

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n.267/2009 riunita alla n.209/2016



PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX

E PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolà
Custode Giudiziario: Dott.ssa Mria Antonietta Rossi
C.T.U. : Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

Risposta alle Osservazioni

29 marzo 2022



DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto
cell 347-5953250 e-mail p.melchionna@gmail.com



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, all'udienza del 03.11.2021 veniva incaricato dal giudice Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto di eseguire la stima delle particelle 284, 285, 289 e 290 oggetto di espropriazione in forza dell'atto di pignoramento r.g.e. 209/16 riunito alla procedura portante r.g.e. 267/09 e mai stimate precedentemente, oltre a provvedere ad aggiornare la stima del compendio immobiliare precedentemente stimato dal CTU Dr. Agr. Carlo Amerighi del 26.03,2011.

In data 11 febbraio 2022 lo scrivente depositava l'integrazione e stimava l'intera Lottizzazione denominata "Area di espansione 2b Elmo-Centro" comprendente n. 23 terreni con sovrastanti n. 11 fabbricati distinti in corso di costruzione su cui insistono complessivamente n. 15 unità abitative, per un importo complessivo pari a € 127.500,00 (diconsi Euro centoventisettemilacinquecento/00).

In data 23 marzo 2022 pervenivano le osservazioni dell'Avv. Alessandro Lembo nell'interesse di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In sintesi l'Avv. Lembo ritiene che la valutazione per la stima del valore di mercato stimato dal sottoscritto CTU sia incongrua in quanto *il CTU non ha detratto i costi per la regolarizzazione catastale, geotecnica ed urbanistica in generale, stimati in € 931.765,00 dal CTU Ing. Amerighi nell'elaborato peritale del 2011, ma considera solo i 40 mila relativi ad indagine geologica e regimazione acque, si chiede pertanto al CTU di quantificare le spese necessarie.*

Successivamente, valuta l'intero compendio immobiliare *de quo* in € 389.249,00 utilizzando *il metodo della trasformazione con SAL ipotizzato al 31% per tre unità e 54% per le altre, in funzione del mercato immobiliare locale relativa alla destinazione d'uso ammessa, individuando un valore medio pari a 1.200 €/mq a cui sono stati detratti i costi di costruzione necessari al completamento (pari a 1.110 €/mq), gli oneri e le spese tecniche, il margine dell'imprenditore/sviluppatore immobiliare, le spese per la commercializzazione e gli oneri finanziari.*

In merito alle sopracitate osservazioni si ritiene opportuno rispondere puntualmente come segue.

- 1) Relativamente ai costi catastali lo scrivente ha quantificato i costi per la regolarizzazione catastale pari a € 50,00 per ciascuna unità immobiliare oltre a € 50,00 per ciascun fabbricato per inserimento in mappa oltre le spese tecniche necessarie per la predisposizione delle pratiche come meglio descritto a pag. 15 paragrafo 4.2. Lo scrivente ha altresì aggiunto che nell'attribuzione del valore di

mercato delle unità immobiliari in oggetto si è tenuto conto di detti costi (*vedi successivo punto 4*).

- 2) Per quanto riguarda le spese urbanistiche, viste le difformità rilevate dal precedente CTU Amerighi, lo scrivente ha quantificato i costi per il deposito dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria per un importo non inferiore a € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare ai quali andranno aggiunti i costi per la predisposizione di dette pratiche da parte di tecnico abilitato, ribadendo che la Convenzione Edilizia risulta scaduta essendo trascorsi 10 anni dalla stipula della stessa e che il futuro assegnatario dovrà provvedere a stipulare nuova Convenzione Urbanistica per il completamento delle opere non realizzate (*vedi pag. 25 dell'elaborato peritale del 11.02.22*). .
Anche in questo caso lo scrivente CTU ha evidenziato che detti costi sarebbero stati computati al fine dell'attribuzione del valore di mercato di ciascuna unità immobiliare facente parte della lottizzazione in oggetto (*vedi successivo punto 4*).

- 3) Relativamente ai costi geotecnici lo scrivente ha ribadito la necessità di effettuare verifiche di stabilità delle fondazioni e delle parti strutturali e di realizzare eventuali opere di messa in sicurezza in seguito all'evento franoso risalente al 2009, non quantificabili alla data odierna visto che lo scrivente non ha potuto accertare i danni derivanti dal sopra citato evento franoso essendo l'area in oggetto in stato di abbandono e ricoperta da folta vegetazione tale da non consentire l'accesso ai fabbricati. Dette criticità sono state ampiamente descritte nel paragrafo 6 e nella descrizione del lotto di vendita ed hanno influito nell'attribuzione del valore di mercato del complesso pignorato (*vedi successivo punto 4*).

Si sono altresì riportate le spese già sostenute ed anticipate dal Comune di Sorano per la regimazione delle acque (pari a € 21.000,00) e per le indagini geologiche svolte dall'Amministrazione Comunale (pari a € 19.000,00) per un importo complessivo pari a € 40.000,00.

- 4) Per quanto riguarda le spese per il completamento degli immobili, gli oneri comunali ed i costi delle opere di urbanizzazione da realizzare, lo scrivente ha utilizzato il metodo del valore del costo di costruzione (metodo che lo stesso Avv. Lembo ha dichiarato *idoneo in relazione alla tipologia immobiliare in analisi*), ovvero la stima del valore dei fabbricati una volta ultimati i lavori detratto dei costi di costruzione e dell'utile di impresa, precisando che il valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione scelto dallo scrivente, pari a € 900,00, è il valore inferiore rispetto alla forbice dei valori di mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili a

quelli oggetto di esecuzione (che varia da € 900,00 a € 1.300,00 al mq.) perché tiene conto di tutte le criticità sopra esposte e dei costi che il futuro assegnatario dovrà affrontare (vedi pag. 31 dell'elaborato peritale del 11.02.22)..

Infine lo scrivente preme ricordare che la precedente valutazione del CTU Amerighi stimava il compendio in oggetto, escluse le sole particelle 284, 285, 289 e 290 (che consistono in un appezzamento di terreno di mq. 40,00 e n. 3 unità abitative), in complessivi € 163.560,00 nella relazione peritale del 2011, quando i fabbricati erano accessibili e le lavorazioni erano state da poco sospese.

Alla data odierna gli immobili in oggetto versano in uno stato di completo abbandono e saranno necessarie importanti opere di pulizia dell'area per renderla accessibile ai mezzi e ai macchinari di cantiere; inoltre saranno necessarie verifiche di stabilità per tutti i fabbricati presenti ed eventuali opere di consolidamento strutturale e/o di messa in ripristino e/o demolizione e ricostruzione degli stessi qualora non siano soddisfatte le richieste del Genio Civile Settore Sismica della Provincia di Grosseto.

Non entrando nel merito dei criteri di valutazione adottati nelle osservazioni di parte, si ritiene comunque eccessivo e fuori mercato il valore complessivo di € 389.249,00, che, in proporzione, supera di gran lunga la valutazione stimata dal CTU Amerighi del 2011.

Per quanto visto sopra, si ritiene che la stima dei beni in oggetto, valutata dallo scrivente nella perizia del 11.02.2022 per un importo complessivo pari a € 127.500,00, sia congrua e rispecchi l'attuale situazione manutentiva degli stessi tenuto conto di tutte le criticità sopra esposte.

Grosseto, li 29 marzo 2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna**