

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento : **R.F. 24/2021**

[REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatore Fallimentare: **Dott. Mario Tolaini**

RELAZIONE DI STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Massimo Cristino Radicchi, Geometra Libero Professionista , iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED] con nomina del GD in data 18/08/2022, è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

Procedere alla stima del terreno ubicato in Alice Castello (VC) di complessivi mq 2.100, identificato al Catasto Terreni del Comune di Alice Castello al foglio 10 particella 386.

Sommario

1. PREMESSE	3
1.1 Svolgimento delle operazioni peritali	3
1.2 Criteri di stima – Determinazione del “V.I.R.”	3
1.3 Bene immobile da stimare	4
2. DATI CATASTALI	5
3. PROPRIETA’/PROVENIENZA	5
3.1 Proprietà:	5
3.2 Provenienza	5
3.3 Continuità trascrizioni ventennali	6
3.4 Formalità iscritte	6
4. DESTINAZIONE URBANISTICA	7
5. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE	9
6. VALUTAZIONE DEL BENE	9
6.1 Valutazione al valore di mercato	9
6.2 Valore di trasformazione	10
6.3 Conclusioni sulla valutazione del bene	14

1. PREMESSE

1.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate in data 05/10/2022 alla presenza del Dott. Mario Tolaini Curatore Fallimentare della società fallita.

- Il giorno 13/10/2022 si sono svolte le operazioni di rilievo nel Comune di Alice Castello presso l'immobile da periziare.
- Il giorno stesso il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alice Castello per raccogliere le informazioni circa la destinazione urbanistica del lotto nonché le capacità edificatorie dello stesso.

Durante le operazioni di rilievo si è redatto "Verbale di sopralluogo" (Allegato n. 14)

1.2 Criteri di stima – Determinazione del "V.I.R."

Il C.T.U., dopo la descrizione del bene immobile, procederà alla determinazione del valore di mercato.

Il **valore di mercato (V.M.)** è stato determinato tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle terreno, il valore del bene oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- Valori Omi, Borsino Immobiliare
- Indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Vercelli ed Alice Castello
- Comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili a quelli da stimare
- Comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, di seguito determina il **V.I.R. (valore di immediato realizzo)** corrispondente alla riduzione del valore di mercato già in precedenza determinato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

La percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di un'indagine eseguita nell'ambito di procedure esecutive e fallimentari in vari tribunali d'Italia, dalla quale è emerso che il coefficiente di deprezzamento adottati per la determinazione del V.I.R. sono i seguenti:

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Miano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Forlì	coeff. riduzione 20%
Tribunale di Roma	coeff. riduzione 10%

La media dei coefficienti di riduzione sopra menzionati ammonta al 13.57%.

Il CTU, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 20%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia

Trattandosi di terreno libero, per metà edificabile e metà agricolo, si procede alla valutazione del bene con un secondo metodo in base al più probabile **“Valore di Trasformazione”** dell'area stessa, ipotizzando che imprenditore acquisti il terreno, costruisce il fabbricato massimo edificabile ed infine pone l'immobile in vendita sul mercato immobiliare.

La stima del probabile valore di trasformazione si determina come differenza tra il valore del fabbricato finito edificabile sull'area (**Vmp**) e il suo costo di costruzione (**Ktr**).

1.3 Bene immobile da stimare

Lotto di terreno di mq 2.100, parzialmente edificabile, ubicato nel Comune di Alice Castello, provincia di Vicenza, lungo la strada Vicolo Del Giardino, censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 386.

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Fallimento : [REDACTED] R.F. 24/2021

2. DATI CATASTALI

Comune di Alice Castello , Catasto Terreni (Allegato n. 3)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
10	386	Seminativo irriguo	2.100 mq	€ 16.16	€ 15.18

Intestazione: G.I.T. SRL (cf. 01194730451)

Nota 1: particella proveniente dall'impianto meccanografico del 01/01/1977

Nota 2: all'impianto meccanografico del 01/01/1977 la particella risultava intestata catastalmente a Bondonno Pietro nato ad Alice Castello il 04/03/1920 (C.F. BNDPTR10C04A198J)

3. PROPRIETA'/PROVENIENZA

3.1 Proprietà:

[REDACTED]

