

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Arcangela, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2015 del R.G.E.

promossa da

**Banco di Napoli SPA**

*Codice fiscale: 04485191219*

contro

[REDACTED]

*Codice fiscale* [REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10



## INCARICO

---

All'udienza del 03/09/2017, la sottoscritta Arch. Russo Arcangela, con studio in via Lungomare 31 - Sabaudia (LT), email arch.arcangelarusso@libero.it, PEC arcangela.russo@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, edificio Residence Colle Circeo I lato nord, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Bene facente parte di un Villino quadrifamiliare ubicato a San Felice Circeo (LT) – Località “Borgo Montenero” in via Africa Orientale, villino C, lotto 31 della Lottizzazione “Colle Circeo I°” costituito da un appartamento sito al piano terra, con annessa area giardinata pertinenziale esterna. Il bene è identificato in NCEU del Comune di San Felice Circeo, al foglio 25, particella 674, sub 1 e particelle 673 e 677 graffate fra loro, piano terra interno 1, cat. A/7, vani 8.

La città è ubicata nel cuore dell'Agro Pontino, a 110 km da Roma e 35 da Latina. Il territorio comunale pianeggiante è caratterizzato dal litorale con spiagge, nelle vicinanze da zone a foresta (un tempo parte della "selva di Terracina") e nelle vicinanze da una serie di zone umide e quasi paludose, protette da tre laghi costieri: il lago di Sabaudia (o di Paola), il lago dei Monaci, il lago di Caprolace. Vicinissimo al Parco nazionale del Circeo.

Il bene, si trova in lottizzazione” Colle Circeo I° “che dista circa 3 chilometri dal centro di San Felice Circeo, la parte bassa della città, denominata Lacona e da circa 6 Km dal centro storico, di cui essa fa parte, situato nella parte alta. Tale zona è ben collegata con la strada statale 148 Pontina che collega la capitale con il Circeo, è ben collegata con l'autostrada A1 Milano/Napoli con l'uscita di Frosinone. La città non è servita da stazione ferroviaria, ma ad una distanza di 15 minuti, con la macchina, si trova la stazione di Terracina, mentre a circa 20 minuti c'è la stazione di Priverno/Fossanova e quella di Latina Scalo, sono presenti inoltre collegamenti tramite bus con le principali città: Roma, Latina, Priverno FS, Terracina, Sabaudia. La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, è abbastanza efficiente, con strada provinciale asfaltata e scorrevole. Il bene non si trova in centro cittadino, ma in periferia, presso una delle località balneare di San Felice Circeo ed a circa 10 minuti di macchina dal centro di San Felice Circeo, dalle scuole e dai principali servizi, quali banche, negozi e altre utenze di maggiore priorità.

L'ingresso all'abitazione avviene sia da cancelletto pedonale, posto lungo una strada interna del Parco (strada di lottizzazione)“ Colle Circe I°”, che da un cancello carrabile, situato sempre nella stessa strada, entrando si accede all'area pertinenziale esterna posta al piano terra dell'abitazione. Da tale area è possibile accedere all'ingresso principale posto a Nord -Ovest al piano terra, mentre dal soggiorno, si accede alla restante parte dell'appartamento, cioè un cortile interno, coperto, per una parte da una tettoia ed la restante parte scoperto, sono allocati alcuni vani adibiti a funzioni di servizio (deposito, ripostiglio, forno).

Varcato il portoncino in legno, al piano terra, si perviene in un ambiente avente funzione di ingresso/soggiorno/pranzo. Direttamente connessa con essa, la cucina, due locali wc, una camera matrimoniale ed una cameretta. Sempre dal piano terra, si accede ad un'area esterna, adibita a cortile interno, coperto in parte da una tettoia ed il restante scoperto, dove sono allocate alcuni vani adibiti a funzioni di servizio (deposito, ripostiglio, forno). L'appartamento è dotato di impianto, elettrico, idrico e sanitario ed impianto di riscaldamento. Lo stesso, grazie alla distanza intercorrente dai fabbricati



limitrofi ed alla presenza di area esterna propria, risulta globalmente, ben soleggiato ed illuminato nonostante il lato cieco adiacente all'altra villetta.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, edificio Residence Colle Circeo I lato nord, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo preliminare della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che:

- Il creditore precedente ha depositato l'ultima certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 14/07/2015;

- La certificazione risale fino ad un atto (atto di acquisto per notaio Giuseppe Mazzarella del 22/12/1985 trascritto a Latina il 23/12/1985 ai nn. 16307/12757) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento notificato in data 19/01/2015 e trascritto in data 03/04/2015 ai nn. 6742/5064);

-I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

1. abitazione sita nel comune di San Felice al Circeo, identificato in NCEU al foglio 25 particella 673 graffato al Fl. 25 p.la 674 sub.1 e al foglio 25 p.la 677, ctg. A/7, classe 1, scala C, piano Terra, interno 1, vani 8, r.c. Euro 867,65;

- Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile ove si evince che l'esecutato è in regime di separazione legale dei beni.

Dall'esame dell'atto di pignoramento, delle note di trascrizione pignoramento/iscrizione ipoteca e delle visure catastali storiche si può affermare che i cespiti pignorati sono stati correttamente individuati.

Si precisa che è garantita la continuità tra le trascrizioni degli atti di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



## CONFINI

Il più generale immobile confina a nord con palazzina C interno 2, a sud ed a est con strada di lottizzazione ed a ovest con palazzina C interno 3.

La particella di terreno (ente urbano) identificata in NCEU al foglio 25 particella 673, graffata al fabbricato identificato alla particella 674, confina a nord con la particella 674, a sud con strada comunale, a est con strada di lottizzazione, ed a ovest con la particella 678. La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento ricadente sulla particella di terreno, attualmente ente urbano, identificata in NCEU al foglio 25 particella 674.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,10 mq	125,25 mq	1,00	125,25 mq	2,80 m	Piano terra
Deposito	33,35 mq	39,80 mq	0,50	19,90 mq	2,80 m	Piano terra
Patio	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Piano terra
Patio	39,00 mq	39,00 mq	0,10	3,90 mq	0,00 m	Piano terra
Giardino	156,55 mq	156,55 mq	0,10	15,66 mq	0,00 m	Piano terra
Giardino	155,60 mq	155,60 mq	0,02	3,11 mq	0,00 m	Piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:
  - del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

Il CTU, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene pignorato, ritiene che lo stesso vada considerato come Lotto Unico e pertanto esprime parere di indivisibilità del bene oggetto di pignoramento.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1986 al 13/12/2017	[REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 673 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 131 Rendita € 867,65 Piano T Graffato 674 sub 1 e 677

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	673			A7	1	8	131	867,65	T	674 sub 1 e alla p.lla 677

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la divisione degli spazi interni. È necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con la suddivisione interna attuale. I costi presunti per la presentazione del Docfa catastale ammontano a circa euro 500,00.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

## PATTI

Il bene risulta arredato in ogni suo ambiente, con tutte le utenze allacciate, ma il Sig. [REDACTED] non ha la residenza presso questo appartamento, lo stesso viene utilizzato solo nel periodo estivo dalle figlie: [REDACTED] a titolo gratuito. Il debitore esecutato [REDACTED] non risiede in [REDACTED]

## STATO CONSERVATIVO



L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione. Risultano presenti finiture di uso comune quali pavimenti in ceramica, battiscopa in ceramica, porte di tipo economico in tamburato laccate e infissi in legno con monovetro. Gli igienici sono di uso corrente, pavimenti e rivestimenti in ceramica di uso corrente.

L'area esterna risulta in parte pavimentata con marmo posato a mosaico ad opera incerta, con un giardino curato con la presenza di essenze arboree di diverso tipo (limoni, mandarino, palme nane, ecc), ed un'area interna adibita a tettoia, di cui una parte pavimentata in cotto e parte scoperta, sempre pavimentata con piastrelle in ceramica smaltata bianca e piccoli vani adibiti a locali accessori.

