

COPIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

R. G. E. N° 294/07

G.E. : DOTT. M. TANFERNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 5/3/09
IL CANCELLIERE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CAPITOLI

PREMESSA

- I. GIURAMENTO E QUESITI
- II. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE
- III. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- IV. LEGITTIMITA' EDILIZIA
- V. LOTTI
- VI. DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE
- VII. SPECIFICA DELLO STATO DEGLI IMMOBILI
- VIII. VENDITA
- IX. CARATTERISTICHE DI INTERESSE STORICO
- X. CONCLUSIONI
- XI. ALLEGATI



TRIBUNALE DI LATINA

PROCESSO ESECUTIVO N° 294/07 promosso

da: BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

contro : XXXXXXXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Alessandro ZANNI, con studio in Latina Via E. Toti n° 15 , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Latina al n° 242, è stato incaricato dal G.E. Dott. M. Tanferna , Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe.

I. GIURAMENTO E QUESITI

Il sottoscritto consulente incaricato ha prestato giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione il 11.11.2008 ed in tale occasione il G.E. ha posto i seguenti quesiti :

- 1) Verifichi l'esperto la regolarità e completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni alla trascrizione del pignoramento , oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni o 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.
- 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 in

- pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 8) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se 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 risultino 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 oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà

II. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Dall'esame della documentazione ipo-catastale per completezza si specifica che l' immobile oggetto del pignoramento effettuato da parte della BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA è sito in Comune di Aprilia, Provincia di Latina, individuato presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Latina al foglio n° 24 mappale 123 **sub. 1** , Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84, **sub. 2** Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86, **sub. 3** Categoria A/3, Classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 180,76, **sub. 4** Categoria C/6, Classe 2, consistenza 113 m², Rendita € 233,44, [REDACTED]

me si evince dall'estratto della mappa catastale (*all.to n° 1*), visure catastali (*e n° 2*) e planimetrie catastali (*all.to n°3*).

Inoltre vi è un lotto di terreno adiacente individuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina al foglio 24 , particella n° 221, Qualità Classe seminativo 3 , superficie 710 m², Reddito : Domenicale € 7,63 Agrario € 6,05 ,

proprietà per $\frac{1}{2}$ (*all.to n°4*), che erroneamente risultava con il n° 281 e che il sottoscritto ha fatto rettificare dall'Ufficio del territorio, poiché risultava sulla mappa particella n° 281 anziché n° 221.

Il sottoscritto si è recato presso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Aprilia ed ha potuto riscontrare che è stata presentata istanza di sanatoria in data 30.04.1986 prot. 7651 per l'immobile sito in Aprilia via delle Vigne ora Via Monte Miglio a nome della ai sensi della Legge 47/85 (*all.ti n° 5 e n° 6*).

Si specifica che dalle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina vi sono trascritte sugli immobili siti in Aprilia individuati ai fabbricati al foglio 24 particella 123 subalterno sub. 1 , sub 2 ,sub.3,sub.4 e ai terreni particella 221 le seguenti note (*all.to n° 7, all.to n° 8, all.to n° 9*):

1) Iscrizione contro del 04.09.2001

Registro Particolare n° 2809 Registro Generale n° 18739

A favore : SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI CONC. DI LATINA

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 606/73

Relativamente ad immobile sito in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub. 4 per la proprietà di $\frac{1}{2}$.

2) Iscrizione contro del 09.11.2005

Registro Particolare n° 11293 Registro Generale n° 36371

A favore : SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI CONC. DI LATINA

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 606/73 e D.LGS 46/99

Relativamente ad immobile sito in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub. 4 per la proprietà di $\frac{1}{2}$.

3) Iscrizione contro del 03.10.2007

Registro Particolare n° 11308 Registro Generale n° 34819

A favore : SAN GIORGIO SPA

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 606/73.

Relativamente ad immobile sito in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub. 1 per la proprietà di 1/1

4) Trascrizione contro del 03.12.2007

Registro Particolare n° 21013 Registro Generale n° 41014

A favore : PALOMBI GRAZIANO

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia al foglio n° 24, particella n° 123 Sub. 1,sub. 2, sub. 3, sub. 4 e particella n° 221 per la proprietà di 1/2.