3.2 Provenienza

- La società [REDACTED] è pervenuta alla proprietà dell'immobile in perizia, terreno di mq 2.100 nel Comune di Alice Castello (VC) censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 386, ceduto dalla società GENIUS S.R.L., a seguito di atto di "Costituzione di società a responsabilità limitata con conferimento di immobile" Notaio Dario Dalle Luche del 29/09/2008 repertorio 68.773, trascritto il 06/10/2008 al n. 6208 di particolare (Allegato n. 8.a)
- Successivamente, a seguito di verbale d'assemblea Notaio Dario Dalle Luche del 16/10/2008 repertorio 68.807, trascritto il 28/10/2008 al n. 663 di particolare, la società [REDACTED] è stata trasformata in Società per Azioni con la denominazione [REDACTED] (Allegato n. 8.a)

3.3 Continuità trascrizioni ventennali

- In precedenza alla cedente società GENIUS S.R.L., il terreno di mq 2.100 nel Comune di Alice Castello(VC) censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 386, era pervenuto, ceduto da Pozzo Caterina e Bondonno Angela, a seguito di rogito Notaio Vercellotti Luigi del 12/07/2007 repertorio 85676, trascritto il 07/08/2007 al n. 5521 di particolare (Allegato n. 9) .

- In precedenza a Pozzo Caterina e Bondonno Angela, il terreno di mq 2.100 nel Comune di Alice Castello(VC) censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 386, era pervenuto a seguito successione in morte del padre Bondonno Pietro avvenuta il 29/06/2006, registrata a Santhià il 15/03/2007 al n. 13/676, trascritta il 12/04/2007 al n. 2710 di particolare (Allegato n. 10.a), e successiva successione ad integrazione registrata a Santhià il 19/04/2007 al n. 3/677, trascritta il 15/05/2007 al n. 3437 di particolare (Allegato n. 10.b)

E' seguita trascrizione di accettazione tacita dell'eredità Notaio Vercellotti Luigi del 12/07/2007 repertorio 85676, trascrizione del 07/08/2007 al n. 5520 di particolare (Allegato n. 10.c)

- In precedenza a Bondonno Pietro, il terreno in perizia che era censito al foglio 10 mappale 386 di mq 2.100, era pervenuto da Bondonno Quinto a seguito di atto di vendita Notaio Castelli di Cigliano del 20/08/1961 repertorio 11357/3650, registrato a Santhià il 06/09/1961, trascritto il 21/09/1961 (Allegato n. 11).

3.4 Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili stimati.

- **Ipoteca giudiziale** iscrizione del 03/09/2012 n. 622 di particolare (Allegato n. 13.a), a favore UNICREDIT SPA, contro G.I.T. Spa, capitale € 431.143,17, ipoteca € 500.000,00, gravate sull'immobile oggetto di perizia

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscrizione del 24/09/2019 n. 811 di particolare (Allegato n. 13.b), a favore AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE, contro G.I.T. Spa, capitale € 98.400,47, ipoteca € 196.800,94, gravate sull'immobile oggetto di perizia

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta. In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria € 200,00 Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Pignoramenti: € 294,00.

Ipoteche volontarie/Mutui: € 35,00.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in questione in virtù del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 56-13134 in data 02/03/1992 e successiva variante approvata D.G.R. n. 48-31989 in data 31/01/1994, e le varianti parziali approvate con D.C.C. n. 1 del 09/02/2002, D.C.C. n. 6 del 29/03/2003, D.C.C. n. 3 del 28/*01/2006, D.C.C. n. 36 del 08/11/2008 e D.C.C. n. 5 del 29/03/2014, è destinato come segue (Allegati nn. 5 e 6) :

- **In parte in zona AR** (aree residenziali a capacità insediativa esaurita oggetto di riordino (ZTO tipo B D.M. 02/04/1968)), per le quali gli interventi ammessi hanno come scopo quello di mantenere gli edifici esistenti funzionalmente ed in buono stato di conservazione.

Sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro, ristrutturazione edilizia parziale e totale ed ampliamento... demolizione e ricostruzione; nel nostro caso trattandosi di lotto libero la porzione di terreno è da considerare "inedificabile"

Dall'estratto della carta del PRG vigente si è calcolato la porzione di terreno che ricade in zona AR, che ammonta a circa mq 1.000.

- **In parte in zona AC78** (aree di riordino e completamento (AC) (Z.T.O. tipo C D.M. 2/4/1968)). Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da piccole porzioni di suolo inedificato poste nella immediate vicinanze del concentrico.