## PARTI COMUNI

---

Risulta di proprietà condominiale il viale di lottizzazione di accesso alle varie unità abitative ed i relativi sottoservizi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
- Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Secondo quanto riportato dalla Licenza Edilizia rilasciata in data 23/05/1970, l'appartamento è parte di una villa formata da un piano terra ed un primo piano, la parte in oggetto all'esecuzione e solo quella riferita al piano terra. La struttura portante è costituita da muratura mista:

- Muratura portante costituita da conci di tufo;
- I solai sono del tipo prefabbricato;
- Tettoia interna realizzata con struttura in legno e copertura di tegole portoghesi;
- Tramezzi in mattoni forati;
- Intonaci del tipo liscio civile per interni ed esterni;
- Pavimenti in ceramica e grès;
- Infissi esterni in legno douglas per porte e finestre;
- Infissi interni in legno laccato;
- Impianti idraulici ed elettrici non a norma.

Internamente le pareti divisorie sono costituite da mattoni forati, rifinite a regola d'arte con strato di intonaco del tipo tradizionale e tinteggiatura, le pareti dei bagni sono provviste di piastrelle di ceramica, la pavimentazione in ceramica e grès.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli interni con monovetro e quelli esterni con persiane. Le porte divisorie interne sono in legno del tipo tamburato laccate e il portoncino d'ingresso in legno. L'altezza interna del piano rialzato è pari a metri 2.80 e il solaio di calpestio è rialzato rispetto alla quota di campagna di circa 5 cm.

### Tettoia

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in legno, solaio di copertura ad una falda inclinata rifinito con manto di tegole.

L'altezza della tettoia è al colmo mt. 2,80, mentre in gronda è pari a mt 2,30. La tettoia occupa una superficie totale di circa mq 40,00.



## Recinzione

Il lotto in oggetto è recintato su tre lati lungo il suo perimetro, il lato adiacente la strada è delimitato da una recinzione in muratura con ringhiera sovrastante ed è munita di cancello pedonale e cancello carrabile con apertura automatica.

Il lato posteriore posto ad est risulta a confine con l'altra proprietà.

Le opere risultano ultimate in ogni loro parte, gli impianti, elettrico-idraulico e termico sono funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Lo stesso viene utilizzato solo nel periodo estivo dalle figlie [REDACTED] a titolo gratuito. Il debitore esecutato Minisini Amedeo, non risiede in Italia, ma a Castagnola (LUGANO).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1985 al 13/12/2017	[REDACTED] proprietario per quota e diritti pari ad 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Mazzarella	22/12/1985	60856	8643
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	23/12/1985	12757	16307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	10/01/1986	329	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 12/10/2010  
Reg. gen. 25171 - Reg. part. 5490  
Importo: € 300.000,00  
A favore di Banco di Napoli SPA  
Contr [REDACTED]

## **Trascrizioni**

- **atto di compravendita**  
Trascritto a Latina il 23/12/1985  
Reg. gen. 16307 - Reg. part. 12757  
A favore di [REDACTED]  
Contr [REDACTED]
- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Latina il 02/10/1989  
Reg. gen. 17917 - Reg. part. 12738  
A favore di [REDACTED]  
Contr [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 03/04/2015  
Reg. gen. 6742 - Reg. part. 5064  
A favore di Banco di Napoli SPA  
Contr [REDACTED]

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di San Felice Circeo, si evince che dal PRG il terreno su cui ricade il fabbricato ricade in Zona Omogenea B (Completamento lottizzazione strada Mediana - Sottozona B4) così come indicato all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione che si allegano alla presente. Destinazione d'uso: completamento per residenze stabili e stagionali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta rilasciata l'agibilità.

