

Dott. Massimo Mancini
C.Da Castelletta n. 23
63831 Rapagnano (FM)
tel. 0734.633322 - fax 0734.632627
e.mail: mancini@studiobci.eu
p.e.c.: massimo.mancini@epap.conafpec.it

udienza del 24.10.2013



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 176/05-209/05-62/06-76/06

promossa da

contro

Oggetto: integrazione stima di beni immobili

A seguito della ordinanza del 10.07.2013 lo scrivente Dott. Mancini Massimo agronomo provvedeva a richiedere presso il comune di Lapedona copia della documentazione depositata dagli esecutati e procedere alle modifiche ai lotti 4 e 5 come da suddetta ordinanza.

Si precisa che, come da richiesta effettuata dal CTU in data 23.07.2013 a mezzo fax, si richiedeva al Comune di Lapedona, oltre che copia delle autorizzazioni mancanti, anche motivazione scritta in merito all'omessa presentazione delle medesime (allegato n. 1). In data 29.08.2013 il Comune di Lapedona ha prodotto la sola documentazione relativa alle autorizzazioni omettendo quella relativa alla dichiarazione.

1. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAGLI ESECUTATI

La documentazione depositata dagli esecutati risulta essere la seguente:

- DIA 1460/04 per la realizzazione di una piscina al fg. 10 mappali 185-186 (allegato n. 2)¹;
- Dia 603/08 per la ristrutturazione edilizia dei locali con cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a ristorante enoteca. Per le opere realizzate è stata rilasciata dal comune autorizzazione di abitabilità in data 09.12.2009 prot. n. 3379/09 (allegato n. 3).

2. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL COMUNE

La presenza delle DIA sopra elencate e descritte determina una riduzione delle detrazioni che lo scrivente CTU aveva individuato nella relazione di stima. Ne deriva quindi che il valore dei lotti subirà un lieve aumento in considerazione della presenza delle suddette DIA, come meglio individuato nel successivo paragrafo 3.

¹ Si precisa che è erroneamente indicata la particella 185 in quanto di proprietà di terzi (come da visure storiche allegato 4).

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

Il valore commerciale del Lotto n. 1 risulta essere il seguente:

Lotto n. 1

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione – piano terra	84	950	79800
Abitazione – soppalco	30	950	28500
Abitazione – soppalco corridoio	34	190	6460
Ristorante	114,4	950	108680
Loggiato	42,5	315	13387,5
Locali di servizio	30	800	24000
Area di sedime e pertinenza	10.407	5 ²	52.035
			312.862,5

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- la sanatoria dei locali di servizio realizzati in assenza di regolare autorizzazione, la cui superficie è pari a circa 60 mq pari a 180mc;
- la sanatoria per la piscina realizzata in assenza di regolare autorizzazione;
- la sanatoria per il soppalco realizzato al sub 3;

Poiché:

- il comma 4 dell'articolo 37 del DPR 380/2001 stabilisce che "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". I locali di servizio rientrano nella citata fattispecie e per essi sarà necessario ipotizzare un costo non inferiore ad euro 516 cadauno;
- i costi per la regolarizzazione della piscina ammontano ad euro 516;
- i costi per la regolarizzazione del soppalco al sub 3 sono non inferiori ad euro 516,00;
- i costi per l'allineamento catastale ammontano a complessivi euro 3.500;
- i costi della pratica per la regolarizzazione ammontano a 2.000 euro

il costo complessivo per la regolarizzazione degli abusi riscontrati è determinato come a seguito:

$$(516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE LOCALI ACCESSORI}}) \times 2 + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE PISCINA}}) + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE SOPPALCO}}) + 3.500_{\text{ALLINEAMENTO CATASTALE}} + 2.000_{\text{PRATICA EDILIZIA}} = \text{euro } 7.564$$

Ne deriva che il più probabile valore del Lotto n. 1 in libera contrattazione di mercato, in base alle caratteristiche specifiche di deprezzamento sopra individuate e determinate ammonta ad euro:

$$312.862,15_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 7.564_{\text{DETRAZIONI SPECIFICHE}} = \text{euro } 305.298,15 \text{ a cifra tonda euro } \mathbf{305.000.}$$

² il valore unitario tiene conto del fatto sono presenti n. 2 piscine (di cui una dismessa), che l'area di pertinenza risulta interamente pavimentata e del fatto che l'intera area di pertinenza è delimitata da una recinzione e annesso cancello automatizzato;

Lotto n. 2

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione (sub 16)	70	950	66.500
			66.500

Lotto n. 3

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione (sub 17)	70	950	66.500
			66.500

Lotto n. 4

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Monolocale (sub 18)	28	950	26.600
Monolocale (sub 19)	28	950	26.600
Monolocale (sub 20)	28	950	26.600
			79.800

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- i lavori di ristrutturazione dei locali stimabili in euro/mq 100 e quindi in complessivi euro 8.400;
- i costi per l'allineamento catastale stimabili in complessivi euro 1.000;

Ne deriva che il più probabile valore del Lotto n. 4 in libera contrattazione di mercato, in base alle caratteristiche specifiche di deprezzamento sopra individuate e determinate ammonta ad euro:

$$79.800_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 8.400_{\text{DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONE}} - 1.000_{\text{DETRAZIONI ALLINEAMENTO CATASTALE}} = \text{euro } 70.400 \text{ a cifra tonda euro } \mathbf{70.000.}$$

Lotto n. 5

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Monolocale (sub 21)	28	950	26.600
Monolocale (sub 22)	28	950	26.600
Monolocale (sub 23)	28	950	26.600
			79.800

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- i lavori di ristrutturazione dei locali stimabili in euro/mq 100 e quindi in complessivi euro 8.400;
- i costi per l'allineamento catastale stimabili in complessivi euro 1.000;

Ne deriva che il più probabile valore del Lotto n. 4 in libera contrattazione di mercato, in base alle caratteristiche specifiche di deprezzamento sopra individuate e determinate ammonta ad euro:

$$79.800_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 8.400_{\text{DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONE}} - 1.000_{\text{DETRAZIONI ALLINEAMENTO CATASTALE}}$$

= euro 70.400 a cifra tonda euro **70.000**.

Lotto n. 6

Descrizione	Superficie (mq-ha)	Valore unitario (€/mq - €/ha)	Valore (€)
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
			OMISSIS

Stima del valore dei lotti a base d'asta

Considerando che la vendita all'asta determina mediamente un deprezzamento del valore, stimabile, per gli immobili in esame, nell'ordine del 10% del prezzo che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di mercato, ne deriva che i valori a base d'asta degli immobili in esame sono ottenibili dalla risoluzione del seguente algoritmo:

VALORE IN LIBERA CONTRATTAZIONE di MERCATO X COEF. DEPREZZAMENTO PER VENDITA ALL' INCANTO

Dalla seguente tabella risulta il valore a base d'asta del lotto sopra indicato e descritto:

N. lotto	Valore in libera contrattazione di mercato	Coefficiente di deprezzamento per vendita all'incanto	Valore a base d'asta
1	305.000	0,90	274.500
2	66.500		59.850
3	66.500		59.850
4	70.000		63.000
5	70.000		63.000
6	OMISSIS		OMISSIS

Allegati:

- 1) richiesta documentazione comune di Lapedona;
- 2) copia DIA 1460/04;
- 3) copia Dia 603/08
- 4) visure storiche

Rapagnano, li 06.09.2013

Il C.T.U.
Dott. Massimo Mancini

³ il valore tiene conto del fatto che i costi di realizzazione individuati nel piano di miglioramento presentato ai sensi del Piano di Sviluppo Rurale corrispondono in complessivi euro 103.765,92 (investimenti nn. 11-12) pari ad un costo di costruzione unitario di 324 euro/mq, costo che lo scrivente ritiene congruo. Ad oggi lo stato di avanzamento dei lavori corrisponde al 40%;