In dette aree è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo e relativi accessori nonché negozi e strutture commerciali e distributive legate alle necessità locali....

Indici di piano:

- Rapporto di copertura 0.30 mq/mq

- Indice fondiario 0.45 mc/mq
- Altezza massima consentita mt 8.50

Dall'estratto della carta del PRG vigente (Allegato n. 6) si è calcolato la porzione di terreno che ricade in zona AR, che ammonta a circa mq 1.100, pertanto il lotto in questione consente la realizzazione di una o più costruzioni con i seguenti limiti massimi.

Superficie coperta massima mq 330

Volumetria massima mq 495

Considerando un'altezza di interpiano di ml 3.00, la superficie lorda commerciale corrisponde a circa mq 165, oltre accessori quali terrazze balconi tettoie aperte su tre lati di altezza totale non superiore a mt 2.70 nei limiti della superficie coperta consentita.

Per maggiori dettagli relativi alle destinazioni del terreno in perizia si veda il **certificato di destinazione urbanistica** allegato n. 5.

Si informa che al momento è in itinere la **“Variante Generale n. 5 del PRGC”** adottata con DCC n. 20 del 19/06/2021 (Allegato n. 7).

Dalla lettura del Certificato di destinazione Urbanistica apprendiamo che in lotto Ricade in zona urbanistica:

- Aree residenziali a capacità insediativa esaurita oggetto di riordino (AR) disciplinate dall'art. 29 delle NTA (Allegato n. 7.b)
- Aree residenziali di completamento (AC) disciplinate dall'art. 30 delle NTA (Allegato n. 7.b)

Dalla data di adozione del piano le trasformazioni devono sottostare alle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art. 85 della predetta Legge Regionale, nonché all'art. 1 delle Norme tecniche di attuazione piano adottato:

Art. 1 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute nei documenti che lo costituiscono, nel rispetto della vigente Legislazione Nazionale e Regionale.

2. Le prescrizioni del PRGC sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari e utenti di immobili.

3. La disciplina del PRGC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi di cui al successivo art. 2.

4. Nell'eventuale contrasto fra elaborati in scala diversa prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

5. Nell'eventuale contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano Regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

6. E' fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art. 85 della predetta Legge Regionale

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di terreno parzialmente edificabile, ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Alice Castello, in zona periferica a vocazione residenziale/rurale, caratterizzata da piccole costruzioni isolate o palazzine a prevalente uso residenziale (Allegato n. 1).

Il terreno è di forma rettangolare allungata attestato con uno dei lati più corti sulla strada pubblica Vicolo del Giardino.

Il lotto è quindi accessibile direttamente dalla strada.

Il terreno è libero ed è compreso tra lotti edificati.

Il terreno è pianeggiante con la presenza di piante diradate di medio fusto ed essenze arbustive (Allegato n. 4).

Come già detto in precedenza il terreno ha due destinazioni urbanistiche diverse; la porzione verso la strada, per una superficie di circa mq 1.000, ricade in **Zona AR** (aree residenziali a capacità insediativa esaurita oggetto di riordino), quindi in sostanza non edificabile, mentre la porzione sul retro, di mq 1.100, ricade in **Zona AC78** (aree di riordino e completamento (AC) ed è quindi la parte edificabile.

6. VALUTAZIONE DEL BENE

6.1 Valutazione al valore di mercato

Di seguito si determina il valore di mercato (V.M.) secondo i criteri di cui al capitolo 1.3 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione.

Da indagini svolte ed informazioni assunte, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerato le effettive potenzialità di edificazione ed interesse dell'immobile sul mercato immobiliare si è determinato il valore unitario che di seguito si esprime.

Sulla valutazione influiscono alcune considerazioni circa la commerciabilità del bene assunte dai colloqui intercorsi con agenti immobiliari che operano nella zona.

Nelle vicinanze sono presenti diversi terreni edificabili liberi con caratteristiche dimensionali più favorevoli (lotti con forma più regolare); il lotto in questione ha una forma stretta e lunga (il terreno nella parte centrale è largo solo circa ml 18,00) e la superficie coperta edificabile, che deve distare 5 mt dai confini,

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Fallimento [REDACTED] F. 24/2021

appare compressa al centro del lotto, fattore che potrebbe scoraggiare eventuali compratori, il che determina un valore al mq inferiore rispetto ad altri terreni disponibili nei dintorni della località.

