

**Oggetto: Aggiornamento/Integrazione
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 183/2016 - ELABORATO PERITALE
RELATIVO AD IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO siti in
Comune di Gabicce Mare (PU), Località Case Badioli prolungamento Viale
Cairolì e distinti al Catasto come segue:**

- ⤴ Terreno edificabile distinto al Foglio 3, mappale 719, partita 2657, qualità seminativo arboreo classe 2, superficie 40,00 mq, reddito agrario € 0,25, reddito dominicale € 0,26;
- ⤴ Terreno edificabile distinto al Foglio 3, mappale 761, partita 257, qualità seminativo arboreo classe 2, superficie 3.954,00 mq, reddito agrario € 24,50, reddito dominicale € 25,53;
- ⤴ Terreno edificabile distinto al Foglio 3, mappale 762, partita 257, qualità seminativo arboreo classe 2, superficie 346,00 mq, reddito agrario € 2,14, reddito dominicale € 2,23;

Il sottoscritto Geom. Pier Marco Pratelli nato a Sassocorvaro (PU) il 14/02/1980, residente a Rio Salso nel Comune di Tavullia in Strada Rocca n. 1, (c.f. PRTPMR80B14I459A), ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1967, in riferimento alla richiesta da parte dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini Lorenzo consistente in:

“visto al ctu perche' verifichi se il valore del compendio pignorato sia invariato o se sia diverso e in tal caso provveda all'aggiornamento”,

formula la seguente risposta.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 5 giugno 2023 presso i terreni edificabili oggetto di esecuzione si è potuto constatare che nulla è variato rispetto al Settembre 2017 in relazione allo stato dei luoghi, come da documentazione fotografica allegata.

Invece si attesta per la zona in oggetto, ma anche in via generale, un sensibile abbassamento dei prezzi di vendita dei nuovi appartamenti, infatti se nel 2017 il prezzo di vendita oscillava tra i 1700 €/mq ed i 2300 €/mq ora siamo tra i 1400 €/mq ed i 1900 €/mq, pertanto sulla base di questa importante flessione del mercato immobiliare il valore delle aree fabbricabili risulta fortemente diminuito.



Sulla base di un'attenta indagine dei mercati immobiliari per terreni edificabili aventi le stesse caratteristiche di quello in esame, per la zona di interesse, il più probabile valore di mercato si aggira circa intorno ad un valore di 130 €/mq in linea con il valore delle aree edificabili ai fini IMU assunto per l'anno in corso dal Comune di Gabicce Mare di 127,37 €/mq (quota urbana 13b) considerato un adeguamento ISTAT del 9,8%, come da tabella allegata.

Pertanto alla data del 12 giugno 2023 il più probabile valore di mercato assunto a corpo è il seguente:

mq 4.340,00 x 130,00 €/mq = € 564.200,00 arrotondati ad € 564.000,00

VALORE DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI AGGIORNATO= € 564.000,00

(diconsi Euro cinquecentosessantaquattromila/00)

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Valori O.M.I. Agenzia Entrate;
- 3) Valore Aree Fabbricabili ai fini IMU del Comune di Gabicce Mare anno 2023.

Rio Salso, li 12.06.2023

Il C.T.U.

Geom. Pier Marco Pratelli

