

TRIBUNALE DI LATINA

SEDE DISTACCATA DI GAETA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 571/12

**Giudice Esecuzione Immobiliare
Dott.ssa Alessandra Lulli**

**C.T.U.
Dott. Ing. Maurizio Maffei**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso dal Sig.:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 1- Premessa
- 2- Svolgimento delle operazioni peritali
- 3- Documentazione Ipo-catastale
- 4- Variazioni ed aggiornamenti catastali presentati dal CTU
- 5- Descrizione, consistenza, dati catastali dei beni immobili
- 6- Situazione urbanistico -edilizia
- 7- Valutazione degli immobili
- 8- Identificazione dei lotti ai fini della vendita
- 9- Stato di occupazione degli immobili

Allegati

PREMESSA

Su istanza del Sig. xxxxxxxxxxxxxx, rappresentato e difeso dall'Avv. xxxxxxxxxxxx insieme al secondo creditore intervenuto Guber S.p.A. rappresentato e difeso dall'avv. xxxxxxxxxxxx disgiuntamente e congiuntamente all'Avv. xxxxxxxxxxxx, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Latina - sezione di Gaeta - visto il decreto ingiuntivo n° 2047/11 del 22.12.2011, munito di formula esecutiva in data 26.06.2012, ha proceduto al pignoramento immobiliare, sul seguente immobile per le quote e per i diritti spettanti alla Sig.ra
=====

Abitazione in villini di vani 15,5 sita nel Comune di SS. Cosma e Damiano, distinta in catasto del predetto comune al foglio 60 particella 632 sub 2 – cat. A7, on relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con tutti i suoi frutti civili naturali;

Il Giudice Esecutore, Dott.ssa Maria Teresa Onorato, nell'udienza del 14/06/2013, ha conferito al sottoscritto, Dott. Ing. Maurizio Maffei, con studio professionale in Via Marconi n° 53, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Latina, l'incarico di consulenza tecnica nell'ambito del procedimento esecutivo R.G.E. n. 571/12, formulando i seguenti quesiti:

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 ventenni 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 (lavatoi, 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 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 recedenza 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47;

7) - dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo 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;

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 di locazione e/o se risultano 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 di riscatto;



12) - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione dei criteri 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 del 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);

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto, il CTU ha ritirato la Documentazione Ipo-Catastale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gaeta, sezione distaccata del Tribunale di Latina, in data 16.06.2013. Si procedeva pertanto all'esame della suddetta documentazione, contenente visure catastali e certificati delle iscrizioni delle trascrizioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare presso la residenza del cespite esecutato, mediante invio A/R 146117070250 del 11.07.2013 (All.1), la comunicazione dell'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Contestualmente il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene, effettuava, tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti per la verifica delle certificazioni presentate e per controllare che i beni fossero regolarmente accatastrati a nome del debitore (All. 2.1).

Alla data fissata per il 31 Luglio 2013, alle ore 10.30, il sottoscritto si recava presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di SS.Cosma e Damiano, alla xxxxxxxxxx ove era presente la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx insieme al coniuge.

Nello svolgimento delle indagini tecniche, e' stata eseguita un'attenta ed accurata ricognizione dei luoghi con la debita acquisizione di tutte le informazioni necessarie alla descrizione dell'immobile. Si provvedeva al rilievo fotografico, nonche' provvedendo al rilievo planimetrico e fotografico di parte dei beni pignorati, rilevando delle difformità tra lo stato dei luoghi e la relativa documentazione catastale. Viene rilevato sul confine, un manufatto consistente in 2 box contigui e separati non facenti parte nella procedura pignorativa. Di ciò è stato redatto verbale di sopralluogo (All. 2.2). Dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

1° QUESITO

La documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore, presente nel fascicolo di Cancelleria, risulta coprire il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente la documentazione ipocatastale contenente visure catastali e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Latina.

