

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI



GIUDICE DOTT. SSA CALAGNA FRANCESCA

LIQUIDATORE DOTT.SSA D'ERCOLE KATIA

PROCEDURA V.G. N. 502/2019

Premessa

Incaricato dal Tribunale di Ascoli Piceno, nella procedura **V.G. N. 502/2019**, di redigere una perizia di stima dell'immobile di proprietà **per diritti indivisi pari a 4/6** del sig. [REDACTED], il sottoscritto **PICCIONI GEOM. EMIDIO** con Studio in Ascoli Piceno, V.le G. Marconi n.13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n.686, dopo gli accertamenti di rito ed il sopralluogo eseguito in data **04 ottobre 2019**, è in grado di riferire quanto segue:

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE

1. Descrizione immobile

1.1 Identificazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima (*area edificabile*) è così identificato presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno, al Catasto dei Fabbricati del comune di Castel di Lama, in via Olmo n. 18 :

C.U. – **Foglio 11, Particella 801 sub. 7**– Categoria *Area Urbana*, consistenza sup. mq. 1.500 ;

La proprietà in possesso del sig. [REDACTED] era pari a diritti indivisi pari a 1/2 poi accresciuta della ulteriore quota pari a 1/6 per il decesso della coniuge [REDACTED] deceduta in data 08/08/2017 (*Succ. Vol. 9990 n. 78 del 02/07/2019*). Allo stato attuale lo stesso detiene una quota di **diritti di piena proprietà pari a 4/6**. Le restanti quote sono di proprietà delle figlie sempre pervenute per la suddetta successione.

1.2 Descrizione generale dell'area

L'area si trova ubicata nel paese di Castel di Lama, in prossimità della via Olmo che dalla ex Strada Salaria collega gli abitati di Villa Sanbuco a nord e Villa S. Antonio a sud. Si trova posizionato sulla parte alta dell'abitato di Castel di Lama, quindi accessibile dalla strada stessa e collegata al resto del paese seppur in zona più tranquilla in quanto come detto sovrastante allo stesso, con esposizione sul versante sud. La zona si presenta quasi completamente urbanizzata con presenza di tutte le opere di urbanizzazione Di fatto è una zona prettamente residenziale in quanto convivono poche attività commerciali e in massima parte residenze abitative.

L'appezzamento si presenta pressoché pianeggiante posto in seconda fila rispetto ai fabbricati prospicienti la suddetta via Olmo. Nella parte retrostante si rileva la presenza di una scarpata argillosa, vecchio alveo di una cava.

2. Destinazione urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica si è rilevato che il lotto di terreno risulta essere di natura edificabile. L'attuale PRG vigente sul territorio del comune di Castel di Lama ha infatti creato una sottozona urbanistica denominata “**SbZ1 – Tessuto prevalentemente residenziale di tipo B**” con i seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,70 mq/mq

UT = 0,45

Piani = 3

Hmax = 9,50 ml.

L'intervento in queste sottozone è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con il comune di Castel di Lama che prevede la cessione e sistemazione degli spazi collettivi compresi nel perimetro di sottozona, nonché alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (allaccio e scarico acque bianche e nere, allaccio rete idrica, allaccio rete metano, illuminazione pubblica) compresa la strada di accesso. La convenzione deve prevedere inoltre la sistemazione idrogeologica della scarpata sopra descritta (*mediante muro contenimento*), oggetto di ruscellamento in occasioni di eventi meteorici intensi e prolungati.

Una porzione dell'apezzamento ricade in zona “**Parchi e Giardini privati di interesse storico-ambientale**” dove non sono permesse nuove edificazioni ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il lotto oggetto di stima costituisce un unico lotto edificabile, ma insistente su due distinte proprietà, quella del sig. ██████████ e figli per circa mq. 1.010, l'altra di proprietà dei signori ██████████ + altri per circa mq. 940, per un totale di mq. 1.950.

