



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Sezione Fallimentare*

**FALLIMENTO R.G.N. 17 / 2018**

**Giudice Delegato:**

**Ill.mo Dott.**

**TRABALZA Sara**

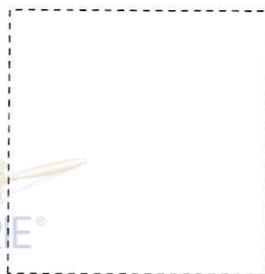
**Commissario Giudiziale:**

**Dott.ssa**

**BERTOLDI Federica**

Procedura Fallimentare:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



*Ing. CAGNONI MARCO*

**MAGGIO 2021**

**REV. 00**

**Ing. Marco Cagnoni – IQUADRO s.r.l.**  
Via dei Gesuiti, 19 – 06049 Spoleto (PG)  
Tel./Fax 0743 221409 - Mail: [iquadro@pec.it](mailto:iquadro@pec.it)

## INDICE ALLEGATI

### ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Documentazione Fotografica e quant'altro necessario per l'identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 1 ( UNICO );

### ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Gualdo Cattaneo (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica;

### ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di procedimento fallimentare;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo Superfici Terreni;

### ALLEGATO "5"

- Ispezione per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Schema Ventennale;

### ALLEGATO "6"

- Copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione esaminati ed allegati, dei Beni del Lotto di cui trattasi;

### ALLEGATO "7"

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia;
  - o Visura Camerale Ordinaria per Nominativo:
    - ❖
- CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO;

### ALLEGATO "8"

- Atto di incarico;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta Rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Richiesta autorizzazioni, Varie ed eventuali.

( Sezione Fallimentare )

**FALLIMENTO n. 17 / 2018**

( con sede in Deruta (PG) 06053, Via Fratelli Cervi n. 1 )

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA SARA TRABALZA**

(già Dott. Roberto LAUDENZI)

CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT.SSA FEDERICA BERTOLDI**

PERITO STIMATORE: **ING. MARCO CAGNONI**

\*\*\* \*\*

**PERIZIA DI STIMA DEI CESPITI IMMOBILIARI****1. INCARICO**

Con comunicazione del 18 Giugno 2020, la Dott.ssa Federica BERTOLDI,  
curatore del Fallimento n. \_\_\_\_\_ relativo alla società \_\_\_\_\_

inviava al Sottoscritto **Ing. Marco CAGNONI**, libero professionista  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A3453

Sezione A, con studio in Spoleto (PG) via dei Gesuiti n° 19, nomina di perito  
stimatore nella procedura in epigrafi e richiesta di "*assistenza alla curatela  
per verifica e valutazione dei cespiti immobiliari costituenti l'attivo fallimentare  
nel loro complesso e nella loro generalità*".

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del  
novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F., lo  
scrivente, dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il  
mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non

essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di

non esserlo neppure per le prestazioni svolte in occasione del Concordato

preventivo; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato

interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Ricapitolando, sarà compito del perito "**stimare i cespiti immobiliari**",

al solo scopo di dar compimento alla procedura fallimentare di cui trattasi,

con le modalità che seguono.

\*\*\* \*\*

## 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli,

lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno **02/02/2021**

l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso il sito ove sono

localizzate le unità immobiliari oggetto di procedimento fallimentare, nella

fattispecie, rateo di terreno, sito nel Comune di Gualdo Cattaneo, Loc.

Pozzo senza civico, constatando in tale evenienza, l'intervento **oltre al**

**Sottoscritto**, dei soggetti di seguito identificati:

- Dott.ssa **BERTOLDI Federica**, in qualità di CURATORE

FALLIMENTARE della procedura;

- Geom. **SCIMITERNA Carlo**, in qualità di Coadiutore del CTU;

A tal proposito, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente

verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante

ricognizione a vista e constatata la consistenza delle unità immobiliari di cui

alla procedura, si stabilisce sin da subito di fissare ulteriore sopralluogo

che tuttavia nella fattispecie non sarà necessario.

