

### **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

Il sottoscritto Ing. Francesco Forcina nato a Formia il 08/07/1986 e residente a Formia con studio in via A. Gramsci coop. Il Ciliegio snc, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Latina e all'albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° A 1967, in adempimento dell'incarico ricevuto dall' Ill.ma Signora Giudice Maria Teresa Onorato, espone quanto appreso relativamente alla procedura esecutiva (n°98/2012), promossa da Italfondiaro SPA assistita dagli avvocati Paolo Manzato, Alessandro Garrione, Gianluca Carfagna contro [REDACTED].

#### **Quesito n°1**

**Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale(ove non risultante dalla documentazione in atti).**

#### **Risposta**

Per quanto concerne la completezza della documentazione in allegato è presente:

- l'estratto di mappa,
- la visura catastale storica ed attuale
- trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono di seguito riportate e sono presenti in allegato:

Pag. 1

1) Trascrizione a favore del 27/08/1992 - Registro particolare 12275 Registro Generale 17203

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/233 del 07/10/1991

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

2) Trascrizione contro del 10/12/2004 - Registro particolare 20572 Registro Generale 37388

Pubblico ufficiale Fuccillo Maria Concetta Repertorio 1913/642 del 07/12/2004

Atto tra vivi - Compravendita

Pag. 2

1) Trascrizione a favore del 27/08/1992 - Registro particolare 12275 Registro Generale 17203

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/233 del 07/10/1991

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

(allegata alla richiesta n.1 dello stesso certificato)

2) Trascrizione contro del 01/08/1996 - Registro particolare 9957 Registro Generale 13993

Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REG. DEL LAZ Repertorio 1222 del 23/07/1996

Atto amministrativo - Costituzione servitù coattiva

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

3) Trascrizione a favore del 13/02/2002 - Registro Particolare 2836 Registro Generale 3878

Pubblico ufficiale Grimaldi Errica Ernesta Repertorio 24254 del 17/01/2002

Atto tra vivi - Donazione Accettata

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

4) Trascrizione a favore e contro del 13/02/2002 - Registro Particolare 2837 Registro Generale 3879

Pubblico ufficiale Grimaldi Errica Ernesta Repertorio 24254 del 17/01/2002

Atto tra vivi - Divisione

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

5) Iscrizione contro del 26/11/2002 - Registro Particolare 4685 Registro Generale 28574

Pubblico ufficiale Grimaldi Errica Ernesta Repertorio 24776/8784 del 21/11/2002

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

6) Trascrizione contro del 10/12/2004 - Registro particolare 20572 Registro Generale 37388

Pubblico ufficiale Fuccillo Maria Concetta Repertorio 1913/642 del 07/12/2004

Atto tra vivi - Compravendita

Pag. 3

1) Trascrizione a favore del 27/08/1992 - Registro particolare 12275 Registro Generale 17203

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/233 del 07/10/1991

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

(allegata alla richiesta n.1 dello stesso certificato)

2) Trascrizione contro del 01/08/1996 - Registro particolare 9957 Registro Generale 13993

Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REG. DEL LAZ Repertorio 1222 del 23/07/1996

Atto amministrativo - Costituzione servitù coattiva

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

3) Trascrizione a favore del 08/08/2002 - Registro Particolare 10460 Registro Generale 14644

Pubblico ufficiale Grimaldi Errica Ernesta Repertorio 20924/6723 del 27/07/1996

Atto tra vivi - Compravendita

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

4) Trascrizione a favore del 14/10/2003 - Registro Particolare 17766 Registro Generale 27921

Pubblico ufficiale Grimaldi Errica Ernesta Repertorio 25277 del 24/09/2003

Atto tra vivi - Compravendita

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

5) Trascrizione contro del 10/12/2004 - Registro particolare 20572 Registro Generale 37388

Pubblico ufficiale Fuccillo Maria Concetta Repertorio 1913/642 del 07/12/2004

Atto tra vivi - Compravendita

(allegata alla richiesta n.1 dello stesso certificato)

Pag. 4

1) Trascrizione a favore del 27/08/1992 - Registro particolare 12275 Registro Generale 17203

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/233 del 07/10/1991

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

(allegata alla richiesta n.1 dello stesso certificato)

2) Trascrizione contro del 01/08/1996 - Registro particolare 9957 Registro Generale 13993

Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REG. DEL LAZ Repertorio 1222 del 23/07/1996

