

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT  
BANK S.P.A. CONTRO DEBITORE +1.**

**PERIZIA INTEGRATIVA E NUOVA STIMA  
DEL LOTTO DI VENDITA**

*Procedimento* : **R.G.E. N° 409/2011**

*Giudice dell'Esecuzione* : **Dott. Francesco CINA**

*Prossima udienza* : **08 ottobre 2014**

**L'ESPERTO:**

**(Ing. Giorgio Bertazzoni)**

**Latina, li 25 giugno 2014**

**- S O M M A R I O -**

<b>Cap. 1° - Premessa.</b>	<i>Pag. 02</i>
<b>Cap. 2° - Nuova stima del lotto di vendita.</b>	<i>Pag. 03</i>
<b>Cap. 3° - Conclusioni.</b>	<i>Pag. 06</i>

**- A L L E G A T I -**

- N° 1** – *Richiesta del C.T.U. in data 07 maggio 2014 al Notaio Raffaele Ranucci per chiarimenti sulla relazione ipocatastale.*
- N° 2** – *Relazione ipo-catastale integrativa, redatta dal Notaio Raffaele Ranucci, con relativa ricevuta.*

\*\*\*\*\*

**Capitolo 1° - Premessa.**

*Il sottoscritto Ing. Giorgio Bertazzoni a seguito dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Latina, Dott. Francesco Cina, per la consulenza tecnica estimativa nella procedura esecutiva immobiliare n. 409/2011, promossa dalla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro DEBITORE +1, provvedeva a trasmettere alle parti la relazione provvisoria in data 12.02.2014.*

*A seguito delle note ed osservazioni della parte debitrice, il C.T.U. provvedeva a depositare, insieme alla relazione, chiarimenti e note alle osservazioni del debitore in data 06.03.2014. A seguito delle stesse, nell'udienza del 12.03.2014, il G.E. "..... **dispone che il C.T.U., tramite deposito di perizia integrativa da depositarsi entro il 31.05.2014, verifichi ed approfondisca la questione evidenziata al punto 2) delle osservazioni di parte debitrice, verificando in particolare se e come esso incida sul valore degli immobili pignorati.....**".*

*Il C.T.U. provvedeva a richiedere al Notaio Ranucci chiarimenti e precisazioni in merito alla cubatura riferita alle particelle pignorate ed in particolare se la cubatura suppletiva di mc. 8.615 già attribuita alle particelle censite nel N.C.T. al foglio 251 n. 199-200-374-377, fosse da aggiungere a quella calcolata con l'indice territoriale in funzione della superficie dei terreni.*

*Il C.T.U., sulla scorta delle risultanze emerse dalla integrazione della relazione ipocatastale ricevuta dal Notaio Ranucci, ha provveduto ad effettuare il nuovo conteggio della volumetria complessiva edificabile sui terreni oggetto di pignoramento e conseguentemente una stima aggiornata per l'unico lotto di vendita.*

*Alla presente il C.T.U. allega la relazione notarile ipo-catastale e la relativa richiesta effettuata dal medesimo.*

*Della attività suppletiva, si riferisce qui di seguito.*

## **Capitolo 2° – Nuova stima del lotto di vendita.**

*Come riportato nella relazione peritale, l'immobile pignorato, oggetto di stima, sito in Comune di Latina, località Capoportiere-Foceverde, è costituito da diversi appezzamenti di terreno, ciascuno formato da una molteplicità di particelle individuate e censite su tre diversi fogli di mappa catastale e più precisamente: tredici particelle al foglio n. 246, una particella al foglio n. 248 e duecentotredici particelle al foglio n. 251.*

*Dai certificati di destinazione urbanistica, si evince che gli appezzamenti, tutti nello stesso Piano del Comprensorio Costiero denominato "Marina di Latina", hanno diversa e complessa destinazione tra cui: espansione residenziale; espansione residenziale e servizi comuni; verde*

*pubblico; verde privato attrezzato; verde privato con conservazione del volume; viabilità carrabile e pedonale; servizi generali per la balneazione, viabilità e parcheggi; scuole dell'obbligo.*

