

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 326/2002

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



ARCHITETTO IVO MANCINELLI - VIA ABRUZZO N.40 - 04100 LATINA

Tel. 0773 620255 - mobile: 338 9464349

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

La relazione sarà articolata secondo i seguenti punti:

- 1 - Premesse;
- 2 - Accessi, sopralluoghi e rilievi;
- 3 - Descrizione dei beni;
- 4 - Situazione urbanistica;
- 5 - Criteri generali di stima;
- 6 - Stima dei beni;
- 7 - Conclusioni

\*\*\*\*\*

## 1 - PREMESSE

Nell'udienza del 10 Novembre 2004 il sottoscritto Arch. Ivo Mancinelli iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina al n.83, veniva nominato C.T.U. dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Lollo, per la stima dei beni di cui appresso. Al consulente, previo rituale giuramento, venivano formulati i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi l'esperto la regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, come prescritta dall'art. 567 comma 2 c.p.c., specificando le eventuali lacune, pur se riguardanti solo talune particelle o alcuni intervalli temporali del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- 2) Indichi l'esperto eventuali difformità tra le risultanze catastali e la situazione di fatto riscontrata, procedendo all'accatastamento ove necessario e a tutte le rettifiche

necessarie presso gli uffici competenti.

3) Precisi se l'immobile è libero o soggetto a locazione, affitti, canoni, livelli, servitù, usi civici od altro indicando comunque il nominativo dell'attuale occupante.

4) Verifichi in ogni caso, ove sussistano diritti di usufrutto, se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario, alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto.

5) Accerti per le costruzioni e con riferimento alla legge 47/85 e succ. mod. e int., in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° Settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze o concessioni edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità/agibilità dei fabbricati.

6) Rediga un apposito foglio dattiloscritto contenente i risultati di cui agli accertamenti del punto precedente, che sarà allegato al decreto di trasferimento.

7) Proceda alla stima dei beni pignorati, valutando l'incidenza negativa della eventuale opera abusiva e indichi anche il valore secondo la rendita catastale.

- 8) Indichi se sia opportuno che i beni pignorati vengano venduti in più lotti, procedendo alla loro formazione.
- 9) Esegua delle fotografie ritraenti l'esterno dei beni e, se consentito, gli interni delle costruzioni.
- 10) Riferisca se l'immobile presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art.58 del suddetto decreto.
- 11) Descriva, inoltre, sinteticamente l'immobile o i lotti (consistenza e dati catastali) da vendere, nonché le formalità da cancellare, su apposito modulo da ritirare in Cancelleria.

\*\*\*\*\*

Dagli atti presenti nel fascicolo risultano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

di proprietà 

A) In Comune di Latina, Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N.2", il locale commerciale sito al piano terra distinto con il n.4 della superficie complessiva di circa mq.110 disposto su due livelli e composto al livello terreno di un unico ambiente di mq.60 e al livello soppalco - collegato al precedente da scala interna - da un ambiente di mq.47 cui è annesso un servizio di mq.3, confinante con locali riportati in Catasto al subalterno 94 e 96, parcheggio condominiale, salvo altri.

Il locale in parola è riportato in Catasto Urbano di Latina al Foglio 170 particella 79 subalterno 95;

**B) In Comune di Latina, Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N.5",** il locale commerciale sito al primo piano distinto con il n.8 della superficie complessiva di circa mq.61, composto da un locale e servizio, confinante con locali commerciali riportati in Catasto ai subalterni 185 e 187, percorso pedonale, salvo altri. Il locale in parola è riportato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170 particella 79 subalterno 186.

di proprietà **[REDACTED]**

**C) In Comune di Latina, Corso della Repubblica n. 283** appartamento sito al piano sesto distinto con il numero interno 11, composto di ingresso disimpegno, salone, tre camere ed accessori, confinante con vano scala, vano ascensore, appartamento interno 12, Corso della Repubblica, salvo altri. Detto immobile risulta censito al N.C.E.U. di Latina al foglio 146, particella 221, subalterno 11.

## 2 - ACCESSI, SOPRALLUOGHI E RILIEVI

Il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo in data 27 Novembre 2004 durante il quale prendeva visione solamente dell'appartamento di cui al precedente punto C) avendo preventivamente inviato agli esecutati signori coniugi **[REDACTED]** **[REDACTED]** il rituale avviso di inizio delle operazioni peritali presso il loro domicilio, cioè presso l'appartamento sito in Latina, Corso della Repubblica n.283.

Successivamente in data 11 Dicembre 2004 si effettuava un secondo sopralluogo per la visita agli altri due immobili di cui ai precedenti punti A) e B).



infissi esterni in legno verniciato; porte interne in legno verniciato a smalto; portoncini d'ingresso (l'appartamento ha anche un ingresso di servizio) rifiniti in legno di noce nazionale al naturale; pavimenti in marmo botticino nel soggiorno e marmo trani nei disimpegni, pavimento in legno iroko nella zona delle camere da letto. Le pareti della casa sono tinteggiate con pittura lavabile. Nei due bagni e nella cucina i pavimenti e i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di ceramica di ottima qualità. L'alloggio è dotato di impianti idrico ed elettrico a norma di legge e di impianto autonomo con caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. L'altezza interna dell'alloggio è di ml. 2,70. L'appartamento è dotato di due ampi balconi, uno a servizio della cucina prospiciente la corte interna, l'altro con affaccio su Corso della Repubblica e l'antistante "Palazzo M".

La consistenza in termine di superficie della proprietà in questione è la seguente:

- alloggio (compresi muri perimetrali e tramezzi) mq. 161,00
- balconi mq. 13,50

In sostanza la consistenza dell'immobile è la seguente:

- superficie virtuale mq. 164,37

avendo considerato la superficie dei terrazzi equivalente al 25% della superficie interna.

**si ha quindi una consistenza di mq. 164,37**

- **Negozi** del Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N.2" sito al piano terra distinto con il n. **88**. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Latina al foglio 170, particella 79, subalterno 95. Ha

una superficie lorda di mq. 113,00. Il complesso edilizio di cui fa parte è stato realizzato in base a licenza edilizia n.145 del 29.08.1986 rilasciata dal Comune di Latina alla Società "████████████████████" Il locale affaccia su uno slargo adibito a parcheggio auto separato dalla Via del Lido da un'aiuola. Lungo il fronte del fabbricato corre un marciapiede coperto dal soprastante percorso pedonale al piano superiore ed analogamente si ha la stessa situazione sul retro, caratterizzato da viabilità pedonale. Ha ampie vetrine espositive sui due fronti liberi con adiacenti porte d'ingresso. Gli infissi sono di alluminio anodizzato di colore scuro. Trattandosi di una libreria, internamente il locale è caratterizzato dalla presenza di scaffalature per i libri, sia al piano terra che al piano superiore. Quest'ultimo, collegato al livello inferiore da una scala interna metallica, presenta un ampio affaccio sulla zona sottostante ed è adibito prevalentemente a servizio e deposito del locale principale. Vi si trova anche un piccolo bagno. I pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate a lavabile e parapetti e ringhiere della scala e della balconata sono in ferro. Il locale è dotato di tutti gli impianti a norma di legge e di impianto di climatizzazione e riscaldamento ad aria di tipo autonomo.

- **Negozio** del Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N.5" sito al primo piano distinto con il n. 8 della superficie complessiva di circa mq. 62, composto da un locale e servizio. Il locale in parola è riportato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170 particella 79 subalterno 186. Il locale si trova nello stesso complesso edilizio del precedente negozio, soltanto in altro corpo di fabbrica caratterizzato dalla presenza oltre che di negozi anche di un supermercato e



di un grande magazzino di una nota catena nazionale. Questi locali commerciali sono distribuiti intorno ad una piazza interna da cui si dipartono scale mobili e percorsi ai vari livelli. Infatti il negozio in parola non ha affacci all'esterno ma ha la vetrina prospiciente uno dei tanti percorsi interni. Nel negozio si svolge la vendita di abbigliamento per bambini. L'arredamento interno è particolarmente curato: i pavimenti sono in listoni di rovere, le pareti sono rivestite in pannelli di faggio naturale a cui sono addossate mensole e scaffalature. Vi sono controsoffitti che alloggiavano apparecchi illuminanti e canalizzazioni per la climatizzazione estiva ed invernale prodotta da impianto autonomo. La vetrina ha vetri molati e curvati con infissi in ferro smaltato di colore rosso. Il retro del negozio è un piccolo magazzino con annesso bagno.

