

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DEL C.T.U NEL
PROCEDIMENTO DI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2018

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

In relazione all'elaborato peritale presentato e alle osservazioni alla relazione estimativa del CTU effettuate dall'Avv. [REDACTED] per conto del creditore [REDACTED] pervenutami tramite PEC del 18/03/2023, la sottoscritta CTU intende integrare la risposta al quesito F) come sotto riportato.

f) Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione di mercato.....lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



La stima di un'area edificabile può avvenire principalmente in base ai seguenti criteri alternativi: valore di mercato o valore di trasformazione.

Per la stima di mercato devono essere noti i prezzi pagati per aree edificabili simili e vendute di recente, in modo da determinare un valore unitario ordinario. Il terreno oggetto di valutazione fa parte di zona già da tempo edificata. Sulla base di quanto esposto non appare idoneo l'applicazione del criterio "valore di mercato" né appare idoneo considerare l'originario prezzo di vendita del terreno oggetto dell'esecuzione, avvenuto nel 2007, anno notoriamente considerabile l'apice di un periodo di crescita del comparto edilizio con prezzi dei terreni ad oggi non comparabili.

La valutazione più idonea in questo caso è quella basata sul valore di trasformazione che si ottiene come differenza tra il valore di mercato attuale del fabbricato che si potrà edificare e il costo da sostenere per la sua edificazione. Tale scelta metodologica è preferibile in relazione al fatto che la trasformazione del fabbricato è, per un'area edificabile, la destinazione ordinaria.

In considerazione dell'attuale andamento del settore immobiliare, influenzato da fattori determinanti e in alcuni casi destabilizzanti quali l'impennata del costo delle materie prime, politiche fiscali incentivanti il settore oggetto di continui interventi sempre più restrittivi e politiche monetarie che incidono sulla domanda, risulta essenziale una valutazione più approfondita delle componenti da considerare nella valutazione a "valore di trasformazione". Di conseguenza si preferisce non utilizzare la più immediata e semplicistica "stima indiretta del valore di trasformazione" che si ha applicando una percentuale rappresentativa dell'incidenza del valore dell'area edificabile al solo valore a nuovo del fabbricato.

Inoltre la valutazione basata sul costo di trasformazione deve tenere conto del concetto di "economicità" dell'operazione edilizia per gli operatori di settore che sono i principali attori interessati all'acquisizione di un terreno edificabile.



Dopo le opportune premesse la valutazione esposta nella relazione depositata si basa su questi fattori:

1. Norme tecniche attuative relative al Piano di Lottizzazione, come specificate nel “Piano particolareggiato area progetto APP8” approvate in via definitiva nella Delibera del Consiglio Comunale numero 45 del 08/07/2009, nelle quali vengono definiti i parametri edilizi. Sulla base della documentazione raccolta è possibile realizzare una SUL di 2.223 mq;
2. La stima di una presunta vendita di unità abitative di nuova costruzione di classe energetica “A” in relazione al mercato attuale, considerando inoltre la posizione dell’immobile parzialmente penalizzata dalla presenza della vicina ferrovia adriatica. Questo valore sulla base di indagini di mercato presso agenzie immobiliari specializzate, operatori e imprenditori edili e sulla base delle tabelle OMI è stato stimato mediamente in euro 2.000 al mq;
3. margine di guadagno di un costruttore edile sul prodotto finito mediamente ipotizzabile nel 15% sul valore di cui al punto 2;
4. stima del costo di costruzione, tenendo conto dell’attuale situazione del settore che ha visto un forte incremento dello stesso derivante da due fattori: la crescita del costo delle materie prime e la crescita dei costi al fine di adottare tecniche costruttive necessarie a garantire una classe energetica efficiente e di standard elevato come richiesto dal mercato. Questo valore è stato stimato oltre che sull’esperienza personale anche con un confronto con imprenditori edili e altri professionisti ed è stato quantificato in euro 1.500,00 al mq;
5. l’attuale imposizione fiscale a carico di un impresa avente forma societaria a responsabilità limitata. L’attuale aliquota IRES assomma al 24% del reddito imponibile. Tale valore è dato



applicando l'aliquota IRES alla differenza tra il prezzo di vendita e il costo di costruzione e il costo del terreno.

Lo sviluppo matematico dei fattori sopra descritti ha portato al risultato di valutare il terreno euro 232.300,00.

Inoltre nella valutazione sopra descritta, non appare prudente tenere conto di incrementi volumetrici a seguito di applicazione di normativa premiante a fronte di tecniche costruttive incoraggianti la sostenibilità ed efficienza energetico-ambientale degli edifici, in quanto subordinato al rispetto di determinati criteri e alla concessione da parte di Comuni.

In relazione alle osservazioni del creditore intervenuto, **mantenendo inalterato il metodo di valutazione sopra descritto**, la sottoscritta CTU ritiene opportuno modificare il valore di cui al punto 2 (prezzo di vendita). Tale decisione è dettata da ultimi studi e analisi del mercato immobiliare che stimano per il 2023 un incremento dei prezzi nominali del 6%-7% circa. In virtù di queste ulteriori informazioni si rettifica il valore di cui al punto 2 in euro 2.175,00 al metro quadro anziché euro 2.000,00 al mq.

Sulla base del nuovo valore indicato, mantenendo gli altri fattori elencati inalterati, si stima il valore del lotto unico in euro 545.400,00.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberta Arimatea è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

all'attualità, è stato così determinato:

VALORE del LOTTO UNICO

Il Lotto si presenta (tot. Mq. 2.020 a €/mq 270,00= €. 545.400,00):

Fg. 4 Particella 764 mq. 140

Fg. 4 Particella 765 mq. 660

Fg. 4 Particella 786 mq. 680

Fg. 4 Particella 788 mq. 540

Fg. 4 Particella 791 mq. 25 (marciapiede non conteggiato)

= € 545.000,00 (cinquecentoquarantacinquemila/00)



La sottoscritta rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea

