

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

CHIARIMENTI

(Procedura esecutiva n.°254/2016)

Il sottoscritto Esperto, nell'ambito della procedura esecutiva n.° 254/2016, in data 06.07.2017 era incaricato dal G.E. di predisporre una relazione scritta sulle osservazioni elaborate, in data 05/06/2017, dall'avvocato Pasca Filiberto, legale della società debitrice, sulla base della relazione formulata dal C.T.P. della società che contestava allo scrivente sia la scelta del metodo estimativo descritto in risposta al quesito n.°14 che la sua concreta applicazione ritenendola erronea.

Il sottoscritto in merito evidenzia, in via preliminare, che **le osservazioni formulate dal CTP sono tardive** e nel merito che sono assolutamente **infondate, contraddittorie e oltremodo confusionarie**.

Si rileva, infatti, che il titolo della relazione CTP è: "Osservazioni alla CTU dell'ing. Ottaviano Ferrieri" e nella stessa è più volte citato il detto ingegnere con l'ovvia considerazione che le osservazioni mosse erano probabilmente riferite ad altra relazione tecnica e sono state maldestramente adattate a quella depositata dal sottoscritto nell'ambito della presente procedura al solo fine di muovere dei rilievi fini a se stessi.

Ciò premesso si evidenzia la contraddittorietà e l'infondatezza delle osservazioni formulate atteso che, con riferimento agli immobili del lotto n.°1, il C.T.P. contesta il metodo utilizzato per determinare il valore di

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
 Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
 E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
 Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

mercato degli immobili per poi sostenere, alle pagine 2 e 3, che il valore così determinato è condivisibile in valore assoluto.

A pag. 2 il CTP, inoltre, riferendosi al detto lotto afferma: *“Relativamente agli immobili di cui al lotto n.°1, il CTU correttamente rileva che gli stessi rientrano in comparto edificatorio previsto dal PUC e per la precisazione nel CR_38, anche evidenziando che una parte di essa potrà essere interessata da nuova viabilità con la conseguenza che una parte di essa potrà avere una destinazione verde attrezzato e sport. Vale la pena sottolineare che tale evidenziazione potrebbe trarre in una erronea comprensione facendo ritenere parte dell’area non interessata da indici edificatori”* sul punto, **si evidenzia che** nella relazione tecnica depositata **lo scrivente**, diversamente da quanto sostenuto dal CTP, **non ha mai sostenuto che le porzioni di terreno che potrebbero essere interessate da nuova viabilità o quelle ricadenti in zona verde attrezzato e sport siano prive di capacità edificatoria.**

In merito alla successiva osservazione “ Non ha rilevato che gli immobili presenti generano ulteriore diritto edificatorio (DEP) in aggiunta a quello derivante dall’estensione del lotto secondo le previsioni dell’art. 159 delle NTACiò a dire che il lotto esprime una capacità edificatoria non direttamente deducibile dalla scheda di comparto, pur citata ed allegata dal CTU, ma che va determinata aggiungendo i coefficienti correttivi per tipologia di destinazione dei fabbricati esistenti che ne aumentano notevolmente il diritto edificatorio.. **il sottoscritto precisa che**

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

il diritto edificatorio aggiuntivo, generato dai fabbricati esistenti, **può essere verificato con esattezza solo dopo la realizzazione del PUA** ed è riferito solo a fabbricati realizzati legittimamente.

Si ricorda, poi, che nel caso di specie, come già e meglio descritto nei paragrafi 12 e 13 della relazione depositata, non tutti i fabbricati costituenti il lotto sono stati realizzati legittimamente.

Non solo ma nell'articolo citato è chiaramente esplicitato, al comma 1, che la SLS (Superficie lorda di solaio) di fabbricati non legittimamente realizzati non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEP e, al comma 3, che se nella fase attuativa, per effetto delle verifiche compiute, si determina una quantificazione del DEP inferiore alla quantità di solaio totale attribuita al comparto si ridurrà l'indice urbanistico e, al contrario, se per effetto delle verifiche compiute in fase attuativa i diritti edificatori dovessero superare l'indice urbanistico fissato dal piano, essi potranno essere riconosciuti, sempre che gli interventi assicurino le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del comparto.