Nell'atto di compravendita del 22.12.1985 tra il Sig. D'Erme Tommaso in qualità di liquidatore de " LA PINETINA di Tommaso D'Erme e C, e Il Sig [REDACTED] in regime di separazione dei beni, si evince che l'appartamento è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia, n. 2814 rilasciata in data



14/09/73, a nome di Paolucci Agnese e Di Felice Antonio e Lombardi Luigi, per esso fu presentato in data 28/03/86 domanda in Sanatoria per la legge 47/85, con istanza protocollo n. 5088 del 28/03/86 da parte del Sig. [REDACTED]. La concessione edilizia in Sanatoria fu rilasciata in data 21.10.1999 pratica n.1704, Concessione n. 791/C e furono pagate anche le oblazioni abusivismo edilizio.

Con domanda di Condono Edilizio Legge 47/85, istanza n.5088 del 28.03.1986 Il Sig. [REDACTED] procedeva a sanare appartamento al piano terra sito nel Comune di San Felice Circeo, località Borgo Montenero, Via Africa Orientale, facente parte del villino quadrifamiliare contrassegnato con villino C, lotto 31 della lottizzazione "Colle Circeo I°" distinto col numero interno uno. Tale domanda comprende le opere abusive facente parte della porzione di fabbricato, ed esattamente nell'ampliamento del soggiorno, costruzione bagno, tettoia, deposito, forno, ripostiglio e deposito attrezzi giardino.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale risulta modificato il vano soggiorno cucina, ma non alterata la sagoma. Risulta necessario presentare una CILA in sanatoria per la regolarizzazione urbanistico/edilizia del bene. I costi ammontano presumibilmente ad euro 1500,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Nel mese di aprile sono stati approvati, causa problematica interna, i bilanci della Gestione Consortile relativa all'anno 2015 ed all'anno 2016.

Con l'approvazione dei bilanci sopra riportati il sig. [REDACTED] deve al Consorzio:

- per la gestione ordinaria la somma di € 1.054,43;
- per la gestione Acqualatina la somma di € 645,36.

Il consuntivo relativo alla gestione 2017 sarà portato in approvazione nel mese di giugno 2018.

Per tale periodo il sig. [REDACTED] deve la seconda rata del preventivo pari ad € 169,00.

Solo con l'approvazione del consuntivo si saprà la quota che il sig. [REDACTED] che ancora deve per la gestione 2018.



Il gestore Acqualatina ha emesso nei confronti del Consorzio un Decreto Ingiuntivo pari ad € 92.998,21 oltre spese legali ed interessi. Il D.I. comprende gli anni 2015 e 2016. Rimangono fuori dal decreto tutte le fatture relative al 2017.

L'assemblea straordinaria tenutasi nel mese di marzo 2018, ha deliberato per il saldo del decreto una quota per tutti pari ad € 500,00 da accantonare, mentre si è deliberato di procedere per l'opposizione.

La stessa assemblea ha deliberato dei lavori straordinari relativi alla sistemazione della rete fognaria da farsi entro il mese di giugno, altresì ha deliberato l'acquisizione di un terreno per la creazione dell'isola ecologica che sarà riproposta nella prossima assemblea per la definizione.

A tutt'oggi, escludendo le quote del consuntivo gestione 2017, preventivo 2018, lavori straordinari ed acquisto terreno per isola ecologica, i cui importi diverranno definitivi entro il mese di giugno 2018, il sig. [REDACTED] deve al Consorzio la somma di € **2.368,49**.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, edificio Residence Colle Circeo I lato nord, piano terra.

Bene facente parte di un Villino bifamiliare ubicato a San Felice Circeo (LT) - Località "Borgo Montenero" in via Africa Orientale, villino C, lotto 31 della Lottizzazione "Colle Circeo I°" costituito da un appartamento sito al piano terra, con annessa area giardinata pertinenziale esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 673, Categoria A7, Graffato 674 sub 1 e alla p.lla 677

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Costituiscono fattori di decremento del valore dell'unità:

- la necessità di dover effettuare interventi di manutenzione ordinaria;
- l'ampiezza degli spazi interni;
- l'essere ubicato in area periferica

Costituiscono fattori di incremento del valore dell'unità:

- Le finiture interne ed esterne;
- La vicinanza alla spiaggia.

