

TRIBUNALE DI LATINA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
R.G.E. n° 62/06.-----

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA

In data 3 Aprile 2007 ricevevo dal sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari il seguente incarico:

“.....l'esperto

- 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 o 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),
- 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 servizio, portineria, riscaldamento ecc...);*



②

- 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;*
- 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;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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 al 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;*
- 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;*
- 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;*

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in 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;

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

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;*

12) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della 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).*

Trattasi di diverse unità immobiliari, tutte ubicate nel Comune di Latina, che si elencano nel
seguito:

A) .

B) unità immobiliare adibita a studio sita in viale dello Statuto angolo via Monti;



Per rispondere in maniera esauriente ai quesiti posti dal Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari, lo scrivente C.T.U. prenderà in considerazione i vari immobili sopra elencati

separatamente, in quanto fisicamente distinti, alienabili in lotti diversi e con caratteristiche peculiari in ordine alla problematica urbanistica ed alla stima dei rispettivi valori di mercato.

Per ciascuno dei beni suddetti ed in ordine ai quesiti formulati, lo scrivente relaziona quanto segue:

Quesiti n° 1 - 2- 3- 4- 5- 6



Il sito è comunque servito da attività commerciali di ogni tipo, non distanti dalla zona, e comunque sufficientemente distante da arterie di traffico sostenuto, si da garantire una discreta vivibilità dei residenti.

La palazzina, peraltro, è delimitata da idonea recinzione, con accesso carrabile dal piazzale di cui anzidetto, con ampio spazio frontale ad uso esclusivo dei residenti, su cui affaccia l'immobile in esame.

L'appartamento dell'esecutato è al II° piano ed è servito anche da ascensore condominiale. Esso è dato in affitto alla sig.ra _____, con contratto quadriennale. Per meglio circostanziare al sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ogni elemento utile ai fini della stima, lo scrivente C.T.U. ha allegato una planimetria dell'immobile e della cantina, e n°4 istantanee degli interni.

La superficie residenziale netta è di circa 40,00 mq.

A servizio dell'appartamento è stato realizzato un balcone, che affaccia sugli spazi condominiali, di circa 15,00mq, mentre la cantina al piano seminterrato ha una superficie netta di circa 6,00 mq.

L'abitazione è dunque distribuita in un pranzo-soggiorno, cui si accede direttamente, senza alcun disimpegno, dal vano scala condominiale, un angolo cottura adiacente la zona pranzo, e nella zona notte, con una camera da letto, un bagno e un disimpegno con armadio a muro.

L'immobile è in ottime condizioni manutentive: i pavimenti sono in parquet nella zona giorno e camera da letto, in monocottura nei servizi, con rivestimenti in maioliche a colori tenui. Gli infissi interni sono in legno massello di ciliegio scuro, mentre quelli esterni sono realizzati in alluminio elettrocolorato di tipo rinforzato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con piastre radianti in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, realizzato in conformità alle vigenti normative.

Nella redazione della stima dell'immobile che seguirà (quesito n. 12), verrà assunta come superficie da computare la Superficie Residenziale Utile, che, con riferimento alla vigente legislazione urbanistica, è data dalla somma tra la superficie netta calpestabile interna (= 40mq) ed il 60% della superficie non residenziale (il balcone mq. 15,00 + la cantina mq. 6,00). Verrà presa in considerazione, in sede di procedimento di stima, anche la presenza del posto auto coperto ad uso esclusivo dell'appartamento.



5

Quesito 7

L'immobile descritto può costituire, ad avviso del C.T.U., un primo lotto di vendita dei beni di proprietà dell'esecutato. Le sue caratteristiche, così come rilevate, l'esistenza di un vivace mercato rivolto ad abitazioni simili a quella oggetto della nostra indagine, le sue caratteristiche costruttive e tecniche, la sua recente realizzazione, ne fanno intravedere un'appetibilità sul mercato sia per un utilizzo da parte degli acquirenti, sia per uso investimento da parte dei piccoli risparmiatori. Si aggiunga che il nostro bene è fisicamente distinto dagli altri immobili di proprietà per i quali non si ravvisano impedimenti per la vendita in singolo lotto dell'immobile.

