



**TRIBUNALE DI LATINA**  
SEZIONE DISTACCATA DI GAETA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°501/2012 R.G.**  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.<sup>SSA</sup> A. PISCITIELLO

ATTORE

Via San Gennaro, n°79  
04020 ITRI – LT-

CONVENUTO

Via Marciano, n°18  
04020 ITRI – LT -

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE TECNICA**

UDIENZA: 28/06/2013

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
1.1	OPERAZIONI PERITALI .....	6
1.2	ELABORATI .....	7
1.2.1	Elaborati prodotti dal CTU: .....	7
1.2.2	Elaborati acquisiti dall'ufficio tecnico del Comune di Itri: .....	7
1.2.3	Elaborati acquisiti dall'Agazia del Territorio di Latina: .....	8
1.2.4	Elaborati acquisiti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina:.....	8
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>9</b>
2.1	DESCRIZIONE DELLA ZONA .....	9
2.2	DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO .....	9
2.3	DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE.....	10
2.3.1	Catasto urbano .....	11
2.3.2	Conformità edilizie .....	11
2.3.3	Difformità edilizie .....	12
2.3.4	Conformità / difformità atti .....	13
2.3.5	Proprietà .....	13
2.3.6	Trascrizioni ed Iscrizioni relative alla particella 1019 .....	13
2.3.7	Caratteristiche .....	14
2.3.7.1	Unità abitativa .....	15
2.3.8	Possesso o titolo di occupazione.....	16
2.3.9	Terreno .....	16
2.3.9.1	Proprietà .....	16
2.3.9.2	Trascrizioni ed Iscrizioni relative alla particella 1020 .....	16
2.4	GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ.....	17
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE .....</b>	<b>18</b>
3.1	CRITERI DI STIMA .....	18
3.2	STIMA DELL'IMMOBILE URBANO .....	20
3.2.1	Metodo della capitalizzazione della rendita .....	20
3.2.2	Metodo sintetico comparativo (Mercato immobiliare) .....	20
3.2.2.1	Osservatorio Mercato Immobiliare.....	20
3.2.2.2	indagine di mercato .....	22
3.2.3	Correzioni al valore normale .....	23
3.2.3.1	Aggiunte e detrazioni .....	23
3.2.4	Valore reale .....	24
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>25</b>

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.<sup>mo</sup> Sig. G.I. Dott.<sup>ssa</sup> Alessandra Piscitiello del Tribunale Ordinario di Latina

- Sezione distaccata di Gaeta -

### 1 PREMESSA

Nell'ambito della ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa dai signori

, assistiti e difesi , . . . contro il signor

con atto di pignoramento n°979 dell'08/08/2012 (trascritto il 10/05/2012 RP n°15149 – RG n°21765), la S. V. I. nomina la sottoscritta Arch. Angela Nardella, iscritta all'albo degli Architetti PPC della Provincia di Latina al n°1111 ed al n°471/10 dell'albo dei consulenti del Tribunale di Latina, con studio professionale in Formia, piazza Sant'Erasmo n°17, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n°501/2012 invitandomi a comparire all'udienza del 22 febbraio 2013 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

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 vent'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);
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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. *accerti* la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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'identificazione 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 di 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 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 essa sia divisibile in natura e, *proceda*, in questo caso, alla loro 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 Legge 3 giugno 1940, n°1078;
  9. *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 in 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 Legge 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 indivisibile, *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);

relativo agli immobili identificati nell'atto di pignoramento come di seguito riportato:

- *Immobile sito in Itri (LT) in contrada Marciano snc, piano T - 1 di cui in catasto fabbricati del comune di Itri (LT) Foglio n°25, particella 1019, categoria A/7, classe 4 consistenza 6 vani, Rendita € 619,75 nonché uliveto censito in catasto terreni del Comune di Itri (LT) al Foglio n°25, particella 1020, di are 19 ca 75.*

## 1.1 OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 04/03/2013 è stata presentata presso l'Agazia del Territorio di Latina la richiesta di copia della documentazione presente (visura storica, estratto di mappa, planimetria) per recepire le informazioni inerenti gli immobili.

Il giorno 07/03/2013 è state presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Itri la richiesta di copia degli atti in archivio relativi agli immobili oggetto di perizia e la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativa alle particelle di terreno.

Il giorno 26/03/2013 è stata presa visione e acquisita copia della documentazione tecnica depositata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comunale.

Il giorno 28/03/2013 è stato ritirato dall'ufficio tecnico del Comune di Itri il certificato di Destinazione Urbanistica.

Il giorno 11/04/2013 è stato inviato regolare avviso all'esecutato tramite lettera raccomandata 1 con prova di consegna n°5233931990-8 per comunicare la data della visita ai luoghi oggetto del procedimento.

Il giorno 18/04/2013, alle ore 15:00 è avvenuta la prima visita sui luoghi oggetto di perizia, siti nel comune di Itri, in via Marciano n°18, ma non è stato possibile effettuare l'accesso.

Il giorno 29/04/2013 è stata presentata presso la Conservatoria dei Registri -Agenzia del Territorio di Latina Servizio di pubblicità immobiliare- la richiesta per effettuare ispezione ipotecaria ordinaria e avere copia della documentazione presente inerente gli immobili al fine di verificare la presenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Il giorno 29/04/2013 è stata presentata al G. I. richiesta di autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per esperire il mandato. Nella stessa data il G. I. autorizzava il CTU.