#### 4 - SITUAZIONE URBANISTICA

##### Appartamento in Latina, Corso della Repubblica n. 283

Come detto in precedenza l'appartamento è ubicato in un complesso edilizio del centro più vecchio di Latina e con riferimento allo strumento urbanistico in vigore, ricade in *Zona R.0* di Piano Regolatore Generale; questa parte della città è praticamente individuata dall'anello della prima circoscrizione di Latina.

##### Due locali commerciali siti in Comune di Latina, Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N.2" e nell' "Edificio N.5"

Questi negozi si trovano in *Zona Q.3* di Piano Regolatore e cioè in un quartiere adiacente la direttrice Latina - Mare. Lungo questo asse viario si è verificato uno sviluppo urbano tra la metà degli anni settanta e il decennio successivo. Infatti, il

Comune di Latina nel 1986 concedeva per una durata di 99 anni in diritto di superficie alla Società [REDACTED] l'area comunale sita in P.Z. 167 (Q3), ai sensi della legge n.865 del 22 Ottobre 1971, allo scopo di edificare servizi commerciali e di quartiere. In seguito ad atto di fusione in data 12/07/1989 la Società [REDACTED] veniva incorporata alla Società [REDACTED] che ha continuato la gestione dell'omonimo complesso commerciale. Il quartiere è caratterizzato da una edilizia varia come tipologia (villini e caseggiati condominiali) e servizi al quartiere stesso, per la maggior parte ubicati proprio nel complesso edilizio denominato "Centro Morbella" che si configura, secondo le attuali tendenze organizzative dell'urbano, come un nuovo polo di attrazione per la stessa città.

#### 5 - CRITERI GENERALI DI STIMA

I criteri di stima adottati per la valutazione del bene sopra descritto sono due: quello analitico e quello sintetico.

Il primo metodo, analitico, raggiunge il valore attraverso il rapporto tra redditività del bene ed il saggio di capitalizzazione.

Il secondo metodo, sintetico o di confronto, individua il valore del bene per mezzo del confronto dello stesso con altri dello stesso tipo e dello stesso mercato del quale si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente. La sua validità si trova nel fatto di poter trarre un giudizio sintetico sul bene in relazione ai prezzi.

#### 6 - STIMA DEI BENI

**- Appartamento in Corso della Repubblica n. 283 piano sesto interno 11**

Consistenza mq 164,37

Metodo analitico

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito netto; quello lordo si ottiene ipotizzando, secondo anche le ricerche di mercato effettuate, le seguenti entrate dall'affitto del bene considerandolo in regime di libero mercato:

REDDITO ANNUO STIMATO: € 12.000,00

ABBATTIMENTO PER MANUTENZIONE E TASSE: 20%

## SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE:

prendendo come base il saggio di capitalizzazione medio pari al 4% e considerando le varie influenze ascendenti e discendenti valutate secondo la teoria estimativa si ha:

D 4 = incremento di valore delle aree fabbricabili:	- 0.05%
D 5 = costi di costruzione in aumento:	- 0.05%
D 6 = ribasso del saggio del profitto:	- 0.05%
D 7 = particolare valore dell'edificio	- 0.10%
D 8 = dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari	- 0.10%
D 11 = politica urbanistica restrittiva	- 0.05%

$$SC = 4.0\% - 0.40\% = 3.60\%$$

$$\text{VALORE} \quad \text{€ } 12.000,00 \times 0.80 / 3,60\% = \text{€ } 266.666,00$$

## Metodo sintetico

Passando ora ad una valutazione sintetica e quindi confrontando il bene con proprietà simili nella zona si rileva da indagini fatte ed informazioni assunte la valutazione oscillante tra € 1500,00 e 2000,00 per metro quadrato secondo lo stato di manutenzione dell'immobile, per cui si è calcolato:

VALORE                    mq. 164,37 x € 2000,00 = € 328.740,00

Confrontando quindi i due metodi di stima sviluppati e considerando un valore medio ed arrotondato tra i due, per il bene considerato in unico lotto, si raggiunge un importo pari ad € 297.000,00.

