

TRIBUNALE ORDINARIO – FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MACERATA S.P.A. (IN FORMA ABBREVIATA: BPRM S.P.A.)

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE
G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CHIARIMENTI DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA A SEGUITO DI OSSERVAZIONI

Del 30/04/2024

TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) via Monte Vettore, n. 2

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



PREMESSO

CHE il giorno 24.04.2024 in Fermo e nel Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione Got delegato Dott.ssa Milena Palmisano, a seguito della relazione depositata dal Delegato il 23.04.2024 chiede al CTU di rispondere ai chiarimenti richiesti, integrando la relazione di stima:

In particolare

1. Valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto.
2. Prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Il sottoscritto CTU risponde quanto segue:

LOTTO 1

CHIARIMETI SUI BENI OGGETTO DI VENDITA

PREMESSO che in data 17/10/2023, la sottoscritta procedeva nella **richiesta di accesso agli atti** tramite PEC **all'Ufficio Tecnico** del Comune di Sant'Elpidio a Mare comprensiva anche di copia della Convenzione Urbanistica in quanto il lotto di esecuzione ricadeva in zona PEEP.

Che in data 04/12/2024, dopo numerose sollecitazioni telefonica, la sottoscritta si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare per **visionare le pratiche presenti e verificava che non risultava allegata alcuna Convenzione Urbanistica** stipulata dall'Amministrazione con le Cooperative Edilizie "San Marco" e "La Renna" soggetti delle Domande Edilizie e ribadiva la necessità di ottenere copia di tale convenzione. Che l'ufficio Tecnico inviava le scansioni dei progetti solo in data 11/01/2024 non allegando alcuna Convenzione.

Che in data 04/12/2024 la sottoscritta chiedeva, tramite mail, copia anche **all'ufficio Lavori Pubblici** della Convenzione o individuazione del Valore del Riscatto del Diritto di Superficie. L'ufficio in 16/01/2024 inviava solo copia della Determinazione del prezzo di cessione di un immobile simile calcolato nel 2022 presente in un'altra lottizzazione.

In base a quanto sopra premesso, specificato anche nella Relazione Estimativa depositata, la sottoscritta conferma che ha provato più volte senza alcun riscontro, ad avere la copia della *Convenzione*, nonché il *Valore di riscatto del diritto di proprietà*.

Alla luce della relazione depositata dal Delegato che tiene conto della Delibera Comunale allegata, *G.R. n.587 CO/EDP del 27.02.1995 in materia di edilizia residenziale sovvenzionata* si deduce quanto segue:

Punto 1 - Valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto.

“ Sulla base della stima del CTU incaricato, il valore dell'intero immobile pari a € 151.462,75 senza tener conto della delibera comunale allegata; - che, a seguito di richiesta al comune di Sant'Elpidio a Mare mi è stato comunicato il costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura che ammonta complessivamente ad euro 15.093,78 (derivante da euro 10.887,32 quale corrispettivo di trasformazione del diritto ed euro 4.206,46 per eliminazione vincoli convenzionali) ”

Il valore definitivo, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sant' Elpidio a Mare (FM) alla via Ignazio Silone n.95 frazione Cascinare, immobile identificato come villetta a schiera composta da appartamento, soffitta, garage e corte individuata al catasto fabbricati al foglio 27, particella 478, sub 23 sub 5, natura A/2, classe 2 di vani 6 e garage C/6 classe 3 di circa 30 mq., è dato dal **Valore di Mercato del bene riferito alla piena proprietà, come scaturito dalla perizia depositata, a cui vanno sottratti: il Costo complessivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e le Spese di regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche.**



Nello specifico:

Valore di Mercato dei beni oggetto di Perizia	= €.	194.569,77
Spese di regolarizzazione difformità catastale ed urbanistica (vedi cap.8)	= €.	- 3.800,00
Costi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	= €.	- 15.093,78
di cui:		
- 10.887,32 € corrispettivo di trasformazione del diritto;		
- 4.206,46 € eliminazione dei vincoli convenzionali		

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni = **€. 175.675,99**

Punto 2 - Prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune di Sant’Elpidio a Mare.

“Che la delibera comunale allegata stabilisce all'art.15 il prezzo massimo di cessione che su richiesta del delegato l'Ente ha stabilito in euro 1.350,42 al mq”;

Nella perizia depositata, precisamente a pagina 23, nello sviluppo del calcolo del valore di mercato si determina un valore unitario pari a 1.169,43 €/mq.

Tale valore è scaturito dalla **comparazione di tre beni simili**, mettendo a paragone caratteristiche rilevanti come la *Manutenzione*, il *Livello di piano*, i *Servizi igienici* e la *Qualità* del bene oggetto di stima con le medesime caratteristiche di tre beni presenti sul mercato immobiliare.

Questo procedimento di stima adottato è di tipo comparativo ed ha il nome di Market Comparison Approach (MCA) – conforme agli Standard Internazionali di Valutazione.

Nella perizia si tiene conto anche della **Banca dati dell’Agenzia Dell’Entrate** riguardante il Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona E1/Suburbana/CASSETTE D’ETE - CASCINARE E DINTORNI nel 2022 Valore minimo: 850,00 e Valore massimo: 1.200,00 e della **Banca dati di Settore rappresentata dal BORSINO IMMOBILIARE** (18/01/2024) per il Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona E1/Suburbana/CASSETTE D’ETE - CASCINARE E DINTORNI in stato conservativo IN FASCIA MEDIA con Valore minimo: 817,00 e Valore massimo: 1.147,00.

Tenuto conto di quanto sopra specificato si ritiene congruo il valore unitario calcolato nella Perizia depositata pari a 1.169,43 €/mq che risulta al di sotto della soglia massima del prezzo di cessione unitario stabilito dal Comune di Sant’Elpidio a Mare di 1.350,42 €/mq.

In base alla delibera del Comune di Sant’Elpidio a Mare in cui il valore unitario di mercato non può superare il valore di 1.350,42 €/mq., il **Valore di vendita giudiziaria dell'intero immobile non potrà mai superare la soglia massima di 224.685,93 €**, come di seguito dimostrato.

SVILUPPO CONSISTENZA:

Appartamento_ Sub 23 (pag. 17 della Perizia depositata):

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P1	90,52	x	100 %	=	90,52
Soffitta P2	48,70	x	80 %	=	38,96
Balconi P1-2	37,80	x	33,34 %	=	12,60
corte pertinenziale	18,00	x	10 %	=	1,80
Totale:	195,02				143,88



Garage_ Sub 5 (pag. 19 della Perizia depositata):

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina e Garage	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	45,00				22,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento_ Sub 23:

- Abitazione P1: 90,52 mq x 1.350,42 €/mq = 122.240,00 €
 - Soffitta P2: 48,70 mq x 1.080,33 €/mq = 52.612,07 €
 - Balconi P1-2: 37,80 mq x 450,23 €/mq = 17.018,69 €
 - Corte PT: 18,00 mq x 135,04 €/mq = 2.430,72 €
- 194.301,48 €**

Garage_ Sub 5:

- Cantina e Garage PS1: 45,00 mq x 675,21 €/mq = **30.384,45 €**

MASSIMO VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA = 224.685,93 €

Fermo, 02/05/2024

(luogo) (data)

Arch. Laura Cognigni

(Il Tecnico incaricato)

