


TRIBUNALE DI TARANTO

Esecuzioni Immobiliari

Risposta alle contestazioni del Consulente di Parte Dott. 

 alla C.T.U. dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°355/2018 promosso da:

"BANCA DI CREDITO COOP. DI S. GIOVANNI ROTONDO

S.c.a.r.l."

contro



Il C.T.U.

Dott. Ing. Pasquale SPINOSA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Risposta alle contestazioni del Consulente di Parte Dott. [REDACTED]

[REDACTED] alla C.T.U. dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 355/2018 promosso da:

"BANCA DI CREDITO COOP. DI S. GIOVANNI ROTONDO

S.c.a.r.l."

contro

[REDACTED]

Cap. 1 - Le contestazioni

Il Consulente di Parte dopo una breve descrizione dell'azienda muove cinque contestazioni:

A) la prima riguarda la stima degli edifici e precisamente l'applicazione del coefficiente di vetustà, qualità e stato. Secondo il C.T.P. gli edifici valgono complessivamente € 256.140,60, dei quali € 162.006,00 esprimono il valore dei locali al Piano Terra ed € 94.134,60 quello dell'alloggio al primo Piano;

B) la seconda riguarda il valore assegnato all'area di pertinenza degli edifici nella quale è ubicata la "Pesa a Ponte". Per il C.T.P. l'area di pertinenza e la pesa a ponte valgono complessivamente (€ 12.000,00 + € 27.699,00) = € 39.699,00;

C) la terza riguarda il valore assegnato alle colture che il Dott. [REDACTED] ha valutato, **seguendo il criterio della redditività**, pari a circa € 26.950,00/Ha che ha condotto ad una stima di €



45.000,00/Ha (contro € 40.000,00/Ha, stimato dal C.T.U.) alla quale è stato applicato un coefficiente di merito pari a 1,21 che ha elevato il valore unitario ad € 54.500,00/Ha;

D) la quarta contestazione riguarda il pozzo artesiano che risulta essere stato regolarmente autorizzato dalla Regione Puglia in data 07/02/2014 sulla particella 176 del foglio 16 a nome di [REDACTED] poi rinnovato in data 13/04/2021 e volturato, su istanza presentata in data 17/10/2018, alla [REDACTED]

Il C.T.P. non si è espresso in ordine all'aumento del valore del fondo per la presenza del pozzo artesiano "autorizzato";

E) la quinta contestazione riguarda la situazione locativa dei beni. Il fondo (p.lle 175 e 176) risulta locato alla società [REDACTED] per il periodo **01/11/2017 – 31/10/2033** con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, **ufficio territoriale di gioia del Colle**, in data 01/11/2017 al n.6931 serie 3T. Dal Consulente di Parte il peso della locazione sulla stima è stato valutato applicando una riduzione del 20% al valore unitario da egli stesso calcolato in € 54,500,00. In sostanza per il C.T.P. il fondo avrebbe un valore complessivo di 7.03.31Ha x 54.500,00 €/Ha = € 383.303,95, che il contratto ultrannovennale in essere riduce a € 383.303,95 x 0,80 = € **306.643,16**, di una quantità, cioè, pari ad € 76.660,79.

Cap. 2 - risposta alla prima contestazione – punto a)

Il valore unitario degli edifici acquisito dall'Osservatorio del Mer-

cato immobiliare (O.M.I.) si riferisce al periodo temporale in cui è stata svolta l'indagine. Nel caso specifico al 2° semestre del 2019.

Detto valore fa riferimento ad edifici nuovi in normale stato di conservazione e manutenzione.

Attraverso l'applicazione del coefficiente di vetustà, qualità e stato il valore del bene si corregge per tener conto della sua anzianità e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Nel caso che ci occupa è stato applicato il coefficiente 0,70, trattandosi di edificio di età compresa tra 21 anni e 40 anni, periodo che si desume dagli atti amministrativi e/o catastali. (vedasi tabelle riportate nel testo "Come si stima il valore degli immobili" di Maria Tamborrino, edito dal Sole24 ore).

E' stato praticato un ulteriore abbattimento del 7% per tenere conto della mancanza di garanzia per vizi. Si conferma, pertanto, il valore del bene, al netto dell'area di pertinenza, di € 179.298,42 riportato nella C.T.U.

Cap. 3 - risposta alla seconda contestazione- punto b)

Al terreno di pertinenza degli edifici, esteso 11.306,00mq, è stato assegnato un valore a corpo di € 20.000,00. Come risulta dalle foto allegate alla C.T.U. si tratta di un terreno incolto il cui valore commerciale unitario è di circa € 10.000,00/Ha.

Applicando questo valore all'estensione dell'area in questione si avrebbe un valore complessivo di € 11.306,00.

Il maggiore valore assegnato (€ 20.000,00 - € 11.326,00) = € 8.674,00 tiene conto delle parti pavimentate con massetto cementi-



zio lisciato circostanti gli edifici ed utilizzate per la movimentazione delle merci.