5) Trascrizione contro del 06.12.2007

Registro Particolare n° 21290 Registro Generale n° 41546

A favore : BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia foglio n° 24,particella n° 123 sub. 1,sub.2,sub.3,sub.4 e particella n° 221. per la proprietà di 10/15

6) Trascrizione contro del 06.12.2007

Registro Particolare n° 21290 Registro Generale n° 41546

A favore : BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia foglio n° 24,particella n° 123 sub. 1,sub.2,sub.3,sub.4 e particella n° 221. per la proprietà di 1/15

7) Trascrizione contro del 06.12.2007

Registro Particolare n° 21290 Registro Generale n° 41546

A favore : BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e particella n° 221. per la proprietà di 1/15

[REDACTED]

8) Trascrizione contro del 06.12.2007

Registro Particolare n° 21290 Registro Generale n° 41546

A favore : BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub.

1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e particella n° 221. per la proprietà di 1/15

[REDACTED]

9) Trascrizione contro del 06.12.2007

Registro Particolare n° 21290 Registro Generale n° 41546

A favore : BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub.

1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e particella n° 221. per la proprietà di 1/15

[REDACTED]

10) Trascrizione contro del 06.12.2007

Registro Particolare n° 21290 Registro Generale n° 41546

A favore : BANCA POPOLARE DI APRILIA SPA

Verbale di Pignoramento

Relativamente ad immobili siti in Aprilia foglio n° 24, particella n° 123 sub.

1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e particella n° 221. per la proprietà di 1/15

III. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Accesso

Con raccomandate a.r. del 21.01.09 (*allegato n°10*), il sottoscritto inviava convocazione

[REDACTED]

giorno 29.01.2009 alle ore 15,00 e procedeva all'accesso (*verbale all.to n°11*).

Non si presentava nessuno. Il sottoscritto si recava presso l'ufficio anagrafe del Comune di

Aprilia e accertava che la residenza della [REDACTED]

corrispondeva all'indirizzo già in possesso come da certificato (*all.to n°12*). Pertanto dopo un



indagine telefonica riconvocava l'esecutata per il giorno 05 febbraio 2009 alle ore 15,00 , ma neanche questa volta si presentava alcuno, come da verbale (*allegato n° 11*). Lo stesso giorno il sottoscritto si recava presso il [REDACTED]

[REDACTED] ed aggiornava il sopralluogo al giorno 10.02.2009 .

Pertanto il giorno 10.02.2009 , il sottoscritto , procedeva all'accesso alle ore 15,30.

Cominciava le operazioni di sopralluogo con lo scattare foto dell'esterno dell'edificio (*allegato n°13*) e procedeva alla ricognizione sullo stato dei luoghi, effettuava misure. (*vedi verbale allegato n° 11*).

Descrizione

Il fabbricato è sito in Comune di Aprilia, Via Monte Miglio n° 11 con recinzione in blocchetti di cemento e cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale.

Esso è costituito da quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato e muratura portante con tamponatura in mattoni forati con intonaco del tipo civile sia all'esterno che all'interno.

Il fabbricato oggetto dell' esecuzione immobiliare individuato presso l'Agenzia del territorio al foglio n°24 part. 123 **sub. 1** , Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84, **sub. 2** Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 340,86, **sub. 3** Categoria A/3, Classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 180,76, **sub. 4** Categoria C/6, Classe 2, consistenza 113 m², Rendita € 233,44, ed intestato [REDACTED]

[REDACTED] Il lotto su cui è realizzato l'immobile è costituito da due particelle individuate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni al foglio n° 4 mappale 123 di mq. 570 e mappale 221 di mq. 710 , per una superficie complessiva di mq.1280 come si evince dalla visura catastale (*all.to n° 4*).