Atto amministrativo - Costituzione servitù coattiva

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

3) Trascrizione contro del 10/12/2004 - Registro particolare 20572 Registro Generale 37388

Pubblico ufficiale Fuccillo Maria Concetta Repertorio 1913/642 del 07/12/2004

Atto tra vivi - Compravendita

(allegata alla richiesta n.1 dello stesso certificato)

Pag.5

1) Iscrizione contro del 10/12/2004 - Registro particolare 10789 Registro Generale 37339

Pubblico ufficiale Fuccillo Maria Concetta Repertorio 1914/643 del 07/12/2004

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

(allegata alla richiesta n. 5 dello stesso certificato)

2) Iscrizione contro del 13/10/2008 - Registro particolare 6319 Registro Generale 28435

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.P.A. Repertorio 76369 del 04/09/2008

Ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73 e D. lgs 46/99

(allegata alla richiesta n. 5 dello stesso certificato)

3) Trascrizione contro del 31/05/2011- Registro particolare 9068 Registro Generale 13462

Pubblico ufficiale Schettino Marciano Repertorio 7300/5346 del 25/05/2011

Atto tra vivi - Compravendita

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

4) Trascrizione contro del 12/04/2012 - Registro particolare 5641 Registro Generale 8342

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 147 del 09/02/2012

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pag.6

1) Iscrizione contro del 10/12/2004 - Registro particolare 10789 Registro Generale 37339

Pubblico ufficiale Fuccillo Maria Concetta Repertorio 1914/643 del 07/12/2004

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

(allegata alla richiesta n. 5 dello stesso certificato)

2) Iscrizione contro del 03/05/2006 - Registro particolare 3888 Registro Generale 15304

Pubblico ufficiale Servizio riscossione Tributi Conc. di Latina Repertorio 46336 del 20/04/2006

Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99

(cancellazione totale)

3) Iscrizione contro del 23/04/2007 - Registro particolare 5993 Registro Generale 16460

Pubblico Ufficiale Gerit Spa - Agente Risc. Prov. Latina Repertorio 61545 del 16/04/2007

Ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99

(cancellazione totale)

4) Trascrizione contro del 31/05/2011- Registro particolare 9068 Registro Generale 13462

Pubblico ufficiale Schettino Marciano Repertorio 7300/5346 del 25/05/2011

Atto tra vivi - Compravendita

(non allegata in quanto riporta beni diversi da quelli richiesti)

5) Trascrizione contro del 12/04/2012 - Registro particolare 5641 Registro Generale 8342

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 147 del 09/02/2012

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

(allegata alla richiesta n. 5 dello stesso certificato)

In allegato, in seguito a formale richiesta di accesso atti presso il Comune di Santi Cosma e Damiano, è presente il certificato di destinazione urbanistica e la concessione edilizia relativa all'immobile in oggetto. Da tali atti emerge che il fabbricato è situato in Zona E (Zona agricola) art.12 del P.R.G., art. 12.1 sottozona E1.

Il Fabbricato è legittimato con concessione edilizia del 25/01/1977 e concessione edilizia in sanatoria del 23/06/2005.

## **Quesito n°2**

**Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

L'immobile è sito nel comune di Santi Cosma e Damiano, località Selva Cimino, Via Selva n°19. L'edificio con annesso e pertinente terreno è di tipo villetta composto da piano terra e sottotetto. Al piano terra è presente il corridoio, bagno, cucina, tre camere da letto, disimpegno e il portico; attraverso una scala si accede al piano sottotetto composto da soffitta e terrazzo. La struttura è mista ed in particolare cemento armato per il portico e muratura per la casa. La superficie residenziale calpestabile è di mq 95,95, il portico è di mq 51,32.

L'immobile confina con la particella 58, con la particella 155, particella 156 e con la particella 303. I dati catastali sono foglio 72 di Santi Cosma e Damiano particella 387, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani. Sulla medesima particella sono presenti due locali di sgombero della superficie di 32,9 mq come da concessione edilizia in sanatoria di cui sopra. Tali locali sono realizzati in muratura e copertura in lamiera grecata per una parte e lamiera grecata con tegole per l'altra. Gli accessi sono il legno. Tali locali sono in pessimo stato di conservazione

## **Quesito n°3**

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato**

Dall'esame della documentazione il CTU ritiene conforme la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Quesito n°4**

**Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate**

Dall'esame della documentazione il CTU ritiene che i dati catastali sono aggiornati allo stato attuale e sono conformi ai titoli abilitativi

#### **Quesito n°5**

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Dal certificato di destinazione urbanistica in allegato emerge che il fabbricato è situato in Zona E (Zona agricola) art.12 del P.R.G., art. 12.1 sottozona E1.