Dall'esame di tale articolo, quindi, **si evince chiaramente che il notevole aumento del diritto edificatorio non è diretto e non può essere valutato senza la preventiva redazione del PUA.**

Si rileva, infine, che nel PUC del comune di Salerno i beni descritti nel lotto n.° 1 ricadono nell'ambito di equivalenza extraurbano (*Cfr. succ. figura n.° 1*) ove le aree fabbricabili sono stimate in €/mq 94,92 e si evidenzia non solo che tale valore applicato alla superficie del lotto esprime un valore

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.itPec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

inferiore a quello stimato dal sottoscritto ma che **nella stima il sottoscritto ha considerato anche la capacità edificatoria dei fabbricati edificati su tale area** così determinando un valore di mercato che è stato, tra l'altro, condiviso dallo stesso CTP tant'è che a pag. 3 delle sue osservazioni afferma “il valore determinato può essere divisibile in valore assoluto...”

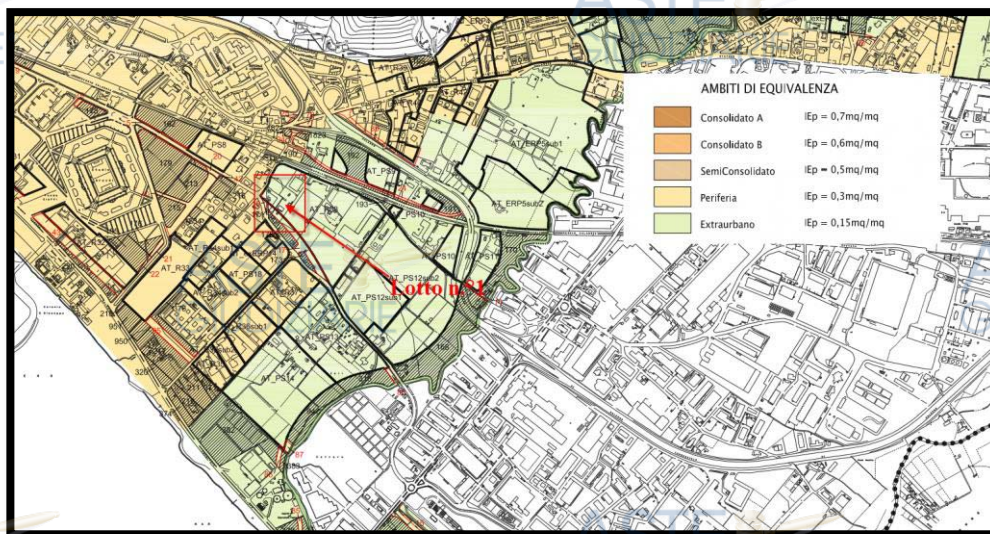


Fig. n.°1

In merito, poi, alle considerazioni del CTP contenute a pag. 3 con riferimento **ai comparabili utilizzati** dal sottoscritto **per la stima dei beni del lotto n.°1**, ritenuti non utilizzabili poiché ubicati in zona ASI e come tali soggetti ad una procedura speciale di alienazione, occorre evidenziare che **essi erano pienamente utilizzabili** atteso che negli atti di compravendita reperiti e allegati alla relazione non si è evinta l'applicazione di alcuna procedura speciale di alienazione e che i beni sono stati venduti ai correnti valori di mercato.

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
 Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
 E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
 Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Nelle successive pagine della relazione il CTP contesta al sottoscritto l'affidabilità del metodo utilizzato e la sua concreta applicazione anche nella stima dei beni descritti nei lotti nn.°2,3 e 4, ritenendo che l'individuazione di tre soli immobili di confronto non possa essere un numero sufficiente a determinare il valore di un immobile e a rappresentare l'effettivo andamento del mercato immobiliare, il CTP osserva che la stima dei beni immobili possa essere correttamente eseguita solo attraverso l'utilizzo dei valori OMI. A tal proposito si rimarca che nel quesito posto dal G.E. è chiesta la determinazione del valore di mercato dei beni e che anche esaminando la definizione di valore di mercato contenuta nell'art. 4, par. 1 lett. 76 del Regolamento UE n.° 575/2013 è evidente che nella stima dei beni si impone l'utilizzo di prezzi desunti da compravendite reali e non delle quotazioni OMI.