Il giorno 30/04/2013 è stata presentata la richiesta di accesso con ausilio della Forza Pubblica presso il Comando della Stazione Carabinieri di Itri.

Il giorno 03/05/2013 è stato inviato regolare avviso all'esecutato tramite lettera raccomandata 1 con prova di consegna n°5233248391-4 per comunicare la successiva data della visita ai luoghi oggetto del procedimento.

Il giorno 09/05/2013 è avvenuta la seconda visita. Sul posto nessuno era presente.

Il giorno 16/05/2013 è avvenuta la terza visita. Sul posto, oltre al CTU era presente alla cui presenza sono stati effettuati i rilievi metrico e fotografico dell'abitazione e dell'adiacente terreno.

Il giorno 22/05/2013 il CTU ha inviato alle parti la relazione alle parti. Non sono seguite note critiche.

## 1.2 ELABORATI

La relazione ha in allegato i seguenti elaborati parte prodotti dal CTU, parte acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Itri e parte acquisiti dall'Agenzia del Territorio rispettivamente dal Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### 1.2.1 Elaborati prodotti dal CTU:

ALLEGATO n°	DESCRIZIONE
101	Avvisi accesso ai luoghi
102	Verbali di sopralluogo
103	Grafici da rilievo: pianta piano terra
104	Grafici da rilievo: pianta piano primo
105	Documentazione fotografica
106	Richiesta autorizzazione Giudice
107	Autorizzazione Giudice
108	Verifiche al procedimento
109	Modello ex art. 68

Tabella 1: Documenti prodotti dal CTU

di cui gli originali sono allegati alla copia riservata al Giudice.

### 1.2.2 Elaborati acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Itri:

ALLEGATO n°	DESCRIZIONE
201	Richiesta accesso agli atti
202	Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica
203	Atto di Donazione del terreno
204	Atto di Asseveramento
205	Richiesta di Permesso a Costruire
206	Relazione tecnica illustrativa
207	Permesso di Costruire per il completamento della struttura
208	Grafici allegati al Permesso a Costruire
209	Relazione tecnica allegata al grafico
210	Certificato di Destinazione Urbanistica

Tabella 2: Documentazione acquisita dall'UTC

**1.2.3 Elaborati acquisiti dall'Agenzia del Territorio di Latina:**

ALLEGATO n°	DESCRIZIONE
301	Estratto di mappa Foglio n°25, part. n°1020
302	Planimetria immobile Foglio n°25, part. n°1019
303	NCEU Visura storica per immobile Foglio n°25, part. n°1019
304	NCT Visura storica per immobile Foglio n°25, part. n°1020

Tabella 3: Documentazione acquisita dall'Agenzia del Territorio - Catasto

**1.2.4 Elaborati acquisiti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina:**

ALLEGATO n°	DESCRIZIONE
401	Ispezione ipotecaria – NCEU Foglio 25, part. 1019
402	Ispezione ipotecaria – CT Foglio 25, part. 1020

Tabella 4: Documentazione acquisita dall'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari

## 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel territorio del comune di Itri, in località contrada Marciano e sono costituiti da un fabbricato destinato a civile abitazione e un terreno che, nell'ambito della stima, saranno identificati come di seguito riportato:

- Abitazione di via Marciano n°18, contrada Marciano  
Foglio n°25, particella n°1019.
- Terreno di via Marciano n°18, contrada Marciano  
Foglio n°25, particella n°1020.

### 2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona è situata nella parte nord del centro storico del Comune di Itri (popolazione 10 479 residenti) ad una distanza di circa 2 Km dal centro urbano.

Nel Piano Regolatore Generale – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°142 del 02/09/1972 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1695 del 16/05/1975 – la zona è denominata *ZONA E agricola – sottozona E1*.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC risulta che le particelle 1019 e 1020 sono soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 e interessate da vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n°42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c ed art. 7 della Legge Regionale n°24/98).

Nella zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, l'area ricade nella fascia *rurale*, definita *zona agricola del comune R1*.

L'area è confinante a sud-est dal fosso Vernotico e a nord- ovest con la vecchia strada vicinale Valle.

### 2.2 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La tipologia dell'immobile in esame è quella di villa unifamiliare isolata che, sviluppandosi su due livelli fuori terra, comprende i piani terra e primo e copertura. Al suo interno ospita al piano terra la zona giorno con due camere da letto e al piano primo la camera da letto matrimoniale con bagno privato e lavanderia.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti di chiusura verticale esterne sono in mattoni forati a cassa vuota con interposto isolante: manca l'ultimo strato della rifinitura con intonachino a grana fina.

La copertura è a falde rifinita con manto di coppi.

L'accesso alla proprietà avviene da una traversa di via Marciano, mentre l'accesso al fabbricato avviene dalla corte esterna posta a nord dell'immobile. L'intero lotto non è recintato.

## 2.3 DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

L'unità abitativa oggetto di stima è catastalmente individuata nel NCEU del comune di ITRI (LT) al Foglio n°25, particella n°1019, categoria A/7, classe 4, con la consistenza di 6 vani e la rendita di € 619,75.

L'abitazione ha in pianta forma lineare articolata. Al piano terra è presente la zona giorno con bagno e due camere da letto. Al piano primo è presente la stanza da letto matrimoniale con bagno privato e la lavanderia.