**- Negozio del Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N.2" al civico n. 88**

Consistenza mq. 113

Metodo analitico

REDDITO ANNUO STIMATO: (€ x mq x anno) 15,00 x 113 x 12 = € 20.340,00

ABBATTIMENTO PER MANUTENZIONE E TASSE : 20%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE: prendendo come base il saggio di capitalizzazione medio pari al 6% si ha:

VALORE :  $20.340,00 \times 0,80 / 6,00\% = 271.200,00$

Metodo sintetico

Passando ora ad una valutazione sintetica e quindi confrontando il bene con proprietà simili nello stesso complesso, si rileva da indagini fatte ed informazioni assunte la valutazione oscillante tra € 1500,00 e € 2000,00 per metro quadrato. In questo caso si è adottato il valore massimo in ragione della posizione privilegiata del locale, per cui si ottiene:

VALORE : mq. 113,00 x €/mq. 2000,00 = 226.000,00

Confrontando quindi i due metodi di stima sviluppati, si ottiene un valore medio ed arrotondato pari ad € 248.000,00

**- Negozio del Centro Commerciale Morbella, Via del Lido angolo Via Picasso e Via Fiuggi, nell' "Edificio N. 5" al civico n. 8**

Consistenza mq. 62,00

Metodo analitico

REDDITO ANNUO STIMATO: (€ x mq x anno)  $15,00 \times 62 \times 12 = € 11.160,00$

ABBATTIMENTO PER MANUTENZIONE E TASSE : 20%

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE: prendendo come base il saggio di capitalizzazione medio pari al 6% si ha:

VALORE :  $11.160,00 \times 0,80 / 6,00\% = 148.800,00$

Metodo sintetico

Passando ora ad una valutazione sintetica e quindi confrontando il bene con proprietà simili nello stesso complesso, si rileva da indagini fatte ed informazioni assunte la valutazione oscillante tra € 1500,00 e € 2000,00 per metro quadrato. Anche in questo caso si è adottato il valore massimo in ragione della ubicazione del locale e della sua particolare immagine complessiva, per cui si ottiene:

VALORE :  $\text{mq. } 62,00 \times \text{€/mq. } 2000,00 = 124.000,00$

Confrontando quindi i due metodi di stima sviluppati, si ottiene un valore medio ed arrotondato pari ad € **136.000,00**

**7 - CONCLUSIONI**

In base ai quesiti posti al sottoscritto dal Signor Giudice dell'Esecuzione si precisa quanto segue:

A) in atti è presente una documentazione ipocatastale completa e regolare in ogni

sua parte.

B) le proprietà immobiliari risultano censite in Catasto Fabbricati di Latina come riportato alle pagine 4 e 5 della presente relazione. Non si sono riscontrate difformità tra le risultanze catastali e la situazione di fatto riscontrata;

C) gli immobili oggetto di stima risultano nella posizione come segue:

locale commerciale di mq.113 nell' "Edificio n.2" del Centro Commerciale

Morbella. **Usò proprio**. In questo locale si svolge attività commerciale di cartoleria condotta dallo stesso proprietario esecutato [REDACTED];

- locale commerciale di mq. 62 nell' "Edificio n.5" del Centro Commerciale Morbella. **Affittato**. Questo negozio è affittato alla Ditta D.M.P. S.r.l. con sede in Roma, che vi svolge attività di vendita abbigliamento per bambini;

- appartamento di Corso della Repubblica n.283, piano sesto, mq.164,37.

**Usò proprio**. L'alloggio è occupato dagli esecutati [REDACTED] [REDACTED] che vi risiedono.

D) per tutti gli immobili di cui sopra non risultano diritti di usufrutto;

E) da accertamenti effettuati presso gli uffici del comune di Latina, risulta che gli immobili sono stati realizzati rispettivamente:

locale commerciale di mq.113 nell' "Edificio n.2" del Centro Commerciale

Morbella. Anno di costruzione: 1987; Licenza Edilizia n. 145 del 29/08/1986.

locale commerciale di mq. 62 nell' "Edificio n.5" del Centro Commerciale

Morbella. Anno di costruzione: 1987; Licenza Edilizia n. 145 del 29/08/1986.

Il diritto di proprietà dei due precedenti immobili del Centro Morbella è comunque legato al diritto di superficie dell'area comunale per una durata di 99 anni, derivato da concessione originaria da parte del Comune di Latina alla Società **[REDACTED]**, realizzatrice del centro commerciale (atto a rogito Notaio Ragosta di Latina in data 24/04/1986).

appartamento di Corso della Repubblica n.283, piano sesto, mq.164,37.