Quesito 8

L'immobile è interamente soggetto a pignoramento.



Quesito 9

L'immobile è attualmente dato in locazione

Quesito 10

Non sussistono gli estremi di cui al presente quesito.

Quesito 11

Non esistono vincoli di alcun genere. L'immobile è stato realizzato in forza di regolare concessione edilizia, sopra richiamata, in zona cittadina normata da Piano Regolatore.

Quesito 12 – Stima e relativi criteri

Si adotterà il metodo di stima "sintetico" derivando il valore/mq dell'immobile. Il risultato ottenuto verrà posto a confronto con quanto desumibile dall'applicazione del metodo analitico c.d. di "capitalizzazione del reddito". I due metodi di stima sono riportati nella principale letteratura in materia; lo scrivente fa comunque riferimento ai volumi

Procedimento per "punti di merito"

Enucleando i principi e i parametri estimativi contenuti nella letteratura richiamata, diremo che il metodo consiste nel ricercare, sul mercato, il maggior prezzo che si è riscontrato con

6

maggior frequenza nella compravendita di immobili ad uso residenziale aventi caratteristiche costruttive e distributive simili a quello in esame , ed ipotizzando che in tali immobili sia stato riscontrato il grado ottimale di tutti gli elementi che hanno importanza, in estimo, per la formazione del prezzo unitario.

Ora il risultato di tale ricerca è, su un piano cartesiano valore unitario di mercato – frequenza, una curva ad andamento Gaussiano con picco massimo sul valore unitario più frequentemente rilevato. Tale valore massimo ci fornisce un “range” in cui è situato il valore di mercato per un immobile avente caratteristiche ottimali (ideale). Occorrerà adattare questo valore unitario alla situazione reale del nostro immobile.

Perciò il valore unitario viene moltiplicato per una somma di coefficienti che indicano:

<u>Caratteristiche</u>	<u>val. minimo</u>	<u>val. massimo</u>
- di posizione	0,10	0,35
- tecnologiche	0,10	0,30
- di orientamento	0,05	0,25
- produttive	0,05	0,10

Per l'immobile ideale preso a riferimento adotteremmo il valore massimo dei coefficienti sopra esposti, la cui somma è pari ad 1.

Adotteremo invece valori dei nostri coefficienti in relazione alle caratteristiche già esposte del nostro bene.

E dunque per l'immobile ideale preso a riferimento, dalle indagini eseguite, si è rilevato un prezzo/unità di superficie, di €. 2.500,00/mq.

Adattando i coefficienti esposti si avrà:

$$Vu = \text{€/mq } 2.000,00$$

E quindi

$$V1 = \text{mq. } 52,60 \times \text{€/mq } 2.000 = \text{€. } 105.200,00$$

b) Procedimento di capitalizzazione del reddito

Si tratta di risalire al valore “capitale” del bene sulla base del reddito annuo netto che esso produce, ovvero sul reddito derivante dalla locazione del bene. In sede di sopralluogo la sig.ra



sostanza circa 8,00 €/mq. mese. Si vuole ricavare, con semplici considerazioni matematiche, il capitale(monetario-valore venale) che produce un reddito lordo annuo di €. 4.800,00/anno (= €. 8,00/mq. mese x mq. 50 circa x 12 mesi).

E' un procedimento a ritroso.

Si ha:

Reddito imponibile = Reddito Lordo – Spese (10%)

€. 4.800,00/anno - €. 480,00 = €. 4.320,00/anno

Reddito netto = Reddito imponibile – Imposta (circa 30%)

€. 4.320,00/anno - €.1.440,00 = €. 3.220,00/anno

Al saggio medio del 3% esso corrisponde ad un capitale di €. 107.300,00-

Ricaviamo quindi un ulteriore valore per il nostro bene

V2 = € 107.300,00

Il valore di stima per questo primo immobile è dato dalla media dei due valori dianzi ricavati

$$VA = (V1+ V2)/2 = €. 106.250,00$$

B) Unità immobiliare v.le dello Statuto angolo via Monti

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Latina nel F.gl 147 p.lla 15 sub 8 Cat C6 il posto auto scoperto ad uso esclusivo, e sub 16 cat. A2 (civile abitazione) l'appartamento.