La suddivisione interna degli spazi corrisponde a quanto riportato nella planimetria depositata presso il catasto ma non a quanto assentito dal Permesso di Costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Dal rilievo effettuato gli ambienti della casa sono così distribuiti: l'accesso avviene dal prospetto nord-ovest attraverso un ambiente di ingresso dal quale, sulla destra si entra nell'ampio soggiorno-pranzo con cucina aperta, mentre sulla sinistra si accede ad un disimpegno dal quale, a sua volta, si accede, in ordine, alla scala di collegamento con il piano superiore, al bagno di servizio, a due stanze da letto e all'esterno tramite una porta-balcone. La zona di soggiorno-pranzo ha un'altezza media di 3,45 metri (soffitto  $H_{min}= 2,90$  m e  $H_{max}= 4,00$  m); l'ingresso ha un'altezza di 2,30 m mentre il resto degli ambienti ha un'altezza pari a 2,83 m. Superiormente l'ingresso è stato realizzato un ambiente *pluriuso* con altezza variabile con  $H_{min}= 2,23$  m e  $H_{max}= 2,83$  m ma non accessibile poiché privo della scala di accesso.

Al primo piano, dal disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale con bagno privato e alla lavanderia. La camera e il ripostiglio hanno accesso ai due balconi presenti al piano.

### *Le rifiniture*

Per quanto attiene le rifiniture, l'immobile presenta il rivestimento delle pareti interne e dei soffitti in intonaco civile; la pavimentazione è in gres porcellanato. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato di colore bianco mentre quelli esterni sono in alluminio e legno con vetrocamera, del tipo *anta* e *ribalta*. Gli infissi esterni sono chiusi con avvolgibili in alluminio motorizzati di colore marrone ad eccezione di una delle finestre del soggiorno con cristallo anti-effrazione; della finestra del

bagno ubicato al piano terra; della finestra presente nel vano scala e della finestra presente nel vano pluriuso sull'ingresso.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione e l'illuminazione avviene tramite lampade a soffitto nella zona pranzo, nelle due stanze da letto del piano terra e nella lavanderia posta al primo piano; tramite lampade a parete nella camera matrimoniale e nel pluriuso; tramite faretti incassati nell'ingresso, nella cucina e nei disimpegni.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con impianto radiante a pavimento con termo-camino e caldaia alimentato a GPL con serbatoio ubicato nel terreno limitrofo.

È presente un'antenna a parabola con specchio riflettore.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto del consorzio di zona. L'immobile è provvisto di fossa settica del tipo IMHOFF.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione negli interni, mentre per l'esterno si presenta non ultimata negli ultimi strati delle rifiniture.

#### 2.3.1 Catasto urbano

L'unità immobiliare urbana (UIU) risulta iscritta al NCEU del comune di ITRI (LT) con i seguenti dati che la contraddistinguono:

Dati identificativi			Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	1019	-	A/7	4	6 vani	€ 619,75

Tabella 5: Dati catastali della UIU

La particella n°1019, confina a *nord-est* con particella 1020; a *sud-est* con il fosso Vernotico; a *sud-ovest* con la particella 190; a *nord-ovest* con la vecchia via Valle.

#### 2.3.2 Conformità edilizie

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Itri risulta che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. n°4071 dell'8/03/2001 e completato con Permesso di Costruire relativo ai lavori di "Completamento di una casa di campagna e diversa ubicazione" prot. n°12600 del 09/10/2006 presentata in qualità di proprietario.

Alla costruzione è stato asservito il terreno identificato con la particella 1020 con atto d'Asseveramento del Notaio Guido Fuccillo dell'8/02/2001, registrato in Formia il 09/02/2001 al n°160, serie 2°.

### 2.3.3 Difformità edilizie

Dal confronto tra i grafici allegati al Permesso di Costruire e quanto rilevato sui luoghi si riscontrano gli ampliamenti del vano di ingresso all'abitazione per una superficie pari a 2,70 mq al piano terra e della superficie del soprastante pluriuso, pari a 7,25 mq; dell'ampliamento di una stanza da letto del piano terra per una superficie pari a circa 7,50 mq.

L'ampliamento è da ritenersi abusivo poiché sprovvisto di titoli abilitativi.

Inoltre, poiché gli immobili sono ubicati nella zona agricola del Comune di Itri, la Concessione Edilizia e il Permesso di Costruire assentivano la costruzione di una casa di campagna la cui volumetria abitativa non superasse i 102,51 mc (lf pari a 0,03 mc/mq e superficie del lotto pari a 3'417 mq).

Il progetto assentito prevedeva un fabbricato di due piani con destinazione d'uso deposito per il piano terra e destinazione d'uso abitativa per il piano primo.

Al momento della verifica, l'intero immobile ha destinazione abitativa.

Alla luce di quanto disposto dall'art. 40 della Legge n°47/85, che consente la riapertura dei termini per la presentazione della domanda di sanatoria, per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, si dà un giudizio in merito alla condonabilità e alla sanabilità del fabbricato.

In merito alla condonabilità degli abusi si osserva che:

1. L'epoca di costruzione può essere fatta risalire al 2007.
2. Le opere sono realizzate su terreni gravati da vincoli di natura paesaggistica e idrogeologica, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.
3. Le ragioni del credito risalgono al periodo dicembre 2011 – maggio 2012, pertanto la sanatoria degli abusi edilizi non rientra nelle previsioni della Legge n°326/2003.

Sulla base di tali osservazioni si deduce che le opere realizzate in assenza di abilitazione edilizia non sono condonabili.