Anno di costruzione: 1962; Licenza Edilizia n° 41424 del 29.12.1961 e successiva n°30147 del 25.09.1962.

le costruzioni risultano conformi al progetto autorizzato e pertanto non ricadono nella Legge 47/85 e succ. mod. e int. ;

F) si unisce alla presente una nota dattiloscritta da allegare al decreto di trasferimento, in cui sono riportati i risultati degli accertamenti di cui al punto precedente;

G) per la stima dei beni pignorati (tutti ubicati in Latina), si fa riferimento al precedente punto 6) della presente relazione. Qui di seguito si richiama il valore stimato per le tre distinte proprietà immobiliari e viene indicato, come richiesto, anche il valore secondo la rendita catastale:

locale commerciale di mq.113 nell' "Edificio n.2" del Centro Commerciale

Morbella. Valore commerciale attuale: **€. 248.000,00**

valore secondo la rendita catastale: (rendita x coeff.te di moltiplicazione) =  
 = € 4468,59 x 42,84 = € 191.434,40

locale commerciale di mq. 62 nell' "Edificio n.5" del Centro Commerciale

Morbella . Valore commerciale attuale: **€ 136.000,00**

valore secondo la rendita catastale: (rendita x coeff.te di moltiplicazione) =  
 = € 2810,15 x 42,84 = € 120.386,82

appartamento di Corso della Repubblica n.283, piano sesto, mq.164,37.

Valore commerciale attuale: **€ 297.000,00**

valore secondo la rendita catastale: (rendita x coeff.te di moltiplicazione) =  
 = € 832,79 x 126 = € 104.931,54

H) la vendita dei beni in parola dovrà avvenire in tre lotti:

**lotto 1)** locale commerciale di mq.113 nell' "Edificio n.2" del Centro Morbella .

**lotto 2)** locale commerciale di mq. 62 nell' "Edificio n.5" del Centro Morbella .

**lotto 3)** appartamento di Corso della Repubblica n.283, piano sesto, mq.164,37.

I) Alla presente relazione sono allegati n. 5 fotografie e piante in scala dei locali .

J) Gli immobili non presentano caratteristiche tali da comportare esistenza di vincoli di alcun genere ai sensi del D.L. 29/10/1999 n.490;

K) Alla presente relazione è allegato il modulo con la descrizione dei beni da vendere, nonché l'elenco delle formalità da cancellare.