Il Fabbricato è legittimato con concessione edilizia del 25/01/1977 e concessione edilizia in sanatoria del 23/06/2005 in allegato.

#### **Quesito n°6**

**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;**

Da sopralluogo effettuato in data 15/01/2013 l'immobile, legittimato da Licenza Edilizia n° 41/77 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di SS. Cosma e Damiano con verbale n° 1 della seduta del 25/01/1977 in allegato, Concessione edilizia in Sanatoria n°10 del 23/06/2005 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di SS. Cosma e Damiano pratica n°361/86, ha una lieve difformità consistente nella demolizione di un tramezzo che divideva il corridoio l'ingresso con il corridoio come si evince da grafici della concessione in sanatoria in allegato. Inoltre è in allegata la certificazione da parte del Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica sede di Formia in cui l'alloggio risulta improprio ai sensi del DM 05/07/1975 in allegato.



#### **Quesito n°7**

**Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale**

Dato che l'abitazione è costituita da 6 vani costituenti un'unica unità abitativa non è possibile dividerla venderla separatamente.

#### **Quesito n°8**

**Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**

L'immobile è pignorato interamente ed è indivisibile in quanto il suo frazionamento produrrebbe unità immobiliari di valore inferiore all'attuale.

La stima verrà effettuata nel quesito 12.

#### **Quesito n°9**

**Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito il L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio**

L'immobile è occupato dai proprietari; il titolo legittimante è l'atto di compravendita rep. n. 1913 redatto dal Notaio Fuccillo Maria Concetta trascritto al n. 37338/20572 alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in allegato.

#### Quesito n°10

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

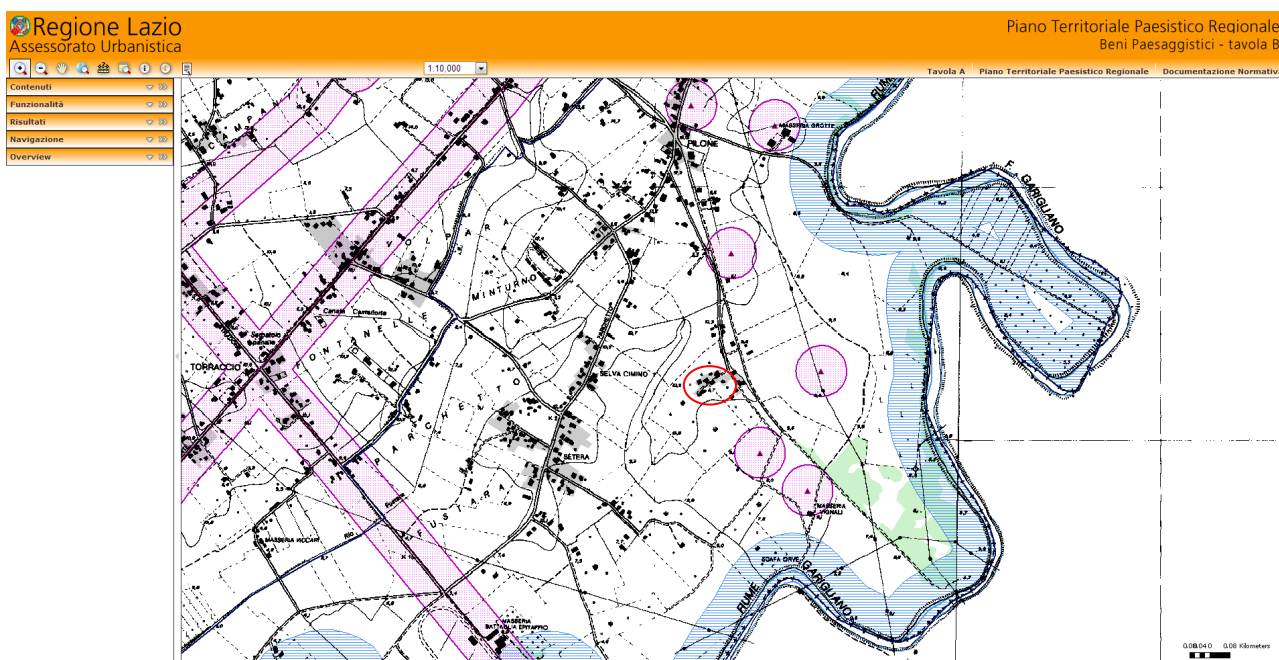
L'immobile è occupato da entrambi i coniugi [REDACTED]