PERTANTO,

acquisiti preliminarmente gli atti di cui alla procedura, vengono espletate le seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione fotografica, rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed amministrative necessarie, che il caso richiede (DUE DILIGENCE IMMOBILIARE ED AMMINISTRATIVA). Tale attività di ricognizione testimoniata dal verbale di sopralluogo che alla presente si allega,

**PERTANTO,**

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "8"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

**TUTTO CIO' PREMESSO,**

il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente, ESPONE QUANTO SEGUE.

### **1. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per semplicità di lettura, come sinteticamente di seguito riportate:

**RATEO DI TERRENO in parte a destinazione Agricola ed in parte Edificabile - LOTTO 1 - Unico.**

Unità così come riportate nella tabella del calcolo delle superfici, intestate alla \_\_\_\_\_ nella fattispecie rateo di terreno in \_\_\_\_\_

parte agricolo ed in parte edificabile nella misura riscontrata nella suddetta

tabella, sito in Gualdo Cattaneo, Loc. Pozzo senza civico, identificato nel

medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 29, Part. 1048, 1052, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1139,  
1141, 1143, 1144, 1148.

**a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto**, la

rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella

Procedura Fallimentare, rilevando peraltro le destinazioni d'uso/qualità,

compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a

quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del rispettivo PRG,

vigente nel Comune di appartenenza, delle unità di cui trattasi.

RICAPITOLANDO, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una **"DUE**

**DILIGENCE"** tecnica-immobiliare necessaria a "fotografare" quello che

risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

\*\*\*\*\*

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo

stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

oggetto di fallimento, considerando la natura delle unità immobiliari, il

Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, debbano

essere individuati mediante la creazione di **n. 1 LOTTO**, come

precedentemente identificato, per il quale verrà creato rispettivamente un

unico fascicoletto, il tutto come di seguito riportato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 1****RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto di cui alla procedura in intestazione, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**Rateo di Terreno in parte Agricolo ed in parte Edificabile** sito nel **Comune di Gualdo Cattaneo** (PG), in Località Pozzo confinante con la pubblica viabilità, caseggiato esistente, fossi, e quant'altro, attualmente raggiungibile dalla località Bastardo, direzione Todi sulla SP 414, svoltare a destra su via Villarode in direzione Marcellano sino a raggiungere l'incrocio con la SP 423 svoltare a destra, procedere per qualche chilometro sino al bivio per Pozzo, svoltare a sinistra su via Potuense, percorrendola per qualche chilometro il sito si trova sulla sinistra in aderenza ad un caseggiato di recente costruzione.

Pertanto, sulla scorta di,

Piano Regolatore Generale Vigente ed adottato come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area che costituisce il presente lotto,

risulta ricadere in parte in "**Zona Residenziale di Completamento**

**"B" - SOTTOZONA "B2"**, ed in parte in zona "**Agricola "E" -**

**SOTTOZONA "E0"**, nella misura così come indicato nella tabella di

calcolo delle superfici (rif. **Allegato n. "4"** - calcolo superfici terreni),

nella fattispecie semplicisticamente come segue:

- **Superficie Agricola: mq. 9.966**
- **Superficie Edificabile: mq. 3.519**

estesa per una superficie catastale complessiva di **mq. 13.485** ( ha 01  
are 34 ca 85 ).

PERTANTO,

limitatamente alla superficie edificabile avente i vincoli urbanistici del caso,

con potenzialità edificatoria, o **indice di utilizzazione fondiaria di**

**0.44 mq/mq, di Superficie Utile Coperta**, e comunque

compatibilmente alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente,

**CAPO 2 - DISCIPLINA DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO,**

**art. 12-13-14**, mentre limitatamente alla superficie agricola con capacità

edificatoria pressoché nulla, nel complesso rateo di terreno ubicato in zona

collinare, sviluppatosi su un versante lievemente scosceso, per un lato in

aderenza al caseggiato esistente e comunque identificato come da

planimetrie allegate.

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente il rateo di terreno di cui trattasi risulta essere **occupato**

**sulla scorta di Contratto di Affitto di Fondo Rustico** (rif.

**Allegato n. "7"**).

NEL DETTAGLIO,

il lotto risulta composto dalle seguenti unità/rate di terreno censite:

al **C.T.** del Comune di Gualdo Cattaneo:

- al foglio **29**, particella **1048**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 33, ca

10 (mq. 3310) – Reddito Dominicale Euro 7,69, Reddito Agrario Euro  
2,39.

