza tenere conto della specificità dei terreni pignorati;</i>		
1.4. <i>L'esperto non ha valutato i parcheggi a servizio degli immobili, costruiti ed esistenti, che mancano solo delle strisce di delimitazione, che si possono vedere nelle foto 8, 12 e 4 della relazione di stima, per un valore di circa € 70.000,00;</i>		
1.5. <i>Il CTU non ha tenuto conto, altresì, dell'esistenza di impianti tecnologici quali l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, il cui costo di realizzazione è stato pari ad € 125.000,00 oltre I.V.A., che si vede nella foto n. 13 della relazione della stima e l'impianto di fitodepurazione, con relative vasche di raccolta, del valore di circa € 100.000,00 e dell'impianto di irrigazione per circa € 70.000,00;</i>		
1.6. <i>Il CTU non ha conferito alcun valore all'esistente impianto di erbe aromatiche ed officinali del valore di € 80.000,00;</i>		
1.7. <i>Dalla stima deve essere escluso il valore dell'immobile posto al piano primo del fabbricato riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 20, particella 425, che non è oggetto di pignoramento.</i>		
2. Determinazione valore base d'asta lotti.....	pag.	12

PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Antonio Tolomeo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro n. 2487, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro n. 2081 con studio tecnico sito a Catanzaro in viale Fiume Busento n. 27 nominato, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Gioia, esperto per la valutazione del compendio pignorato nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 132/09 promosso da Banca di Credito Coop. Lametino contro

, è stato convocato nell'Udienza del 15/12/2011 per rispondere ai quesiti e chiarimenti di cui all'istanza di risoluzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c. depositata dall'Avv. Gregorio Ferrari per e successivamente valutare l'opportunità e la possibilità di distinguere i beni oggetto del compendio pignorato in singoli lotti vendibili, indicandone il valore quale prezzo base d'asta.

1 - RISPOSTA QUESITI E CHIARIMENTI.

1.1 L'esperto nominato per la stima dei beni ha fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro prende a riferimento i soli "capannoni tipici", mentre il capannone pignorato ha una sua peculiarità costruttiva, industriale e tecnica che comporta un valore notevolmente superiore dello stesso rispetto alla stima sommariamente indicata dall'Agenzia del Territorio;

Il sottoscritto C.T.U. per la stima dei beni non ha fatto riferimento ai solo valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro, ma come chiaramente specificato alla pagina 38 della perizia depositata in data 12 aprile 2010, ha svolto le opportune indagini di natura tecnico ed economica presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare.

Si intende precisare che la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio rappresenta solo un punto di partenza e un ausilio nella redazione della stima, in quanto le fonti di rilevamento dell'istituto sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita e i tribunali. Inoltre, nel determinare il più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle peculiarità costruttive, ma soprattutto delle caratteristiche di posizione estrinseche, intrinseche, tecniche e produttive dei beni valutati. Pertanto, come già specificato nella relazione, il più probabile valore di mercato attribuito ai beni è scaturito dall'insieme delle caratteristiche sopra citate e dall'andamento del mercato sia in relazione al volume di compravendite, sia in relazione ai prezzi di vendita.

Va inoltre fatto notare che l'attribuzione del valore ad un bene immobile si incentra su una previsione, ciò in quanto il "valore di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

1.2 Anche per gli altri immobili i valori presi a riferimento sono inferiori ai prezzi di mercato, considerato che si tratta di fabbricati di nuovissima costruzione;

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che i valori presi a riferimento risultino essere congrui ai prezzi di mercato e non inferiori in quanto essi sono il risultato di mirate ricerche di natura tecnica e di natura economica.

Per quanto concerne gli immobili oggetti dell'esecuzione immobiliare ad esclusione dell'opificio si sostiene erroneamente che essi siano di nuovissima costruzione, ma quanto sostenuto è smentito dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Gimigliano. Di seguito si riporta nuovamente il risultato delle difficili ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Gimigliano da cui è emerso quanto segue:

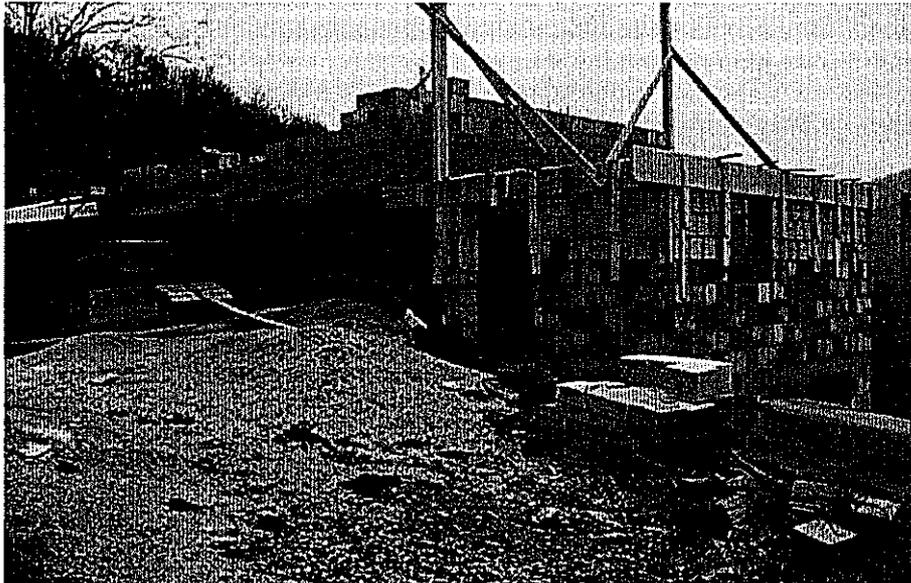
- L'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano foglio 20 con particella 406 è stato realizzato con **Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Gimigliano in data 15 giugno 1979 con numero 1174 (pratica n. 22/79)**, pertanto nella migliore delle ipotesi l'immobile è stato costruito da circa 30 anni.



- L'immobile censito al N.C.E.U. foglio 20 particella 413 è stato realizzato **anteriormente al 1 settembre 1967**, così come dichiarato nella **D.I.A. del 07/12/2004 prot 7410/6.3 2° variante in corso d'opera** dallo stesso proprietario di _____, pertanto nella migliore delle ipotesi l'immobile risale a 45 anni fa.



- La costruzione dell'immobile "fabbricato rurale" distinto al N.C.T. foglio 20 particella 166 risale a data antecedente il 1 settembre 1967, così come dichiarato dallo stesso proprietario nella **comunicazione di manutenzione ordinaria** presentata in data **07/09/2007** con n. di prot. **4632/6.3** presso il comune di Gimigliano, pertanto l'immobile che alla data dei sopralluoghi era oggetto di lavori di ristrutturazione con ampliamenti volumetrici non autorizzati da alcun titolo abilitativo, risulta essere stato costruito nella migliore delle ipotesi circa 45 anni fa.



1.3 L'esperto ha indicato per i terreni agricoli i solo valori agricoli medi senza tenere conto della specificità dei terreni pignorati;

Quanto sostenuto dall'Avv. Gregorio Ferrari il quale segnala che il sottoscritto C.T.U. abbia indicato per i terreni agricoli i soli valori agricoli medi senza tenere conto della specificità dei terreni pignorati è da ritenersi non corretto.

Infatti, da un'attenta lettura della perizia redatta in data 09/04/2010 è possibile riscontrare che alla pagina 39 è presente la tabella di seguito riportata, ove si fa riferimento ai valori agricoli applicati alle diverse tipologie di colture:

Tipologia di Coltura	Valore Agricolo (Euro/Ha)
BOSCO CEDUO	4817,61
BOSCO D'ALTO FUSTO	6958,77
CASTAGNETO	7078,66
FRUTTETO	11568,15
INCOLTO PRODUTTIVO	1467,05
ORTO IRRIGUO	14831,42
PASCOLO	2665,93
PASCOLO ARBORATO	3436,79
PASCOLO CESPUGLIATO	2173,76
QUERCETO	4882,81
SEMINATIVO	5126,79
SEMINATIVO ARBORATO	9704,63
SEMINATIVO IRRIGUO	9031,57
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	9338,65
ULIVETO	16966,27
VIGNETO	16966,27

Si precisa che il Valore Agricolo Medio (VAM) viene pubblicato dalla Commissione Provinciale Espropri che, nell'ambito delle singole regioni agrarie con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente, determina ogni anno tali valori espressi in Euro per ettaro.