Esso è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in questione è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 140 dell'8/7/85 e successive concessioni in variante n. 207 del 11/11/86 e n. 82 del 23/5/87.-

L'immobile è attualmente adibito a studio da parte dell'esecutato che, per quanto appreso, ivi esercita la sua attività di libero professionista.



Si precisa a tal proposito che la variata destinazione dell'immobile da parte comportato alcune variazioni nella distribuzione interna degli ambienti.

E' presente negli atti di causa la visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio dell'immobile.

Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso l'appartamento in questione in data 20/7/07, eseguendo i rilievi e le verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico.

L'appartamento, adibito come detto a studio professionale personale da parte dell'esecutato, è ubicato al I° Piano di un edificio sito in Latina, viale dello Statuto (la strada di circonvallazione) angolo via Monti; fa parte dell'immobile un posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Il fabbricato è situato pressochè al centro del Capoluogo, in zona fortemente urbanizzata, ed ha accesso direttamente da viale dello Statuto. L'immobile, oltre ad essere servito da infrastrutture primarie e commerciali di ogni tipo, è sito nelle immediate vicinanze del Tribunale di Latina e dai Centri Amministrativi della città.

Sono allegate alla presente relazione la planimetria dell'immobile e n. 13 istantanee degli interni, che illustrano, per maggior conoscenza del sig. Giudice Esecutore, l'attuale distribuzione degli ambienti e lo stato dell'appartamento.

La Superficie Residenziale netta degli interni è di mq. 87,46 circa; sono presenti due balconi, uno con affaccio sulla corte interna della superficie di mq. 10,45 circa, ed uno piccolo, con affaccio sul lato opposto, di mq. 1,40 circa.-

Il posto auto scoperto ad uso esclusivo, sito nel cortile interno del fabbricato, ha una superficie di mq. 12,00 circa.

L'immobile nel suo interno si articola (vedasi planimetria allegata) in un comodo spazio ingresso-attesa, un corridoio che disimpegna l'accesso ai tre ambienti adibiti a studio, all'ampia segreteria, al bagno ed all'archivio.

I pavimenti sono in marmo, ad eccezione dei servizi ove sono posti in opera pavimenti e rivestimenti in maioliche. Gli infissi interni sono in legno ciliegio massello scuro, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. Le pareti degli ambienti sono in tinta lavabile; l'impianto di riscaldamento è autonomo con piastre radianti; l'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile eseguito in conformità alle vigenti normative. I servizi igienici sono di tipo usuale, idonei al limitato utilizzo dello studio professionale.-

Quesito 7



9

Anche questo immobile può costituire ad avviso del C.T.U. , un ulteriore lotto di vendita dei beni

Quesito 8

L'immobile è interamente soggetto a pignoramento.

Quesito 9

L'appartamento, adibito ad ufficio, è attualmente utilizzato dall'esecutato che vi esercita la sua attività professionale.

Quesito 10

Non sussistono gli estremi di cui al presente quesito.

Quesito 11

Non esistono vincoli di alcun genere. L'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia in zona cittadina normata dal Piano Regolatore.

Quesito 12 – Stima e relativi criteri

1

c.

a) Procedimento per "punti di merito"

Assumiamo come prezzo /unità di superficie per l'immobile ideale preso a riferimento il valore di € 3.000,00/mq. Avremo, adattando opportunamente i coefficienti già esposti:

$$V_u = €. 2.700,00/mq.$$

e quindi a conti fatti

$$V_1 = mq. 101,77 \times €/mq 2.700,00 = €. 274.779,00.-$$

b) Procedimento di capitalizzazione del reddito

Sulla base delle indagini di mercato eseguite, ipotizziamo per il nostro bene un reddito lordo annuo di circa € 11.000,00.

Effettuate le opportune detrazioni delle spese e tasse, si ha un reddito netto di circa € 7.500,00/anno, cui corrisponde un capitale di € 250.000,00.



$$V2 = \text{€}. 250.000,00$$

Il valore di stima è dato dalla media dei due valori innanzi ricavati:

$$VB = (V1+V2)/2 = \text{€}. 262.390,00 \circ$$