- al foglio **29**, particella **1052**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 02, ca

40 (mq. 240) – Reddito Dominicale Euro 0,56, Reddito Agrario Euro  
0,17.

- al foglio **29**, particella **1066**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 12, ca

04 (mq. 1204) – Reddito Dominicale Euro 2,80, Reddito Agrario Euro  
0,87.

- al foglio **29**, particella **1067**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 00, ca

26 (mq. 26) – Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,02.

- al foglio **29**, particella **1068**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 76, ca

34 (mq. 7634) – Reddito Dominicale Euro 17,74, Reddito Agrario Euro  
5,52.

- al foglio **29**, particella **1069**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 00, ca

46 (mq. 46) – Reddito Dominicale Euro 0,11, Reddito Agrario Euro 0,03.

- al foglio **29**, particella **1070**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 03, ca

37 (mq. 337) – Reddito Dominicale Euro 0,78, Reddito Agrario Euro  
0,24.

- al foglio **29**, particella **1071**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 00, ca

03 (mq. 3) – Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.

- al foglio **29**, particella **1139**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 01, ca

08 (mq. 108) – Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro

- al foglio **29**, particella **1141**, qualità SEMINATIVO – classe 1 – are 00, ca 45 (mq. 45) – Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,24.

- al foglio **29**, particella **1143**, qualità SEMINATIVO – classe 1 – are 01, ca 85 (mq. 185) – Reddito Dominicale Euro 1,15, Reddito Agrario Euro 1,00.

- al foglio **29**, particella **1144**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 01, ca 95 (mq. 195) – Reddito Dominicale Euro 0,45, Reddito Agrario Euro 0,14.

- al foglio **29**, particella **1148**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 01, ca 52 (mq. 152) – Reddito Dominicale Euro 0,35, Reddito Agrario Euro 0,11.

Per un totale di: ha **01**, are **34**, ca **85** (mq. 13.485)

**PROPRIETA':**

o Soc.

ASTE GIUDIZIARIE®

in ragione di 1/1 di piena proprietà;

**PROVENIENZA:**

o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5"**).

**DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice

interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche

di Attuazione, **valgono le osservazioni di cui in calce**, sulla scorta

del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (rif. **Allegato**

**n. "3"**)

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il

presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti

da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali

agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia,

scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che

contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di

collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono

adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti

sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso;

assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti

convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della

casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre

trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di**

**seguito riportate:**

o (rif. **Allegato n. "1"**).

compatibilmente da quanto risulta dall'indagine eseguita in data

**12/05/2021** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti (rif. **Allegato n. "5"**).

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto

segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

### **CRITERIO ESTIMATIVO**

#### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

#### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice

Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

#### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI**

**BENI OGGETTO DI PROCEDURA, LIMITATAMENTE ALL'AREA****AGRICOLA**

Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2019, con pronunciamento commissione provinciale, ovvero con pubblicazione sul BUR n. 8 del 13/02/2019, regione agraria n. 11, **opportunamente adeguati, anche**

**in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.**

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti **macro categorie**, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario

tenendo conto del principio dell'ordinarietà, come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO

CATEGORIA DOMINANTE / PREVALENTE:

1. ULIVETO: 1,80 euro/mq. (18.000,00 euro/ha)

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità come calcolate e riportate

nell'**Allegato n. "4"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma

tabellare, risulta quanto segue,

1. ULIVETO: 1,80 euro/mq. (18.000,00 euro/ha)

( Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq" ) X ( Valore Agricolo espresso in "euro/mq." ) =

(9.966 x 1,80) =

= **euro 17.938,80**

\*\*\*\*\*  
**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI**

**BENI OGGETTO DI PROCEDURA, LIMITATAMENTE ALL'AREA**

**EDIFICABILE:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener

conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non

fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello

agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella

zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal

Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni

Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018)

implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e

siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina

estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire

sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa

quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più

probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data

odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare

due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

OLTRE

### **Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

- o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost

Approach – CA) ovvero Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.

