

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 110/2016 R.G.E.

OGGETTO: RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE del 21/02/2023

CREDITORE PROCEDENTE : PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE : Dott. Domizia Perrone

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

F Foglio 5 p- 224 sub 2 : articolantesi ai piani S1-1°-2°



C.da Pian Natale snc a Monte Giberto (FM)

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. *SNTNLF74P15H501P*
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



Il sottoscritto **CTU Ing. Angelofrancesco Santarelli libero** professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d' Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Viste le osservazioni del consulente di parte geom Basilo Screpanti pervenute con pec del 21/02/2023 ;

visto il verbale di udienza del 21/02/2023 nel quale concesso il Giudice Dott.ssa Perrone Domizia concede 15 giorni di tempo per rispondere alle osservazioni formalizzate dal debitore ,

il sottoscritto CTU relaziona quanto segue:

Su richiesta del CTU, l'ufficio tecnico del Comune di Monte Giberto inviava con mail del 25/02/2023 ulteriore documentazione utile per la determinazione dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di procedura. Il fabbricato è stato edificato con LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI Pratica N. 97 - Prot. 1980 **rilasciata in data 05/10/1976** al Sig. Sandroni Domenico e Sandroni Nicolò per i lavori di "*COSTRUZIONE CASA COLONICA*".

Il fabbricato quindi, in aggiunta a quanto già relazionato nella perizia di stima depositata, ha ad oggi 47 anni, è privo di ascensore, decori o finiture di pregio, e si trova nella fascia extraurbana, nella zona agricola del territorio comunale di Monte Giberto, lontana da servizi, centri commerciali, trasporti pubblici e dal centro abitato.

Il sottoscritto CTU conferma quanto già relazionato nella perizia di stima depositata relativamente al fabbricato che si presenta "in buono stato generale, dotato di tutti gli impianti, l'immobile risulta , seppur vetusto (47 anni) in uno stato di conservazione normale".

L' aggettivo "normale" utilizzato dal sottoscritto CTU nella perizia di stima depositata circa lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di procedura, che al CTP Geom Basilio Screpanti appare "*non ... certamente la parola giusta sotto l'aspetto tecnico*" è in realtà una definizione riportata nel Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare – Edizione II, 2008. Lo stato di conservazione e manutenzione (OMI) prevede quindi 3 livelli : ottimo, normale, scadente.



Per quanto riguarda la determinazione del valore unitario, con il provvedimento del 27 luglio 2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307. Viene attribuito all’ADE il compito di individuare i criteri per la determinazione del valore normale degli immobili.

La finalità della norma è quella di aiutare tutte le parti coinvolte in una compravendita nella determinazione, in maniera oggettiva e basata su dati certi, del valore reale di un immobile. Si tratta, quindi, di un parametro fondamentale nelle compravendite immobiliari. **Il valore normale corrisponde al valore di mercato di una unità immobiliare**, come determinato dalla Agenzia delle Entrate. E’ un valore ufficiale di riferimento per le compravendite immobiliari.

I dati OMI costituiscono l’elemento di riferimento, tuttavia si vuole far notare che, come riportato a pag.2 nella Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI:

“I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare:

• non possono intendersi sostitutivi della “stima” puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;

• sono riferiti all’ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L’utilizzo delle quotazioni OMI nell’ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l’unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e di motivare il valore da attribuirgli”.

Inoltre il valore di mercato di un immobile si basa sui dati OMI, ma viene integrato da alcuni parametri e coefficienti correttivi, quali:

- la superficie,
- il piano,
- la categoria catastale.



Di seguito la tabella per il **calcolo del valore normale** che tiene in considerazione i primi due parametri, superficie e piano.

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Nel caso in oggetto, adottando K1=0,3 (sup. <120mq) e k2=0,4 (piano primo) si ottiene un valore unitario normale pari ad 562,5 euro/mq.

Relativamente al valore attribuito alla corte (che si ricorda essere non recintata, non pavimentata, ed in gran parte in pendenza) dal CTP geom Basilio Screpanti, **il sottoscritto CTU ritiene che non possa essere attribuito un valore ad un bene comune non censibile** . La corte potrà rappresentare un valore aggiuntivo al **valore normale unitario** dell'immobile sopra determinato (pari a ad 562,5 euro/mq) **che pertanto si ritiene possa essere lievemente incremento fino ad 590 euro/mq.**

Adottando il valore unitario pari ad 590 euro/mq (valore unitario comprensivo del plusvalore della corte) così come sopra determinato, considerando una riduzione del 60% per la soffitta (dato che un metro q. di soffitta posta al piano secondo senza ascensore e con porzioni con altezze ridotte non possa valere come un metro q. di locale cantina posta al piano S1, con ingresso carrabile e con altezza elevate , considerando che per un mero errore contabile non era stato riportato il valore dei balconi ,



si ridetermina il seguente valore complessivo del bene :

CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.2 MONTE GIBERTO										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	%valore	vet.	valore stima
2	CANTINA	S1	1	70	70,00	€ 590,00	€ 41.300,00	0,5	1	€ 20.650,00
2	appartam.	1	1	130	130,00	€ 590,00	€ 76.700,00	1	1	€ 76.700,00
2	balconi	1	1	25,37	25,37	€ 590,00	€ 14.968,30	0,4	1	€ 5.987,32
2	soffitta	2	1	68	68,00	€ 590,00	€ 40.120,00	0,4	1	€ 16.048,00
										€ 119.385,32

