

INCARICO

TRIBUNALE DI PESARO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO (C.T.U.)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PRIMA RELAZIONE DEL CTU DA SOTTOPORRE AI  
CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI ED AL DEBITORE

Numero esecuzione 56/13 Giudice Dr DAVIDE STORTI

Il sottoscritto Ing. Giovanni Giampaoli ha ricevuto incarico e ordine di rispondere ai seguenti n. 10 quesiti:

1) **esatta identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando l'esatto numero civico in caso di fabbricato o indicazioni e riferimenti idonei se trattasi di terreno;**

R)

**Identificazione al Nuovo Catasto Terreni**

I terreni oggetto della seguente perizia sono censiti al Foglio n° 7 del Nuovo Catasto Terreni del Comune Censuario di Monteciccardo (PU) con i seguenti identificativi di mappale, qualità e superficie:

- Particella	1069	Seminativo di 4^ Superficie	mq.	391
- "	1070	" " "	mq.	5
- "	1298	" di 5^ "	mq.	3.219
		Pascolo arb. di 2^	mq.	504
- "	1299	Seminativo di 5^	mq.	20
- "	1300	" di 3^ "	mq.	22.927
		Pascolo arb. di 2^	mq.	1.233
- "	1301	Seminativo arb. di 3^	mq.	2.262
- "	1302	" " "	mq.	1.722
- "	1303	" " "	mq.	290
- "	1304	" " "	mq.	2.050
- "	1305	" " "	mq.	14
- "	1306	" " "	mq.	4
- "	1307	" " "	mq.	28

Per un totale di mq. 34.669

Nota: Pur sempre intestati a [REDACTED] esistono altre 2 particelle nel Foglio 7 :

- Particella	194	Seminativo arb. di 3^ Superficie	mq.	12.273
- "	195	Seminativo di 5^ "	mq.	665

che non fanno parte dell'atto di precetto, ma ciò non è nulla di strano, in quanto da visione di certificato di destinazione urbanistica, dette particelle, non fanno parte dell'atto di convenzione fra Comune e [REDACTED] e quindi non sono edificabili.

Vedi All. 1 visura per soggetto

Vedi All. 2 Piantina Catastale 1: 2.000



### **Inquadramento urbanistico**

Il certificato di destinazione urbanistica inquadra i terreni in questione in 2 zone e per la precisione:

- i terreni relativi alle particelle: 1069, 1070, 1298, 1299, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307 per un totale di mq 10.509

hanno destinazione urbanistica : Zone residenziali di espansione estensiva (C1); per i dettagli di detto comparto vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 3)

- mentre i terreni relativi alla particella 1300 di mq 22.927 + mq 1.233 tot mq 24.160

hanno destinazione urbanistica : Zone residenziali di espansione in base a scheda d'intervento (C5).

La trattazione che si farà terrà conto delle diverse caratteristiche e potenzialità edificatorie di questi 2 comparti (C1 e C5).

La differenza più saliente è che per la zona C1 l'indice di fabbricabilità territoriale è 0,75 mc/mq, mentre per la zona C5 è di 0,60 mc/mq.

Vedi All. 3 Certificato di Destinazione Urbanistica

Vedi All. 4 Piantina del PRG del Comune di Monteciccardo

### **Confini:**

E' bene premettere la genesi delle particelle così come allibrate al Catasto; ciò per poter avere corrispondenza fra quanto attualmente esistente al Catasto e quanto appare in atti di compravendita (cui si fa riferimento sono allegati agli atti):

Le particelle 1305, 1306, 1307 derivano dalla particella 1068 frazionata e soppressa.

Le particelle 1298, 1299 derivano dalla particella 1019 frazionata e soppressa.

Le particelle 1300, 1301, 1302, 1303, 1304 derivano dalla particella 1217 frazionata e soppressa.

Le particelle 1069, 1070, sono rimaste invariate dagli atti di acquisto alla data di visura catastale.

Ciò premesso iniziando dalla particella 1305 escludendo le altre particelle del comparto che confinano col comparto stesso, procedendo in senso orario si hanno come confini:

Strada Vicinale di Monte Cipollino fino a particella 1069 che confina con proprietà [redacted] n. a Pesaro [redacted] n. a Montelabbate 28.09.63 allibrata al n. 1133.

Procedendo il confine è con la particella 975 che risulta essere via pubblica e per la precisione Via di Villa Mancini.

Oltre c'è la particella 1331 che è un condominio IACP;

la particella 1308 è del Comune di Monteciccardo, attualmente allibrata al Catasto Terreni con probabile destinazione a futura strada; anche la particella 954 è allibrata al Comune di Monteciccardo, su questo lotto sono posti edifici Comunali fra cui la scuola elementare e la palestra scolastica.

