



Allegato 4



Stima

Pagine 6 compresa la presente



Elaborazione della stima

Nel presente allegato si riportano i passaggi con cui sono state elaborate le stime. Si puntualizza che si sono elaborate le seguenti valutazioni:

1. Attualizzazione della stima già elaborata nella CTU dell'esecuzione immobiliare 10039/2012
2. Stima dei beni che verrebbero assegnati in seguito alla divisione come quota di diritto alla parte eseguita.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso.

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato facendo riferimento ai dati e ai valori ritenuti più idonei in base al tipo di bene in oggetto, nonché secondo il metodo ritenuto idoneo allo scopo della stima e cioè:

- Immobili costituiti da Terreni: Il valore della zona è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e ci si è riferiti sia a quelli disponibili per la provincia di Latina, che a quelli della provincia di Frosinone, relativamente al confinante comune di Coreno Ausonio. Ne è risultato un valore attuale pari a 1,4 €/mq per i terreni ad uliveto. Tale valore è stato quindi preso come riferimento data la predominanza su tali immobili della specifica coltura.
- Immobili costituiti da Terreni ad uso strada di passaggio: si è assegnato un valore di 1,00 €/mq, considerato come limite inferiore di prezzo per beni di tale natura.
- Beni costituiti da fabbricati residenziali: metodo di stima per confronto. Attraverso un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà professionale e con riferimento ai valori attualmente in auge nell'area del comune di SS. Cosma e Damiano con particolare rilevanza alla zona Suburbana del Territorio e della vicina frazione di Ventosa si sono analizzati i prezzi relativi a immobili per età e tipologia analoghi a quelli in esame, nonché i valori della banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio e borsino immobiliare

Ne è risultato un valore medio di:

- o 740 €/mq per abitazioni in edifici isolati di recente costruzione;
- o 600 €/mq per abitazioni in edifici di costruzione non recente ma ristrutturati;
- o 350 €/mq per abitazioni in edifici non recente costruzione e non ristrutturati.

tale valore è assegnato nella misura del 35% per i porticati, del 75% per i volumi non residenziali, del 25% per aggetti e scale esterne e del 40% per le parti grezze;

- Beni costituiti da area ad uso discarica: metodo analitico. Il valore di mercato è stato ricavato considerando il fitto percepito ed il saggio di capitalizzazione relativo al particolare tipo di attività.

Attualizzazione della stima già elaborata nella CTU dell'esecuzione immobiliare 10039/2012

Lotto 1: Terreni

part.	sub/porz	consistenza	superficie	prezzo mq	prezzo	pro quota
183	AA		2300	€ 1,40	€ 3.220,00	€ 805,00
183	AB		210	€ 1,40	€ 294,00	€ 73,50
249			1470	€ 1,40	€ 2.058,00	€ 514,50
264	AA		200	€ 1,40	€ 280,00	€ 70,00
264	AB		310	€ 1,40	€ 434,00	€ 108,50
252			440	€ 1,40	€ 616,00	€ 154,00
243			300	€ 1,40	€ 420,00	€ 105,00
TOTALE LOTTO 1			5230		€ 7.322,00	€ 1.830,50

Valutazione attuale per la quota di competenza eseguita di (1/4): Vm = 1830,50 €

Lotto 2: si considerata la rendita annua pressoché invariata pari a 350 €, il saggio di capitalizzazione aggiornato fissato nella misura del 4,00 %; considerata la vita media di una discarica pari a 50 anni, di cui 25 ancora di vita utile. Pertanto:

part.	sub/porz	superficie	rendita/anno	saggio cap.	prezzo	pro quota
247		310	350	4,00%	€ 8.750,00	€ 2.187,50
TOTALE LOTTO 2					€ 8.750,00	€ 2.187,50

Valutazione attuale per la quota di competenza eseguita di (1/4): Vm = 2187,50 €

Lotto 3: alla luce di quanto descritto nei precedenti quesiti per la valutazione di questo lotto si è proceduto considerando l'intero volume anche quello non regolarizzato urbanisticamente e ricadente sulle particelle di terreno eseguite e nell'ipotesi del principio di accessione, valutando singolarmente le seguenti porzioni:

- superficie libera: valutazione come terreno, 1.20 €/mq;
- superficie occupata dal fabbricato 1: valutazione volumetrica della parte di fabbricato che insiste sull'immobile pignorato, 250 €/mc.
- superficie occupata da porticato annesso al fabbricato 1: valutazione volumetrica della parte che insiste sull'immobile pignorato pari al 30 % del valore assegnato, 80 €/mc;
- superficie occupata dal fabbricato 2: valutazione volumetrica della parte che insiste sull'immobile pignorato, considerata al 40% del valore in quanto rustico.

Pertanto:

LOTTO 3

part.	sub/porz	superficie	volume	prezzo mq/mc	prezzo	pro quota
233	AA	300		€ 1,20	€ 360,00	€ 90,00
233	AB	279		€ 1,20	€ 334,80	€ 83,70
fabbricato 1 - sup residenziali		70	420	€ 250,00	€ 105.000,00	€ 26.250,00
fabbricato 1 - altre sup.		70	420	€ 125,00	€ 52.500,00	€ 13.125,00

porticato fabbricato 1	12	36	€ 83,33	€ 3.000,00	€ 750,00
porticato fabbricato 1	31	93	€ 83,33	€ 7.750,00	€ 1.937,50
fabbricato 2	28	252	€ 100,00	€ 25.200,00	€ 6.300,00
237 AA	130		€ 1,00	€ 130,00	€ 16,25
fabbricato 1	8	96	€ 250,00	€ 24.000,00	€ 3.000,00
porticato fabbricato 1	8	24	€ 83,33	€ 2.000,00	€ 250,00
scale est. /aggetti fabb. 1	14	3,5	€ 83,33	€ 291,67	€ 36,46
fabbricato 2	20	180	€ 100,00	€ 18.000,00	€ 2.250,00
TOTALE LOTTO 3				€ 238.566,47	€ 54.088,91

A tale valore vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica nel caso di completamento della pratica di sanatoria e sanabilità dei volumi aggiuntivi per un totale di € 10.000,00 (oneri concessori, professionista, accatastamento).