Dalle indagini svolte si è determinato che il valore al mq del terreno edificabile oscilla tra i 30 e - 35 €. al mq; tenuto conto dei fattori e delle caratteristiche sfavorevoli sopra esposte, del lotto oggetto di stima, si è determinato un valore al mq pari ad € 30,00; mentre per quanto concerne la porzione di terreno non edificabile, ma comunque pertinenziale e funzionale al lotto edificabile, il valore oscilla tra i 10 e 20 € al mq.; tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, si è determinato un valore al mq. pari ad €. 13.

Valore di mercato

DESTINAZIONE	SUPERFICIE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Porzione Terreno edificabile	mq 1.100,00	x	€ 30,00	=	€ 33.000,00
Porzione Terreno non edificabile	mq 1.000,00	x	€ 13,00	=	€ 13.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE					€ 46.000,00

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato,

ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per

assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 9.200,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

€ 36.800,00

6.2 Valore di trasformazione

Trattandosi della valutazione di un' area edificabile si procede alla stima in base al più probabile valore di trasformazione dell'area stessa.

Si ipotizza l'investimento di un ipotetico imprenditore che acquista il terreno, costruisce il fabbricato ed infine pone l'immobile in vendita sul mercato immobiliare.

Il dimensionamento dell'edificato realizzabile sul lotto ci è dato dalle previsioni del P.R.G.C. vigente; dal calcolo effettuato nel capitolo 4 si ipotizza la costruzione di un fabbricato residenziale, mono o bifamiliare, avente una superficie lorda di mq 165 oltre accessori.

La stima del probabile valore di trasformazione si determina come differenza tra il valore del fabbricato finito, edificabile sull'area (**Vmp**) e il suo costo di costruzione (**Ktr**).

Al valore così ottenuto dovrà essere detratto il profitto dell'imprenditore (**P**) e sommata l'incidenza delle opere già realizzate (**IOr**).

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Fallimento : [REDACTED] **R.F. 24/2021**

I valori così ottenuti dovranno essere attualizzati con la capitalizzazione alla data odierna dei relativi importi.

$$\text{Valore Area} = \frac{V_{mp}}{q^n} - \frac{K_{tr}}{q^{n/2}} - \frac{P}{q^n}$$

Vmp = Valore di mercato post trasformazione

Ktr = Costi di trasformazione, consistenti nella sommatoria seguenti costi:

Kc = Costi di costruzione

OOUU = Oneri concessori (nel nostro caso si computa zero in quanto da convenzione edilizia gli oneri concessori si scomputano con le opere pubbliche realizzate).

St = Spese tecniche di progettazione, direzione lavori e inerenti la sicurezza sui cantieri edili, calcolate nella percentuale del 6% sui Kc costi costruzione

Of = Oneri finanziari

q = $1 + r$ (r = saggio di capitalizzazione applicato nel processo trasformativo, fissato nel 3%)

n = Tempo della trasformazione (si ipotizza che il processo di trasformazione si realizzi nell'arco di 3 anni)

P = Profitto del promotore trasformatore

Valore di mercato post trasformazione (Vmp)

Il **valore dell'immobile dopo la trasformazione** è la somma che si può ragionevolmente ricavare dalle vendite dei beni posti sul libero mercato e corrisponde al valore venale dei beni stessi, ricavato moltiplicando la superficie commerciale, che corrisponde alla superficie lorda di progetto, per i valori unitari al mq correnti

DESTINAZIONE	PIANO	SUL PIANO MQ	VALORE AL mq	VALORE DEL PIANO
Residenziale	T	165	€ 1.800,00	€ 297.000,00
Incidenza valore accessori			10%	€ 29.700,00
Valore del terreno libero con opere esterne		1935	€ 6,00	€ 11.610,00
VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE				€ 338.310,00

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Fallimento : [REDACTED] R.F. 24/2021

Costo della trasformazione (Ktr)

Il costo di trasformazione è la sommatoria dei costi che si devono sostenere per l'attuazione del progetto e sono compresi

$$Ktr = Kc + OOUU + St + Of$$

Kc = Sommatoria dei costi relativi alla costruzione

OOUU = Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

St = Spese tecniche di progettazione, DL e sicurezza

Of = Interessi passivi per anticipazione dei capitali

Kc = Sommatoria dei costi relativi alla costruzione

DESTINAZIONE	PIANO	SUP LORDA mq	COSTO COSTR. € al mc	COSTO DI COSTRUZIONE
Residenziale	Terra	165,00 X	€ 1.500,00 =	€ 247.500,00
Opere accessorie			10% =	€ 24.750,00
Sistemazioni esterne				€ 10.000,00
Kc COSTO DI COSTRUZIONE				€ 282.250,00

OOUU = Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

L'importo degli oneri concessori è di circa 5.000,00, ma nel successivo quadro economico vengono considerati pari a 0 in quanto, dato che il costo delle opere che si devono realizzare e cedere al Comune, è ampiamente superiore al costo all'importo degli OOUU.