I criteri di stima utilizzati sono:

- procedimento analitico di stima
- procedimento sintetico di stima

Le fonti di stima utilizzate sono:

- Valori Omi
- Indagini di mercato presso le agenzie immobiliari;



- sito *www.borsinoimmobiliare.it*, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia.

## **PROCEDIMENTO ANALITICO DI STIMA**

Il **procedimento analitico** di capitalizzazione dei redditi pone le sue basi metodologiche sulle applicazioni di matematica finanziaria e si risolve dal punto di vista della logica economica, secondo Forte e De Rossi, *“nell’attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre, nell’ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all’attualità. Rilevandosi dal mercato locativo la redditività lorda presente può determinarsi la redditività futura ordinaria dei fabbricati stessi. Dal reddito lordo annuo  $R_l$  ordinario, il reddito netto  $R_n$  è determinabile attraverso l’analisi di tutte le spese di gestione a carico del proprietario. Tali spese espresse in percentuale di  $R_l$ , sono le seguenti:*

- Q1. *Spese di manutenzione, intendendosi con ciò spese per manutenzione ordinaria, straordinaria e rinnovo (ristrutturazione e riqualificazione).*
- Q2. *Spese per servizi*
- Q3. *Detrazione per sfitti ed inesigibilità*
- Q4. *Spese per assicurazioni;*
- Q5. *Spese per ammortamento;*
- Q6. *Spese di amministrazione;*
- Q7. *Spese per imposte;*

*Pertanto, l’espressione del valore di mercato che può scriversi per un bene in condizioni ordinarie, vale a dire per un bene che sia in grado di erogare continuamente il normale reddito  $R_n$  annuo tipico della sua categoria, in quel certo mercato, è dato dalla formula  $V = R_n/r$ .*

*Per un bene che non sia in condizioni ordinarie, il valore di capitalizzazione sarà dato da:*

$$V = R_n/r + A - D$$

*nella quale all’ordinario valore di capitalizzazione  $R_n/r$  sono addizionate quote che ne incrementano (A) o decrementano (D) l’entità ed intesi come stimatori degli effetti delle cause transitorie. Un procedimento di stima del saggio di capitalizzazione,  $r$ , che supposto noto il saggio medio urbano  $r_m$ , determina  $r$  come somma algebrica del saggio medio e di incrementi A e decrementi D. Sono noti dalla letteratura, 18 parametri incrementativi ed altrettanti decrementativi.*

*La validità dell’espressione generale del valore di capitalizzazione*



$V = Rn/r + A - D$ , come funzione di stima del valore di mercato, discende dalla definizione di tutti i parametri dell'espressione come grandezza di mercato; ne consegue che i valori delle aggiunte (A) e delle detrazioni (D) andrebbero, non diversamente dai valori del reddito e del saggio, desunti dal mercato.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta quale canone medio mensile compatibile con quella di seguito determinata.

D'altronde, l'Agenzia del territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** LATINA

**Comune:** SAN FELICE CIRCEO

**Fascia/zona:**

Suburbana/BORGO MONTENERO (PARTE)-COLLE CIRCEO 2-PUNTA CORALLO

**Codice zona:** E3

**Microzona:** 5

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale</b>	<b>1600</b>	<b>2150</b>	<b>L</b>	<b>6,6</b>	<b>8,1</b>	<b>N</b>
Abitazioni civili	Ottimo	2250	2350	L	8,1	9,7	N
Box	Normale	630	890	L	2,5	3,6	N
Ville e Villini	Normale	1700	2350	L	6,5	9,5	N

Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra 6,00 € ed i 9,00 €.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia,



dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria, dalla esigua illegittimità del bene; il CTU ritiene equo un valore di 8,00 €/mq/mese.

