

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa D'Ignazio**

Procedura Esecutiva **Immobiliare nr. 87/2025 RGE**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Custode Giudiziario e CTU: **Geometra Andrea Mattioli**

**Riferimento:** Relazione di Stima depositata il 28/01/2026.  
Precisazioni del 27/4/2026 e 26/5/2026

**Oggetto:** Relazione di Stima integrativa.

Quesiti disposti nell'UDIENZA del 27/05/2026.

1. *"in relazione alle unità immobiliari non sanabili quale sia il valore del terreno sul quale insistono le opere non sanabili e da demolire"*
2. *"produzione di un computo metrico di dettaglio di tutte le opere da demolire"*
3. *"l'esperto specifichi le componenti tecniche giustificanti i deprezzamenti"*.

**Relazione di stima integrativa concernente le questioni sopra indicate**

1. **Risposta al quesito 1.** *"in relazione alle unità immobiliari non sanabili quale sia il valore del terreno sul quale insistono le opere non sanabili e da demolire"*.

Richiamate la Relazione di Stima depositata il 28/01/2026 e le relative "Precisazioni del 27/4/2026 e 26/5/2026", l'unità immobiliare non sanabile e quindi oggetto di demolizione è il piccolo **locale condominiale** posto al piano terra sul confine sud-est del lotto. Detto locale sviluppa una superficie lorda di **5,77 mq**. Pertanto, l'area di risulta svilupperà la medesima superficie: 5,77 mq.

Il lotto in questione, individuato in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al foglio 10 p.lla 94, sviluppa una **Superficie Fondiaria (Sf) di mq 340**; dall'applicazione degli indici



edificatori previsti dal PRG vigente per la particella di specie, la potenzialità edificatoria del lotto in esame risulta abbondantemente esautorata dall'attuale costruzione, anche al netto della demolizione del piccolo locale condominiale in oggetto.

Infatti:

- a) la **superficie edificabile (Se) consentita** dal lotto p.la 94 è di **mq 306** così determinata:

$$Se = (Sf: superficie fondiaria) \times (Uf: Indice di utilizzazione fondiaria)$$

$$Se = mq\ 340 \times 0,9 = mq\ 306$$

la **superficie edificabile (Se) esistente**, determinata in conformità alle N.T.A. vigenti è di **360 mq ca.**, maggiore della (Se) consentita.

- b) l'**Indice di copertura (Ic)**, che esprime il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, consente di coprire il 40% del lotto; nel caso di specie è consentito coprire **mq 136,00** ca. del lotto;

la **superficie coperta esistente** determinata in conformità alle N.T.A. vigenti, al netto del locale da demolire, è di **mq 237 ca.**, maggiore della superficie consentita.

Per tutto quanto sopra, l'area di risulta del piccolo locale condominiale da demolire sviluppa una superficie di **5,77 mq** ed è **priva di potenzialità edificatoria**.

Il valore dell'area (o terreno) di risulta (non edificabile) è stato calcolato determinandone il **valore di mercato** limitatamente agli usi consentiti dalla legge che per conformazione, dimensione e collocazione all'interno del lotto, l'unico uso individuato è quello di "area scoperta comune pertinenziale alle unità immobiliari residenziali esistenti (corte e cortile).

**Determinazione Valore area/terreno di risulta.** Ricorrendo al criterio e metodo di stima utilizzati per la Relazione di Stima depositata è stato individuato il seguente valore unitario per **aree edificabili** analoghe: **800,00 Euro/mq**. Per il calcolo della Superficie Commerciale dell'area di risulta, non edificabile, si è adottato il "**documento riepilogativo del**

sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate):

|                 |     |                          |
|-----------------|-----|--------------------------|
| Corti e Cortili | 10% | Applicabile fino a 25 mq |
|-----------------|-----|--------------------------|

Pertanto: **superficie commerciale** area di risulta:  $5,77 \times 0,10 = \text{mq } 0,58$

**Valore area di risulta:**  $800 \text{ €/mq} \times 0,58 \text{ mq} = \text{Euro } 464,00$

**2. Risposta al quesito 2.** "produzione di un computo metrico di dettaglio di tutte le opere da demolire".

In calce alla presente si allega il computo metrico di dettaglio di tutte le opere da demolire. L'importo del suddetto computo ammonta ad Euro 8'233,66 + iva 22%; in cifra tonda ad Euro 10.0000,00.

**3. Risposta al quesito 3.** "l'esperto specifichi le componenti tecniche giustificanti i deprezzamenti".

I valori che seguono sono ripresi dalla Relazione di Stima depositata:

omissis...