#### Quesito n° 11

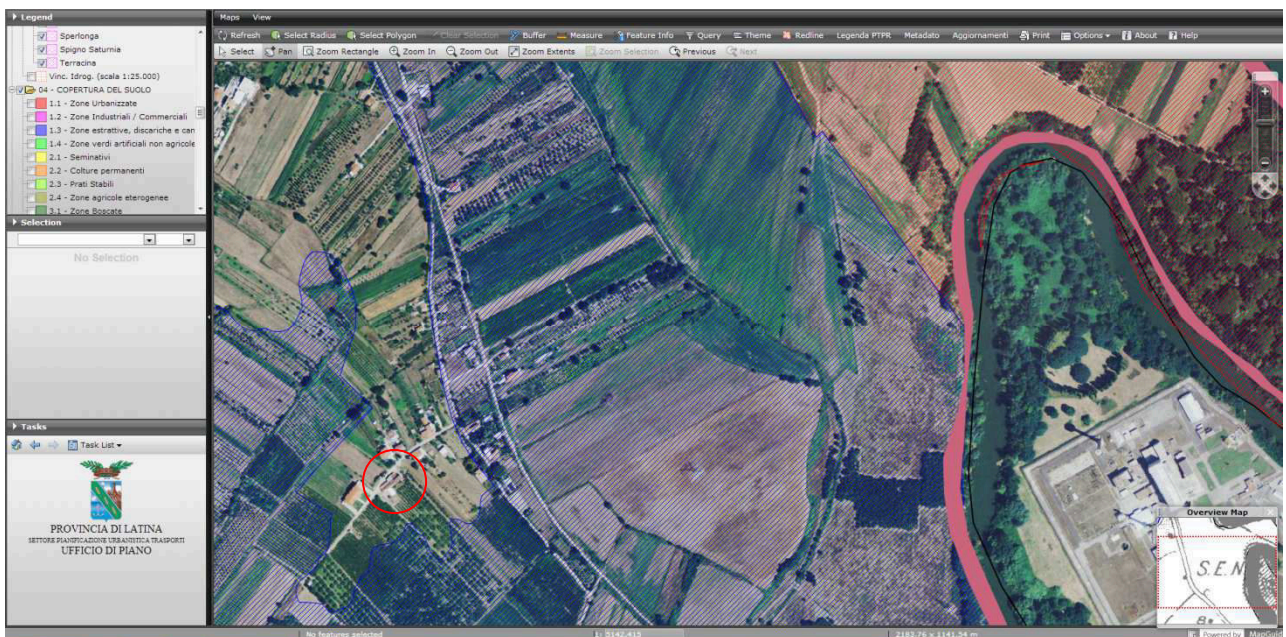
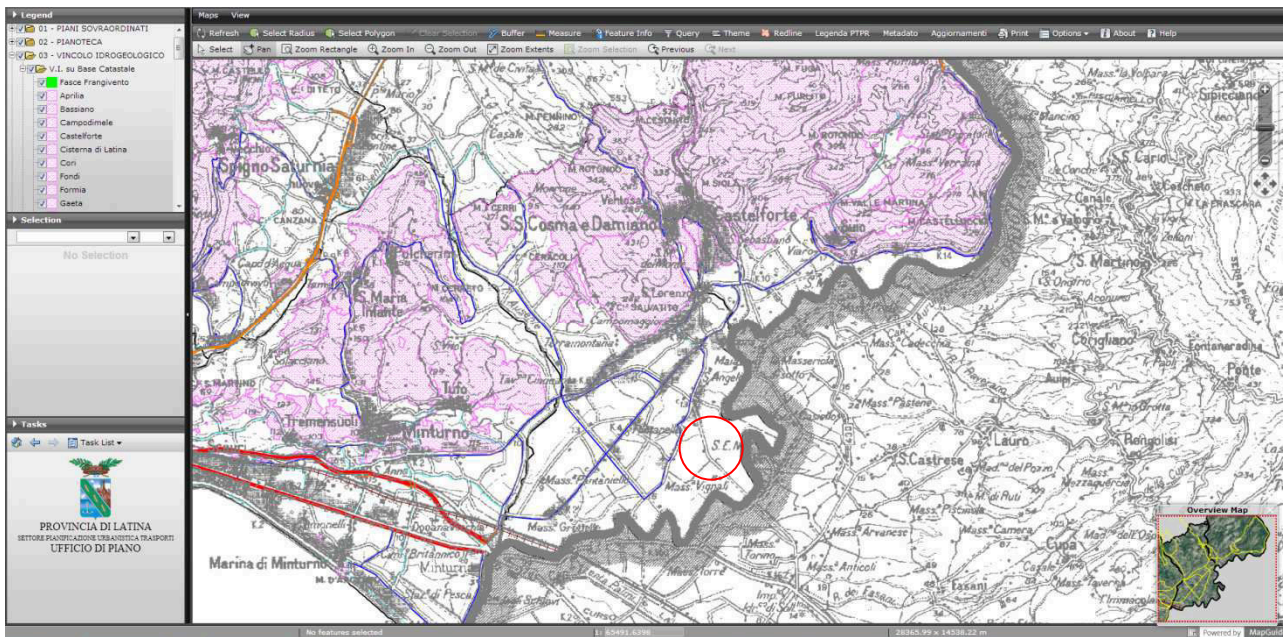
**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Non sussistono sui beni pignorati vincoli di cui al quesito 11. Come di seguito riportato nelle tavole del P.T.P.R. , del Vincolo Idrogeologico e P.A.I.