### **DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in

base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del

D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della

qualità di area fabbricabile:

- o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo

riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla

destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento

del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni

genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai

prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe

caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare,

anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che

attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a

livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di

crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici

che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme

tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto,

il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**,

utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona

d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento

di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di

operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati

dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari

Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate (Anno 2020, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV

Trimestre 2020, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la

Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori**

**di unità simili recentemente vendute e comunque tenendo**

**conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato

dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente

caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno,

la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando**

**l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra**

**oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito**

**dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero**

**mercato e vendite coattive.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati

alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie

e/o il metro cubo, come sopra determinata.

**INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di**

**congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove**

**risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree**

**edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello**

**stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile**

**per il calcolo delle imposte ai fini IMU ( rif. tabella valori**

**dei terreni edificabili approvata con Delibera Giunta**

**Comunale n. 64 del 18/05/2012 );**

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

VALu = Valore unitario (euro/mq);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

- **Zona B2** – disciplinata come sopra riportato, l'indice di fabbricabilità

territoriale (It) è stabilito in 0,44 mq/mq. Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta della

superficie catastale espressa in metri quadri, pari a

**VALu = 25,00 euro / mq.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e riportata nell'**Allegato n. "4"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in

forma tabellare, risulta quanto segue,

$VALa = SC \times VALu = (3.519,00 \times 25,00) =$

**Valore Area = euro 87.975,00**

\*\*\*\*\*

**Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost

Approach – CA) ovvero **Stima Analitica con il Valore di**

**Trasformazione.**

Tale procedimento utilizzato, è basato sulla stima indiretta, dove il valore del

terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del

prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto

finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

A TAL PROPOSITO

VISTA

SC = Superficie Catastale:

mq. 3519

0,44 mq. / mq.)

SEGUE

- Suc.Max. = Superficie Utile Complessiva Massima Realizzabile  
= SC x If, segue

3.519,00 x 0.44 = mq. 1.548,00 arrotondato a mq. 1.500

SEGUE:

❖ **Descrizione di massima dell'Intervento Realizzabile**

A tal proposito, analizzati tutti gli atti di cui al presente procedimento fallimentare, per il presente comparto edificatorio si può ipotizzare per assurdo la realizzazione di un unico FABBRICATO con altezza massima di mt. 9,60, a basso consumo energetico nel rispetto dell'ambiente e dotato di tecnologia tale da garantire una classe energetica massima, oltre a doversi integrare con gli esistenti fabbricati circostanti, inoltre disposto su più livelli con copertura a falde, a destinazione residenziale, nella fattispecie composto da circa mq. 1.500,00 di superficie (s.u.c.), distribuita su tre livelli.

La struttura portante, sarà in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale in blocchi poroton per tamponature o in alternativa elementi prefabbricati in materiale cementizio in parte intonacato al civile ed in parte rivestito con elementi laterizi a faccia vista (muratura a cortina), tramezzi interni in laterizi forati, rifiniti al civile.

Nel dettaglio, le facciate esterne verranno intonacate con cemento premiscelato, mentre quelle interne saranno ultimate al civile, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno dotati di persiane, porte di ingresso alle singole unità con blindatura rivestite in legno, porte

interne in legno tamburato di qualunque essenza.

Il vano scala con gradini rivestiti in marmo tipo travertino o trani, dotato di ascensore.

Il fabbricato una volta ultimato, nel suo insieme si collocherà su standards qualitativi medi.

#### ❖ **Calcolo del Costo di Trasformazione**

I costi da sostenere per la trasformazione, riguardano le spese per i materiali, la manodopera, il reddito d'impresa, gli oneri di urbanizzazione e di concessione (costi di costruzione), oltre interessi passivi e compensi professionali.