Pertanto il valore finale in questa ipotesi è $V_m = (238.566,47 - 10.000,00) = 228.566,47 \text{ €}$

Valutazione attuale per la quota di competenza eseguita ($81\% \times 1/4 + 19\% \times 1/8$): $V_m = 51.821,66 \text{ €}^*$

Considerato lo stato di fatto e da quanto appreso presso gli Uffici Comunali, oltre che a parere dello scrivente, tenendo in considerazione i nuovi orientamenti urbanistici il rilascio delle concessioni di condono potrebbe non essere certo, oltre al fatto che gli immobili pignorati ricadono in area soggetta a vincoli quindi strettamente dipendente dalla positività dei pareri da richiedere ai relativi Enti preposti.

**Come già indicato nella precedente CTU di stima questa ipotesi di vendita è poco appetibile e la stima si riferisce principalmente all'intento di voler dare un valore intrinseco alla sola quota di possesso del bene pignorato, se infatti si dovesse procedere alla vendita dei beni in questa ipotesi di valutazione e quindi allo stato di fatto, a tale valore risultante andrà decurtato l'importo di € 6.000,00 pari al costo da sostenere per la realizzazione di muri di interdizione tra particelle pignorate e non (confine p. 233/234) del fabbricato 1; e di € 4.000,00 pari al costo da sostenere per la realizzazione di muri di interdizione tra particelle pignorate e non (confine p. 233/93). Tale valore è ottenuto moltiplicando il prezzo unitario, fissato in € 40,00 secondo i correnti prezzi di mercato, per una superficie computata di 150 mq circa per il fabbricato 1, 100 mq circa per il fabbricato 2.*

Lotto 4: Porzione del piano seminterrato e terra del fabbricato.

part.	sub/porz		superficie	prezzo mq	prezzo	pro quota
209	1		130,33	€ 550,00	€ 71.683,33	€ 17.920,83
209	1		65,00	€ 350,00	€ 22.750,00	€ 5.687,50
231			70	€ 1,00	€ 70,00	€ 5,83
255			90	€ 1,00	€ 90,00	€ 7,50
232			40	€ 1,00	€ 40,00	€ 3,33
TOTALE LOTTO 4					€ 94.633,33	€ 23.625,00

Valutazione attuale per la quota di competenza eseguita di (1/4): $V_m = 23.625,00 \text{ €}$

La stima attualizzata del complesso dei beni afferenti alla parte eseguita senza il progetto divisionale, è pro quota € 79.500,00.

Stima dei beni che verrebbero assegnati in seguito alla divisione come quota di diritto e di proprietà alla parte eseguita.

Andando a considerare ora le nuove quote che andrebbero assegnate alla parte eseguita. valutando singolarmente le seguenti porzioni:

- superficie libera: valutazione come terreno 1.20 €/mq;
- superficie commerciale del piano seminterrato 550 €/mq.
- superficie commerciale del piano terra 600 €/mq.

Dove per il calcolo delle superficie commerciali si sono utilizzati i seguenti indici mercantili riferiti alle superfici nette: 25% balconi, 35% porticati, 75% superfici seminterrati.

si ha la seguente stima:

part.	sub/porz		superficie	prezzo mq	prezzo	pro quota
233	AA		300	€ 1,20	€ 360,00	€ 90,00
233	AB		279	€ 1,20	€ 334,80	€ 83,70
fabbricato 1 - piano seminterrato			66	€ 550,00	€ 36.300,00	€ 36.300,00
fabbricato 1 - piano terra			116	€ 600,00	€ 69.600,00	€ 69.600,00
237	AA		130	€ 1,00	€ 130,00	€ 16,25
TOTALE nuovo lotto					€ 106.724,80	€ 106.089,95

A tale valore vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica nel caso di completamento della pratica di sanatoria e sanabilità dei volumi aggiuntivi per un totale di € 10.000,00 (oneri concessori, professionista, accatastamento).

Pertanto il valore finale in questa ipotesi è **Vm= (106.089,95 – 10.000,00) = 96.089,95 €**

Considerato lo stato di fatto e da quanto appreso presso gli Uffici Comunali, oltre che a parere dello scrivente, tenendo in considerazione i nuovi orientamenti urbanistici il rilascio delle concessioni di condono potrebbe non essere certo, oltre al fatto che gli immobili pignorati ricadono in area soggetta a vincoli quindi strettamente dipendente dalla positività dei pareri da richiedere ai relativi Enti preposti.

Secondo il progetto di divisione trattandosi di una divisione parziale a questo valore andrebbero aggiunto il valore pro quota delle particelle 231, 232, 255 e 247 che resterebbe indivise. Il valore delle prime tre particelle adibite a passaggio veicolare è stimato nel precedente lotto 4 ed è pro quota pressoché irrisorio mentre il valore dell'ultima particella è stimato nel precedente lotto 2 e pro quota ammonta a € 2.187,50.

In definitiva la stima attualizzata del complesso dei beni afferenti alla parte eseguita con il progetto divisionale, è stimato in totale per un valore pro quota in € 98.000,00.

Dichiarazione imparzialità

La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Minturno, 11 marzo 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Ing. Antonio Campani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it