**Deprezamenti**

| Tipologia deprezzamento                                                       | Valore | Tipo |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese per ripristino stato legittimo. | 10,00  | %    |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                          | 40,00  | %    |

**VALORE FINALE DI STIMA: € 330.457,50**

... omissis

**Determinazione dei deprezzamenti applicati.**

**A)** Gli "Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese per ripristino stato legittimo" quantificati in cifra tonda pari al 10% del valore di stima, sono stati determinati come segue.

Le unità immobiliari esistenti considerate legittime ed interessate da sanatoria sono 5:

- Piano terra, n. 2 u.i.: appartamento (subalterno 1); garage e ripostigli (subalterno 2);
- Piano primo, n. 2 u.i.: appartamento (subalterno 3) e appartamento (subalterno 4);

Piano sottotetto, n. 1 u.i.

A.1) Il sottoscritto, per il rilascio del permesso e/o per la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ha determinato i seguenti oneri di regolarizzazione ai sensi del comma 5 dell'art.36.bis:

- Piano Terra e Primo, unità immobiliari residenziali (subalterno 1, 3 e 4) applicata la sanzione massima (10.328 euro x 3) = 30 984 euro;
- Piano sottotetto applicata la sanzione massima (10.328 euro x 1) = 10 328 euro;
- Piano Terra, garage (subalterno 2) applicata la sanzione minima = 1.032 euro;

A.2) Per il rilascio dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria (D.Lgs 42/2004) è stata determinata la "seguente sanzione pecuniaria ripristinatoria":

- importo di 1.032 euro per ciascuna delle u.i. come sopra (1.032 euro x 5) = 5.160 euro.

A.3) Le spese di ripristino per la demolizione del piccolo locale condominiale al piano terra, dell'ampliamento del bagno e ingressi al piano primo, per la riapertura di porte di collegamento tra le unità immobiliari eccetera, come da computo metrico di cui al punto 2 che precede, sono determinate in Euro **10.000,00**.

A.4) Spese tecniche per redazione pratiche edilizie comprensive di iva e cassa **9.000 euro**.

Il totale deprezzamento "**Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese per ripristino stato legittimo**" è stato determinato in Euro 66 504,00 pari al 10,67% del Valore di Stima (arrotondato al 10,00%).

**B)** Il "**Rischio assunto per mancata garanzia**" è stato stimato dal sottoscritto sulla base delle seguenti valutazioni tecniche.

Il "rischio assunto per mancata garanzia" indica la situazione in cui una parte accetta di **farsi carico in prima persona di eventuali difetti, vizi o problemi di un bene acquistato**. In questo



caso, chi compra accetta il bene "nello stato in cui si trova" con **rinuncia a chiedere rimborsi o riduzioni di prezzo** se emergono problemi.

Come già evidenziato nella Relazione di Stima e nelle successive "precisazioni" il fabbricato in oggetto è un immobile che ad esclusione del piano sottotetto è stato realizzato anteriormente al 1967. Per gran parte delle superfici esistenti (porzione del piano terra e tutto il piano primo) dall'accesso agli atti presso il Comune di Alba Adriatica non sono emersi titoli edilizi legittimanti dette superfici. **La legittimità di un immobile "ante 1967" (costruito prima del 1° settembre 1967) non è automatica.** Infatti, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo (*ai sensi dell'art. 9-bis / c.1-bis / quarto periodo / DPR n. 380/2001*) è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Pertanto, sarà a carico e cura dell'aggiudicatario, in fase di sanatoria, l'obbligo delle dimostrazioni di cui all'**art. 9-bis / c.1-bis / quarto periodo / DPR n. 380/2001**.

Inoltre, come accertato, la quasi totalità degli interventi edilizi sono stati eseguiti senza titolo edilizio e quindi in assenza di un progettista e direttore lavori; anche le lavorazioni, in assenza di un direttore lavori, potrebbero essere state eseguite in economia e non da impresa edile qualificata con tutti i rischi che ne comporterebbe.

A parere dello Scrivente, per tutto quanto sopra il, "*rischio assunto per mancata garanzia*" è rilevante e non determinabile analiticamente; pertanto, si è ricorso all'applicazione del deprezzamento per percentuale determinato in base all'esperienza, alle caratteristiche dell'immobile e all'età.

Il deprezzamento applicato in Stima è pari al 36% del Valore di Stima.

*Allegati: Computo metrico; Relazione di Stima; Precisazioni alle osservazioni delle parti.*

Alba Adriatica, li 18/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattioli Andrea