

Dr. Ing. Lorenzo Mangiapelo

Mail : Lorenzo.mangiapelo@gmail.com – PEC: lorenzo.mangiapelo@ingpec.eu – 347 182 27 16

Lm-24-021

Tribunale di Latina I Sez. Civ. Procedura esecutiva R.g.e. 251/2022
Alla C.A. del Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa ALESSANDRA LULLI

Oggetto: Tribunale di Latina I Sez. Civ. Procedura esecutiva R.g.e. **251/2022**

III Integrazione CTU :

Il Sottoscritto Ing. Lorenzo Mangiapelo in riferimento all'incarico conferito e a seguito della nota del G.E. del 19.03.2024 con la quale :

“dispone che l'esperto stimatore specifichi se sia possibile la suddivisione in lotti (abitazione, locale garage e zona esterna), nonché se i tre lotti abbiano autonomo accesso. All'esito l'esperto indicherà il valore di ciascuno di essi”

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 13.02.2024
FORMAZIONE DI 3 LOTTI

L'immobile in oggetto è sito in Via G. Matteotti n.35/37 - Comune di Cori (LT) allibrato in catasto Urbano come segue:

- Abitazione Foglio 78, mappale 2267, sub 6, piano 1;
- Garage Foglio 78, mappale 2267, sub 5, piano terra
- Area esterna Foglio 78, mappale 2526, sub 6, oltre la quota del piano secondo

Fermo quanto riportato nella perizia del 13.02.2024, qui integralmente richiamata quale parte integrante sostanziale e inscindibile della presente anche se non materialmente allegata, si specifica che il bene nella sua interezza è attestato ed ha ingresso su Via Giacomo Matteotti ;

PER ESSO È' POSSIBILE LA SUDDIVISIONE IN TRE LOTTI AVENTI AUTONOMO ACCESSO

ovvero :

- 1) L'abitazione, (Sub.6) è ubicata al piano primo e si accede ad essa mediante una prima rampa di un vano scale con portone attestato su via G. Matteotti . Il vano scale proseguendo con altre due rampe in sinistra del senso di salita consente l'accesso ad altra unità immobiliare (Sub. 4);
- 2) Il Garage (Sub.5); ha ingresso diretto dalla strada
- 3) La zona esterna , quale corte pertinenziale si trova ad una quota di circa 10 mt. più in alto del livello stradale , ad essa si accede tramite il vano scale , che serve anche i Sub. 4 e 6, con ingresso su via G. Matteotti .

In applicazione del metodo per la Stima Analitica del Valore di Mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione deprezzato adottato per la Perizia del 13.02.2024 si calcolano Analiticamente e proporzionalmente i valori di ciascun Lotto.

l'applicazione dei costi di costruzione omogeneizzati unitari (CCU) alle corrispondenti superfici lorde (Slo) determina il Costo di Costruzione (CCd) ovvero (Vn) come in tabella riportato

Destinazione	piano	SUR	Scon	CCU	CCd (Vn)	subalterno
Abitazione + quota scale	primo	$89.70+0.618*13.2 = 97.86$	97.86	1.820	178.105	6
Locale Deposito (Garage)	terra	69.95	69.95	910	63.654	5
Cortile	secondo	85	15.30	270	4.131	p.lla 2526
Sommano			183.11		245.890	

incidenza di valore del cortile (18%) sul lotto 1 e 2 Inc.C					
lotto		CCd	%	CCd Cortile	Quota
1	Abitazione	178105	0,7367	4131	3.043
2	Garage	63654	0,2633	4131	1.088
		241759	1		4131

Costo di Costruzione diretti (CCd)	245.890
Costo costruzione Indiretti (CCi)	
oneri di urbanizzazione	1.678
oneri professionali	36.884
allacciamenti pubb. Serv.	3.688
spese generali	4.918
spese commercializzazione	2.459
	49.627
Totale (CC)	295.517

incidenza Costi di Costruzione Indiretti (Cci) sul lotto 1 e 2					
lotto		CCd	%	Cci	Quota
1	Abitazione	178105	0,7367	49627	36.560
2	Garage	63654	0,2633	49627	13.067
		241759	1		49.627

Determinazione dei Deprezamenti (Δ)