LATINA 28/02/2005

Architetto Ivo Mancinelli



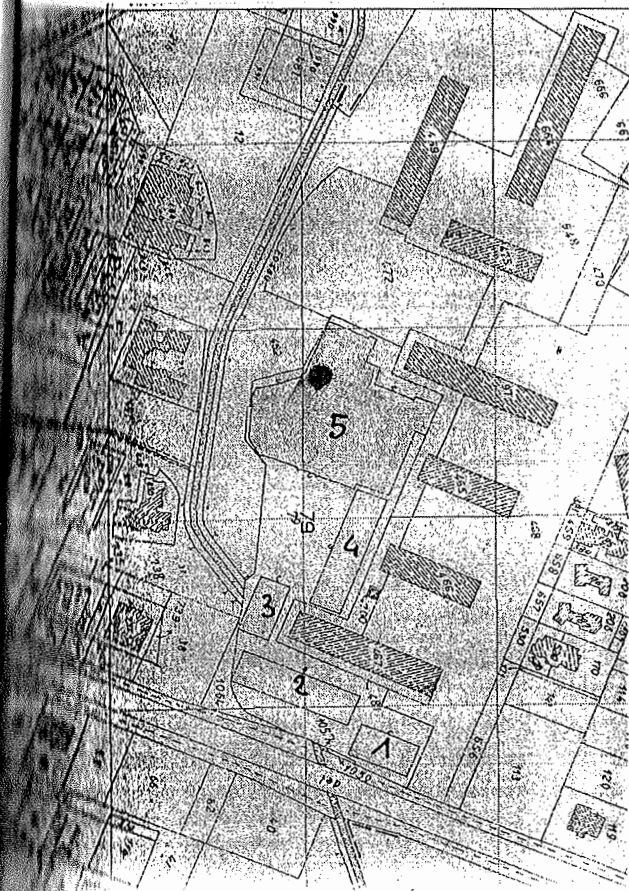
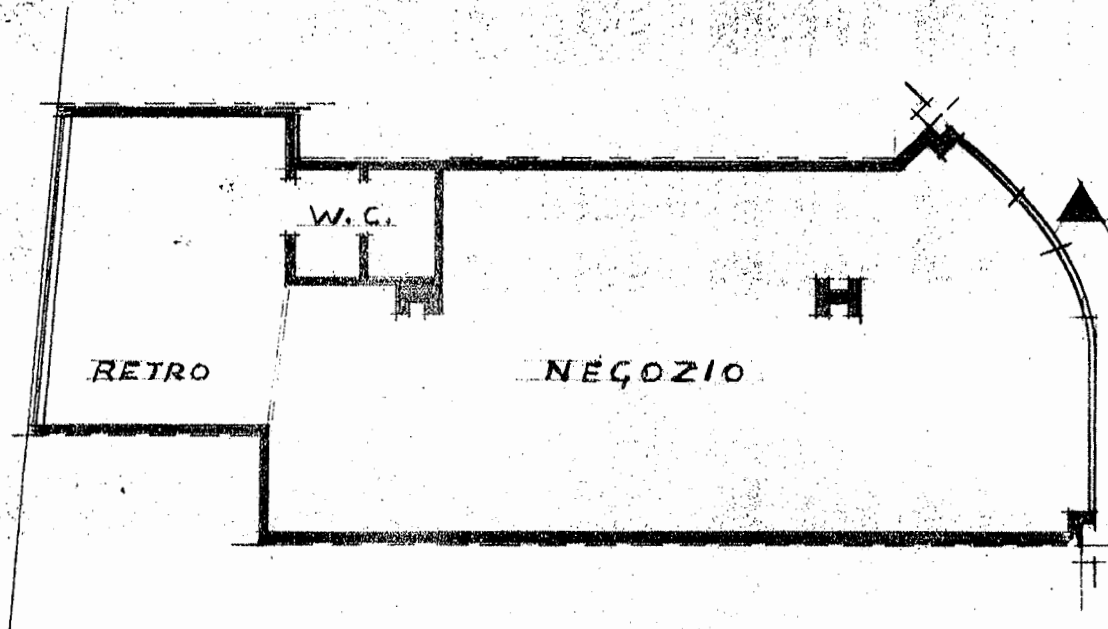
*Ivo Mancinelli*



**Allegati:**

- *piante in scala degli immobili*
- *documentazione fotografica*
- *elenco formalità da cancellare e descrizione dei beni*
- *floppy disk contenente il file della perizia*

Lotto 2)



NEGOZIO DEL CENTRO COMMERCIALE  
MORBELLA  
VIA DEL LIDO ANGOLO VIA PICASSO  
EDIFICIO N. 5 CIVICO N. 8

PIANTA IN SCALA 1:100  
Planimetria ubicativa

Lotto 1)



VISTA DELL'EDIFICIO N. 2 DEL CENTRO COMMERCIALE  
MORBELLA  
VIA DEL LIDO ANGOLO VIA PICASSO

AL PIANO TERRA E SECONDO - CIVICO N. 4 - E' UBICATO  
IL NEGOZIO DI CARTOLIBRERIA OGGETTO DELLA STIMA

Lotto 2)

VISTA DELL'EDIFICIO N. 5 DEL CENTRO COMMERCIALE  
MORBELLA  
VIA DEL LIDO ANGOLO VIA PICASSO

IN QUESTO EDIFICIO E' UBICATO - PIANO SECONDO CIVICO N.  
8 - IL NEGOZIO DI ABBIGLIAMENTO PER BAMBINI OGGETTO  
DI STIMA.



Lotto 2)

VETRINA E INGRESSO DEL NEGOZIO DI ABBIGLIAMENTO  
PER BAMBINI OGGETTO DI STIMA.

VIA DEL LIDO ANGOLO VIA PICASSO CIVICO N. 8

IL LOCALE E' POSTO AL SECONDO PIANO DELL'EDIFICIO  
N. 5 DEL CENTRO COMMERCIALE MORBELLA