In merito alla sanabilità delle opere si osserva che:

1. Il PRG per le zone destinate agli usi agricoli come quelle in esame, stabilisce che *l'indice di fabbricabilità fondiario per le abitazioni è fissato in 0,03 mc/mq; l'area coperta del complesso delle costruzioni non può superare 1/40 della superficie del fondo.*

In seguito ai rilievi effettuati la volumetria realizzata con destinazione d'uso residenziale è maggiore di quanto prescritto dalle norme: si deduce che le opere realizzate al piano terra non sono sanabili e non possono subire un cambio di destinazione d'uso.

Pertanto, nell'ambito della stima, il piano terra verrà considerato "deposito" poiché la destinazione d'uso di un immobile non dipende dall'uso che il soggetto ne fa in concreto, ma da quanto dichiarato nel titolo abilitativo assentito<sup>1</sup>, così come da orientamento del Consiglio di Stato con sentenza n°583/2001.

#### 2.3.4 Conformità / difformità atti

Dalle ricerche espletate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto - è risultato che la particella n°1019 è di proprietà, per 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

in atti al catasto dal 10/11/2005 con nota n°8634.1/2005, protocollo n°LT0199437.

Tutti i dati riportati sulla visura storica dell'immobile e sulla planimetria depositata coincidono con lo stato di fatto rilevato.

#### 2.3.5 Proprietà

La proprietà dell'immobile è per l'intero \_\_\_\_\_ che lo ha ricevuto \_\_\_\_\_ con atto pubblico di donazione del 05/03/2010 (Trascrizione del 09/03/2010 Registro Particolare 3735, Registro Generale 6336, Repertorio n°7517/3543, rogante Notaio Maria Concetta Fuccillo).

l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico di compravendita n°7023 del 28/12/1972, rogante Notaio Claudio Pennacchio (registrato a Formia il 10/01/1973 al n°266 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/1973 al n°6577/6231).

#### 2.3.6 Trascrizioni ed Iscrizioni relative alla particella 1019

Dopo aver eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri - Agenzia del Territorio di Latina, nell'arco temporale dell'ultimo ventennio, sull'immobile catastalmente identificato con la particella n°1019 del Foglio n°25 di Itri, Catasto Fabbricati, sezione urbana, è emerso quanto di seguito riportato.

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico:

1. ISCRIZIONE del 13/11/2006  
Registro Particolare 8667 - Registro Generale 36845  
Pubblico ufficiale Guido Fuccillo  
Repertorio 102367/27241 del 10/11/2006  
*IPOTECA volontaria derivante da cessazione a garanzia di mutuo condizionato*

---

<sup>1</sup> Permesso di Costruire prot. n°12600 del 09/10/2006

Annotazione n°2577 del 18/04/2007 (Erogazione parziale)  
Annotazione n°7665 del 14/12/2007 (Erogazione parziale)  
Comunicazione n°1264 del 15/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 19/05/2008 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007; art.40bis DLgv 385/1993).

2. ISCRIZIONE del 07/03/2008

Registro Particolare 1183 – Registro Generale 6571  
Pubblico ufficiale Guido Fuccillo  
Repertorio 104686/28483 del 03/03/2008  
IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

3. TRASCRIZIONE del 09/03/2010

Registro Particolare 3735 – Registro Generale 6336  
Pubblico ufficiale Maria Concetta Fuccillo  
Repertorio 7517/3543 del 05/03/2010  
*Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTA*

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2012

Registro Particolare 15149 – Registro Generale 21765  
Pubblico ufficiale – Tribunale di Latina, sez. di Gaeta  
Repertorio 979 del 08/08/2012  
*Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili*

Successivamente all'atto di pignoramento non è stata registrata alcuna scrittura.

### 2.3.7 Caratteristiche

Verranno qui di seguito illustrate le caratteristiche specifiche dell'immobile ai fini della stima. Il calcolo della consistenza si esegue in termini di superfici.

- *Per il calcolo delle superfici* bisogna far riferimento sia alle superfici lorde dei vani, così come richiesto dal D.P.R. 23-3-1998, n°138<sup>2</sup> comprensive delle strutture verticali che alle superfici nette come disposto dal D.M. LL. PP. n°801 del 10-05-1977<sup>3</sup> con la distinzione tra area utile e area non residenziale.
- *DPR 138/98*: correzioni della superficie lorda relative alla destinazione d'uso;
- *DM 801/77*: classificazione dei vani utili abitabili e non residenziali;
- *Area Reale Netta*: corrisponde alla superficie di pavimento;
- *Area Reale Lora*: superficie reale lorda calcolata secondo DPR 138/98;
- *DM 801*: superficie netta calcolata distinguendo tra *utile* e *non residenziale*;
- *DPR 138*: *superficie lorda corretta la classe di destinazione d'uso*.

---

<sup>2</sup> Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri. Allegato C: Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>3</sup> Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

La valutazione dell'area esterna avviene in linea con le disposizioni del DPR 138/98.

### 2.3.7.1 Unità abitativa

L'abitazione è una villetta isolata. La suddivisione interna degli ambienti è corrispondente con quanto riportato sulla planimetria depositata in catasto, ad eccezione del muro interno di divisione tra le due stanze da letto poste al piano terra.

Agli ambienti del piano terra si applica il coefficiente di riduzione proprio dei vani accessori come previsto dal DPR n°138/98.