Pertanto si accertava:

- Il fabbricato è occupato dalla famiglia della [REDACTED] così come risulta nel verbale (*all.to n° 11*) ;

La superficie Utile Residenziale totale mq. 271,00 e superficie non residenziale ragguagliata al 50 % per le superfici destinate a garage e cantina e al 25% per superfici destinate a balconi e terrazzi è di mq. 74,80 per un totale di mq. 345,80 così distribuita :

si accede all'immobile da un portoncino in alluminio anodizzato e vetro da qui dal corpo scala posto quasi in asse al corpo di fabbrica, con una rampa si entra attraverso un pianerottolo al

piano terra rialzato composto da un ingresso, una camera da letto, un soggiorno, tinello, cucina abitabile, sempre dal pianerottolo si entra attraverso una porta ad disimpegno che distribuisce una camera da letto matrimoniale e un bagno; si sale al piano primo sempre dal corpo scala centrale e si accede da una parte costituita da due camere da letto con disimpegno e un bagno; dall'altra parte da due camere da letto e un bagno con disimpegno e ampio terrazzo.

Successivamente si accede sempre tramite il vano scala al piano mansarda costituito da un ambiente soggiorno con balcone e due camere da letto e un vano ripostiglio.

Al piano seminterrato da cui si giunge sempre dal vano scala centrale vi è il locale autorimessa costituito da cinque locali e un wc .

Il tutto come meglio specificato nello schema di seguito illustrato.

Piano	Ambienti			Sup. netta	Coeff. omog. virtuale	Sup. virtuale
SEMINTERRATO						
1	-1	LOC. 1	5,00 6,00	30,02	0,50	15,0
2	-1	LOC.2	4,05 8,40	34,02	0,50	17,0
3	-1	LOC..3	4,00 5,90	23,60	0,50	11,8
4	-1	LOC. 4	5,20 3,60	18,72	0,50	9,4
5	-1	WC	1,10 1,40	1,54	0,50	0,8
6	-1	disimpegno	3,60 1,80	6,48	0,50	3,2
TOTALE				114,38		57,2
PIANO TERRA						
1	T	disimpegno	2,50 2,00	5,00	1,00	5,00
2	T	ingresso	1,40 1,60	2,24	1,00	2,20
		ingresso	2,8 4,2	11,76	1,00	11,8
3	T	letto	4,10 4,20	17,22	1,00	17,2
4	T	soggiorno	5,00 6,00	30,00	1,00	30,0
5	T	tinello	4,20 3,60	15,12	1,00	15,1
6	T	cucina	3,20 3,80	12,16	1,00	12,2
7	T	letto	4,00 3,80	15,20	1,00	15,2
8	T	bagno	2,80 2,00	5,60	1,00	5,60
9	T	disimpegno	1,10 1,90	2,09	1,00	2,10
TOTALE				116,39		116,4
		balcone	5,20 1,10	5,72	0,25	1,4
		balcone	3,00 2,50			
			5,80 1,10	13,88	0,25	3,5
Totale				19,60		4,9
PIANO PRIMO						
1	1	letto	4,05 4,00	16,20	1,00	16,2



2	1	letto	3,60	4,00	14,40	1,00	14,4
3	1	wc	2,60	1,80	4,68	1,00	4,7
4	1	disimpegno	1,30	1,70	2,21	1,00	2,2
5	1	disimpegno	2,50	2,00	5,00	1,00	5,0
6	1	disimpegno	4,20	1,40	5,88	1,00	5,9
7	1	letto	3,60	4,00	14,40	1,00	14,4
8	1	bagno	2,90	2,40	6,96	1,00	7,0
9	1	letto	4,20	4,30	18,06	1,00	18,1
TOTALE					87,79		87,9

terrazzo	5,20	6,40	33,28	0,25	8,3
balcone	8,20	1,10	9,02	0,25	2,3
balcone	4,40	1,10	4,84	0,25	1,2
Totale			47,14		11,8

PIANO MANSARDA

1	2	soggiorno	7,30	4,10	29,93	1,00	29,9
2	2	letto	4,00	4,40	17,60	1,00	17,6
3	2	letto	4,20	2,80	11,76	1,00	11,8
4	2	ripostiglio	3,10	2,40	7,44	1,00	7,4
TOTALE					66,73		66,7

balcone	1,00	3,60	3,60	0,25	0,9
---------	------	------	-------------	------	------------