A seguito di esame risulta agli atti quanto segue:

Nota di trascrizione del pignoramento

Estratto mappa

Certificazioni ipotecarie ventennali

Visure catastali ventennali

Dalle risultanze in atti presenti nel fascicolo risultano:

le visure catastali alla data del 28.10.2009 gli immobili pignorati sono riportati in catasto fabbricati del Comune di SS. Cosma e Damiano come segue:



immobile intestato a xxxxxxxxxxxxxx per diritto di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ - 500/1000 - :
Via Fontanelle snc, piano S1-T-1; foglio 60, particella 632, sub 2, zona censuaria 1, categoria A7, classe 3, vani 15,5, Rendita Euro 2.041,30.

Dati derivanti da variazione toponomastica richiesta dal Comune del 20.09.2011, n°23610.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n°LT0231076).

Stato delle trascrizioni succedutesi nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, relativa alla particella 632, sub 2, del Foglio 60.

Atto pubblico a favore di xxxxxxxxxxxxxx, a rogito del Notaio Sorgenti degli Ulivi Luigi di Sessa Aurunca (CE) del 03/01/2006 trascritto a Sessa Aurunca al n. 772.2/2006 in atti dal 16/01/2006. Repertorio n° 12683. Cessione di diritti reali a titolo oneroso (*All. 7*).

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico di e dei danti causa succedutesi nel ventennio suddetto e gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Contestualmente il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene, effettuava, tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti per la verifica delle certificazioni presentate e per controllare che i beni fossero regolarmente accatastati a nome del debitore.

Si procedeva alla richiesta ed al ritiro di documentazione presso i seguenti Uffici (*All. 2.1*):

Agenzia del Territorio di Latina, è stata acquisita la documentazione relativa al bene pignorato:

Planimetria Catastale dell'area 1:2000 (*All. 4.1*).

Visure e Planimetria catastali dell'immobile (*All. 3.1 - All. 4.2*).

Visura e Planimetria del box (*All. 3.2 - All. 4.3*).

Settore Urbanistica del Comune di SS.Cosma e Damiano— sono state reperite copie delle pratiche edilizie relative alla costruzione degli immobili e quanto altro necessario ai fini dell'espletamento dell'incarico (*All. 2.1*).

Concessione edilizia per la ristrutturazione e trasformazione di casa rurale N°102 del 30/12/1983 (*All. 5.1*).

Concessione di variante in corso d'opera N°33 del 21/03/1986, al progetto di ristrutturazione di fabbricato rurale (*All. 5.2*).

2° QUESITO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE,

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento presente agli atti trattasi di abitazione in villini sita nel Comune di SS. Cosma e Damiano (LT), Via Fontanelle snc, Località Torraccio, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune, al foglio 60 particella 632 sub 2 – cat. A7, classe 3, vani 15,5; superficie catastale 510, rendita euro 2.041,30 con relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con tutti i suoi frutti civili naturali.

Alla data del 9 agosto 2007, data di notifica dell'atto di ingiunzione, risultava proprietaria per 1/2 del diritto di piena proprietà dell'immobile la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx.

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile si trova nel Comune di SS.Cosma e Damiano (LT), ubicato in zona periferica urbanizzata, in Località Torraccio, a pochi chilometri dalla vicina strada SS.7 Via Appia.

Trattasi di un villino unifamiliare con ampio giardino, distribuito su 3 livelli, piano terra, primo piano, piano seminterrato.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato - strutture verticali con pilastri ed orizzontali con travi e solai latero cementizi prefabbricati - tamponamenti in muratura e forati, e coperture a falde.



La costruzione in villini si estende per una superficie totale di circa 385 mq lordi più ulteriori 90 mq circa di portici e mansarde, così ripartiti:

- **Piano Terra Rialzato di 135,28 mq lordi**, composto da porticato con ingresso , soggiorno, vano scala, cucina, sala da pranzo affacciata sul portico, bagno, studio doppio con accesso indipendente mediante rampa posta sul lato nord dell'edificio. E' presente un terrazzino antistante l'ingresso, raggiungibile per mezzo di due rampe di scala di complessivi 8 gradini e sul quale è collocato il portone di accesso principale a tale piano.

- **Piano Primo Piano di 120,63 mq lordi**, composto da disimpegno, camera da letto padronale con bagno privato e spogliatoio mansardato, 3 camere da letto con bagno condiviso.