E' corretto, pertanto, il valore assegnato dallo scrivente di € 20.000,00.

La pesa a ponte è un "bene mobile" e, pertanto, è stata esclusa dalla stima, come gli arredi degli uffici, i corpi illuminanti e gli impianti a vista ed eventuali altri arredi.

Cap. 4 - risposta alla terza contestazione – punto c)

Nella stima si chiede il valore commerciale dei beni (punto di incontro tra domanda e offerta), e non il valore "intrinseco", come quello calcolato dal C.T.P. nella relazione attraverso la valutazione della redditività dell'agrumeto.

Il "Valore intrinseco" è il valore che un bene possiede in sé indipendentemente da quello che può acquisire in seguito alla contrattazione del mercato. Una tale concezione oggettiva del valore è criticata dagli economisti, per i quali il valore di un bene è determinato sul mercato attraverso l'incontro tra domanda ed offerta.

Il calcolo del valore intrinseco può condurre a risultati economici che sono completamente "fuori mercato", come quelli ottenuti dal

[REDACTED]

In applicazione del metodo sintetico-comparativo lo scrivente ha svolto indagini di mercato per acquisire valori unitari relativi agli agrumeti in agro di Palagianello con caratteristiche similari (sesto d'impianto, età, varietà, disponibilità di risorse irrigue, etc...).

Dalle indagini eseguite è scaturito il valore di € 40.000,00/Ha, applicato dallo scrivente nella C.T.U. del 2019, **che dovrà essere aumentato almeno del 20% disponendo ora di un pozzo artesiano “regolarmente autorizzato”**.

Cap. 5 - risposta alla quarta contestazione – punto d)

Nella C.T.U. depositata dallo scrivente nel 2019, alla pagina 11, viene specificato che nell’area rurale insiste un pozzo artesiano privo di autorizzazione la cui situazione amministrativa dovrà essere regolarizzata presso il competente ufficio della Provincia di Taranto con una spesa della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alla Consulenza di Parte sono allegati due documenti relativi all’autorizzazione del pozzo artesiano nella particella 176 al fg. 16 di Palagianello:

- **il primo rilasciato al sig. [REDACTED]** dalla Regione Puglia in data 07/02/2014 con durata quinquennale e scadenza al 06/02/2019;

- **il secondo rinnovato dalla Provincia di Taranto e volturato alla società [REDACTED]** in data 24/02/2021 prot.0011885 a seguito di istanza presentata il 17/10/2018.

Lo scrivente prende atto dell’esistenza dell’autorizzazione relativa al pozzo che, come è già stato precisato al precedente paragrafo, produce un aumento sul valore del fondo del 20%.

Cap. 6 - risposta alla quinta contestazione – punto e)

Nella C.T.U. depositata il 2019, alla pagina 21, viene specificato che il fondo oggetto di indagine è libero da locazioni.

Alla Consulenza di Parte, invece, è allegato il contratto di affitto del fondo rustico in località “La Torrata” di Palagianello, distinta in catasto al foglio 16 dalle particelle 175 e 176 sub.1, stipulato dai sigg.ri [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] della durata di 16 anni a decorrere dal 01/11/2017 fino al 31/10/2033.

La presenza del contratto di locazione, come ha osservato il C.T.P., inciderà negativamente sul valore del bene di una quantità, indicata dal C.T.P. alla pagina 9 dell’elaborato peritale, nella misura del 20%.

Cap. 7 - conclusioni

Preliminarmente è da porre in evidenza il fatto che la Consulenza di Parte è stata redatta a distanza di 4 anni dalla consegna della Consulenza Tecnica d’Ufficio.

Al momento del sopralluogo effettuato nel 2019 non furono fornite dal sig. [REDACTED] informazioni riguardanti il contratto di locazione dei fondi rustici a favore [REDACTED] e le autorizzazioni, prima regionale e poi provinciale, rilasciate rispettivamente a [REDACTED] il 07/02/2014 ed alla [REDACTED] il 24/02/2021 riguardanti il pozzo artesiano esistente nella p.lla 176. Se fosse successo lo scrivente C.T.U. ne avrebbe tenuto conto nella stima nel modo in appresso



specificato:

- l'esistenza del contratto di locazione avrebbe ridotto il valore dell'agrumeto del 20%, che da € 281.324,00 sarebbe passato ad € 225.059,20;
- le autorizzazioni amministrative del pozzo artesiano avrebbero inciso sul valore delle colture producendo un aumento del 20%, riportando il valore a quello originario di € 281.324,00

IN CONCLUSIONE IL VALORE FINALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESPRESSO NELLA C.T.U. DEPOSITATA NEL 2019 RESTA INVARIATO. LA C.T.U. DEPOSITATA A GENNAIO 2023 DOVRA' ESSERE AGGIORNATA INSERENDO L'AUTORIZZAZIONE DEL POZZO ARTESIANO ED IL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.


 Ing. Pasquale Spinosa
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 della Provincia di TARANTO
 Dott. Ing.
 SPINOSA PASQUALE
 N. 539





