

**TRIBUNALE DI LUCCA
G.E. DOTT.SSA ANTONIA LIBERA OLIVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35-3/2021 R

**Relazione integrativa alla relazione del CTU
VARIAZIONE DEI VALORI
A SEGUITO DEL NUOVO ACCATAMENTO**

Il sottoscritto Geom. Danilo Evangelisti, in qualità di Esperto Valutatore per la stima dei beni oggetto dell'esecuzione in epigrafe, facendo seguito alla richiesta di integrazione della propria perizia di stima come da dispositivo Giudiziale del 01/12/2024, riferisce a mezzo della relazione sotto riportata.

Incarico

L'ill.ma Giudice delle Esecuzioni ha *“ritenuto opportuno richiamare l'Esperto stimatore affinché depositi relazione integrativa nella quale chiarisca se a seguito delle operazioni di riaccatamento il valore dei lotti è mutato, indicando, in caso affermativo, la nuova stima per ciascuno di essi;”*.

RELAZIONE

Si deve esporre in via preliminare, per quanto attiene l'accesso alla pubblica via dei vari beni, che la situazione di fatto era stata descritta dal sottoscritto nella relazione di stima datata 06/06/2024 e depositata il 07/06/2024.

Si leggeva infatti:



Per i lotti da 1 a 6 *“L'accesso alla via pubblica avviene attraverso la resede dell'immobile di cui al Lotto n. 7.”*

E per il lotto 7 *“Vi si accede dalla via pubblica attraverso la resede su cui si passa anche per raggiungere gli appartamenti di cui ai lotti precedenti.”*

A seguito del nuovo accatastamento una porzione della resede del lotto 7 è stata resa Bene Comune Non Censibile a tutti i beni oggetto di procedura.

In tal modo dal punto di vista estimativo strettamente ortodosso, a parere del sottoscritto, il valore della porzione di terreno resa comune deve essere computato come proporzionale accrescimento del diritto dei lotti dal n. 1 al n. 6 e come diminuzione del diritto del bene di cui al lotto n. 7.

Si deve quindi in prima analisi stabilire il valore di tale porzione di terreno.

All'uopo ci viene fornita una indicazione dalle norme UNI 10750/2005 ed il D.P.R. n. 138/98.

Entrambe le norme indicano, per i giardini di ville e villini, un rapporto mercantile pari al 10% del valore della superficie principale dell'unità immobiliare.

Considerando il dato immobiliare del Lotto n. 7 si evince quanto segue.

Dati in cifre:

Valore di stima € 420.000,00

Superficie commerciale mq 342,95

Superficie bene comune non censibile mq 182 circa

Rapporto mercantile 10% = €/mq 122,47

Da cui: €/mq 122,47 x mq. 182 = € 22.289,54

Ovvero in cifra tonda

€ 22.300,00 (diconsi euro ventiduemila trecento/00)



Tale cifra dovrà essere ripartita, come detto, come proporzionale accrescimento del diritto dei lotti dal n. 1 al n. 6 e come diminuzione del diritto del bene di cui al lotto n. 7.

Si procede pertanto a determinare la quota corrispondente a ciascuna unità immobiliare eseguendo una proporzione in base ai valori di ciascuna di esse.

Dati di calcolo:

Lotto 1 - Valore di stima	€.	86.000,00
Lotto 2 - Valore di stima	€.	97.000,00
Lotto 3 - Valore di stima	€.	91.000,00
Lotto 4 - Valore di stima	€.	86.000,00
Lotto 5 - Valore di stima	€.	97.000,00
Lotto 6 - Valore di stima	€.	91.000,00
Lotto 7 - Valore di stima	€.	<u>420.000,00</u>
TOTALE	€.	968.000,00

Ed applicando la proporzione: $x = \frac{22.300}{V_t} \cdot V_n$

Dove:

V_n = Valore del lotto

V_t = Valore totale

x = Quota da computare

Si ottengo i seguenti risultati:

Per il Lotto 1	€.	1.981,20	in accrescimento
Per il Lotto 2	€.	2.234,61	in accrescimento
Per il Lotto 3	€.	2.096,38	in accrescimento
Per il Lotto 4	€.	1.981,20	in accrescimento
Per il Lotto 5	€.	2.234,61	in accrescimento
Per il Lotto 6	€.	2.096,38	in accrescimento
Per il Lotto 7	€.	9.675,62	in aumento (previa detrazione di €.
			22.300,00)



Quindi i nuovi valori di stima sono i seguenti:

Lotto 1	€.	86.000,00		+ €.	1.981,20	= €.	87.981,20	
Lotto 2	€.	97.000,00		+ €.	2.234,61	= €.	99.234,61	
Lotto 3	€.	91.000,00		+ €.	2.096,38	= €.	93.096,38	
Lotto 4	€.	86.000,00		+ €.	1.981,20	= €.	87.981,20	
Lotto 5	€.	97.000,00		+ €.	2.234,61	= €.	99.234,61	
Lotto 6	€.	91.000,00		+ €.	2.096,38	= €.	93.096,38	
Lotto 7	€.	420.000,00	- €.	22.300,00	+ €.	9.675,62	= €.	410.624,38
Verifica	€.	968.000,00	- €.	22.300,00	+ €.	22.300,00	= €.	968.000,00 <i>cvd</i>

Alla originaria valutazione dei predetti valori di stima del più probabile valore prudenziale di mercato, si dovrà applicare un deprezzamento nella stessa misura della originaria valutazione, dovuto al rischio assunto per mancata garanzia dai vizi occulti e condizione edilizia-urbanistica-amministrativa.

In cifre:

Lotto 1	€.	87.981,20	- 20%	= €.	70.384,96	= €.	70.400,00 in c.t.
Lotto 2	€.	99.234,61	- 20%	= €.	79.387,69	= €.	79.400,00 in c.t.
Lotto 3	€.	93.096,38	- 20%	= €.	74.477,10	= €.	74.500,00 in c.t.
Lotto 4	€.	87.981,20	- 20%	= €.	70.384,96	= €.	70.400,00 in c.t.
Lotto 5	€.	99.234,61	- 20%	= €.	79.387,69	= €.	79.400,00 in c.t.
Lotto 6	€.	93.096,38	- 20%	= €.	74.477,10	= €.	74.500,00 in c.t.
Lotto 7	€.	410.624,38	- 15%	= €.	349.030,72	= €.	349.000,00 in c.t.

Nota:

L'occasione dà modo di correggere un mero errore dell'indicazione del valore di base d'asta occorso nella prima stesura ove la detrazione del 15% è stata eccessivamente arrotondata.

----- = = = = -----

Tanto doveva in evasione all'incarico ricevuto e con osservanza saluta e firma.

Lucca, 13 dicembre 2024

L'Esperto Valutatore
Geom. Daniilo Evangelisti