Occorre sottolineare che tale valore tiene già conto della specificità dei terreni, dividendo il territorio in regioni agrarie (il Comune di Gimigliano ricade in regione agraria n° 3) e i terreni per tipologia di coltura. Oltre ciò il sottoscritto sottolinea che esso è stato solo il punto di partenza nella ricerca del più probabile valore di mercato in quanto il valore finale ha tenuto altresì conto dei seguenti parametri:

- L'identificazione del fondo mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc.
- Le condizioni intrinseche del fondo, cioè l'esposizione, la giacitura, la fertilità, l'altitudine, la presenza di acqua, l'esistenza di elettrodotti o servitù varie.

- Le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc.

1.4 L'esperto non ha valutato i parcheggi a servizio degli immobili, costruiti ed esistenti, che mancano solo delle strisce di delimitazione, che si possono vedere nelle foto 8, 12 e 4 della relazione di stima, per un valore di circa € 70.000,00;

Anche tale affermazione è da considerarsi infondata. Nella perizia redatta in data 09/04/2011 l'intera superficie esterna all'opificio censita al N.C.T. foglio 20 particella 425 è stata stimata in mq. 13.000 x € 40,00 per un importo totale pari a 520.000,00 euro, secondo la tabella di seguito riportata in cui viene conteggiata l'area adibita a parcheggi a servizio degli immobili in mq 1.920.

Descrizione		Superficie	
1	Superficie coperta capannone e fabbricato uffici	mq.	1.318
2	Viabilità e piazzali in conglomerato cementizio	mq.	4.000
3	Parcheggi	mq.	1.920
4	Area a verde disponibile ricadente in zona "D" per insediamenti produttivi	mq.	5.762
TOTALE =		mq.	13.000

1.5 Il CTU non ha tenuto conto, altresì, dell'esistenza di impianti tecnologici quali l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, il cui costo di realizzazione è stato pari ad € 125.000,00 oltre I.V.A., che si vede nella foto n. 13 della relazione della stima e l'impianto di fitodepurazione, con relative vasche di raccolta, del valore di circa € 100.000,00 e dell'impianto di irrigazione per circa € 70.000,00;

Anche tale osservazione è da considerarsi infondata in quanto nella perizia redatta alla pagina 40 vengono ampiamente descritti gli impianti sopra citati e anche se non espressamente specificato, la stima degli immobili tiene conto di tutti gli impianti presenti.

Per quanto concerne l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio n. 20, particella 425 dal punto di vista della procedura giudiziaria è oggetto ad esecuzione solo il piano terra, anche se catastalmente risulta identificato nel suo complesso, pertanto l'impianto fotovoltaico, che può essere smontato e rimosso, può essere messo a servizio del solo piano primo. Per tale motivo nella valutazione della sola parte oggetto di procedura esecutiva l'impianto fotovoltaico non andrà considerato né tantomeno stimato. Di ciò si è tenuto conto nell'ulteriore quesito disposto dall'Ill. Giudice in data 15 dicembre 2011 e di seguito riportato.

Inoltre, si precisa nuovamente che l'impianto di fitodepurazione con relative vasche di raccolta e l'impianto di irrigazione sono stati valutati nel calcolo della superficie esterna conteggiata in mq. 13.000 che moltiplicati per un valore unitario medio di € 40,00 ha dato come risultato un importo totale pari a 520.000,00 euro.