St = Spese tecniche di progettazione, DL e sicurezza

Calcolate nella percentuale del 8% dell'importo del costo di costruzione

ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

valutati con una incidenza del 5% sul costo dei lavori

Costo della trasformazione (Ktr)

Costo di costruzione	€ 282.250,00
OOUU - Oneri concessori cedere	€ 5.000,00
St - Spese di progettazione DL e sicurezza 8% sull'importo dei lavori	€ 22.580,00
ip - interessi passivi anticipazione capitali - 5% sul costo dei lavori	€ 14.112,50
Totale Costo della trasformazione (Ktr)	€ 323.942,50

GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

Fallimento [REDACTED] R.F. 24/2021

Profitto lordo spettante all'imprenditore (P)

Calcolato nella percentuale del 13% sull'importo dei lavori

P - Profitto lordo imprenditore (sulle somme investite)

Costo del Terreno € 46.000,00

Costi di costruzione € 282.250,00

Totale somme investite € 328.250,00**P - Profitto lordo imprenditore -13% sull'importo dei lavori** € 42.672,50**Quadro economico generale**

In conclusione il valore dell'immobile viene così determinato:

$$\text{Valore Area} = \frac{V_{mp}}{q^n} - \frac{K_{tr}}{q^{n/2}} - \frac{P}{q^n}$$

Vmp -Valore mercato post trasformazione

Residenziale	€ 297.000,00	
Incidenza valore accessori	€ 29.700,00	
Valore del terreno libero	€ 11.610,00	

Vmp totale € 338.310,00 capitalizz € 318.889,62Capitalizzazione alla data odierna (Vmp/qⁿ) 2 anni**(Ktr) Costo della trasformazione**

Costo di costruzione	-€ 282.250,00	
Totale costi di costruzione	-€ 282.250,00	capitalizz
		2 anni

-€ 266.047,70**OOUU - Oneri concessori** -€ 5.000,00

St - Spese di progettazione DL e sicurezza		2 anni
8% sull'importo dei lavori	-€ 22.580,00	capitalizz

-€ 21.283,82**ip - interessi passivi anticipazione capitali - 5% sul costo dei lavori** -€ 14.112,50**P= Profitto dell'imprenditore****P - Profitto lordo imprenditore -13% sull'importo dei lavori** -€ 42.672,00**VALORE FINALE DEL TERRENO LIBERO** -€ 30.226,39

In conclusione il calcolo da un risultato negativo; significa che l'investimento in un'operazione immobiliare siffatta non risulterebbe conveniente per un imprenditore immobiliare.

Influisce sul risultato soprattutto il basso valore finale dell'opera post trasformazione dovuto al fatto che il valore unitario del fabbricato nuovo per la zona un questione appare relativamente basso, mentre i costi di costruzione risultano costanti o variano poco da zona a zona.

6.3 Conclusioni sulla valutazione del bene

Se ne deduce che il terreno non costituisce motivo di interesse per l'imprenditore immobiliare ma solo per il privato attratto dalla capacità edificatoria dello stesso.

Quanto sopra influisce negativamente sulla valutazione del bene e giustifica il valore di mercato determinato nel precedente capitolo 6.1, pertanto i valori definitivi ai fini della presente relazione sono i seguenti:

- Valore di mercato del terreno (V.M.) **€ 46.000,00**
- Valore di immediato realizzo (V.I.R.) **€ 36.800,00**

La valutazione tiene debitamente conto delle previsioni degli strumenti urbanistici ed in particolare che al momento della stesura della presente relazione è in itinere e non ancora approvata la "Variante Generale n. 5 del PRGC" adottata con DCC n. 20 del 19/06/2021

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 06/12/2022

Il C.T.U.

Geom Massimo Cristino Radicchi