Tav B PTPR



# Tavole Vincolo idrogeologico e P.A.I.



## Quesito n°12

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima analitica descrizione di letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Il valore dell' immobile (VR) sarà determinato facendo riferimento a risultati ottenuti impiegando due metodi, determinato tra elementi caratteristici della stima con la formula:

$$VR = VN + A - D$$

Dove si definisce con:

VR = Valore reale del bene, definito alla luce delle sue caratteristiche particolari;

VN = Valore normale del bene, definito sulla base delle caratteristiche generali;

A e D = Aggiunte e Detrazioni in base alle specifiche del bene.

Per determinare il Valore Normale si prendono come riferimento due metodi di calcolo:

- Metodo della capitalizzazione del reddito;
- Metodo sintetico comparativo.

Il valore reale viene determinato dalla media dei valori normali determinati nei metodi di stima suddetti e successivamente corretto con delle aggiunte e delle detrazioni che consentono di adeguare il valore del bene stesso.

### 3.12.2 Metodo della capitalizzazione del reddito (VNc)

Per determinare il valore normale in base al metodo di capitalizzazione del reddito si prende come riferimento alla formula:

$$VNc = R / i =$$

Dove si definisce con:

VNc = Valore normale secondo il metodo di capitalizzazione del reddito;

R = Reddito che può produrre il bene in un' annualità;

i = Tasso di capitalizzazione;

Per determinare il valore R si prende in considerazione il valore del reddito che può produrre l' immobile in un' annualità. Il reddito da prendere in considerazione in questo caso è il valore di mercato della probabile locazione annuale dell' immobile. Considerato che il valore di locazione mensile è di circa € 420.00 (quattrocentoventi/00) avremo:

$$R = € 420.00 \times 12 \text{ (mensilità)} = € 5040.00 \text{ (Euro cinquemilaquaranta/00)}$$

Successivamente si determina il tasso di capitalizzazione che per esperienza professionale, il sottoscritto CTU, ritiene di applicare un valore pari al 4%. Determinati i valori R ed i, si procede al valore normale secondo il metodo di capitalizzazione del reddito.

$$VNc = € 5040,00 / 0.04 = € 201.600,00$$

Il valore normale dell' immobile, considerato il metodo di capitalizzazione è pari a

**€ 201600,00 (Euro duecentounomilaseicento/00)**

### 3.12.3 Metodo sintetico comparativo

Per determinare il valore normale (VNsc) di mercato dell' immobile con il metodo sintetico comparativo si prende in riferimento la seguente formula:

$$VN_{sc} = (VN_{OMI} + VN_{MI}) / 2$$

Dove si definisce con:

- $VN_{sc}$  = Valore normale di mercato secondo il metodo sintetico comparativo;
- $VN_{OMI}$  = Valore di mercato in riferimento all' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)  $VN_{OMI}$   
= (Sup.lorda + 25% sup. balcone) x Valore al mq riferito dall' OMI
- $VN_{MI}$  = Valore di mercato in base all' indagine di mercato  
 $VN_{MI}$  = (Sup.lorda +25% sup. balcone) x Valore al mq riferito all' indagine di mercato

Per determinare il valore normale di mercato ( $VN_{OMI}$ ) in riferimento all' OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) si prende in considerazione quanto estrapolato dalla Banca dati dell' OMI stessa considerando i valori in base al Primo Semestre del 2012. Dall' interrogazione effettuata si sono estrapolati i seguenti dati :

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1 Provincia: LATINA - Comune: Ss. Cosma e Damiano**

**Fascia/zona:** Periferica/SS. Cosma e Damiano - **Codice di zona:** E1 - **Microzona catastale n.:** 2 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: **LATINA**

Comune: **SANTI COSMA E DAMIANO**

Fascia/zona: **Suburbana/ZONA SUBURBANA INTERO TERRITORIO**

Codice di zona: **E1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	445	660	L	1,9	2,8	N
Box	NORMALE	255	380	L	1	1,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

In riferimento all' interrogazione effettuata e all' esperienza professionale del CTU, si prende come valore di mercato dell' OMI il valore medio per abitazioni civili in stato di conservazione normale. Considerata la superficie lorda dell' immobile residenziale pari a 128,28 mq e considerando il porticato al 25% si ha:

$$VN_{OMI} = \frac{(128,28 + (63,78 \times 0,25)) \text{ mq} \times (\text{€/mq } 445,00 + \text{€/mq } 660,00)}{2} = \text{€ } 79684,31$$

Per i locali di sgombero si ha la seguente valutazione:

$$VN_{OMI} = \frac{40,77 \text{ mq} \times (\text{€ } 255,00 + \text{€ } 380,00)}{2} = \text{€ } 12.944,47$$

Per il terreno circostante si considera valutato considerando il terreno agricolo ad un valore pari a 10 €/mq da indagine di mercato e da tecnici della zona e tenendo conto che parte di esso è di corte al fabbricato e quindi si ha:

$$V_{NoMI} = 952,36 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 9523,36 \text{ €}$$

$$V_{NoMI} \text{ tot} = \text{€ } 79.684,31 + \text{€ } 12.944,47 + 9523,36 \text{ €} = \text{€ } 102.152,10$$

Per determinare il valore normale in base all' indagine di mercato si sono effettuate delle ricerche per stabilire il valore di un' immobile simile a quello pignorato. Dalla ricerca effettuata si sono estrapolati i seguenti valori riportati nella sottostante tabella:

Numero	Località	Superficie In mq	Prezzo totale	Prezzo al mq	Agenzia	Codice
1	SS. Cosma e Damiano	120,00	110000,00	916,67	IOTESICASA	VV0328.3095
2	SS. Cosma e Damiano	100,00	170000,00	1700,00	L'Era Immobiliare	
3	SS. Cosma e Damiano	85,00	95000	1118,00	Mitula immobiliare	22815780
<b>TOTALE</b>				1244,89		

Prendendo in riferimento la tabella, si procede a determinare il valore al mq, dividendo il totale dei prezzi al mq per il numero delle indagini effettuate. Determinato il valore al mq pari a 1244,89 €/mq, si procede a determinare il valore normale con il seguente metodo:

$$V_{NIM} = \text{€/mq } 1.244,89 \times 128,28 \text{ mq} = \text{€ } 159.694,00$$



Per il porticato si considera al 25% del valore di mercato dell'abitabile

$$VN_{IM} = \text{€/mq } 1.244,89 \times 63,78 \text{ mq} \times 0,25 = \text{€ } 19.849,77$$

Per il terreno circostante si considera valutato considerando il terreno agricolo ad un valore pari a 10 €/mq da indagine di mercato e da tecnici della zona e tenendo conto che parte di esso è di corte al fabbricato e quindi si ha:

$$VN_{IM} = \text{€ } 9.523,36$$

Per i locali di sgombero si considerano valutati al 30% del valore dell'abitabile

$$VN_{IM} = \text{€/mq } 1244,89 \times 40,77 \text{ mq} \times 0,30 = \text{€ } 15.226,25$$