L'art. 4, par.1 lett. 76, del citato regolamento, infatti, testualmente recita:

"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Tanto premesso si specifica che il sottoscritto per ricercare il valore di mercato ha utilizzato il metodo dell'MCA che, come indicato sia nel codice delle valutazioni di Tecnoborsa (Cfr. cap. 8 paragrafo 1.1) che nelle linee

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.itPec: giovambattista.chirillo@ingpec.euASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

guida ABI (Cfr. Requisito 3 paragrafo R. 3.4.1), è un metodo fondato sui prezzi di mercato (ossia i valori desunti da reali compravendite) e non sui valori OMI.

Si precisa, poi, che nella stima del valore di mercato di un bene attraverso l'MCA vale l'assunto per il quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha stabilito i prezzi di altri immobili simili già compravenduti e che il prezzo desunto dalle compravendite, a differenza dei valori OMI, è un dato storico definito dal mercato e rappresenta la quantità di denaro realmente pagata per l'acquisto di un bene.

Rilevato che il valore (come ad es. OMI) è un giudizio che esprime in termini previsivi il probabile prezzo di mercato secondo la stima eseguita da un perito è lampante che il valore OMI da solo non è sufficiente a elaborare una stima immobiliare e tale circostanza è puntualizzata non solo nel Manuale della Banca dati quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare ma nella stessa home page dell'Agenzia delle Entrate ove si legge: **“Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli”.**

Si rammenta, poi, al CTP che la stessa Agenzia delle Entrate, con la circolare 16/2016, ha precisato che l'OMI deve rappresentare solo il dato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. Esecutiva n.°254/2016

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.itPec: giovambattista.chirillo@ingpec.euASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

iniziale nella valutazione di un immobile atteso che necessita sempre il confronto con immobili simili, nonché una valutazione specifica delle caratteristiche e che la stessa Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 21569, depositata il 26 ottobre 2016 ha sancito che le quotazioni OMI sono mere presunzioni e che da sole non possono provare l'esattezza del valore di compravendita.

La citata Corte, infatti, richiamando precedenti giurisprudenziali¹, ha ricordato che le quotazioni OMI non costituiscono fonte tipica di prova, ma un semplice strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, idonei solo per «valori di massima» (fra le altre vedasi anche Cassazione 25707/2015).

Per quanto sopra rilevato, si ritiene di poter affermare con assoluta certezza che il metodo utilizzato dal sottoscritto è un metodo affidabile e che l'utilizzo di tre comparabili sia sufficiente a rappresentare sia il segmento del mercato immobiliare che le reali caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

¹ CTR Lombardia, Sentenza 6160/65/2016 del 24.11.2016 Non si può rettificare il valore di una compravendita di un terreno agricolo basandosi sui valori riportati da annunci immobiliari pubblicati su internet: tale rettifica, infatti, deve essere sempre fondata su dati ufficiali.

Corte di Cassazione, Sentenza n. 21569 del 26.10.2016 Le stime dell'OMI, meri valori presuntivi ed indiziari, inidonei da soli a determinare un maggior valore non sono idonee a fondare il differente accertamento del valore effettuato dall'Ufficio e dovevano essere integrate da altri elementi probatori, per essere considerate ragionevolmente attendibili.

Corte di Cassazione, Sezione VI-V, Ordinanza n. 25707 del 21.12.2015 Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili da giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO**Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847****E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it****Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto evidenzia, inoltre, che i valori di mercato dei beni descritti nei lotti 2,3 e 4, non depurati dalle detrazioni per le difformità riscontrate e per la mancata garanzia per vizi occulti, ricadono comunque nel range OMI a cui fa riferimento il CTP.

Il sottoscritto precisa, infine, che una corretta stima deve essere interesse primario sia del debitore che del creditore e che al fine di evitare numerose aste deserte (con dispendio di tempo e soldi), e lunghi tempi di definizione delle procedure esecutive, è necessario utilizzare metodi affidabili, che si basino su prezzi di mercato reali (prezzi che si pagano e si riscuotono nell'istante in cui maturano gli scambi) e che rappresentino la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, come quelli degli standard di valutazione internazionali (Market Approach – Income Approach – Cost Approach).

In conclusione, per tutto quanto sopra espresso, il sottoscritto conferma il valore di stima indicato nella relazione depositata e ribadisce che il prezzo di vendita del bene non sarà quello indicato dal sottoscritto nella relazione depositata ma quello che il mercato immobiliare stabilirà durante l'espletamento delle aste.

Lamezia Terme 18/08/2017

Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. Esecutiva n.°254/2016