TOTALE 184,72

SUPERFICIE

PIANO INTERRATO
 PIANO TERRA
 PIANO PRIMO
 PIANO MANSARDA

UTILE ACC. TOTALE

114,38 57,20
 116,4 4,90
 87,9 11,80
 66,7 0,90

TOTALE 271,0 74,80 345,80

Il fabbricato sorge su un lotto di terreno di due particelle catastali individuate all'Agenzia del Territorio al foglio 24 mappale 123 e 221 per complessivi mq. 1280, confinante con proprietà



Si allegano alla presente foto dell'immobile (all.to n° 13)

Lo stato dell'immobile è buono. Le pareti sono con intonaco del tipo civile così come il soffitto tinteggiate con pittura semilavabile, la pavimentazione è in granito nocciola per le scale e per il piano terra rialzato , in marmo trani per il piano primo e piano secondo. Nei bagni sono



presenti rivestimenti con piastrelle in ceramica e la pavimentazione in monocottura. I soffitti sono tinteggiati con pittura a tempera.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane sempre in alluminio anodizzato, mentre le porte sono in abete mordenzato colore noce.

La copertura è a tetto con tegole in cemento.

Vi è impianto di riscaldamento al piano terra e al piano primo con caldaie a gas metano. Vi è l'impianto idrico-sanitario e impianto elettrico. L'immobile è allacciato alla fognatura comunale.

IV. LEGITTIMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto si recava presso gli uffici comunali di Aprilia, accedeva agli atti dell'edificio ed accertava che il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma che è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 a nome di [REDACTED] [REDACTED] che si allegano alla presente (*all.ti n° 5*).

Risultano saldate due rate dell'oblazione che ammontano a £. 1.494.000 della somma dovuta di £. 8.859.840, pertanto dovrà essere corrisposta la somma rimanente di £. 7.355.840 moltiplicata per tre più gli interessi del 42% (3% annui per 14 anni dal 1995 al 2009) che ammonteranno a £. $7.355.840 \times 3 = 22.067.520 + 42\% 9.268.358 = £. 31.335.878$ convertiti in € 16.183,63. Per quanto riguarda gli oneri opere primarie e secondarie, sentiti gli uffici comunali, ammontano complessivamente a € 5,15 al mc.

Pertanto avendo una volumetria di mc. 1560 che moltiplicato € 5,15 è uguale a € 8.034,00.

Mentre il costo di costruzione è pari al 30% degli oneri per opere primarie e secondarie pari a € 2.410,20 ($8.034,00 \times 30\%$). Complessivamente si avrà un costo totale tra oneri opere primarie e secondarie di € 8.034,00 + costo di costruzione di € 2.410,20 e oblazione di € 16.183,63 pari a € 26.627,83.

Ricade in Zona Agricola E di P.R.G. e non è gravato da nessun vincolo (*all.to n° 14*)

Si specifica che tale zona ricade nel progetto di Variante di recupero nucleo abusivo (Bellavista) ai sensi della L.R. n° 28/80 adottato con Delibera Comunale n° 8 del 2005 e in data 21.03.2008 prot. 15122 è stato trasmesso alla Regione Lazio per l'approvazione; ad oggi è in vigore la normativa del P.R.G. e la zona ricade in Zona agricola.

Il fabbricato non ha certificato di abitabilità .

V. LOTTI

Lotto di vendita sarà unico comprendente l'intero fabbricato.



VI. DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Stima

Per la valutazione dell' immobile si è considerata la Superficie Utile residenziale SUR sommata alla Superficie utile non residenziale SNR del piano interrato calcolata al 50% , delle superfici dei balconi e del terrazzo calcolate al 25 % e la superficie del terreno .

Parametri di stima

Per determinare il valore commerciale dell'immobile si è proceduto al confronto di due metodi di stima e più precisamente a:

- 1) stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- 2) stima sintetica in base ai parametri tecnici

A) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Negli investimenti in capitali edilizi, l'interesse lo troviamo sotto la veste di reddito medio annuo (R) perciò possiamo dire che $r = R/V$ da cui $V = R/r$ dove:

r = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione

R = reddito medio annuo ricavabile dal capitale edilizio

V = valore di mercato del capitale edilizio

Nella stima si terrà conto, sulla scorta di esperienze in linea di massima di tassi medi di capitalizzazione dallo 0,03 allo 0,04 , di spese medie annue intorno al 10 % , della riduzione della relativa quota vetustà a seconda dell'età della costruzione pari al 10% essendo una costruzione del 1981 .