Di seguito è riportata la consistenza dell'abitazione:

Vani			Consistenza			Area (mq)		
ID	Descrizione	P	DPR 138/98	DM 801/77	Reale Lorda	Reale Netta	DPR 138/98	DM 801/77
CN	CANTINA	T	0,6	0,25	11,52	15,96	6,91	3,99
LT	LOC TECNICO	T	0,25	0,25	1,98	2,27	0,50	0,57
C	CORTE	T	0	0,10	104,90	104,90	0,00	10,49
C_2	CORTE	T	0	0,02	16,97	16,97	0,00	0,34
C_1	CORTE	T	0	0,02	15,94	15,94	0,00	0,32
SC	SCALA	T	1	1,00	1,71	2,38	1,71	2,38
K	CUCINA	T	1	0,50	11,42	13,29	5,71	6,65
DIS 2	DISIMPEGNO	T	1	0,50	7,15	8,52	3,58	4,26
L 1	CAMERA	T	1	0,50	7,90	9,19	7,90	4,60
DIS 1	DISIMPEGNO	T	1	0,50	2,73	3,04	2,73	1,52
WC	BAGNO	T	1	0,50	5,11	6,29	2,56	3,15
I	INGRESSO	T	1	0,50	5,33	7,51	2,67	3,76
S	SOGGIORNO	T	1	0,50	31,02	37,54	15,51	18,77
L 2	CAMERA	T	1	0,50	11,69	14,76	5,85	7,38
SC_2	SCALA	I	1	1	2,85	4,64	2,85	4,64
LAV	LAVANDERIA	I	1	1	3,90	5,29	3,90	5,29
PL	PLURIUSO	I	1	1	6,25	10,26	6,25	10,26
WC_P	BAGNO	I	1	1	8,91	11,04	8,91	11,04
DIS 1	DISIMPEGNO	I	1	1	2,45	1,69	2,45	1,69
L M	CAMERA M	I	1	1	14,03	17,02	14,03	17,02
BAL_2	BALCONE	I	0	0,30	13,44	13,44	0,00	4,03
BAL	BALCONE	I	0	0,30	10,05	10,05	0,00	3,02
TER	TERRENO	I	0	0,1	104,90	104,90	0,00	10,49
TER	TERRENO	I	0	0,02	3174,29	3174,29	0,00	63,49

Tabella 6: Consistenza dell'unità immobiliare

Allo stato attuale, sulla base del rilievo effettuato, l'unità abitativa risulta avere:

- una superficie lorda commerciale di 199,00 m<sup>2</sup>;

Per il calcolo del valore di mercato si assume il valore della superficie lorda commerciale.

### 2.3.8 Possesso o titolo di occupazione

L'immobile è attualmente in possesso

### 2.3.9 Terreno

Il terreno è classificato come Uliveto al Catasto Terreni del Comune di Itri.

Nel seguito si riportano la classificazione e la consistenza in forma sintetica:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
25	1020	ULIVETO	2	1975	€ 6,12	€ 4,08

Tabella 7: Dati catastali del terreno del Foglio 25

Lo stato di conservazione è normale.

#### 2.3.9.1 Proprietà

La proprietà dell'immobile è per l'intero \_\_\_\_\_ che lo ha ricevuto \_\_\_\_\_ con atto pubblico di donazione del 05/03/2010 (Trascrizione del 09/03/2010 Registro Particolare 3735, Registro Generale 6336, Repertorio n°7517/3543, rogante Notaio Maria Concetta Fuccillo).

Al signor \_\_\_\_\_ immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto pubblico di compravendita n°7023 del 28/12/1972, rogante Notaio Claudio Pennacchio (registrato a Formia il 10/01/1973 al n°266 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/1973 al n°6577/6231).

#### 2.3.9.2 Trascrizioni ed Iscrizioni relative alla particella 1020

Dopo aver eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri – Agenzia del Territorio di Latina, nell'arco temporale dell'ultimo ventennio, sull'immobile catastalmente identificato con la particella n°1020 del Foglio n°25 di Itri, Catasto Itri, è emerso quanto di seguito riportato.

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico:

##### 5. ISCRIZIONE del 13/11/2006

Registro Particolare 8667 – Registro Generale 36845

Pubblico ufficiale Guido Fuccillo

Repertorio 102367/27241 del 10/11/2006

*IPOTECA volontaria derivante da cessazione a garanzia di mutuo condizionato*

Annotazione n°2577 del 18/04/2007 (Erogazione parziale)

Annotazione n°7665 del 14/12/2007 (Erogazione parziale)

Comunicazione n°1264 del 15/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 19/05/2008 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007; art.40bis DLgv 385/1993).

6. ISCRIZIONE del 07/03/2008  
Registro Particolare 1183 – Registro Generale 6571  
Pubblico ufficiale Guido Fuccillo  
Repertorio 104686/28483 del 03/03/2008  
IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
7. TRASCRIZIONE del 09/03/2010  
Registro Particolare 3735 – Registro Generale 6336  
Pubblico ufficiale Maria Concetta Fuccillo  
Repertorio 7517/3543 del 05/03/2010  
*Atto fra vivi – DONAZIONE ACCETTA*
8. TRASCRIZIONE del 10/10/2012  
Registro Particolare 15149 – Registro Generale 21765  
Pubblico ufficiale – Tribunale di Latina, sez. di Gaeta  
Repertorio 979 del 08/08/2012  
*Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili*

Successivamente all'atto di pignoramento non è stata registrata alcuna scrittura.

## 2.4 GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non sono divisibili e, quindi, è prevista la vendita in un unico lotto.

