

TRIBUNALE di LATINA

Causa civile n° 299/04

G.E. Dr.ssa VITTORIA AMIRANTE

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione
immobiliare n° 299/2004 promossa da:

c/o



**Consulente: Dott. Arch. Franco Tonini, iscritto al n° 127 dell'Albo
Archh. Prov. di Latina**

Nomina conferita in data 31/01/2006

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 25.5.06
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI LATINA

Consulenza Tecnica nell'esecuzione immobiliare n° 299/04 promossa da:

avverso i SIGG.

1 - INCARICO E QUESITI

In data 31/01/2006, il G.E. Dr.ssa Vittoria Amirante, ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Franco Tonini, residente a Latina Scalo, Via della Stazione n° 111 ed iscritto presso l'Albo degli Archh. della Provincia di Latina al n° 127, Perito estimatore dei beni caduti in esecuzione di proprietà del Signori:

residente a Latina

residente a Latina Via Cerrato la Croce n° 43, località Borgo

Dopo aver prestato il giuramento di rito, sono stati posti al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi l'esperto la regolarità e completezza della documentazione ipo-catastale, come prescritta dall'art. 567 comma 2 c.p.c. specificando le eventuali lacune pur se riguardanti solo talune particelle o alcuni intervalli temporali del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Indichi l'esperto eventuali difformità tra le risultanze catastali e la situazione di fatto riscontrata procedendo all'accatastamento ove necessario e a tutte le rettifiche necessarie presso gli uffici competenti;
- 3) Precisi se l'immobile è libero o soggetto a locazione, affitti, canoni, livelli servitù, usi civici od altro indicando comunque il nominativo dell'attuale occupante e il relativo titolo;
- 4) Verifichi in ogni caso, ove sussistano diritti di usufrutto, se sia ancora in vita l'usufruttuario. In caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda ove necessario, alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;
- 5) Accerti per le costruzioni e con riferimento alla L. 47/85 e s.m.i. in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze o concessioni edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti Amm.vi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile anche in relazione ad eventuali vincoli paesistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità/agibilità dei fabbricati;
- 6) Rediga un apposito foglio dattiloscritto contenente i risultati di cui agli accertamenti del punto precedente, che sarà allegato al decreto di trasferimento;



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

2 - PREMESSA

Agli esecutati, Signor ██████████

atto di pignoramento immobiliare riguardante il seguente bene:

- Terreno in Comune di Latina, località Borgo Santa Maria, Via Cerreto la Croce, della superficie complessiva di mq. 11.223.

Gli stessi, sono comproprietari del detto bene in ragione di 1/3 ciascuno.

Tale terreno ricade in zona agricola secondo il vigente P.R.G. di Latina ed è interamente recintato. E' pure dotato di cancello carrabile della larghezza di mt. 5 circa con apertura scorrevole ed automatica su impulso elettrico. Non risulta essere coltivato, quindi non è utilizzato a scopo agricolo.

Si precisa che, sul terreno pignorato sono presenti:

- Un fabbricato per abitazione unifamiliare,
 - Tre fabbricati ad uso deposito,
 - Tre manufatti in legno con destinazione abitativa (tipo chalet di montagna)
- sconosciuti agli atti di causa, realizzati abusivamente, per un paio dei quali è stata presentata istanza di Condono Edilizio;

Per poter rispondere compiutamente ai quesiti posti, in via prioritaria il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale prodotta in atti, ritenendola sufficiente per la individuazione del bene pignorato.

Successivamente in data 20/02/2006 previa convocazione comunicata agli esecutati tramite due lettere raccomandate A.R. spedite il 08/02/2006, il sottoscritto intendeva effettuare il sopralluogo in sito per rilevare lo stato e la consistenza dei beni di cui è questione, ma ciò non è stato possibile per l'assenza dei convocati.

E' stata quindi fissata una nuova data per un nuovo sopralluogo giuste lettere raccomandate del 04/04/2006 ed il giorno 19/04/2006 alla presenza della Signora ██████████ si è potuto procedere alla visita di sopralluogo effettuando le verifiche necessarie ai fini della stima.