*Considerata la complessa e articolata distribuzione delle volumetrie realizzabili, il C.T.U. ha ritenuto di indicare un unico lotto di vendita. Pertanto la stima dei terreni verrà effettuata con riferimento alla intera cubatura edificabile in proporzione alla superficie degli stessi terreni secondo l'indice territoriale di compensazione pari allo 0,25 mc/mq, come previsto dall'art. 28 delle Norme Tecniche del P.P.E.*

*A tale volumetria, così calcolata, verrà sommata la volumetria di mc. 8.615, derivante dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Latina dai proprietari confinanti come da atto per Notaio Mario Orsini di Latina del 30.05.1984 Rep. N. 209.689, regolarmente Registrato a Latina e trascritto il 22.06.1984 ai N.9805 del Reg. Gen. e N.8657 Reg. Part.*

*Stabilita quindi la cubatura complessiva, verrà definito il valore del lotto di vendita, quale media dei valori ottenuti con due criteri di stima; il primo **sintetico-comparativo** basato sul rilevamento dei prezzi praticati sul mercato immobiliare per beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione e la specifica destinazione d'uso ed il secondo, **analitico**, basato sul valore di trasformazione del terreno che scaturisce dalla differenza del valore di mercato del bene ultimato con il costo di trasformazione dello stesso.*

*Per il rilevamento dei prezzi praticati è stata tenuta in considerazione la particolare tipologia e le caratteristiche dei terreni de quo: l'ubicazione lontano dalla città, la tipologia delle costruzioni, l'articolato percorso per*

raggiungere la spiaggia, la quota altimetrica che comporta possibili inondazioni, la completa assenza di opere di urbanizzazione, il complesso iter amministrativo da seguire per l'ottenimento delle autorizzazioni a costruire (vincoli, urbanizzazione ecc.).

**• Stima con metodo sintetico-comparativo:**

I prezzi applicati sono stati rilevati, dopo una accurata indagine di mercato, sentiti organi competenti la stima, agenti e operatori immobiliari, tenuto conto della possibilità edificatoria dei terreni.

La volumetria residenziale realizzabile è pari allo 0,25 mc/mq della superficie territoriale oltre le volumetrie aggiuntive:

- mq 110.665 x 0,25 mc/mq = mc 27.666 + mc 532 (residua volumetria da part. n. 71 del Foglio 246) + mc 8.615 = **mc 36.800** (arrotondato)

Il prezzo medio rilevato per l'intera volumetria è di € 70,00/mc, pertanto avremo: mc 36.800 x €/mc 70,00 = **€ 2.576.000,00**

**• Stima con metodo del valore di trasformazione:**

Come sopra per i terreni è prevista la possibilità di realizzare una volumetria residenziale complessiva di **mc 36.800** (arrotondata) fuori terra, pari ad una superficie di calcolo di mq 12.300.

Di seguito la formula di applicazione del metodo:

$$V_a = V_{tr} = (V_{mp} - C_{tr} - U_a) / (1 + r^i) \text{ dove:}$$

$V_a$  = valore dell'area;

$V_{tr}$  = valore di trasformazione;

$V_{mp}$  = valore del bene ultimato;

$C_{tr}$  = costo di trasformazione;

$U_a$  = utile appaltatore;

$r^i$  = saggio di capitalizzazione;

$i$  = anni necessari alla trasformazione.

Questi i valori nel caso in esame:

$V_{mp}$  = valore del bene ultimato = mq 12.300 x €/mq 1.500,00 = € 18.450.000,00

$C_{tr}$  = costo di trasformazione = mq 12.300 x €/mq 1.100,00 = € 13.530.000,00

$U_a$  = utile appaltatore = € 18.450.000,00 x 12 % = € 2.214.000,00

$r$  = saggio di capitalizzazione = 5%

$i$  = anni necessari alla trasformazione = 4,

avremo pertanto:

$V_a = V_{tr} = (\text{€ } 18.450.000,00 - \text{€ } 13.530.000,00 - \text{€ } 2.214.000,00) : (1+0,05^4) =$

**€ 2.704.000,00** (arrotondato)

Il valore del lotto è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e di trasformazione:

$(\text{€ } 2.576.000,00 + \text{€ } 2.704.000,00) : 2 = \text{€ } 2.640.000,00$

Il VALORE DEL LOTTO DI VENDITA è pertanto di **€ 2.640.000,00** (euro duemilioneisicentoquarantamila/00).