- **Piano Seminterrato mq. 129,14 lordi**, perfettamente rifinito – costituito da disimpegno, ripostiglio, cantina, una grande sala hobby con camino, cucina abitabile, bagno, taverna vano armadio, lavanderia, stireria, centrale termica e ulteriori locali accessori.

A tale piano si accede per mezzo di un portone posto sul lato sud est del fabbricato, oltre che per mezzo della scala interna posta al piano terra rialzato.

- **Giardino a prato e area attigua il fabbricato**, pavimentata in pietra rossa dura utilizzata a gazebo con percorsi a muretti rivestiti in pietra bianca, utilizzata anche a parcheggio.mq.1300. Sul lato opposto all'ingresso principale, è stato realizzato uno spazio destinato ad orto.

L'immobile è dotato di tutti i servizi: impianto elettrico , riscaldamento autonomo, impianto fognario, telefono, impianto di irrigazione automatico, impianto di allarme interno, aria condizionata.

Cancello d'ingresso autocomandato e recinzione perimetrale con muretto in cemento armato rivestito, ad altezza nascondi veduta esterna, con grate in ferro battuto brunito.

Le finiture dell'immobile di alto livello e pregio, si presentano in ottimo stato

Le pareti interne sono finite con intonaco civile rifinito a stucco.

Il piano seminterrato, nella sala hobby, le pareti sono rivestiti in mattoncini di cotto, e la cucina in mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre e le porte esterne alluminio nero con vetrocamera.

I portoni d'ingresso sono blindati e rivestiti in legno con lavorazioni in ferro battuto.

I pavimenti sono realizzati in ceramiche porcellanate.

Il vano sala e l'ingresso in marmo rosa

Il bagno posto al piano terra è accessoriato con vasca da bagno, lavabo, wc, bidet, quelli al piano primo sono accessoriati con lavabo, wc, bidet, e doccia, l'altro bagno posto al piano seminterrato è accessoriato con lavabo, wc, e doccia; tutti sono in ottime condizioni rivestiti in ceramiche.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifonoi in acciaio tubolare.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

All'ufficio tecnico del comune di Castelforte non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

Descrizione dell'immobile ad uso garage non pignorato.

E' situato al piano terra sul retro dell'edificio, accessibile da percorso interno. E' costituito da due unità immobiliari separate con n°2 accessi indipendenti, catastalmente indistinte in un unico sub 3. Superficie totale 42,00 mq. (All. 4.3).



3° QUESITO

La descrizione del bene attuale rispetto a quella contenuta nel pignoramento è conforme. Sebbene i dati riportati nel pignoramento corrispondano a quelli risultanti dalla documentazione e consentano l'univoca individuazione del bene, gli stessi hanno determinato la seguente considerazione dello scrivente:

- Al foglio 60 particella 632 oggetto di pignoramento insistono n°2 fabbricati: il sub 2 cat. A7 come da pignoramento, ed il sub 3 cat. C/6 di mq.42, non agli atti del pignoramento, posto sul confine, con accesso dalla particella oggetto del pignoramento, meglio descritto nella planimetria catastale e agli atti descritti come area pertinenziale (*All.4.1- All.4.3*), come descritto in "*atto di trasferimento in esecuzione di accordo separazione coniugale*" del notaio Luigi Sorgenti degli Ulivi (*All. 7*).

4° QUESITO

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta regolarmente accatastato pertanto non è necessario eseguire variazioni catastali.

5° QUESITO

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuato in zona rurale urbana decentrata, ricadente fuori dalla zona urbana come perimetrata con Delibera di Consiglio Comunale n°56 del 10.03.1969. E' vigente la L.R. 24 novembre 1990 n°86, e consentito, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 04.03.2004, il recupero dei fabbricati rurali di cui alla Legge 457/78.

Infatti dagli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Castelforte, sono state ricostruite le fasi per l'ottenimento della concessione edilizia come progetto di ristrutturazione e trasformazione di un fabbricato rurale esistente in localita agricola Torraccio.