Sono state svolte inoltre indagini presso gli Uffici del Catasto (oggi Ufficio del Territorio) e presso il Comune di Latina, Settore Urbanistica, Servizi di Edilizia Privata e Ufficio del Condono Edilizio.



Infine, come prassi consueta, è stata eseguita un'indagine Tecnico-economica, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni utili alla determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ai beni da stimare.

3 - PROVENIENZA E DATI CATASTALI

I beni in trattazione, oggetto di esecuzione sono i seguenti:

Quote e diritti di comproprietà pari ad 1/3 ciascuno dell'intero su terreno sito in Località Borgo Santa Maria, Via Cerreto la Croce, di mq. 11.223, confinante con Canale consorziale, Strada Cerreto la Croce, prop. Micheletti salvi altri, distinto in Catasto Terreni al Foglio n° 161, particelle n° 201 di mq. 8.753, 235 di mq. 120 e n° 236 di mq. 2.350;

Detto terreno è loro pervenuto giusto atto pubblico del notaio ...



4 - LEGITTIMITA' DEGLI EDIFICI

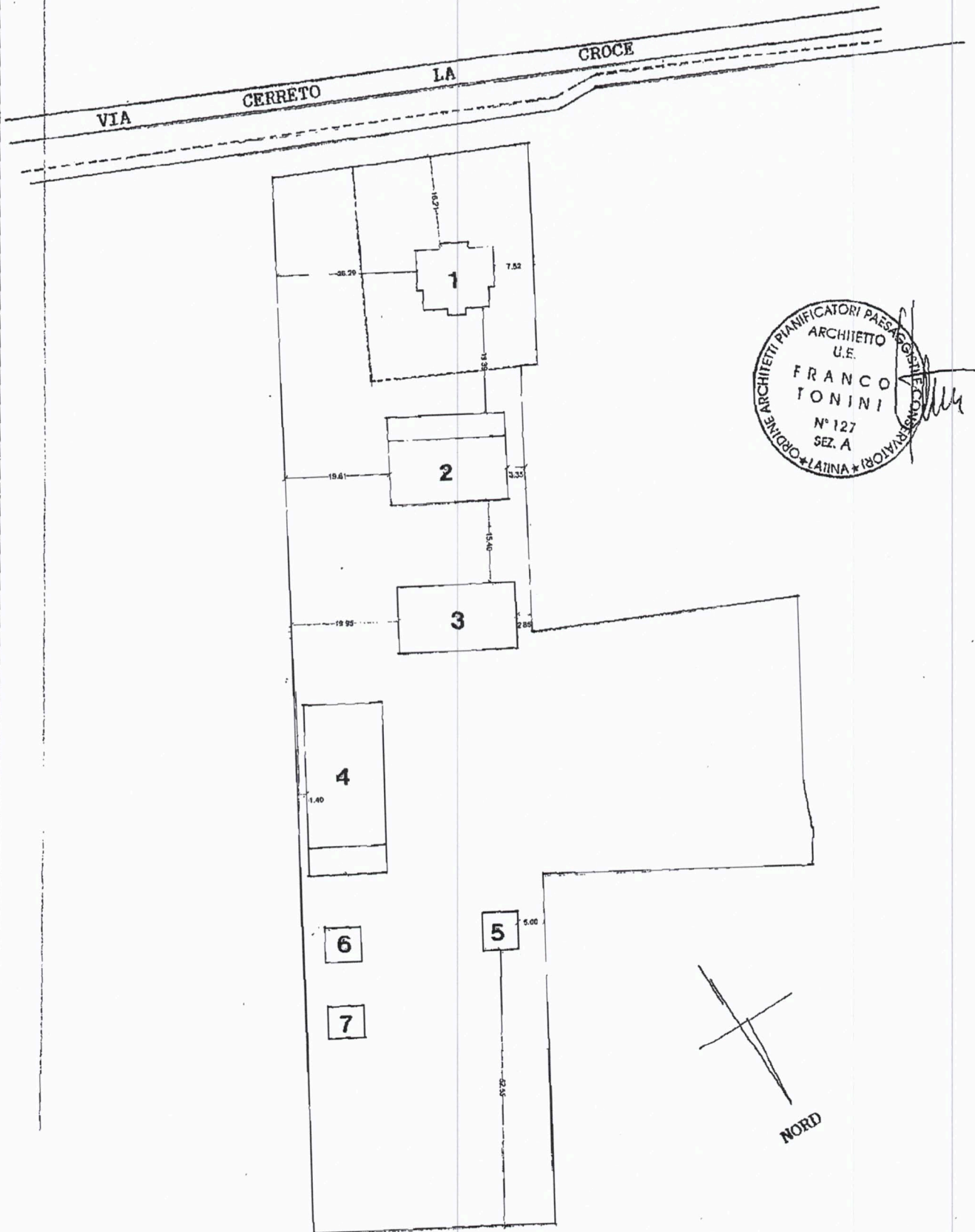
Come precedentemente accennato, sul terreno sopra descritto insistono dei fabbricati realizzati abusivamente per alcuni dei quali è stata presentata istanza di condono edilizio dal genitore degli esecutari