Procedendo sempre in senso orario si rinvia a confine per un lungo tratto una Strada Comunale, questo fino alla particella 1186 ed all'attigua particella 1320 (edificata) entrambe di proprietà dei signori [redacted]

[redacted] la particella successiva 1183 è intestata a [redacted] n. a Pesaro 10.03.44, le ultime 3 particelle a confine col lotto : 1120 e 1016 e 1017 sono intestate a [redacted] n. a Pesaro 9.12.48.

A tal proposito vedi piantina catastale All. 2.

### **2) una sommaria descrizione del bene;**

**R)**

**Ubicazione ed inquadramento dei beni.**

I terreni in questione sono localizzati in comune di Monteciccardo non lontano dal Capoluogo in una località denominata Monte Cipollino interessata in un recente passato da un'edificazione costituita per lo più da palazzine di discreto pregio.



**Morfologicamente** il terreno è in leggero declivo.

**Geologicamente** sotto il terreno agrario sono posti terreni del Miocene inferiore con prevalenza di strati di arenaria o di argille azzurre ben cementate.

Questi fattori rendono particolarmente adatto il terreno allo scopo edificatorio cui è destinato.

Vedi foto del sito All. 5.

**3) l'atto di acquisto e l'esatta proprietà così come riportata dalla Conservatoria;**

**R)**

In atti risulta:

-TRASCRIZIONE IN DATA 1° AGOSTO 2002 AL N. 5509 DI REG. PART.

La società [redacted], con sede in Pesaro, ha acquistato la proprietà degli immobili in oggetto dalle signore [redacted]

dicembre 1948, in forza di vendita per atto a rogito Notaio Giuseppe Ferri di Pesaro in data 29 luglio 2002, Rep. N. 127273;

-TRASCRIZIONE IN DATA 6 MARZO 1976 AL N. 982 DI REG. PART.

Le signore [redacted] sopra generalizzate, avevano acquistato la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuna di proprietà degli immobili in oggetto in forza di atto del Notaio Enrico Zaccarelli di Pesaro in data 22 gennaio 1976,

**Rep. N. 169811.**

Acquisita anche ispezione ipotecaria dell' Agenzia dell'Entrate qui(Vedi All. 6) cui si rimanda per la lettura.

**4) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento. In particolare dovrà acquisire copia dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia, al fine di accertare la proprietà del bene pignorato; dovrà proporre la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o viceversa, indicare quando le unità non possono essere divise.**

**R)**

Per il possesso vedi All 1 ; il bene non è occupato da terzi, non esistono contratti registrati al riguardo; non è necessario l'atto di matrimonio trattandosi di una srl; per la formazione di più lotti questi sono possibili ed auspicabili; il relativo frazionamento come in casi di specie si esegue di solito a richiesta del compratore e si eseguono a mano a mano che i lotti sono venduti

**5) se i beni pignorati siano occupati, da chi e per quale titolo e durata;**

**R)**

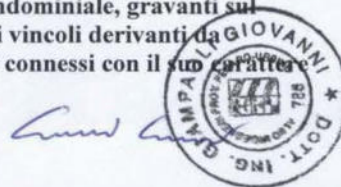
I beni da visure effettuate relativamente all'esistenza di vincoli, da visura dei luoghi ove i terreni appaiono incolti come risulta da documentazione fotografica (All. 5), non risultano occupati.

**6) la situazione urbanistica degli immobili medesimi alla luce di quanto richiesto dalla L. 28/02/1985 n. 47 e successive;**

**R)**

La L. 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni è relativa a costruzioni edilizie; orbene i beni in questione, sono costituiti da terreni incolti e privi di manufatti.

**7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo**



storico-artistico;

R)

Viste le caratteristiche del bene non vi sono evidentemente vincoli di ordine condominiale; e da visure ai pubblici uffici e da informazioni recepite non vi è alcun vincolo pregiudizievole alla vendita di detto bene.

8) **l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

R)

Come sopra scritto, viste le caratteristiche del bene, non vi sono vincoli di ordine condominiale; e da visure ai pubblici uffici e da informazioni recepite non vi è alcun vincolo pregiudizievole alla vendita di detto bene.

9) **la stima commerciale dei beni proponendo la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o, viceversa, indicando quando le unità non possono essere divise.**

R)

Qui di seguito si dà una articolata risposta:

CRITERI DI VALUTAZIONE:

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie territoriale del Comparto edificatorio

Per identificare il più probabile valore di mercato dell'area, si assumono a riferimento i seguenti parametri e metodologia estimativi:

- la stima è riferita in mancanza di variazioni di mercato indifferentemente alla data del pignoramento o alla data attuale.
- la stima tiene conto:
  - della zona territoriale in cui l'area è ubicata;
  - dell'Indice di Utilizzazione Territoriale dallo Strumento Urbanistico per l'area in esame;
  - della destinazione d'uso consentita per l'area;
  - di eventuali oneri necessari per rendere l'area idonea alla costruzione;
  - della fase cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di permesso di costruire).
- procedimento di stima analitico basato sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare l'area edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'utilizzo di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Pertanto, se si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del prodotto edilizio realizzabile, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere correttamente applicata, di una ulteriore specificazione in quanto il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e



normale", scontando all'attualità tale differenza, in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante rappresenta il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale un imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può, quindi, proporsi la seguente corretta formulazione del procedimento analitico utilizzato:

$$Va = [Vm - (SK + P + Ip)] / (1 + r)^n$$

dove:

- Va valore attuale dell'area;
- Vm valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
- SK costi relativi alla costruzione;
- P profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- Ip interessi passivi per anticipazione dei capitali;
- r saggio netto di investimenti nel settore edilizio;
- n tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

### 3 – STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

#### Procedimento di stima

Come già argomentato, relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vm e la somma di tutti i costi da sostenere C, cioè:

$$(1) Va = [Vm - (SK + P + Ip)] / (1 + r)^n$$

dove:

- Va valore attuale dell'area;
- Vm valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
- C (sommatoria K+P+Ip) dove:
  - sommatoria di K= costi relativi alla costruzione
  - P= profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario,
  - Ip= interessi passivi per anticipazioni di capitali
- r saggio netto di investimenti nel settore edilizio
- n tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito espresso in numero di anni

Poiché il valore dell'area deve essere riferito alla data della stima si dovrà scontare la differenza (Vm - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7 % per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione è infatti ritenuto congruo dallo scrivente nella situazione di comparti edificatori di nuovo impianto come quello in esame.

Valore medio dei fabbricati (Vm)



Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la

Superficie lorda vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

Le indagini eseguite sui valori immobiliari praticati dal mercato per edifici residenziali di nuova costruzione, in zone vicine e con simili caratteristiche a quella in questione, in periodo di ordinarietà del mercato quale quella appena antecedente l'attuale contingente crisi economica hanno evidenziato per le compravendite di edilizia privata libera una quotazione variabile tra € 1.900,00 ed € 2.000,00 riferiti al mq di Superficie lorda vendibile.

Trasformazione della Superficie Utile Lorda (SUL) in Superficie lorda vendibile (S.l.v.)

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "Superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla Superficie Utile Lorda incrementata di quota parte delle porzioni accessorie quali balconi, terrazze, logge, cantine ed autorimesse.

La superficie Utile Lorda che scaturisce dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale deve pertanto essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Secondo pratica estimativa consolidata, nonché per esperienza diretta la trasformazione della Superficie Utile Lorda (SUL) in Superficie lorda vendibile (S.l.v.) può essere ottenuta mediante un incremento percentuale della SUL pari al 15 %.

Applicando il suddetto incremento, otterremo, pertanto, la seguente Superficie lorda vendibile dopo aver effettuato la trasformazione:

Zona C1	mq.	10.509 x 0,75 mc/mq	=	7.882 mc. realizzabili (= mq. 2.627)
Zona C5	mq.	24.160 x 0,60 mc/mq	=	14.946 mc. realizzabili (= mq. 4.832)

Nel totale mq. 2627 + mq. 4.832 = mq. 7.459 x 1.950,00 €/mq. = € 14.545.050,00

Nello specifico l'area in questione è vocata prevalentemente a costruzioni di palazzine mono/bifamiliari e pertanto gli €/mq. 1.950,00 sono oltremodo prudenti, ma tengono conto dell'attuale andamento del mercato. In un recente passato si sono venduti appartamenti simili anche a €/mq 2.200,00 ma visto appunto l'andamento attuale del mercato si ritiene equo proporre €/mq. 1.950,00 (nella vicina recente lottizzazione di Via Costanza Monti, sempre in Comune di Monteciccardo per palazzine classificate come edilizia popolare ma simili a quelle previste nella lottizzazione *de quo* si sono raggiunte appunto quotazioni simili; quanto appena scritto per giustificare appunto la valutazione di €/mq. 1.950,00.

Costo della trasformazione (SK + P + Ip)

Con tale termine si indica il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (SK) comprendente:
  - K1: costo tecnico di costruzione, spese generali e sistemazione esterna del lotto di pertinenza;
  - K2: oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza,



collaudo etc.);

- K3: contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente all'indice I.R.S. sul medio periodo.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

#### K1 – costo tecnico di costruzione

Per la destinazione d'uso residenziale il K1 è riferito alla Superficie lorda vendibile di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna del lotto di pertinenza.

