

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

PREMESSA

In riferimento alle osservazioni dell'avvocato del 03.02.2014 (allegato 3) si precisa effettivamente, e come meglio riportato nell'elaborato del Geom, che:

- la recinzione è stata realizzata per la quasi totalità fuori dal confine;
- la piscina e i locali annessi ricadono parzialmente su proprietà altrui;
- l'imbocco dalla strada pubblica avviene per la sua totalità oltre il confine catastale

si ritiene non necessario in questa fase procedere alla misurazione esatta della quota dei manufatti ricadenti su proprietà di terzi in quanto la perdita di funzionalità e la riduzione di valore prescindono dalla puntualità delle misurazioni.

Ne deriva quindi la relazione definitiva risulta essere la seguente:

Oggetto: verifica dei confini dei manufatti che costituiscono il compendio immobiliare

IL Giudice della E.I incaricava lo scrivente di:

- *Accertare con precisione quali manufatti del compendio immobiliare insistano su particelle di altri proprietari e in che misura*
- *Alla luce della risposta che verrà data alla prima domanda verificare se il compendio immobiliare sia divisibile senza che nel suo complesso vi sia perdita di valore economico in maniera significativa e anche se lo sia dal punto di vista giuridico e materiale e con quali eventuali accorgimenti*

In data 22.11.2013 lo scrivente Dott. Mancini Massimo agronomo, congiuntamente al Geom. _____, provvedeva ad accertare i confini del compendio immobiliare e l'esatta posizione dei diversi manufatti catastalmente individuati come a seguito:

Catasto Fabbricati:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Consistenza	Rendita	Piano
Lapedona	10	186	3	A/2 - 1	5 vani	167,85	S1
			14	A/2 - 4	2,5 vani	135,57	S1
			15	A/2 - 4	1,5 vani	81,34	S1
			16	A/2 - 3	3,5 vani	160,88	T
			17	A/2 - 3	3,5 vani	160,88	T
			18	A/2 - 3	1,5 vani	68,95	T
			19	A/2 - 3	1,5 vani	68,95	T
			20	A/2 - 3	1,5 vani	68,95	T
			21	A/2 - 3	1,5 vani	68,95	1
			22	A/2 - 3	1,5 vani	68,95	1
			23	A/2 - 3	1,5 vani	68,95	1

Indirizzo: via San Quirico n. 1.

Catasto Terreni:

Comune	Fg	part.	Superficie
Lapedona	10	OMISSIS, 341, 343	1.20.30
			1.20.30

Intestati a:

- _____, codice fiscale _____ (proprietà 1/3);
- _____, codice fiscale _____ (proprietà 1/3);
- _____, codice fiscale _____ (proprietà 1/3).

Dalle misurazioni realizzate, come meglio riportato anche dalla relazione del Geom. _____ (allegati nn. 1-2), si evince che l'ingresso ricade interamente su terreni di proprietà di terzi, una delle piscine e i locali di servizio annessi ricadono parzialmente su terreni di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra riportato ne deriva che il lotto n. 1, comprendente la suddetta piscina, locali di servizio e l'ingresso carrabile, stimato dallo scrivente in euro 312.000, subisce una perdita di valore economico significativa da cui derivano le seguenti considerazioni e valutazioni.

Lo scrivente ritiene che al fine di regolarizzare la situazione senza modificare l'attuale stato dei luoghi sarebbe necessario acquisire le porzioni di terreno dove ricadono i beni in questione e conseguentemente il valore del compendio immobiliare dovrebbe essere decurtato di tale importo. Tale soluzione viene riportata e considerata come ipotesi potenziale più razionale ma allo stato dei fatti non è percorribile, oltre che per ovvi motivi di ordine temporale, per i seguenti aspetti: non è possibile sapere se chi si aggiudicherà l'asta riuscirà ad acquistare la porzione di terreno su cui insistono gli immobili, sia per motivi derivanti alla disponibilità economica dell'aggiudicatario dell'asta, sia per motivi legati alla disponibilità a vendere del proprietario. Si

evidenza inoltre che il valore dei terreni da acquistare non può essere semplicemente stimato in base al valore agricolo in quanto il valore del terreno per il confinante corrisponde esattamente al valore che ne trae l'aggiudicatario.

A seguito delle precedenti considerazioni si è definito un percorso che porta ad una riduzione del valore del compendio immobiliare oggetto di esecuzione sulla base di una ridefinizione esatta dei confini. A seguito di questa procedura si determinano:

- a. riduzione della superficie definita in perizia come area di sedime e pertinenza;
- b. perdita della funzionalità della piscina e locali servizio annessi;
- c. limitazione in termini di accesso all'intero lotto 1 che rimane solo di tipo pedonale e conseguente perdita di possibilità di parcheggio auto.

Quanto sopra si traduce in termini economici come di seguito riportato:

- Costi di ripristino dei luoghi (piscina), rifacimento recinzione e apposizione confini;
- Perdita di valore per la riduzione dell'area di sedime e pertinenza e per la mancanza della piscina e locali annessi;
- Perdita di valore per la mancanza dell'ingresso carrabile

Costi di ripristino dei luoghi (piscina), rifacimento recinzione e apposizione confini

L'accertamento dei confini ha evidenziato che parte dei manufatti del compendio immobiliare insistono su particelle di altri proprietari e una misura indicativa di questo aspetto è riportata nella relazione del Geom.

. Si reputa necessario per poter procedere alla successiva vendita dell'immobile procedere con i seguenti punti:

- rifare un confinamento esatto dell'area
- ripristinare i luoghi attualmente occupati dalla piscina
- rifare la recinzione in corrispondenza dei nuovi confini

Complessivamente i tre punti sopra riportati determinano un esborso complessivo di euro 15.000 ca.

Perdita di valore per la riduzione dell'area di sedime e pertinenza, per la mancanza della piscina e locali annessi

Nella perizia del 10.08.2012 era stata individuata una voce "area di sedime e pertinenza" comprendente entrambe le piscine, la pavimentazione, la recinzione ed il cancello automatizzato. A seguito della ridefinizione dei confini che determina la perdita di funzionalità della piscina e locali annessi e la riduzione della superficie complessiva dell'area di sedime e pertinenza si quantifica una decurtazione complessiva pari a ca. euro 25.000. Tale valore scaturisce da una valutazione della piscina pari a 10.000 corrispondente ad un costo medio di costruzione a nuovo di una piscina equivalente di 15.000 euro decurtato dei costi necessari per il ripristino della funzionalità della piscina attualmente dismessa; 5.000 euro riduzione di valore forfetaria per riduzione della superficie; euro 10.000 perdita funzionalità locali di servizio.

Perdita di valore per la mancanza dell'ingresso carrabile

La ridefinizione dei confini e la conseguente perdita dell'ingresso carrabile limita l'accesso all'intero lotto n. 1 (abitazione piano terra, abitazione soppalco, abitazione soppalco corridoio, ristorante, loggiato e locali servizio) al solo passaggio pedonale già presente all'interno del compendio immobiliare. Tale situazione va ad influenzare negativamente la funzionalità e la fruibilità degli spazi sopra riportati esprimibile in una

diminuzione del valore forfetaria pari al 5% della stima del 10.08.2012. Tale valutazione scaturisce anche dal fatto che nelle immediate vicinanze non sono presenti aree a parcheggio fruibili e che l'attività di ristorazione è particolarmente influenzata dalla disponibilità di tali spazi.

Conclusioni

A seguito di tutte le precedenti considerazioni ne deriva una diminuzione del valore del compendio immobiliare esclusivamente del lotto n. 1, mentre restano invariati tutti i valori degli altri lotti. Nello specifico il valore commerciale del lotto n. 1 risulta determinato come di seguito:

Lotto n. 1

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore al 10.08.2012 (euro)	Decurtazioni	Valore aggiornato
Abitazione piano terra	84	950	79800	5%	75.810
Abitazione soppalco	30	950	28500	5%	27.075
Abitazione soppalco corridoio	34	190	6460	5%	6137
Ristorante	114,4	950	108680	5%	103.246
Loggiato	42,5	315	13387,5	5%	12.715
Locali di servizio	30	800	24000	5%	22.800
Area di sedime e pertinenza	10.407	5 ¹	52.035	25.000 euro	27.035
Costi di ripristino dei luoghi			-	15.000 euro	- 15.000
			312.862,5		259.818

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- o la sanatoria per la piscina dismessa realizzata in assenza di regolare autorizzazione;
- o la sanatoria per il soppalco realizzato al sub 3;
- o la regolarizzazione della destinazione d'uso dei locali individuati ai sub 14 e 15;
- o i costi per l'allineamento catastale;
- o i costi della pratica per la regolarizzazione

dato quanto già esposto in perizia il costo complessivo per la regolarizzazione degli abusi riscontrati è determinato come a seguito:

¹ il valore unitario tiene conto del fatto che 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;

$(516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE PISCINA}}) + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE SOPPALCO}}) + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE CAMBIO}} + 3.500_{\text{DETSTINAZIONE D'USO}}) + 3.500_{\text{ALLINEAMENTO CATASTALE}} + 1.000_{\text{PRATICA EDILIZIA}} = \text{EURO } 6.048$

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:

$259.818_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 6.048_{\text{DETRAZIONI SPECIFICHE}} = \text{EURO } 253.770$ a cifra tonda euro
253.000.

Rapagnano, li 27.02.2014

Allegati:

1. relazione Geom. Trentuno Ezio
2. rilievo topografico Geom. Trentuno Ezio
3. osservazioni Avv. Giovanni Piergentili

il CTU

Mancini Massimo agronomo