Dette istanze risultano incomplete di documentazione e quindi non evadibili. Gli stessi non risultano al momento essere stati neppure accatastati.

Nella pagina seguente è stato allegato un disegno planimetrico nel quale sono rappresentati con apposita numerazione gli edifici presenti nel terreno di cui è causa ed in base a detta numerazione essi possono essere descritti come segue:

1. **villetta** in cemento armato e muratura destinata ad abitazione unifamiliare molto ben tenuta e curata, che si sviluppa al solo piano terra, coperta a tetto e composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto sufficientemente comode, un grande bagno, un disimpegno e tre stanzini ripostiglio; E' dotata di una corte esclusiva, completamente recintata con cancello carrabile e pedonale autonomi, sistemata a giardino con prato all'inglese e qualche alberatura di piccolo e medio fusto. La sua superficie utile è pari a mq. 138,65 mentre quella coperta è di mq. 164,37 ed il volume è di mc. 493,12. Esternamente è dotata di una zona porticata di mq. 31,03. Tale immobile, ultimato ed agibile è utilizzato quale abitazione dalla Signora [redacted]
2. **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con annessi adiacenti locali sempre ad uso deposito con servizi w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 363, volume di mc. 1.292 e superficie utile di mq. 336;
3. **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo locale interno e w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate

SCHEMA PLANIMETRICO E UBICAZIONE EDIFICI PRESENTI NEL TERRENO OGGETTO DI ESECUZIONE



ed avente superficie coperta di mq. 281, volume di mc. 1.308 e superficie utile di mq. 263;

4. **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo piano ammezzato al suo interno, ove sono ubicati anche due w.c., con adiacente altro locale sempre ad uso deposito, coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 463, volume di mc. 1.873 e superficie utile di circa mq. 486;
5. **manufatto** in legno al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto risulta abitato da una famiglia di extracomunitari;
6. **manufatto** in legno avente in linea di massima le stesse caratteristiche di quello di cui al n° 5, al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;
7. **manufatto** in legno anch'esso avente le stesse caratteristiche di quelli precedentemente detti, si sviluppa al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 45, con piccola verandina coperta della superficie di circa mq. 6 ed un volume di circa mc. 150. La sua superficie utile è di circa mq. 40. Anche questo manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;

5 - ANALISI E COSTI DELLE SANATORIE EDILIZIE:

Tutti i fabbricati sopra descritti, realizzati abusivamente, possono ottenere la sanatoria ai sensi della Legge N° 47/85 e s.m.i. in materia di condono edilizio.

Gli stessi infatti, presentano i requisiti fondamentali per tali legittimazioni quali:

- l'assenza di vincoli ostativi nella zona ove essi sorgono,
- sono ultimati ai sensi dell'art 31 della citata Legge 47/85 e 5 su 7 sono fin d'ora agibili per le rispettive destinazioni d'uso,
- sono stati certamente costruiti prima del 31 marzo 2003 (termine entro il quale era necessario aver ultimato le opere per rientrare nella sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 1° della L.R. n° 12 del 08/11/2004).