In base alle previsioni del vigente PRG su tale area è prevista: un'area di completamento di mq. 1.230 con edificabilità pari a mq. 861 (*indice pari mq 0,70/mq*), un'area verde di mq. 270 e un parcheggio di mq. 250.

La zona destinata a verde da cedere attualmente è interamente ubicata sul terreno del sig. ██████████. Da questo fatto ne deriva che l'edificazione deve essere realizzata in concomitanza tra le parti formandole, come detto, il terreno edificabile un unico lotto. Tale situazione comporta anche in termini valutativi alcune riflessioni legate al fatto di non poter stimare il lotto ██████████ come autonomo in quanto legato inscindibilmente al terreno dei confinanti. Questo legame con la proprietà confinante comporterà una diversa valutazione in

termini economici e chiaramente la sua non autonomia si rifletterà sulla stima con una riduzione in termini di valore.

Il sig. [REDACTED] e i signori [REDACTED] + altri hanno depositato in data **17 luglio 2019** una istanza al sindaco del comune di Castel di Lama per ottenere una modifica delle disposizione delle aree verdi nell'ambito della sottozona "SbZ1". La proposta dei proprietari tende a modificare l'ubicazione dell'area verde invece che tutta sulla proprietà [REDACTED] ma a cavallo delle due proprietà. In questo modo verranno creati due lotti insistenti sulle singole proprietà, tali da renderli di autonoma edificazione senza alcun coinvolgimento con la proprietà confinante. Con questa nuova proposta potenzialmente il lotto [REDACTED] che sarà svincolato dal lotto [REDACTED] + altri, acquisterà maggior valore.

Questa proposta è stata già vagliata dalla Giunta Comunale del comune di Castel di Lama con esito positivo con **Delibera n. 135 del 29/10/2019** poi ribadito con una ulteriore **Delibera n. 141 del 19/11/2019**. In dettaglio il piano lottizzazione richiesto dal comune di Castel di Lama a seguito delle due delibere prevede la seguente ripartizione : n. 2 rispettivi lotti destinati alla edificazione della superficie di mq. 615 ciascuno (*in totale mq. 1.230 come da attuale destinazione*), l'edificabilità sarà pari a mq. 430 per ciascun lotto (*indice mq 0,70/mq*), *area destinata a verde mq. 250 e area destinata a parcheggi mq. 470*

L'espandersi dei contagi da Covid_19 e le chiusure ordinate dai vari DPCM hanno di fatto rallentato l'iter amministrativo della pratica in quanto un piano di lottizzazione costituisce un vero e proprio progetto con molteplici documenti esplicativi da predisporre.

Per quanto sopra gli istanti hanno depositato al comune di Castel di Lama in data **22/09/2020** con il **prot. 12658** l'intero piano di lottizzazione che è stato inviato dal comune di Castel di Lama alla Provincia di Ascoli Piceno al fine del relativo nulla-osta. Alla data odierna ancora la Provincia di Ascoli Piceno, dopo alcune richieste di integrazioni, **non ha rilasciato il proprio nulla osta.**

3. Pregiudizievoli e ipoteche

- Iscrizione contro del 14/09/2015, Reg. Gen. N. 6130, Reg. Part. N. 856 – ipoteca giudiziale derivante da ruolo a favore **EQUITALIA MARCHE SPA** rep. 612/815 del 14/09/2015.

- Iscrizione contro del 22/12/2017, Reg. Gen. N. 9007, Reg. Part. N. 1346 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO** rep. 886/2017 DEL 04/07/2017.
- Trascrizione contro del 08/08/2019, Reg. Gen. 6584, Reg. Part. N. 4841 – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della Massa di Creditori del procedimento di composizione della crisi.

4. Valutazione compendio immobiliare

4.1 Metodologia

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, alla data di redazione della presente perizia della porzione del descritto compendio per il quale è prevista l'edificazione di un prodotto a destinazione residenziale, nella piena ottemperanza e osservanza delle prescrizioni delle norme urbanistiche del Comune di Castel di Lama.