La superficie è stata calcolata facendo riferimento alla tabella presente nella pagina 29 della perizia e di seguito riporta:

Descrizione		Superficie	
1	Superficie coperta capannone e fabbricato uffici	mq.	1.318
2	Viabilità e piazzali in conglomerato cementizio	mq.	4.000
3	Parcheggi	mq.	1.920
4	Area a verde disponibile ricadente in zona "D" per insediamenti produttivi	mq.	5.762
TOTALE =		mq.	13.000

Il valore medio di 40,00 euro per mq. scaturisce da una valutazione complessiva di tutta l'area esterna che tiene conto delle migliorie e degli investimenti realizzati.

1.6 Il CTU non ha conferito alcun valore all'esistente impianto di erbe aromatiche ed officinali del valore di € 80.000,00;

Così come dichiarato nel precedente punto 1.5, il sottoscritto C.T.U. ribadisce che nella stima dell'intero immobile si è tenuto conto di tutti gli impianti presenti, quindi anche del sopracitato impianto di erbe aromatiche, preferendo attribuire un valore medio di 40,00 euro per mq. a tutta la superficie esterna che tenesse conto delle migliorie e investimenti attuati sul fondo.

Descrizione		Superficie	
1	Superficie coperta capannone e fabbricato uffici	mq.	1.318
2	Viabilità e piazzali in conglomerato cementizio	mq.	4.000
3	Parcheggi	mq.	1.920
4	Area a verde disponibile ricadente in zona "D" per insediamenti produttivi	mq.	5.762
TOTALE =		mq.	13.000

1.7 Dalla stima deve essere escluso il valore dell'immobile posto al piano primo del fabbricato riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 20, particella 425, che non è oggetto di pignoramento.

Da maggiori ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e presso lo studio notarile Perrella è emerso che a garanzia del puntuale rimborso dei mutui per l'immobile riportato al N.C.E.U. al foglio n. 20, particella 425 è stato vincolato solo il piano terra. Pertanto, dalla stima redatta in data 09/04/2010 non bisogna considerare il valore attribuito ai locali posti ai piani superiori.

Di ciò si è tenuto conto nell'ulteriore quesito disposto dall'Ill. Giudice.

2 - DETERMINAZIONE VALORE BASE D'ASTA LOTTI.

Su espressa richiesta dell'Ill. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, il sottoscritto C.T.U. ha valutato l'opportunità e la possibilità di distinguere i beni oggetto del compendio pignorato in singoli lotti vendibili e ha indicato il valore quale prezzo base d'asta. Da un attento studio dei beni oggetto del compendio pignorato, dall'esame dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Gimigliano e valutata la maggiore appetibilità economica che potrebbe avere un bene con dimensioni minori, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in due lotti.

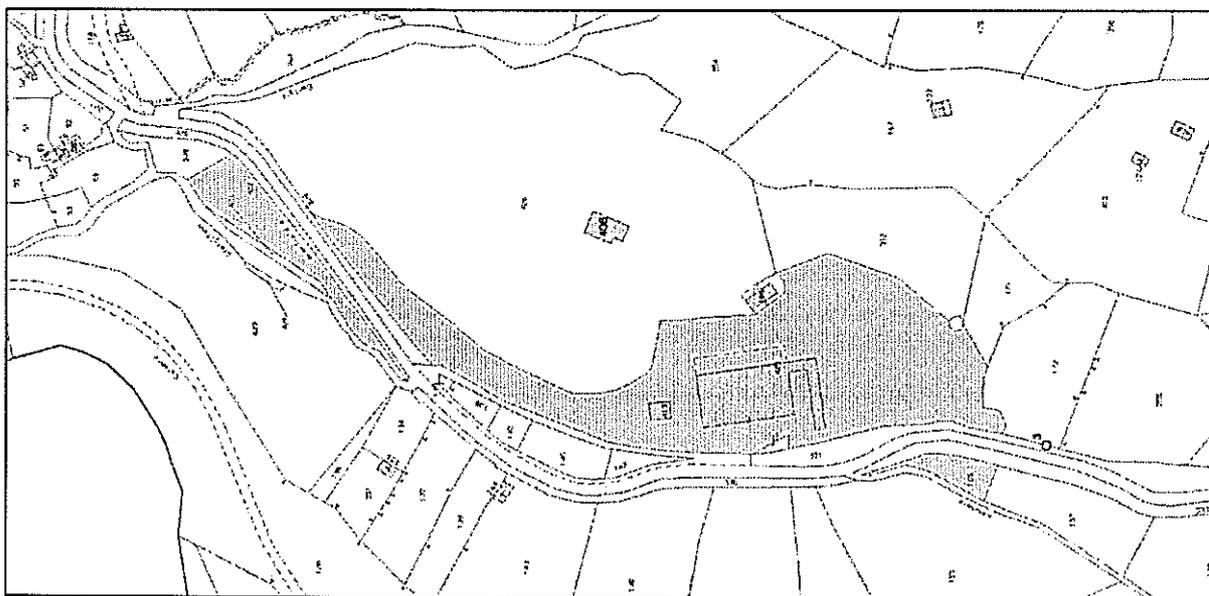
Il primo lotto composto dai seguenti beni:

Immobili censiti attualmente al N.C.T.:

Foglio	Particella	Qualità	Area mq.
20	422	Cast. Frutto	1.490
20	156	Cast. Frutto	450
20	425		12.380
TOTALE =			14.320

Immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Note
20	413	A/4	4,5 vani	Piano T
20	425	D/1		Piano T



Immobili censiti al N.C.T. foglio 20 particella 156-422 (castagneto da frutto)

Mq 578 x € 2,00 = 1.156,00 euro

Immobili censiti al N.C.T. foglio 20 particella 425

Mq. 13.000 x € 40,00 = 520.000,00 euro

L'importo è comprensivo di tutti gli investimenti effettuati ad esclusione degli immobili.

Per la determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98 Regolamento per la Revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 e alla norma UNI 10750 – computo delle superfici commerciali negli immobili.

Immobile censito al N.C.E.U. foglio 20 particella 413

Superficie commerciale mq. 70 x € 650,00 = 45.500,00 euro

Immobile censito al N.C.E.U. foglio 20 particella 425

descrizione		superficie lord.	%	superficie com.
Zona lavorazione e depositi piano terra	mq.	850	Pari a 100 %	850
Servizi piano terra compreso vano scala	mq.	140	Pari a 100 %	140
Tettoia piano terra servizi	mq.	40	Pari a 35 %	14
Tettoia piano terra	mq.	160	Pari a 25 %	40
Totale =	mq.	1190		1044

Superficie commerciale mq. 1044 x € 500,00 = 522.000,00 euro

Pertanto per il I° LOTTO si indica quale valore per prezzo base d'asta un importo pari a:

Euro 1.088.656,00

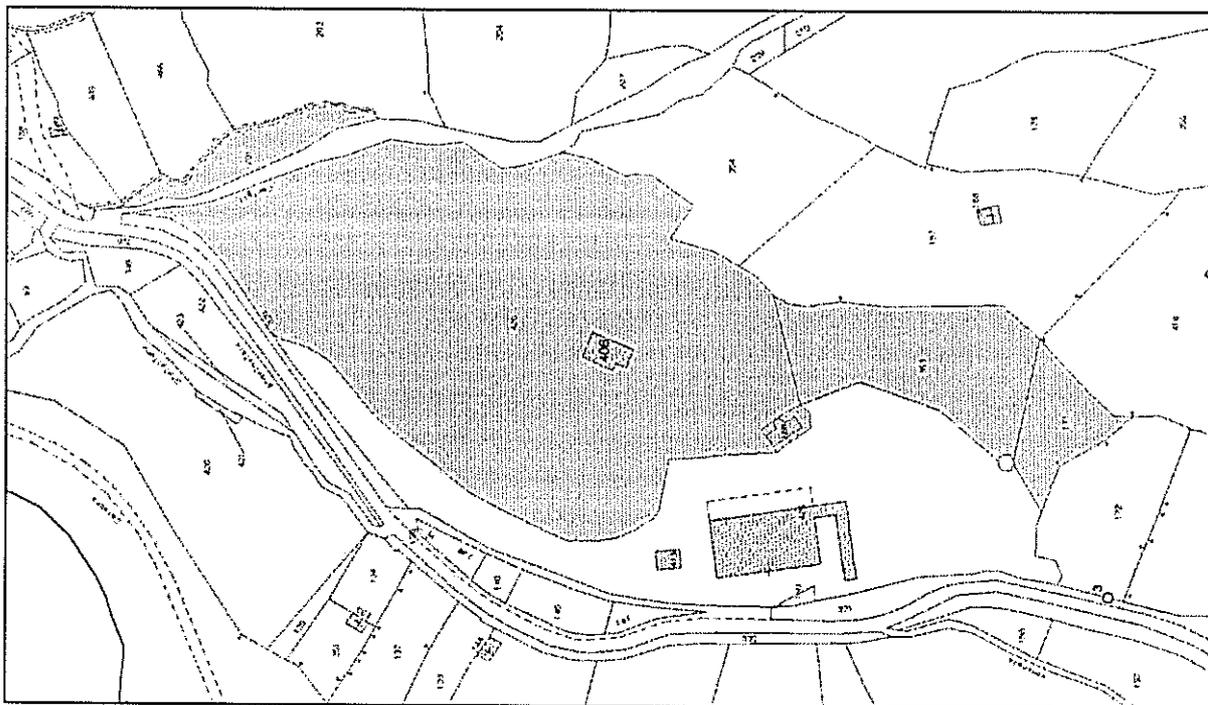
Il secondo lotto composto dai seguenti beni:

Immobili censiti attualmente al N.C.T.:

Foglio	Particella	Qualità	Area mq.
20	426	Cast. Frutto	22.747
20	171	Bosco ceduo	1.280
20	201	Cast. Frutto	1.220
20	353	Cast. Frutto	3.910
20	166	Fabbr. Rurale	180
TOTALE =			29.337

Immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Note
20	406	A/4	5,5 vani	Piano T



Per tutto quanto premesso nella perizia redatta in data 9 aprile 2010 si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

Immobili censiti al N.C.T. foglio 20 particella 201-353-426 (castagneto da frutto)

Mq 27.877 x € 2,00 = 55.754,00 euro

Immobili censiti al N.C.T. foglio 20 particella 171(bosco ceduo)

Mq 1.280 x € 1,50 = 1.920,00 euro

Per la determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento al D.P.R. 138/98 Regolamento per la Revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 e alla norma UNI 10750 – computo delle superfici commerciali negli immobili.

Immobile censito al N.C.E.U. foglio 20 particella 406

descrizione		superficie lord.	%	superficie com.
Appartamento	mq.	130	Pari a 100 %	130
Cantina	mq.	35	Pari a 90 %	31,5
Pianerottolo ingresso	mq.	15	Pari a 10 %	1,5
Tettoia	mq.	55	Pari a 5 %	2,75
Sottotetto	mq.	80	Pari a 10 %	8
Totale =		mq.		173,75

Superficie commerciale mq. 173,75 x € 620,00 = 107.725,00 euro

Immobile censito al N.C.T. foglio 20 particella 166

Superficie commerciale mq. (85+85) x € 150,00 = 25.500,00 euro

Gli ampliamenti fatti, essendo stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia, non sono stati fatti rientrare nella valutazione in quanto il costo per la demolizione eguaglia il loro valore attuale.

Pertanto per il II° LOTTO si indica quale valore per prezzo base d'asta un importo pari a:

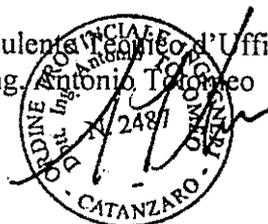
Euro 190.899,00

Il sottoscritto C.T.U. non ha nulla altro da aggiungere. Certo di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidategli, rassegna la presente integrazione alla relazione redatta in data 09/04/2010 e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Catanzaro, 08 febbraio 2012.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Antonio Tolomeo



pag. 15 di 15