### 3 VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE

#### 3.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore economico del bene si fa ricorso ai seguenti tre elementi caratteristici della stima:

$$V_R = V_N - \Delta V$$

dove:

$V_R$  è il valore reale del bene, definito alla luce delle caratteristiche particolari, che deriva dal valore normale corretto con aggiunte e detrazioni derivanti dalle caratteristiche dell'immobile;

$V_N$  è il valore normale del bene, definito sulla base delle caratteristiche generali;

$\Delta V$  è la variazione di valore dovuta rispettivamente al valore delle aggiunte e delle detrazioni calcolate considerando le caratteristiche particolari del bene.

Nella stima del bene, il VALORE NORMALE si calcola facendo riferimento a due metodi:

- a. *il metodo della capitalizzazione del reddito* (con il quale si determina il valore normale catastale);
- b. *il metodo sintetico-comparativo* sviluppato partendo dal valore unitario determinato mediante la ricerca del più probabile valore di mercato sul territorio di riferimento (con il quale si stima il valore normale determinato dall'indagine di mercato).

Il valore normale catastale  $V_{Nc}$  – determinato tramite la capitalizzazione della rendita- determina il limite inferiore assumendo come parametro specifico il vano utile, mentre la rendita è aggiornata sulla base della consistenza verificata.

Nel caso dell'indagine di mercato, il valore normale, determinato in modo sintetico-comparativo, viene stabilito considerando come parametro specifico il metro quadro di superficie lorda. Si assumono due riferimenti principali:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che rivela i prezzi unitari sul territorio di ogni comune, derivanti da atti pubblici di compravendita immobiliare;
- l'indagine sul mercato immobiliare locale, mediante rilevazione delle offerte praticate al momento della stima (nel caso in esame tale periodo corrisponde all'intervallo marzo 2013 - maggio 2013).

Il valore normale derivato dall'OMI ( $V_{Nomi}$ ) costituisce un utile riferimento, poiché si basa su parametri oggettivi validi per tutto il territorio osservato. Tuttavia anche questo riferimento risulta generalmente sottostimato rispetto al prezzo determinato mediante indagine di mercato diretta.

Il valore normale di mercato stabilito sulla base dell'indagine di mercato ( $V_{Nim}$ ), condotta assumendo gli stessi riferimenti territoriali dell'OMI, viene determinato mediante la stima del

prezzo unitario offerto dagli operatori del mercato immobiliare locale per immobili della stessa tipologia localizzati in zone simili.

Le correzioni al valore normale sono apportate facendo riferimento alla legge n°392/78, che disciplina esplicitamente le caratteristiche specifiche degli immobili da ripartire tra aggiunte (A) e detrazioni (D) in funzione dell'incidenza, positiva o negativa, sul valore dell'immobile.

Tra le detrazioni, oltre a quelle relative alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, si possono considerare ulteriori oneri legati alla particolarità della stima, come ad esempio, oneri relativi a pratiche amministrative in corso (es. abilitazione edilizia, sanatoria) oppure a eventuali locazioni, lavori (es. interventi e/o ristrutturazioni).

### 3.2 STIMA DELL'IMMOBILE URBANO

#### 3.2.1 Metodo della capitalizzazione della rendita

Ai fini del calcolo si fa riferimento all'unità immobiliare destinata ad abitazione in villini di categoria A/7 classe 4, consistenza di 6 vani.

Alla consistenza di tale unità è attribuita una rendita catastale (RC) pari a € 619,75 da cui si ottiene un valore normale catastale (VNc) pari a:

$$VNc = Rc \cdot SL^* = € 619,75 \cdot 199,00 = € 123'330,25$$

Valore arrotondato a € 123'330,00 .

#### 3.2.2 Metodo sintetico comparativo (Mercato immobiliare)

Il calcolo del valore normale mediante l'indagine di mercato, viene svolto considerando prima l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che consente una definizione oggettiva delle caratteristiche del bene, poi effettuando una specifica indagine di mercato sul territorio del comune di Itri.

##### 3.2.2.1 Osservatorio Mercato Immobiliare

L'indagine del mercato immobiliare fornisce dati che si riferiscono al secondo semestre dell'anno 2012.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare divide il comune di Itri in quattro fasce e due microzone.

Zona	Codice	Fascia	Descrizione	Tipologia prevalente
1	B1	Centrale	TOPONOMASTICA DI CONFINE: CENTRO STORICO M. U - V. APPIO CLAUDIO - PZ MUNICIPIO - VIA ROMA	Abitazioni civili
2	B2	Centrale	FASCIA CONTIGUA ESPANSIONE CENTRO STORICO	Abitazioni civili
2	D1	Periferica	ZONA ESPANSIONE VERSO FORMIA - SVILUPPO LUNGO APPIA - CHIUSA - CAPPUCCINI - LAGO VETERE - GIOVENCO - MADONNA DELLE GRAZIE	Abitazioni civili
2	R1	Rurale	ZONA AGRICOLA DEL COMUNE	Abitazioni civili

Tabella 8: Microzone del Comune di Itri (Dati OMI 2012)

Gli immobili oggetto di perizia ricadono nella zona R1 (Rurale): ZONA AGRICOLA DEL COMUNE.