Per l'ottenimento di quanto sopra occorrerà completare le domande di sanatoria presentate e per i manufatti non coperti da tali istanze occorrerà procedere con apposita domanda da presentare al Comune di Latina entro gg. 120 dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 40, ultimo comma, L. 47/85 e s.m.i.;

In ogni caso, essendo trascorso molto tempo dalla data di presentazione delle domande di sanatoria (circa 20 anni) che peraltro non comprendono l'intero compendio immobiliare e qualunque sia l'esito che il Comune vorrà esprimere circa la valutazione delle stesse, si ritiene in linea di principio ed a maggior garanzia, che la procedura da seguire sia proprio quella disposta dal citato art. 40 della Legge 47/85, per cui in caso di aggiudicazione, ad evitare possibili malintesi o contestazioni con l'Ufficio del Condono Edilizio, si consiglia di riproporre al Comune di Latina le istanze entro i 120 giorni previsti dalla Legge per tutti gli edifici presenti nel terreno di cui è questione.

A tale proposito per i conteggi di spese di sanatoria è necessario fare riferimento alle aliquote di cui alla Legge n° 326 del 24/11/03 e Legge Regionale n° 12 del 08/11/04, come di seguito specificato considerando che le destinazioni d'uso sono di natura residenziale ed anche i tre capannoni presenti dovranno essere sanati con tale destinazione, tipo "Autorimesse", "Cantine", "Locali di deposito" annessi alle residenze.

Ai sensi della Legge Regionale n° 12/2004, non sono sanabili destinazioni d'uso diverse da quelle accennate, tipo locali per attività artigianali, commerciali, agricole, uffici ecc.;

Schema conteggi di spesa:

1) - VILLINO UNIFAMILIARE, DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:

s.u.a.	mq. 138,65
s.n.r. mq. 31,03 x 0,60 =	<u>mq. 18,61</u>

Totale mq. 157,26

Conteggio oblazione:

Mq. 157,26 x euro 110,00 = euro 17.299,00

Oneri Concessori

mq. 157,26 x euro 142,00 = euro 22.331,00

quindi per detto villino il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 39.630,00**

2) - CAPANNONE CON DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITO/AUTORIMESSA

Totale superfici in sanatoria: mq. 335,75

Conteggio oblazione:

Mq. 335,75 x 0,6 = mq. 201,45 x euro 165,00 = euro 33.240,00



Oneri Concessori euro 28.606,00
mq. 201,45 x euro 142,00 =

quindi per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 61.846,00**

3) - CAPANNONE CON DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITO/AUTORIMESSA

Totale superfici in sanatoria: mq. 263,22

Conteggio oblazione: euro 26.858,00
Mq. 263,22 x 0,6 = mq. 157,93 x euro 165,00 =

Oneri Concessori euro 22.426,00
mq. 157,93 x euro 142,00 =

quindi per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 49.284,00**

4) - CAPANNONE CON DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITO/AUTORIMESSA

Totale superfici in sanatoria: mq. 485,73

Conteggio oblazione: euro 48.086,00
Mq. 485,73 x 0,6 = mq. 291,43 x euro 165,00 =

Oneri Concessori euro 41.383,00
mq. 291,43 x euro 142,00 =

quindi per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 89.469,00**

5) - MANUFATTO IN LEGNO CON DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:
s.u.a. mq. 40,43
s.n.r. mq. 9,64 x 0,60 = mq. 5,78
Totale mq. 46,21

Conteggio oblazione: euro 5.083,00
Mq. 46,21 x euro 110,00 =

Oneri Concessori: euro 6.562,00
mq. 46,21 x euro 142,00 =

per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari ad

EURO 11.645,00



6) - MANUFATTO IN LEGNO CON DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:

s.u.a.	mq.	40,43
s.n.r. mq. 9,64 x 0,60 =	mq.	<u>5,78</u>
Totale	mq.	46,21

Conteggio oblazione:

Mq. 46,21 x euro 110,00 =

euro 5.083,00

Oneri Concessori:

mq. 46,21 x euro 142,00 =

euro 6.562,00

per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari ad

EURO 11.645,00

7) - MANUFATTO IN LEGNO CON DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:

s.u.a.	mq.	40,00
s.n.r. mq. 6 x 0,60 =	mq.	<u>3,60</u>
Totale	mq.	43,60

Conteggio oblazione:

