

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 56/1999

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.

CONTRO



UDIENZA DEL 29/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. SSA V.A. PICCIONE

***INTEGRAZIONE
PERIZIA TECNICA DI STIMA***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Arch. Caterina Del Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con ordinanza del 15.03.2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Alessandra Viviana Piccione, invitava la sottoscritta Arch. Caterina Del Grande, già C.T.U. nella Proc. Es. Immobiliare N. 56/1999, a procedere all'integrazione della perizia tecnica depositata in data 13.08.2010.

In particolare il Giudice richiedeva di indicare l'attuale valore di stima dei terreni pignorati sulla scorta del mutamento della loro destinazione urbanistica, mediante l'indicazione della percentuale di decremento del valore del bene, assumendo a parametro:

- a) il valore iniziale di stima,
- b) il prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato.

Pignoramento Proc. Es. Imm. n° 56/1999

trascritto presso: la Conservatoria dei R.R. I.I. di Reggio Calabria il 02.06.1999

a favore di: BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.

contro: [REDACTED]

Dati Catastali dei terreni costituenti il LOTTO UNICO DI VENDITA

Catasto Terreni del Comune di POLISTENA, beni intestati [REDACTED], quota e diritti per l'intero (proprietà 1/1) coniugata in regime di separazione dei beni;

Foglio 18 Particella 175 (Ex 175/a), Consistenza Mq 1280, Qualità Agrumeto, Classe 3,

Porz. AA Qualità Seminativo Classe 1 Consistenza mq 650 - Redd. Dom. € 2,85 Redd. Agr. € 0,54

Porz. AB Qualità Agrumeto Classe 3 Consistenza mq 630 - Redd. Dom. € 12,85 Redd. Agr. € 6,34

Foglio 18 Particella 612 (Ex 176/c), Consistenza Mq 540, Qualità Agrumeto, Classe 4, Redd. Dom. € 6,83 Redd. Agr. € 4,46.

Valore iniziale della stima:

Trattandosi di terreni edificabili, in quanto ricadenti in Zona Territoriale Omogenea "C1 - Ambito di Espansione Residenziale", il loro valore di mercato era stato complessivamente stimato € 145.600,00;

Prezzo attribuito ai terreni nell'ultimo tentativo di vendita (28.01.2019): € 61.425,00.

In riferimento a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, la sottoscritta CTU ha provveduto in data 26.03.2019 a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Polistena per accertare l'attuale natura dei terreni come sopra riportati e consultare il preliminare del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale).

Da ciò è emerso che i terreni ricadono sempre in Z.T.O. "C1 – Ambito di Espansione Residenziale", ma in ordine alle recenti modifiche ed integrazioni della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, da ultima L.R. n. 28/2016, i terreni di che trattasi devono essere qualificati come **terreni agricoli** a tutti gli effetti di legge. (*Allegato 1*)

Per detta Z.T.O. valgono le norme contenute negli art. 50-51-52 (interventi in zona agricola) della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., come indicato dall'art. 65 della stessa Legge. (*Allegato 2*)

Tali indicazioni resteranno in vigore fino all'approvazione, da parte del Comune, del Piano Strutturale Comunale (PSC), a seguito del quale i suddetti terreni riacquisteranno la qualifica di edificabili, ricadendo nella zona territoriale **Tu3b** - Ambito della Trasformazione Straordinaria, **Riqualficazione della frangia periurbana**. (*Allegato 3*)

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto di diversi fattori, quali la loro ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, come la Strada Provinciale Cittanova-Polistena e la Circonvallazione che da Polistena porta all'imbocco della S.G.C. Ionio-Tirreno, le dimensioni, la forma, la giacitura e lo stato attuale. Considerato che nel nuovo PSC (di cui attualmente vi è un preliminare) il terreno è posto in zona **Tu3b** (Riqualficazione della frangia periurbana) e non in zona **TAF** (Territorio Agricolo - Forestale), è evidente che il lotto ha delle potenzialità tali da essere soggetto a trasformazione da zona agricola a zona residenziale. Si prescinde pertanto dall'esclusività di ritenere il valore agricolo e si compara il bene con quelli simili vendibili nelle zone limitrofe aventi analoghe caratteristiche e



potenzialità.

Da indagini effettuate presso le principali agenzie immobiliari locali e dai valori presi in esame all'agenzia delle Entrate su compravendite di terreni simili, è emerso che il più probabile valore di mercato dei beni è il seguente: **€ 25,00** al mq.

Tale valore scaturisce tenendo conto anche dei seguenti fattori limitativi:

- i terreni potranno essere edificabili previa presentazione unitaria di un piano di lottizzazione;
- non vi è certezza temporale dell'approvazione del PSC.

In assenza di tali limitazioni il valore del lotto sarebbe stato quantificato vicino al valore di mercato di lotti edificabili e quindi di gran lunga superiore.

Per quanto premesso il valore di mercato dei terreni viene così calcolato:

LOTTO UNICO DI VENDITA (Quota 1/1 di proprietà)

N.C.T. – POLISTENA – *foglio 18 particella 175*

AGRUMETO mq 1.280 x € 25,00 = **€ 32.000,00**

N.C.T. – POLISTENA – *foglio 18 particella 612*

AGRUMETO mq 540 x € 25,00 = **€ 13.500,00**

VALORE COMMERCIALE TOTALE (€ 32.000,00 + € 13.500,00) = **€ 45.500,00**

Pertanto il decremento del valore del bene è il seguente:

- **68%** in meno rispetto alla stima iniziale di € 145.600,00;
- **26%** in meno rispetto al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato (€ 61.425,00).

Cittanova, lì 17.04.2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
II CTU

Arch. Caterina Del Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