In ragione della corposa normativa tecnica in materia di edilizia attualmente vigente e delle conseguenti maggiori peculiarità richieste agli edifici di nuova costruzione (rispetto della nuova normativa sismica, dei requisiti acustici passivi, dei requisiti di efficienza energetica, dell'obbligatorietà di dotazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, etc), tale valore, per indagini condotte tra gli operatori nel campo delle costruzioni e per esperienza personale può ragionevolmente essere considerato oscillante tra € 1.200,00 al mq ed € 1.300,00 al mq., si pone nei nostri calcoli €/mq. 1.200,00 di superficie lorda vendibile.  
 $\text{mq. } 7.459 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \text{€ } 8.950.800,00$

#### K2 – oneri professionali

Sono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, etc. Appare congrua l'assunzione degli stessi nella misura pari al 10 % del costo di costruzione K1. Spesso si rinviene per detti oneri anche il 12 %, ma si pone il 10 % per uniformità di tipologia edilizia di comparto.  $10 \% \text{ di } \text{€ } 8.950.800,00 = \text{€ } 895.080,00$

#### K3 – contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione ex Legge 10/77

Per la realizzazione dei Comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, etc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione.

Ora, è di tutta evidenza ed oggettività che il costo da sostenere per la realizzazione delle opere infrastrutturali di cui sopra riveste un carattere di notevole variabilità da comparto a comparto in dipendenza delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella fattispecie, il Comparto in esame risulta particolarmente omogeneo e pertanto è risultato da indagini personalmente condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale e da esperienza personale per avere operato in loco (Comune di Sant'Angelo in Lizzola ora Comune di Vallefoglia con lo stesso Ufficio Tecnico e leggi e oneri simili) i seguenti costi:

- Costo urbanizzazione primaria (€/mq. 29,00) + Costo di urbanizzazione secondaria (€/mq. 23,00)  
+ contributo costo di costruzione (Bucalossi) 30% dei fattori sopra enunciati:  
 $\text{€/mq. } 29,00 + \text{€/mq. } 23,00 = \text{€/mq. } 52,00 \times 30\% = \text{€/mq. } 15,60$   
In totale €/mq. 29,00 + €/mq. 23,00 + €/mq. 15,60 = €/mq. 67,60

Nel complesso  $\text{mq. } 7.459 \times \text{€/mq. } 67,60 = \text{€ } 504.228,40$



La somma dei vari fattori K :  $K1 + K2 + K3$  comporta € 8.950.800,00 + € 895.080,00 + € 504.228,40 = € 10.350.108,40

P – Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20 % sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti): cioè € 10.350.108,40 x 20% = € 2.070.022,00

Ip – Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe poter analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori.

Nella prassi estimativa, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta comunque di molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nel caso trattato, prevedendosi un tempo di realizzazione della trasformazione pari a tre anni, tale voce di costo risulta adeguatamente valutata come una percentuale del 7 % della sommatoria dei costi di trasformazione

(SK) e del profitto dell'imprenditore ordinario (P) intendendo compresa in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

Nello specifico:  $(10.350.108,40 + 2.070.022,00) \times 7\% = € 869.409,00$ .

Riassumendo i costi:

SK + P + Ip (€ 10.350.108,40 + € 2.070.022,00 + € 869.409,00 = € 13.289.539

Concludendo si determina così il valore medio dell'area edificabile:

mq. 7.459 x €/mq. 1.950,00 =	€ 14.545.050,00
a detrarre spese come sopra calcolato:	€ 13.289.539,00
	€ 1.255.511,00

Che se si vuole attualizzare, presumendo una serie di interventi sullo stesso comparto, della durata di 3 anni all'interesse del 7 % comporta una riduzione di  $(1 + 0,07)$  elevato alla 3 e cioè un coefficiente di riduzione di 1,225 portando il valore sopra calcolato a:

€ 1.255.511,00 : 1,225 = € 1.024.907,00

I due valori sopra indicati che sono superiori a quanto riportato in atto di pignoramento e denotano la correttezza delle stime eseguite; i valori prudentemente assunti per i costi e per il valore di mercato di vendita denotano che l'attuale crisi del settore edilizio.

10) lo stato degli impianti, posti al servizio dell'edificio, collocati all'interno dello stabile stesso: in particolare la loro conformità alla esatta osservanza delle disposizioni contenute del D.M. del 22/01/2008 n. 37.

R)

Viste le caratteristiche del bene non vi sono impianti..

ALLEGATI

All. 1) - Visura per soggetto c/o Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di



Pesaro e Urbino delle particelle di terreno oggetto di perizia;  
All. 2) - Estratto di mappa N.C.T. (Stralcio Foglio 7) ;  
All. 3) - Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle di terreno oggetto di perizia;  
All. 4) - Stralcio di planimetria P.R.G.;  
All. 5) - Documentazione fotografica;  
All. 6) - Ispezione ipotecaria della Ditta [REDACTED] presso Agenzia delle Entrate.

Pesaro, il 02 dicembre 2014

IL TECNICO INCARICATO  
dott. ing. Giovanni Giampaoli  
Via Milano, n. 166  
61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721.455301