Il valore totale di mercato è:

$$VN_{IM} = \text{€ } 159.694,00 + 19.849,77 + 9.523,36 + 15.226,25 = \text{€ } 204.293,90$$

Determinati i valori di mercato del bene pignorato in base all' OMI e in base all' indagine di mercato, si procede a determinare il valore del bene in base al metodo sintetico comparativo:

$$VN_{sc} = (\text{€ } 102.152,50 + \text{€ } 204.293,90) / 2 = \text{€ } 153.223,00$$

Il valore normale dell' immobile, considerato il metodo sintetico comparativo è pari a

**€ 153.223,00 (Euro centocinquantatremiladuecentoventitre/00)**

### 3.12.4 Valori corretti

Prendendo in considerazione il valore normale determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito (VNc) e il valore normale determinato con il metodo sintetico comparativo (VNsc) si determina il valore normale dell' immobile.

$$VN = (VNc + VNsc) / 2 = (\text{€ } 201.600,00 + \text{€ } 153.223,00) / 2 = \text{€ } 177.411,50$$

$$\text{Valore al mq} = \text{€ } 177.411,50 \text{ (Valore normale)} / 128,28 = \text{€ } 1.383,00$$

Determinato il valore normale utilizzando i due metodi di stima suddetti, si procede a determinare i valori correttivi consistenti in aggiunte e detrazioni (art.10 15 – Legge n° 392/78) Altro fattore correttivo è il pagamento degli oneri per sanare le difformità riscontrate.

➤ Calcolo delle aggiunte (A)

Descrizione	Numero	Coefficiente
Per tipologia	A1	1.05
Ubicazione	A2	1.00

$$A = VN \times (FV - 1) = € 177.411,50 \times 0.05 = € 8.870,57$$

➤ Calcolo delle detrazioni e di altri oneri (D)

Descrizione	Numero	Coefficiente
Livello del piano	D1	0.90
Vetustà	D2	0.91
Classe demografica del comune	D3	0.80
Stato di conservazione e manutenzione	D4	1.00

$$D = VN \times (FSV - 1) = € 177.411,50 \times 0.3448 = € 61.171,49$$

Alla somma di € 61.171,49 bisogna aggiungere l'importo di € 2100,00 in virtù degli oneri da pagare per sanare le difformità riscontrate nell'immobile

$$D = € 61.171,49 + € 2.100,00 = € 63.271,49$$

### 3.12.5 Valore Reale

In riferimento alla formula di calcolo del valore reale e in base ai valori determinati in precedenza si ottiene:

$$VR = VN + A \text{ (Aggiunte)} - D \text{ (Detrazioni)}$$

$$VR = € 177.411,50 + € 8.870,57 - € 63.271,49 = € 123.010,60$$

Il valore reale dell' immobile è pari a € 123.010,60 (centoventitremiladieci/60). Il prezzo al metro quadrato risulta essere € 958,92 (novecentocinquantotto/92).

## **Conclusioni**

La stima dell' immobile, condotta in base ai documenti acquisiti presso i pubblici uffici, alle dimensioni dell' immobile ed ai dati economici relativi al territorio di riferimento ha determinato il valore complessivo dell' immobile pari a **€ 123.010,60 (Euro centoventitremiladieci/60) che è il valore a base d'asta.**

Il CTU con la presente ritiene di aver assolto l' incarico ricevuto e ringrazia il Giudice per la fiducia accordata nell' affidamento dell' incarico stesso.

Formia lì

IL CTU

Ing. Forcina Francesco

## Allegati

- Allegato A : Inquadramento territoriale
- Allegato B : Comunicazione Accesso Immobile
- Allegato C : Verbale di sopralluogo
- Allegato D: Visura ipocatastale
- Allegato E : Planimetria Generale Lotto
- Allegato F: Planimetria piano terra edificio residenziale
- Allegato G: Planimetria piano primo-sottotetto
- Allegato H: Planimetria locali di sgombero
- Allegato I: Documentazione fotografica
- Allegato L : Visura catastale storica immobile
- Allegato M : Richiesta di accesso atti
- Allegato N: Atto di compravendita
- Allegato O: Dichiarazione di inagibilità
- Allegato P : Concessione edilizia del 1977
- Allegato Q : Concessione edilizia in sanatoria del 1986
- Allegato R : Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato S : Planimetria catastale
- Allegato T : Estratto di mappa