#### Valutazione Lotto

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA;

nonché delle superfici omogeneizzate di:

- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;

- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie netta pari a 149,94 mq, il Valore locativo mensile sarà pari a:

$V_{mensile} = \text{€} / \text{mq} \ 8,00 \times 149,94 \ \text{mq} = 1.199,52 \ \text{euro} / \text{mensile}$

Da cui il reddito annuo lordo:  $\text{€} = 1.199,52 \ \text{euro} \times 12 = \text{€} \ 14.394,24$

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Analizzato opportunamente lo specifico mercato immobiliare, si è ritenuto congruo impiegare una quota complessiva di detrazione, così come proposto da Realfonso, in Teoria e metodo nell'Estimo Urbano, Ed. Nis, stimata nella misura del 21% sul reddito lordo:

Q1.2% / 6%

Q2.2% / 5%

Q3.1% / 3%

Q4.0,50%

Q5.0,50% / 2,50%

Q6.0,50% / 3%

Q7.11,25%

Totale detrazioni: (21%)

Pertanto, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$R_{ma} = \text{€} \ 14.394,24 \times (1 - 0,21) = \text{€} \ 11.371,45$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione in senso ascendente (positivo) e in senso discendente (negativo) se ne è determinato il valore.

In particolare per i **fattori (A)** che fanno aumentare il saggio si è fatto riferimento a:

A1\_ Interventi presumibili di manutenzione ordinaria o straordinaria a scadenza non immediata non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi,



soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure: 0,10%;

A9\_ Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri: 0,10%;

Per i **fattori (D)** che fanno diminuire il saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a:

D4\_ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: 0,05%;

D11\_ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia: 0,05%;

D18\_ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%.

Essendo il saggio di capitalizzazione  $r = i + (A - D)$  e tenendo conto globalmente di quanto sopra descritto nonché del peso da attribuire al “saggio medio i stimabile per investimenti urbani nel 3,30% (Principi di Economia ed Estimo, Forte – De Rossi, pag. 146 nonché Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia” – ESCULAPIO Editore, Bologna 2004, - Alberto D’Agostino, il quale così motiva la decisione di ridurre il saggio proposto da Forte (nel 1968 ) da 4 a 3: << Pur tuttavia l’evoluzione tecnologica, la notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali, la ricerca della idoneità insediativa che va sempre più acquisendosi, la nuova filosofia urbanistica che rivede il “bene casa” come bene di consumo, gli investimenti incentivanti dello Stato, hanno prodotto con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio medio nell’economia urbana, tanto che all’inizio del III millennio rileviamo statisticamente su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro limiti di 4 punti: “r” minimo = 1%; “r” massimo = 5%; “r” medio = 3 %>>).

In via prudenziale il CTU, ha ritenuto di stimare, stante le fonti, il saggio di capitalizzazione pari a 3,3. Da cui, adottando un saggio di capitalizzazione r pari a (3,10) % =  $3,1 + (0,2 - 0,15)$  , il valore di mercato dell’immobile in oggetto è pari a:

$$V_{ma} = \text{€ } 11.371,45 / 0.0315 = \text{€ } 360.998,40$$

## **PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA**

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite il *procedimento sintetico di stima o per punti di merito (Teoria e metodo dell’Estimo Urbano, Realfonso)* o *per valori tipici (Principi di economia ed Estimo, Forte , De Rossi, pag. 139)*

*“Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.” (Cfr. Forte De Rossi – Principi di economia ed Estimo, Etas Libri).*

*“Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili,*



ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto "alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore". In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'ambito di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresì, non è necessariamente circoscrivibile al problema della stima delle sole abitazioni.

Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare  $j$  dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima  $V_j = V_{max} \cdot K_j$ , essendo  $K_j$  il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite".

Secondo i citati autori,

- le caratteristiche indicate come "posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);
- le caratteristiche indicate come "posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;
- le caratteristiche indicate come "tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;
- infine le caratteristiche "produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico :

	Kmax	Kmin	scarto	
➤ Caratteristiche estrinseche -	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche -	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche -	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive -	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati



disponibili nelle varie Borse immobiliari una offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.