Va innanzitutto considerato che il giudizio di valore del cespite deve far riferimento in ogni caso alla situazione di piena ordinarietà e si deve articolare in diversi momenti e precisamente:

- individuazione dell'aspetto economico del valore che si vuole determinare;
- scelta del criterio di valutazione in relazione all'aspetto particolare anzidetto e quindi assunzione di uno dei criteri che la dottrina pone a disposizione per la stima delle aree edificatorie, e cioè:
 - criterio sintetico-comparativo o di mercato;
 - criterio basato sul valore di trasformazione;
- individuazione degli elementi idonei per poter applicare il criterio di stima adottato.

Nel caso che qui interessa per la determinazione del valore di mercato (ossia dell'aspetto economico denominato "valore commerciale") può essere seguito uno dei criteri prima indicati.

Dall'esposizione che precede si desume immediatamente che la stima altro non è che l'espressione di una previsione di un prezzo futuro (o meglio del più probabile prezzo futuro) che dovrebbe estrinsecarsi per effetto di cause già note e attualmente agenti (principio della permanenza delle condizioni).

4.2 Il criterio sintetico-comparativo

Ove si volesse procedere comparativamente, occorrerebbe reperire sul mercato beni assimilabili per conformazione, consistenza, destinazione ecc. e ricercare i prezzi di compravendita relativi a esperienze di mercato che concretamente hanno avuto luogo, oltre a individuare i dati economici

dei vari parametri sui quali basare la valutazione (metro cubo edificabile, metro quadrato edificabile ecc.). Il tutto dovrà essere opportunamente perequato, elaborato, confrontato e armonizzato con la fattispecie oggetto di ricerca.

Nel caso in esame sussistono sufficienti elementi di riscontro per poter costruire una scala di valori attendibile per la valutazione sintetica del compendio per comparazione con altri cespiti trasformabili, posti più o meno nella stessa località e con la medesima ubicazione rispetto alle vie di grande comunicazione, alla situazione demografica, alla situazione economico-urbanistica.

Tali elementi sono individuabili nella percentuale di incidenza dell'area rispetto al valore del prodotto edilizio finito, per edifici nuovi.

Stante la relativa limitatezza dei riferimenti è opportuno però ricorrere all'istituzione anche di un metodo diverso di valutazione scelto fra quelli che la teoria pone a disposizione del perito.

4.2.1 Stima sintetico-comparativa

Considerata che per l'area edificabile, sulla base degli accertamenti eseguiti per presso Agenzie Immobiliari, riviste e siti specializzati, si determinano valori compresi in un range di €/mc 80,00 e €/mc 110,00, tenuto conto che tali valori sono lievemente inferiori, rispetto alle altre pubblicazioni specializzate, nonché dei vincoli imposti dalla convenzione urbanistica da sottoscrivere dalle parti e in particolare degli oneri di urbanizzazione, muro di contenimento, si ritiene di valutare l'incidenza dell'area sul ricavo lordo dell'operazione immobiliare in **€/mc100,00**

Considerando che la volumetria dell'operazione ammonta a :

Superficie. edificabile **mq. 1.230**

Lotto ████████ edificabile pari a mq. 1.230 / 2 = mq. 615 x indice mq.0,70/mq = **mq. 430,00**

Volume potenziale fabbricato pari a mq. 430,00 x h. 3,00 = **mc. 1.290**

il valore dell'area nello stato attuale risulta essere :

VALORE AREA = mc 1.290 x €.100,00/mc. = €. **129.000,00**

che rappresenta il valore all'attualità del compendio in argomento, con possibilità di realizzazione della consistenza prima precisata e soggetto ai vincoli sopra riferiti, in base al procedimento di stima sintetico-comparativa.

4.3 Il criterio del valore di trasformazione

La stima in base al criterio denominato “*del prezzo di trasformazione*” viene solitamente adottata allorché si voglia determinare la convenienza economica dell'operazione, ovvero ricercare le migliori potenzialità del cespite per comparazione fra i diversi valori di

trasformazione che un'area può assumere in dipendenza del tipo, destinazione e possibilità di utilizzazione del prodotto edilizio realizzabile sulla stessa.

Il risultato rappresenta uno degli aspetti del valore economico di un'area (ma anche di altri beni immobili suscettibili di radicale modificazione) e può essere utilmente applicato allorché sussista la suscettività di trasformazione economicamente rilevante, ossia una potenzialità non ancora tradotta e concretata in pratica, ma che risulta conveniente realizzare.

Come noto, l'area edificatoria (o la struttura da trasformare) è uno dei fattori produttivi che concorre – congiuntamente al capitale, al lavoro, ai materiali da costruzione e al promotore edilizio, alla realizzazione del prodotto edilizio finito.

Il procedimento basato sul criterio di trasformazione giunge al valore del bene suscettibile di intervento di trasformazione per differenza fra i ricavi conseguibili dalla vendita del prodotto edilizio **che può legittimamente essere eretto** sul sedime considerato e il coacervo dei costi che sono necessari per il raggiungimento e il compimento dell'operazione.

Il procedimento così sinteticamente illustrato necessita però di notevoli approfondimenti che vengono via via qui di seguito esposti.

4.3.1 Impostazione della stima del valore del compendio con il metodo del prezzo di trasformazione

Applicando i concetti prima esposti si procede alla valutazione del cespite con il risultato di :

Lotto edificabile ██████████ come sopra indicato mq. 615 x indice mq 0,70/mq = **mq. 430,00**

il valore della costruzione di futura realizzazione sarà pari a :

mq. 430,00 x €. 1.500,00/mq. = €. **645.000,00**

che rappresenta il valore del compendio sopra realizzabile con valutazione e riferimento alla data corrente.

Considerata l'incidenza del valore dell'area edificabile all'attualità rispetto al valore del prodotto edilizio finito è del **25,00%**, pienamente accettabile considerate le caratteristiche dell'operazione, si avrà :

VALORE AREA = €. 645.000 x 25% = €. 161.250,00
=====

L'ammontare reperito rappresenta il valore dell'area edificatoria di cui è perizia nella situazione attuale, ipotizzato il progetto da redarre ai sensi della convenzione urbanistica in essere, con le consistenze edificabili prima indicate.

5. Media valori

I valori reperiti con i due procedimenti estimali impostati, sono reciprocamente coerenti, per cui si ritiene di poterne eseguire la media:

(€ 129.000,00 + €. 161.250) : 2 = € 145.125,00

VALORE ARROTONDATO A € 145.000,00

corrispondenti al valore dell'area in valutazione e pari al **22,48%** del ricavo lordo prevedibile, supposta esitabile la totalità del prodotto edilizio al termine delle opere e sotto le condizioni prima evidenziate.

VALORE QUOTA [REDACTED] **PARI A 4/6 = €. 145.000 / 6 x 4 = €. 96.666,66**

VALORE ARROTONDATO A **€. 97.000,00**

Diconsi euro novantasettemila/00 .-

**** si ritiene che qualora vi fosse il nulla osta della provincia di AP alla realizzazione di due lotti completamente separati, il valore del lotto [REDACTED] avrebbe un graduale aumento della suddetta valutazione, in ragione di un range tra il 10% e 20% dell'attuale valore stimato. Ovviamente la presente stima dovrà essere oggetto di una integrazione più precisa e completa, verificando se tutte le indicazioni del nuovo piano di lottizzazione vengano approvate.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, lì 19/08/2021

Il Tecnico
Geom. Emidio Piccioni



Allegati :

- Conferimento incarico del Giudice ;
- Mappa Google per individuazione del lotto sul territorio ;
- Mappa catastale per individuazione del lotto sul territorio;
- Stralcio elaborato planimetrico con individuazione del lotto ;
- Visura catastale dell'immobile oggetto di valutazione ;
- Certificato di destinazione urbanistica ;
- Stralcio attuale PRG ;
- Stralcio del nuovo piano di lottizzazione non ancora approvato ;
- Documentazione fotografica del lotto ;