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo, nella Perizia del 13.02.2024 è stato analiticamente calcolato per : Deprezzamento Fisico il 15,4 % ; Deprezzamento da Obsolescenza Economica il 12 % , come segue :

Deprezzamento fisico $Df = \delta t * Vn = 15.4/100 * 245.890 = 37.867$

Deprezzamento per Obsolescenza Economica $De = \delta e * Vn = 12/100 * 245.890 = 29.507$

incidenza dei Deprezamenti sul lotto 1 e 2							
lotto		CCU	%	Deprezzamento Fisico		Dep. Obs. Economica	
				Df	Quota	De	Quota
1	Abitazione	1820	0,6667	37.867	25.245	29.507	19.671
2	Garage	910	0,3333	37.867	12.622	29.507	9.836
		2730	1		37.867		29.507

Determinazione Valore di base Area - Lotto 3

Si Riporta quanto calcolato nella Perizia del 13.02.2024 ovvero partendo dall'analisi dei valori di mercato Edificato $Vme = 900 \text{ €/mq}$ (O.M.I. Osservatorio mercato Immobiliare A.D.E. I° sem 2023 Zona – Centro Storico fascia B - semicentrale - via G.Matteotti – abitazioni civili – stato conservativo buono) e da questo calcolare l'incidenza del terreno su (Vme) che si adotta pari al $Ict = 30 \%$ tenendo conto della posizione dell'area nella città ; vicinanza e comodità rispetto a negozi, scuole, mezzi pubblici e servizi vari; salubrità; tranquillità; rumorosità ; panoramicità del sito; estensione del lotto ; conformazione, tipo di terreno che lo compone apparente assenza della necessità di bonifiche

Valore Unitario Terreno $Vme * 0.30 = Cut = 270 \text{ €/mq}$

Valore Area Esterna $85 * 270 = CA = 22.950 \text{ €}$

Valore per Funzione Dimensionale dei Lotti (Vfd)

L'attuale conformazione del bene è costituita in unicum da una abitazione , con due camere cucina, pranzo- soggiorno e servizi da un ampio garage – magazzino e da una spaziosa area cortilizia . Il frazionamento in lotti funzionali comporta , un conseguente rimodulazione funzionale con indipendenti caratteri distributivi creando nuove opportunità economiche in fatto di vendita o affitto e quindi con un incremento della appetibilità da parte del mercato . Inoltre l'incidenza dei costi di costruzione è tanto più alta quanto più l'unità immobiliare è piccola proprio perchè la maggior parte dei costi base è poco influenzata dalla quantità prodotta . per questo il valore di base è incrementato di una quota variabile a seconda della destinazione d'uso che per le abitazioni si attesta tra il 5% e il 30%, per garages tra il 20 % e il 40% e per l'area esterna tra il 30% e il 40 % . Per il bene in esame tenendo conto di tutte le sue peculiarità si adotta :

Abitazione Vfd = 5 %

Garages Vfd= 35 %

Area Esterna Vfd=40%

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO DEI LOTTI $VL = Vb * Vfd$									
$Vb = (CCd + Inc.C + Cci - Df - De)$									
lotto		CCd	Inc.C	Cci	Df	De	Vb	Vfd	VL
1	Abitazione	178 105	3 043	36 560	25 245	19 671	172 792	1,05	181 432
2	Garage	63 654	1 088	13 067	12 622	9 836	55 351	1,35	74 724
		241 759	4 131	49 627	37 867	29 507			
3	Area esterna						22 950	1,40	32 130

SI riporta il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimerlo come costo di riproduzione deprezzato

Tribunale di Latina I Sez. Civ. R.G.E. 251/2022 - Comune di Cori							
lotto	descrizione	Accesso Via G.Matteotti	Foglio	P.IIa	Sub.	Mq. Conv	Valore
1	Abitazione	N.37-Vano Scala	78	2267	6	97,86	181 432
2	Garage	N.35 - Diretto	78	2267	5	69,95	74 724
3	Area esterna	N.37 Vano - Scala	78	2526	/	85,00	32 130
							288 286

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

- Ricevuta di consegna della Perizia alle parti;

Con ossequi.

Latina 28.03.2024

Dr.Ing. Lorenzo Mangiapelo

