

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO: creditore BCC NPLS 2018-2 srl – debitore esecutato [REDACTED]
Numero di ruolo generale: 42 / 2022.

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL DEBITORE

Il debitore esecutato trasmette osservazioni miranti ad individuare un valore, per il bene staggito, più alto di quello indicato nella relazione tecnico estimativa. Per raggiungere tale scopo l'Ing. [REDACTED], [REDACTED] consulente di parte, presenta alcune considerazioni.

Sostiene il c.t.p. che il valore del metro quadro, del capannone staggito, sia molto più alto di quello stimato dal c.t.u. e per far questo si avvale di un articolo comparso su di una pubblicazione dell'assessorato all'Agricoltura dell'Emilia Romagna, il n. 32 de "I supplementi di agricoltura", nel quale si esprime il costo al metro quadro dell'edificio progettato per l'allevamento (capannone); egli sostiene che si debba assumere il costo di 312 €/mq; non si avvede però che tale costo si compone, come spiegato alla pag. 45 della stessa rivista, di varie voci di costo corrispondenti ad opere quali, fra le altre: impianto idrico, impianto elettrico, impianto di alimentazione, impianto di rimozione effluenti, attrezzature, tutte assenti nel caso in studio. Come dichiarato nel verbale di sopralluogo, *"il bene è privo di impianti termici e gli impianti elettrici ed idrici sono connessi agli impianti aziendali a servizio anche di altri fabbricati, estranei alla presente procedura"*; pertanto il bene va considerato nel suo solo involucro e quindi il costo di 312 €/mq, che ingloba i costi di altre opere, non può essere assunto come rappresentativo del bene. Ne discende che le operazioni matematiche, eseguite dal c.t.p. per ottenere il valore del capannone a nuovo, sono viziate a monte dall'assunzione del valore di 312 €/mq; il ctp al termine di tali operazioni giunge ad un valore a nuovo di 408,95 €/mq, assolutamente esorbitante il valore plausibile per tale tipologia di capannone.

Ad ogni modo non è possibile traslare pedissequamente in Calabria prezzi osservati in Emilia Romagna, in quanto ogni regione ha il suo contesto economico, tant'è vero che esistono prezzari regionali per l'Agricoltura e per i Lavori Pubblici; se fosse economicamente corretto applicare i prezzi osservati in una Regione nelle altre, si avrebbe un prezzario nazionale invece che diversi prezzari regionali. La Regione Calabria, con delibera della Giunta n. 422 del giorno 1 settembre 2022, ha approvato il prezzario regionale per il settore agricolo; in esso, per i componenti degli edifici destinati ad attività agricola, si rinvia al prezzario per il settore lavori pubblici, approvato con delibera di Giunta n. 344 del 25 luglio 2022. Tale documento costituisce fonte di informazioni privilegiata, anche se non unica, ai fini della stima dei fabbricati esistenti sul suolo regionale.

Il ctp propone poi di aggiungere al valore del capannone il valore dell'area di sedime; l'osservazione è condivisibile. Il valore attuale dell'area di sedime può essere ricavato applicando, al valore del fabbricato "a nuovo", la percentuale di incidenza dell'area fabbricabile per la zona geografica in cui ricade l'immobile. Si trae dalla letteratura tecnica per il vibonese, una percentuale di incidenza pari a $i_a = 12\%$ per cui si avrà: $200 \text{ €/mq} \times 0,12 = 24 \text{ €/mq}$.

Il valore del bene al metro quadro, attualmente, sarà somma del valore del capannone, deprezzato per vetustà, e del valore attuale dell'area di sedime: $123 \text{ €/mq} + 24 \text{ €/mq} = 147 \text{ €/mq}$ che conduce ad un valore totale per il capannone: $147 \text{ €/mq} \times 1.200 \text{ mq} = 176.400 \text{ €}$

Il valore di vendita dell'unico lotto è quindi aggiornato a **176.400 €**

Si riporta la pag. 45 della pubblicazione citata dal ctp.

Vibo Valentia lì 15 febbraio '23

Ing. Cristian Genovese