Le quotazioni per immobili destinati ad uso residenziale rilevate sono riportate nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	870	L	3,3	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	990	1'400	L	3,9	5,3	N

Tabella 9: Dati relativi all'Agenzia del Territorio -Dati OMI 2012/2

Come si può rilevare dalla tabella 8, le quotazioni per Ville e Villini, in condizioni normali, oscillano tra un valore minimo di € 990,00/m<sup>2</sup> ed un massimo di € 1'400,00/m<sup>2</sup>.

Il prezzo di mercato (PU<sub>OMI</sub>) viene determinato seguendo le disposizioni contenute nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27-7-2007, il quale definisce il prezzo normale unitario come risultato della seguente relazione:

$$PN_{OMI} = PN_{OMI, \min} + K (PN_{OMI, \max} - PN_{OMI, \min})$$

dove K è un fattore calcolato sulla base del taglio della superficie dell'abitazione e del livello di piano attraverso la formula:

$$K = (k_1 + 3k_2) / 4$$

Nel caso dell'immobile in esame, con destinazione residenziale si considera K= 0,750.

Il prezzo unitario di mercato dell'unità immobiliare, arrotondato, calcolato con la formula prima riportata è pari a:

$$PU_{OMI} = 1'298,00 \text{ € / m}^2$$

Una volta definito il prezzo di mercato, il valore normale dell'unità immobiliare (VN<sub>OMI</sub>) risulta uguale al prodotto

$$VN_{OMI} = PU_{OMI} \cdot Sc$$

dove Sc rappresenta la superficie lorda corretta dell'unità immobiliare.

### Riepilogo

L'abitazione ha una consistenza di 199,00 m<sup>2</sup>.

Le quotazioni per le abitazioni oscillano tra € 990,00/m<sup>2</sup> ed € 1'400,00/m<sup>2</sup>.

Con un K= 0,750, si ottiene che il prezzo di mercato OMI è posto pari a 1'298,00 € / m<sup>2</sup>.

Il valore normale di mercato dell'abitazione (VN<sub>OMI</sub>) risulta:

$$VN_{OMI} = PU_{OMI} \cdot Sc = 1'298,00 \text{ € / m}^2 \cdot 199,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 258'300,00$$

Il valore normale OMI è pari a € 258'300,00

### 3.2.2.2 Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata condotta rilevando il valore delle offerte degli immobili qualitativamente simili a quelli oggetto di stima, con il fine di costruire un campione significativo da sottoporre ad un'analisi statistica.

Con questo obiettivo sono stati considerati i prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore per il periodo marzo - maggio 2013 nel comune di Itri, scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona dell'abitazione stimata.

Le offerte inserite nel campione sono necessarie a determinare i valori caratteristici del prezzo unitario: massimo, minimo e medio.

N	Zona	Superficie (mq)	Prezzo (Euro)	Prezzo Unitario (€/mq)
1	Villa di 160 mq su unico livello con terreno di 2000 mq con piante di ulivo	213	€ 420.000	€ 1.972
2	Villa unifamiliare di 140 mq c.a con giardino di 3.000 mq, veranda di 70 mq e cantina di 40 mq c.a.	256	€ 390.000	€ 1.523
3	Porzione di villa bifamiliare di 140 mq su due livelli con giardino di 1800 mq	187	€ 400.000	€ 2.139
4	Villa di 140 mq con terrozzo di 30 mq, veranda di 40 mq e giardino di 3000 mq con alberi da frutta.	234	€ 250.000	€ 1.068
5	Villa singola due livelli fuori terra giardino a prato inglese e terreno di oltre 1000 mq.	160	€ 500.000	€ 3.125
6	Villa di 140 mq su un unico livello con 7000 mq di terreno con olivi e alberi da frutto	291	€ 300.000	€ 1.031
7	Villetta singola di 200 mq totali (compreso parte da rifinire) su due livelli più mansarda. Terreno di 5000 mq coltivato a uliveto e frutteto	316	€ 209.000	€ 661
8	Villa di 130 mq su due livelli con circa 3000 mq di terreno	200	€ 275.000	€ 1.375
9	Villa su due livelli con circa 5000 mq di terreno	338	€ 398.000	€ 1.178
10	Villetta unifamiliare di 80 mq su due livelli con terreno di circa 2500 mq.	136	€ 239.000	€ 1.757
11	Villa unifamiliare di 130 mq netti con veranda di 70 mq, cantina e cisterna. Annesso terreno terrazzato di 3000 mq.	221	€ 450.000	€ 2.036
12	Villa di 140 mq su due livelli con circa 4000 mq di terreno.	231	€ 250.000	€ 1.082
13	Villa di 120 mq su due livelli. Giardino di 200 mq più uliveto di 1500 mq.	164	€ 330.000	€ 2.012

Tabella 10: Prezzi unitari di mercato dell'offerta locale

Dal campione esaminato si determinano i valori caratteristici del prezzo unitario.

Come si evince dal campione analizzato, il valore del prezzo unitario oscilla tra un massimo di 2'266,00 € / m<sup>2</sup> ed un minimo di 958,00 € / m<sup>2</sup>.

Le caratteristiche dell'abitazione sono tali da indirizzare la scelta sul valore di € 1'743,00 al metro quadrato.