### **Capitolo 3° – Conclusioni.**

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla risposta del quesito integrativo disposto dal Giudice dell'Esecuzione in merito alla cubatura suppletiva di mc 8.615, come indicato nella nota di parte debitrice.

Il C.T.U. richiedeva al Notaio Ranucci chiarimenti e precisazioni in merito alla cubatura suppletiva sopra indicata, già attribuita alle particelle censite nel N.C.T. al foglio 251 n. 199-200-374-377. Sulla scorta delle risultanze emerse dalla integrazione della relazione ipocatastale ricevuta dal Notaio Ranucci, il medesimo C.T.U. ha provveduto ad effettuare il nuovo

conteggio della volumetria complessiva edificabile sui terreni oggetto di pignoramento e conseguentemente una stima aggiornata per l'unico lotto di vendita individuato.

Considerata la complessa e articolata distribuzione delle volumetrie realizzabili, la stima dei terreni è stata effettuata con riferimento alla intera cubatura edificabile in proporzione alla superficie degli stessi terreni secondo l'indice territoriale di compensazione pari allo 0,25 mc/mq, come previsto dall'art. 28 delle Norme Tecniche del P.P.E. oltre alle volumetrie aggiuntive tra cui la volumetria di mc. 8.615, derivante dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Latina dai proprietari confinanti.

Stabilita quindi la cubatura complessiva, il valore del lotto di vendita, è stato assunto quale media dei valori ottenuti con due criteri di stima; il primo **sintetico-comparativo** basato sul rilevamento dei prezzi praticati sul mercato immobiliare per beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione e la specifica destinazione d'uso ed il secondo, **analitico**, basato sul valore di trasformazione del terreno che scaturisce dalla differenza del valore di mercato del bene ultimato con il costo di trasformazione dello stesso.

**• Stima con metodo sintetico-comparativo:**

La volumetria residenziale realizzabile è:

- mq 110.665 x 0,25 mc/mq = mc 27.666 + mc 532 (residua volumetria da part. n. 71 del Foglio 246) + mc 8.615 = **mc 36.800** (arrotondato)

Il prezzo medio rilevato per l'intera volumetria è di € 70,00/mc, pertanto avremo: mc 36.800 x €/mc 70,00 = **€ 2.576.000,00**

**• Stima con metodo del valore di trasformazione:**

Come sopra per i terreni è prevista la possibilità di realizzare una volumetria residenziale complessiva di **mc 36.800** (arrotondata) fuori terra, pari ad una superficie di calcolo di mq 12.300.

Di seguito la formula di applicazione del metodo:

$$V_a = V_{tr} = (V_{mp} - C_{tr} - U_a) / (1 + r^i) \text{ dove:}$$

Questi i valori nel caso in esame:

$$V_{mp} = \text{valore del bene ultimato} = \text{mq } 12.300 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 18.450.000,00$$

$$C_{tr} = \text{costo di trasformazione} = \text{mq } 12.300 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 13.530.000,00$$

$$U_a = \text{utile appaltatore} = \text{€ } 18.450.000,00 \times 12 \% = \text{€ } 2.214.000,00$$

$$r = \text{saggio di capitalizzazione} = 5\%$$

$$i = \text{anni necessari alla trasformazione} = 4,$$

avremo pertanto:

$$V_a = V_{tr} = (\text{€ } 18.450.000,00 - \text{€ } 13.530.000,00 - \text{€ } 2.214.000,00) : (1+0,05^4) =$$

$$\text{€ } 2.704.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Il valore del lotto è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e di trasformazione:

$$(\text{€ } 2.576.000,00 + \text{€ } 2.704.000,00) : 2 = \text{€ } 2.640.000,00$$

Il VALORE DEL LOTTO DI VENDITA è pertanto di **€ 2.640.000,00** (euro duemilioneisicentoquarantamila/00).

Alla presente il C.T.U. allega la relazione notarile ipo-catastale e la relativa richiesta effettuata dal medesimo.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

**Latina, lì 25 giugno 2014**

L'ESPERTO:

**(Ing. Giorgio Bertazzoni)**