B) Stima sintetica in base a parametri tecnici

La stima viene eseguita in base ai parametri tecnici in questo caso il mq.; assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato correnti nella stessa zona più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare e per le sue condizioni.

- Per gli immobili per civile abitazione tipo villino facendo un indagine di mercato è risultato il prezzo medio al mq. di € 1400,00;

C) Stima secondo la rendita catastale

La stima dell'immobile si desume dal valore determinato secondo le disposizioni sulla imposta di registro ai sensi del D.P.R. 26.04.1986 n° 131 e successive integrazioni, e art. 1-bis della l. 191/2004 pertanto moltiplicando per 126 la rendita catastale.

A) STIMA ANALITICA

TOTALE SUPERFICIE MQ. 345,80

R	annuo	€	19.200,00
S	10%	€	2.880,00
r	0,035		
vetustà	10%		
		€	466.285,71
V		€	419.657,14

B) STIMA SINTETICA

Bisogna tener conto sia della superficie commerciale dell'edificio pari a mq. 345 , sia del terreno circostante pari a 1000 mq. , pertanto si può valutare l'incremento di costo al mq. pari a 40 € complessivamente a 1.400 €.

SUPERFICIE MQ.	345	€ 1.440,00	€ 496.800,00
----------------	-----	------------	---------------------

Media valori Immobile Residenziale

Stima analitica	€	420.000,00
Stima sintetica	€	496.800,00
Valore medio	€	458.400,00

Il valore totale è di € 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00)

C) Stima secondo la rendita catastale

La stima dell'immobile si desume dal valore determinato secondo le disposizioni sulla imposta di registro ai sensi del D.P.R. 26.04.1986 n° 131 e successive integrazioni, e art. 1-bis della l. 191/2004 pertanto moltiplicando per 126 la rendita catastale.

LOTTO	SUB.	RENDITA	Moltiplicatore	VALORE
1	1	€ 402,84	126	€ 50.757,84
	2	€ 304,86	126	€ 38.412,36
	3	€ 180,76	126	€ 22.775,76
	4	€ 233,44	126	€ 29.413,44
		VALORE TOTALE		€ 141.359,40

VII. SPECIFICA DELLO STATO DEGLI IMMOBILI

L'immobile è occupato come già citato dal sottoscritto .

L'immobile, oggetto della presente perizia, non ha certificato di abitabilità ed agibilità.

VIII. VENDITA

La vendita dovrà avvenire in un unico lotto .

IX. CARATTERISTICHE DI INTERESSE STORICO

Gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del Codice dei beni culturali promulgato con D. Leg.vo 22 Gennaio 2004, n° 42 successive modificazioni e integrazioni.

X. CONCLUSIONI

Si può affermare che il valore complessivo dell' immobile oggetto del pignoramento nei



VALORE TOTALE	€ 460.000,00
----------------------	---------------------

Latina, li 05.03.2009

Il C.T.U

Dott. Arch. Alessandro Zanni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Zanni'.



A small, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

XI ELENCO ALLEGATI

- All.to n° 01 - Planimetria mappa catastale.
- All.to n° 02 - Visura catastale
- All.to n° 03 - Planimetrie catastali
- All.to n° 04 - Visura catastale
- All.to n° 05 - Copia istanza di concessione in sanatoria
- All.to n° 06 - Perizia dimensioni e idoneità statica
- All.to n° 07 - Note Visure ipotecarie
- All.to n° 08 - Note Visure ipotecarie
- All.to n° 09 - Note Visure ipotecarie
- All.to n° 10 - Raccomandata convocazione del 28.012009
- All.to n° 11 - Verbale di accesso e sopralluogo 10.02.2009
- All.to n° 12 - Certificato di residenza
- All.to n° 13 - Documentazione fotografica immobile
- All.to n° 14 - Cerificato assenza vincoli