Nell fattispecie pertanto, verrà rilevato il COSTO DI COSTRUZIONE

UNITARIO desunto dal **CRESME** (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato), che per zona di insediamento e per immobili

simili per destinazione, si può presumibilmente attestare in euro/mq. 938,92

di Superficie Utile Coperta, che tuttavia in via esclusivamente prudenziale, si

corregge in **euro/mq 900,00**, anche al fine di **adeguare l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri**

**tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla**

**comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e**

**vendite coattive.**

Il **costo della trasformazione** risulterà quindi come di seguito:

➤ **COSTO DI COSTRUZIONE:**

- S.u.c. x VALu:                      mq. 1.500,00 x euro/mq. 900,00 =

o Euro 1.350.000,00

➤ **REDDITO DI IMPRESA:**

- 30% del costo di costruzione

o Euro 405.000,00

➤ ONORARI PROFESSIONALI:

- 12% del costo di costruzione

o Euro 162.000,00

➤ ONERI COMUNALI:

- 5% del costo di costruzione

o Euro 67.500,00

➤ ONERI FINANZIARI:

- 2% del costo di costruzione

o Euro 27.000,00

=====

COSTO COMPLESSIVO:

o **Euro 2.011.500,00**

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

Equivale alla Superficie Utile Complessiva, comprese le aree comuni (androne, scale, vano ascensore e quant'altro), che limitatamente al vano scala ed ascensore, verranno conteggiate una sola volta.

PERTANTO SEGUE:

**Superficie Commerciale ( Scomm. ) = mq. 1.500,00**

❖ **Stima del Valore del Fabbricato da realizzare**

Il fabbricato si inserisce in un mercato immobiliare poco attivo, con presenza di beni simili, oggetto di recenti compravendite. Pertanto, piuttosto che procedere alla stima mono-parametrica, dove il valore è funzione di un solo parametro (superficie in mq.), riferendosi al confronto con il valore reale di

beni simili, si procederà attraverso la determinazione del più probabile

valore di mercato, sulla scorta del criterio di stima sintetica – comparativa,

utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona

d'insediamento per unità immobiliari simili per funzione e per dotazione di

pertinenze, considerando il fabbricato ipotizzato a carattere residenziale,

tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i

dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore,

sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP

(Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2020, 2°

semestre), nonché dal Listino Prezzi I Trimestre 2021, riportati presso la

borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia,

**comparandoli inoltre con i valori di unità di natura**

**residenziale recentemente vendute.**

A tal proposito, nel caso specifico per la zona in questione, per fabbricati

nuovi classificati di tipo Residenziale, si desumono i seguenti valori unitari

per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 1.000,00/mq. ed euro

1.500,00/mq. Pertanto, per il fabbricato previsto, considerate le

caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al

grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali,

considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la vicinanza con il

centro storico, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare

riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e

soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un

valore unitario pari ad **euro 1.400,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto)

moltiplicato per la Superficie Commerciale, come determinata nel paragrafo precedente.

PERTANTO SEGUE:

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

mq. 1.500,00 x euro/mq. 1.400,00 =

o **Euro 2.100.000,00**

❖ **Stima Probabile del Valore di Trasformazione dell'Area**

Il valore di Trasformazione dell'area, è pari alla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

PERTANTO SEGUE:

**Valore Area** = Euro ( 2.100.000,00 - 2.011.500,00 ) =

o **Euro 88.500,00**

INFINE

Considerando accettabile, la divergenza tra i due valori ottenuti,

per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, verrà calcolata una media degli stessi ottenuti con le metodologie sopra esposte,

Un'ulteriore dato di verifica, come già segnalato si otterrà dai valori venali di riferimento per zone omogenee applicati dal Comune di Gualdo Cattaneo ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili.

PERTANTO SEGUE:

euro ( 87.975,00 + 88.500,00 ) / 2 = **euro 88.237,50**

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

per quanto sopra determinato,

**VISTA**

la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

**GIUDICATA**

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

**CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

$17.938,80 + 88.237,50 = 106.176,30,$

che arrotondato alle migliaia di euro, risulta un valore come di seguito

espresso,

**LOTTO 1: euro 106.000,00**

(eurocentoseimila/00) arrotondato alle decine di migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

Tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione si compone di:

- n. 23 pagine;
- Allegati come da Indice.

Spoletto, li 12/05/2021

Il C.T.U.

Ing. Marco CAGNONI