#### 3.2.2.2.1 Scelta del valore normale

Il valore normale che si ottiene (VN) è:

$$VN = PU \cdot Sc = € 1'743,00 \cdot 199,00 = € 346'857,00$$

Il valore normale ottenuto è pari a € 346'857,00

ANGELA NARDELLA, ARCHITETTO

STUDIO 17  
piazza San'Erasmo, 17  
04023 Formia -LT-

Progettazione Architettonica e Navale

22/25  
mob. 339.8376757  
angela.nardella@archiwariopec.it  
nardella.angela@gmail.com

I valori normali ottenuti per l'unità immobiliare risultano i seguenti:

- Metodo della capitalizzazione della rendita:  $VN_c = € 123'330,00$
- Prezzi dell'OMI:  $VN_{OMI} = € 258'300,00$
- Prezzi dell'indagine di mercato:  $VN_{IM} = € 346'857,00$

I valori calcolati con la rendita o con i dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare sono in linea generale inferiori rispetto ai valori calcolati con i dati rilevati alle offerte di mercato, che risultano più aderenti ai valori reali.

### 3.2.3 Correzioni al valore normale

Al valore normale si apportano correzioni, quali aggiunte (A) o detrazioni (D), derivanti dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile (art. 15 legge n°392/78). Le correzioni sono stabilite in funzione:

- del comune attraverso la valutazione della classe demografica, della zona, dei collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- dell'edificio attraverso la valutazione della tipologia, dell'età, della qualità e dell'area verde disponibile;
- dell'immobile attraverso la valutazione della superficie, dell'altezza media di piano, dello stato di conservazione, dell'esposizione, del livello di piano, del numero dei servizi igienici, della presenza di parcheggi;
- degli impianti presenti.

#### 3.2.3.1 Aggiunte e detrazioni

*Classe demografica del Comune (art. 17), Ubicazione (art. 18)*

L'immobile è stato realizzato nel comune di Itri, che ha una popolazione di 10'479 abitanti, superiore a 10'000 abitanti e inferiore a 50'000.

Per quanto concerne i collegamenti, il centro urbano del comune è attraversato dalla via Appia (SS7) che lo collega a nord-ovest con il comune di Fondi (distanza di 13,3 Km) e verso sud-est con Formia (distanza di 8,8 Km). È presente la stazione ferroviaria lungo la linea direttissima Roma-Napoli.

La zona in cui ricade l'edificio è semiperiferica rispetto al centro storico del comune e dista dallo stesso circa 2 Km, mentre la distanza dalla stazione ferroviaria è pari a 4,7 Km.

Il coefficiente di variazione relativo alle caratteristiche del comune è pari a 0,725.

*Tipologia Edificio (art. 16), Vetustà (art. 20), Stato di conservazione e manutenzione (art. 21), Livello di piano (art. 19)*

L'edificio oggetto del procedimento è stato costruito nel 2007 (età 6 anni), è di qualità buona, in uno stato di conservazione normale. La tipologia è a villa unifamiliare con più piani fuori terra e con area esterna esclusiva. Il coefficiente di variazione relativo è pari a 1,134.

L'abitazione è di taglio grande (sup. >150 mq), con altezza interna media pari a 3 m, si sviluppa su due piani, uno stato di conservazione normale, ha doppia esposizione, con infissi esterni con vetro camera e tapparelle motorizzate, ha due bagni e sufficiente parcheggio.

Il coefficiente di variazione relativo è pari a 1,762.

Gli impianti presenti sono in un buono stato di conservazione. Nell'abitazione è presente un impianto di riscaldamento autonomo con pannelli radianti a pavimento, termocamino e caldaia. Il coefficiente di variazione relativo è pari a 1,091.

Sulla base delle valutazioni svolte, il valore del coefficiente globale di differenziazione dell'abitazione è pari a 1,580.

Il valore complessivo delle aggiunte e delle detrazioni relativo alle caratteristiche dell'immobile è calcolato tramite la seguente relazione:

$$\Delta V = VN \cdot (\pm 1 \mp CD) = € 346'857,00 \cdot (1,580 - 1) = € 201'177,00$$

Il valore dovuto alle aggiunte e alle detrazioni per l'abitazione ammonta a € 201'177,00

### 3.2.4 Valore reale

Sulla base dei valori determinati, si ottiene il valore reale dell'unità immobiliare in considerazione delle specifiche caratteristiche della stessa:

$$VR = VN \pm \Delta V = € 346'857,00 + € 201'177,00 = € 548'034,00$$

Nella tabella che segue si riportano in forma sintetica il Valore Normale, la variazione di valore e, infine, il Valore Reale dell'unità immobiliare.

Valore Normale	Variazione	Valore Reale
€ 346'857,00	€ 201'177,00	€ 548'034,00

**Tabella 11:** tabella riassuntiva calcolo del Valore Reale

Il Valore Reale dell'unità abitativa, arrotondato, risulta pari a € 548'034,00 .

## 4 CONCLUSIONI

Per determinare il valore dei beni oggetto di stima, la scrivente ha operato sulla base della verifica dei luoghi tramite rilievi metrici e fotografici, dei documenti rilevati presso i pubblici uffici oltre che, naturalmente, sulla base dei dati acquisiti riguardanti il territorio di riferimento.

Si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, calcolando gli immobili sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Sulla base delle valutazioni svolte è stato determinato il valore della quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Itri, contrada Marciano, catastalmente individuata nel NCEU con la particella n°1019, del Foglio n°25 e della particella 1020, del Foglio n°25 del NT del su citato comune.

Tale valore, al netto delle detrazioni dovute alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile al momento del sopralluogo, risulta pari a € 548'034,00 .

Il consulente tecnico d'ufficio nel congedarsi ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e, ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitole, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Formia, 22 maggio 2013

In fede

Architetto Angela Nardella