L'Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** LATINA

**Comune:** SAN FELICE CIRCEO

**Fascia/zona:**

Suburbana/BORGO MONTENERO (PARTE)-COLLE CIRCEO 2-PUNTA CORALLO

**Codice zona:** E3

**Microzona:** 5

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale</b>	<b>1600</b>	<b>2150</b>	<b>L</b>	<b>6,6</b>	<b>8,1</b>	<b>N</b>
Abitazioni civili	Ottimo	2250	2350	L	8,1	9,7	N
Box	Normale	630	890	L	2,5	3,6	N
Ville e Villini	Normale	1700	2350	L	6,5	9,5	N

Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra i 1474,00 ed i 2055,00.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sono presenti valori che oscillano tra 1680,00 e 2890,00.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di



interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla esigua illegittimità del bene; che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra € 1600 ed € 2150,00 al mq (così come riportato da dati dell'Agenzia del Territorio, valori non suffragati dalle agenzie immobiliari locali che se da un lato suggeriscono importi maggiori dall'altro faticano non poco nel portare a compimento i mandati assegnatigli come ben evidenziato dal numero assai consistente di immobili in vendita) risulterebbe un valore massimo di **2150,00 euro /mq**. Tale valore va rapportato alle caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani.

Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;

Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;

Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;

Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da Forte e De Rossi si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

$$K1 = 0,32$$

$$K2 = 0,25$$

$$K3 = 0,28$$

$$K4 = 0,09$$

Da ciò si evince che  $V_m = V_x (K1+K2+K3+K4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (2.150,00 \times (0,32 + 0,25 + 0,28 + 0,09)) = \text{€}/\text{mq} 2.021,00$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

odei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA;

nonché delle superfici omogeneizzate di:

- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;

- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda pari a 175,32 mq

Valore immobile VM

$$V_{mb} = \text{€} / \text{mq} 2.021,00 \times 175,32 \text{ mq} = \text{€} 354.321,72$$

Determinazione Valore  $V_m$ .

In definitiva, la media dei valori precedentemente determinati risulta essere pari a:

$$V_m = (\text{€} 360.998,40 + \text{€} 354.321,72) / 2 = \text{€} 357.660,06$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, edificio Residence Colle Circeo I lato nord	175,32 mq	2.040,04 €/mq	€ 357.660,06	100,00	€ 357.660,06
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 357.660,06</b>

## DECURTAZIONI

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

Delle decurtazione relative allo stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nel paragrafo relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene

Per cui non verrà operata ulteriore riduzione.

VDUM = € 0,00

### IMPIANTI

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'immobile è in buono stato di conservazione, per cui è da ritenere che l'impiantistica in essere sia sostanzialmente quella posta in opera all'atto della realizzazione dell'intero manufatto. Inoltre i beni sono risultati privi di certificazioni di conformità.

Da cui,

Si precisa che alla voce sovrastante occorrerà sommare i costi per il rilascio di certificazione agibilità e conformità impiantistica. Il che fa sì che la più generale voce decurtativa sia **VI € 3.000,00.**

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Ai fini della regolarizzazione della suddivisione interna del bene, risulta necessario realizzare una CILA. I costi ammontano a circa 1500,00 e per la regolarizzazione catastale euro 500,00.

**VRB € 2.000,00**

### VIZI PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

(la cui quantificazione è lasciata alla discrezionalità dell'esperto, nella misura massima del 5% - punto 20 del verbale di giuramento)

Avendo stimato il valore dei beni eseguiti pari a: VM = € 357.660,06

Il valore della decurtazione risulta pari a: VDVB= (€ 357.660,06\* 5%) = **€ 17.883,00**



## **SPESE CONDOMINIALI**

A tutt'oggi, escludendo le quote del consuntivo gestione 2017, preventivo 2018, lavori straordinari ed acquisto terreno per isola ecologica, i cui importi diverranno definitivi entro il mese di giugno 2018, il sig. [REDACTED] deve al Consorzio la somma di € 2.368,49.

Il valore della decurtazione risulta pari a: **VDSC= € 2.368,49**

**Valore finale di stima: € 332.408,60**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sabaudia, li 30/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Russo Arcangela