6° QUESITO

Conformità.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico - Servizio Edilizia Privata del Comune di Castelforte, l'immobile ubicato sull'attuale particella 632 del foglio 60 è risultato sostanzialmente conforme alla Concessione n.102 del 30/12/1983 (Allegato 28), ed alla successiva Variante in corso d'opera, regolarizzata con pratica edilizia n. 2 del 1986 e Concessione n°33 del 21/03/1986. (*All. 5.1 – All. 5.2*), a meno delle opere per l'utilizzazione di parte del piano seminterrato come tavernetta.

Negli archivi è stata non è stata trovata dal personale dell'Ufficio Tecnico comunale la autorizzazione di abitabilità.

Totale Difformità'

Rispetto ai suddetti titoli abilitativi è stata riscontrata una totale difformità relativa alla realizzazione di un vano adibito a garage, ubicato sull'attuale particella 632 del foglio 60 ed identificato con il sub 3 – cat C/6 classe 7, avente superficie utile di circa mq 42,00, collocato come corpo isolato sul confine dell'appezzamento oggetto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico - Servizio Edilizia Privata del Comune di Castelforte, l'immobile è risultato sostanzialmente privo di titolo abilitativo.

Parziale Difformità'

la distribuzione degli spazi interni nel piano seminterrato utilizzato come tavernetta è parzialmente difforme.



7° QUESITO

Data la conformazione del bene oggetto della presente esecuzione il bene può essere venduto in unico lotto.

Lotto Unico:

Quote e diritti, pari alla piena proprietà del cespite sito in Comune di Santi Cosma e Damiano LT, loc. Torracchio Via Fontanelle snc, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune, al foglio 60 **Villino** - unità immobiliare al NCEU particella 632 sub 2 – cat. A7, classe 3, vani 15,5; superficie catastale 510, rendita euro 2.041,30 con relative dipendenze, pertinenze ed accessori e con tutti i suoi frutti civili naturali.

8° QUESITO

Gli immobili distinti al NCEU al fg. 60 part.lla 632 sub 2 sono pignorati per la piena proprietà e non possono essere divisibili in natura.

9° QUESITO

L'abitazione risulta occupata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx unitamente alla famiglia.

10° QUESITO

La Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta separata dal ex marito consensualmente e con l'osservanza delle disposizioni di legge; esiste pertanto provvedimento di assegnazione della casa coniugale (All. 7).

11° QUESITO

Da analisi dell'estratto di mappa, lungo il lato ovest si è evidenziato la presenza di due particelle n°619 e n°447 le quali sono definite in loco e accorpate di fatto con la particella 632 del foglio 60 con servitù e diritti di passaggio perpetui a favore del Consorzio Aurunco di Bonifica per le opere di bonifica. Pertanto al fine della vendita del lotto, si rende, in seguito, necessario un rilievo per determinare in loco la reale linea di confine dei fondi pignorati con l'eventuale apposizione dei termini.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale o usi civici.

12° QUESITO

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto alle diverse metodologie :

1. *Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;*
2. *Controllare tale risultato mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;*
3. *Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione dell' immobile ottenuta per via analitica - sulla base dei canoni di locazione -*

Con l' utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell' esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.



Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell' immobile alla redditività considerandone l' accumulazione iniziale dei redditi.

Nella descrizione dell' immobile e nel computo delle superfici è evidente che consistente parte del piano interrato attrezzato per uso abitativo, nel calcolo della stima la superficie è stata considerata totalmente come volume accessori rurali nel rispetto della destinazione, dati catastali e grafici della concessione edilizia.

1° STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari operanti di zona, nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nel vicino Comune di Castelforte LT, si sono riportate le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle stesse.

Le valutazioni sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

1° VALUTAZIONE IMMOBILE V1 = 375.000,00 €
--

2° STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Latina, ubicate nel Comune Santi Cosma e Damiano in stato conservativo normale in zona extraurbana / rurale oscilla tra un valore min. di 550 €/mq ed un valore max di 800 €/mq , e che il valore di mercato in euro/mq per i volumi accessori rurali oscilla tra un valore min di 255 €/mq ad un valore max di 380 €/mq ,in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo ottimo lo stato di conservazione dell'immobile, ed essendo presenti finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello massimo

Abitazione: 255.91 mq valore di mercato mq 800 €/mq = 204.728,00

Seminterrato 129.14 mq valore di mercato mq 550 €/mq = 71.027

Box 42 mq valore di mercato mq 280 €/mq = 11.760

2° VALUTAZIONE IMMOBILE V2 = 287.515 €



3° STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, canoni di locazione, di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore max di locazione fornito dall'agenzia del territorio - valori locazione (€/mq x mese) 1.9 e 2.8 - l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Locazione €/mq :

• **civili abitazioni** - valore max 2,8 €/mq: 2,8 €/mq x 385,05 mq = € 1078,14

• **box**- valore min 1 €/mq valore max 1,4 €/mq l'esperto ritiene di utilizzare il valore di 1 €/mq
1 €/mq x 42, mq = 42,20 €

$$\text{Valore di Locazione : } 1078,14 \text{ €} + 42,20 \text{ €} = 1120,34 \text{ €}$$

Peraltro in questi casi è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

$$\text{Fitto mensile Rna} = 1078,14 \text{ €/mese}$$

Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$\boxed{V = R_{na} / r}$$

$$V_3 = R_{na} / r = 1120,34 \text{ €/mese} \times 12 / 0,04 = 336.102,00 \text{ €}$$

3° VALUTAZIONE IMMOBILE - V3 = 338.562,00 €
--

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 571/12

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

1° - Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

375.000,00 €

2° - Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

287.515,00 €

3° - Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione:

336.102,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in:

VALORE IMMOBILE V = 332.872,00 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 571/12
CONCLUSIONI

**All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione
Tribunale di Latina**

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Trattasi di una villino unifamiliare con ampio giardino, distribuito su 3 livelli, piano terra, primo piano, piano seminterrato.

L'immobile si trova nel Comune di SS.Cosma e Damiano (LT), Via Fontanelle snc, ubicato in zona periferica urbanizzata, in Località Torraccio, a pochi chilometri dalla vicina strada SS.7 Via Appia.

E' costituita da ingresso, salone, studio, sala da pranzo, cucina, quattro camere, tre bagni, guardaroba ripostiglio magazzino e cantina.

Le unità immobiliare risultano in buono stato e sono di domicilio della persona eseguita e dei suoi familiari.

DATI CATASTALI

Abitazione in villini, sita nel Comune di SS. Cosma e Damiano (LT), , Località Torraccio, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune, al foglio 60 particella 632 sub 2 – cat. A7, classe 3, vani 15,5; superficie catastale 510, rendita euro 2.041,30 con relative dipendenze, pertinenze ed accessori.

NOTE CATASTALI ESPERTO:

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenza superficiali rilevate in loco in data 31 luglio 2013.

Per quanto attiene al box insistente sullo stesso appezzamento oggetto del pignoramento di cui al foglio 60 particella 632 sub 3, privo di titoli abilitativi (non e' presente nei grafici della concessione edilizia), è stato considerato come locale pertenziale con valutazione minima tra le oscillazioni minima e massima.

Inoltre il locali posti al piano terra che dovrebbero essere adibiti a lavanderia, come da visura catastale, risulta essere adibita a taverna con servizi igienici autonomi, quindi difforme dalla destinazione catastale.

VALORE DI MERCATO LOTTO : PREZZO BASE D' ASTA 332.872,00 €

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Maffei Maurizio

Tel: 339/4506148

Email: ing.maffei@yahoo.it

Pec: maurizio.maffei@ingpec.eu



ALLEGATI

All.1 - *Avviso di ricevimento raccomandata comunicazione inizio operazioni peritali.*

All.2 - *Verbale inizio operazioni peritali.*

All.3 .1 - .2 *Visure catastali.*

All.4 .1 - .2 - .3 *Planimetria catastale*

All.5 .1 - .2 - .3 - .4 - .5 - .6 *Autorizzazioni edilizie*

All.6 *Rilievo aereo dell'immobile*

All.7 *Atto di provenienza notarile*

All.8 *Foto interne*