Sommando i valori sopra determinati per ciascuna porzione costituente l'immobile di civile abitazione (sub. 2) comprensivo del plusvalore della corte esterna accatastata come bene comune non censibile , il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari a:

euro 119.385,32 (centodiciannovemilatrecentoottantacinque/32)

Per quanto riguarda la realizzazione del muro per la divisione del sottotetto, si concorda che possa non verificarsi la fattispecie della sanatoria, pertanto come giustamente osservato dal CTP non va applicata la sanzione, in quanto il muro è da realizzare (trae in inganno la rappresentazione del muro riportato nelle planimetrie catastali redatta dal geom Basilio Screpanti, muro accatastato ma che di fatto non c'è!). Pertanto al valore di stima di cui sopra, dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per la realizzazione del muro (da dividere con il proprietario dell'unità immobiliare adiacente) e della porta di accesso dal vano scale, per i diritti di segreteria e onorari professionali (rilievo stato attuale, restituzione cad stato attuale e modificato, asseverazione CILA, ecc) spese tecniche oltre iva e c.p. così determinati con voci del prezzo regionale 2023:

CALCOLO APPROSSIMATIVO PER REALIZZAZIONE MURO											
tariffa prezzo	descrizione		p.uguali	L	H	S.	TOT	costo	costo	iva	costi i.i.
Marche 2023	voce			m	m	m		unitario	euro	%	euro
03.02.023.001	muro in forati		0,5	12	3,00	1	18,00	€ 44,40	799,2	22	€ 975,02
03.02.023.001	porta in legno		1	1	1,00	1	1,00	€ 447,40	447,4	22	€ 545,83
09.01.010.002	controtelaio		1	1	1,00	1	1,00	€ 71,76	71,8	22	€ 87,55
	spese tecniche	i.c.p.	0,5	1	1,00	1	0,50	€ 2.000,00	1.000,0	22	€ 1.220,00
									2.318,4		€ 2.828,40



Infine, si risponde alla osservazione del CTP geom. Basilio Screpanti relativa al mancato riferimento a rogiti notarili che compravendono beni simili nella perizia depositata, che non è stato riportato per il semplice motivo che non ce ne sono.

Infatti effettuando la ricerca sul sito dell' Agenzia delle Entrate nel raggio di 1.000m dall'immobile in oggetto , relativamente ad **immobili di carattere residenziale nella zona OMI R1** (porzione agricola del territorio extraurbano) ed estendendo la ricerca a due anni, **non vi sono risultati. Questo a dimostrazione della scarsa vivacità immobiliare della zona.**

Ma volendo estendere la ricerca alla zona OMI B1, ovvero la porzione del centro abitato del comune di Monte Giberto, (al quale non appartiene il bene oggetto di procedura) si ritrovano solo n. 6 rogiti di immobili residenziali con valori molto bassi :

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: SNTNLF74P15H501P
Cambia utenza di lavoro Esci

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca
Numero totale di atti reperiti: 6
Numero totale immobili: 8

Residenziale - Aprile 2019
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 35.000 €
Dettaglio scheda →

Residenziale - Aprile 2019
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 43.500 €
Dettaglio scheda →

Map showing search results for residential properties in the area of Monte Giberto, with a search radius of 8 units.



Si vuole tuttavia evidenziare che il raffronto con rogiti di beni simili è tuttavia soggetto ad alcune considerazioni :

1) per questioni di privacy non si conosce lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili;

2) il valore del rogito è riferito al valore complessivo dei beni (come ad esempio il rogito residenziale sett.2020 per un valore complessivo dichiarato di euro 75.000,00 è relativo a tre immobili, rispettivamente un C2 di 17mq+ un C2 di 27mq + un A3 di 7 vani)

Residenziale - Settembre 2020
Numero immobili: 3 Corrispettivo dichiarato: 75.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di MONTE GIBERTO Zona OMI: B1 Immobile: PER C02 17 m² Quota trasferita 100%
Comune di MONTE GIBERTO Zona OMI: B1 Immobile: PER C02 27 m² Quota trasferita 100%
Comune di MONTE GIBERTO Zona OMI: B1 Immobile: RES A03 7 vani Quota trasferita 100%

Residenziale - Settembre 2021
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 56.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di MONTE GIBERTO Zona OMI: B1 Immobile: RES A02 143 m² Quota trasferita 100%

Gli unici due rogiti relativi ad immobili simili (ma in zona OMI diversa) mostrano valori inferiori a quelli di stima. Forse proprio per questo motivo il CTP Geom Basilio Screpanti non ha utilizzato i valori dei rogiti notarili che invoca, ma adotta lo stesso identico schema utilizzato dal sottoscritto CTU , (una tabella del tutto simile) , ma con valori OMI unitari massimi.

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 28/02/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 110/2016

CREDITORE PROCEDENTE : PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE : Dott. Domizia Perrone

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Monte Giberto (FM) alla via Pian Natale snc. :

- porzione di fabbricato **articolantesi ai piani S1-1-2** distinto nel N.C.F. di detto Comune al **Foglio 5 , particella n. 244, sub. 2, Cat. A/2, classe 3°**, vani **7,5** ,Sup. catastale **169mq**
Rendita Catastale Euro **309,87**;

euro 119.385,32 (centodiciannovemilatrecentoottantacinque/32)

A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per la realizzazione del muro nella soffitta, (come da planimetria catastale derivante da frazionamento per divisione) pari ad un costo di euro 2.828,40 ; Pertanto, per differenza ed arrotondando si ricava il valore di:

Prezzo a base d'asta

€ 116.557,00

(euro centosedicicinquecentocinquantasette/00).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 28/02/2023



Ing. Angelofrancesco Santarelli