Mq. 43,60 x euro 110,00 =

euro 4.796,00

Oneri Concessori:

mq. 43,60 x euro 142,00 =

euro 6.191,00

per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari ad

EURO 10.987,00

Ai costi di sanatoria come sopra determinati, si debbono aggiungere i costi delle spese tecniche da sostenere per presentazione dell'accatastamento dell'intero complesso immobiliare che comprenderà la redazione di un unico *prege* e poi della *docfa* per ogni unità immobiliare e la ulteriore spesa per presentazione della documentazione al Comune dei progetti-rilievo, relazioni, perizie giurate, certificazioni di idoneità statica e quant'altro necessario per la definizione dei condoni edilizi.

Si ritiene congrua la seguente specifica:

- spese di accatastamento: Euro 3.500,00
- altre spese tecniche Euro 7.000,00

Per un totale di spese tecniche pari ad Euro 10.500,00

Da ripartirsi mediamente secondo la quota di 1/7 a fabbricato e quindi Euro 1.500,00 a fabbricato.



RIEPILOGO SPESE DI SANATORIA:

1) Villino per abitazione	Euro 39.630,00 + 1.500,00 =	EURO 41.130,00
2) Capannone	Euro 61.846,00 + 1.500,00 =	EURO 63.346,00
3) Capannone	Euro 49.284,00 + 1.500,00 =	EURO 50.784,00
4) Capannone	Euro 89.469,00 + 1.500,00 =	EURO 90.969,00
5) Manufatto in legno	Euro 11.645,00 + 1.500,00 =	EURO 13.145,00
6) Manufatto in legno	Euro 11.645,00 + 1.500,00 =	EURO 13.145,00
7) Manufatto in legno	Euro 10.987,00 + 1.500,00 =	EURO 12.487,00

IN TOTALE EURO 285.006,00

7) CRITERI DI STIMA E RICERCA DI MERCATO

Lo scopo della presente relazione di stima, è quello di determinare il più probabile prezzo di mercato attribuibile all'attualità, ai beni di che trattasi.

A tal fine i metodi di stima più appropriati e generalmente utilizzati sono:

METODO SINTETICO: ossia basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

METODO ANALITICO: ossia derivante dalla capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi annui di cui l'immobile sia suscettibile.

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato al metro quadro e dei canoni di locazione da applicarsi ai beni in oggetto, adattandoli ovviamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare alcune indagini presso agenzie immobiliari operanti nella zona di Latina. Si ritiene di procedere secondo il seguente ordine:

1) - VALUTAZIONE DEL VILLINO DESTINATO AD ABITAZIONE

STIMA SINTETICA

Per quanto precedentemente esposto, considerando la qualità della costruzione e di ogni altro elemento utile e, considerato soprattutto lo stato di manutenzione dell'edificio in esame, si ritiene congruo il prezzo di Euro 1.250,00/mq. utile.

Pertanto in applicazione si otterrà:

Superficie utile alloggio: mq. 138,65

Superficie portici e balconi: mq. 31,03

Superficie convenzionale: mq. 138,65 + mq (31,03 x 0,30) = mq. 147,95

Mq. 147,95 x Euro 1.250,00 =

Euro 184.950,00 (circa, in conto tondo)



STIMA ANALITICA

Si può verosimilmente ritenere che, data la sobrietà e la comodità dell'alloggio in argomento, lo stesso potrebbe essere locato ad Euro 800,00/mensili.

Il reddito lordo annuo sarà quindi:

$$RL = \text{Euro } 800,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 9.600,00$$

Il reddito netto, viene determinato detraendo dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario che cumulativamente vengono valutate a circa il 20%.

Il reddito netto annuo sarà quindi:

$$RN = 9.600,00 - (9.600,00 \times 0.20) = \text{Euro } 7.680,00$$

Assumendo come saggio di capitalizzazione il valore di 3,85%, si otterrà il seguente sviluppo:

$$VC = \text{Euro } 7.680,00 / 0,0385 = \text{Euro } 200.000,00 \text{ (circa in conto tondo)}$$

Pertanto, il valore di mercato dei beni in oggetto, può essere valutato seguendo una consolidata prassi estimativa, basata sulla media dei valori ottenuti tra la stima sintetica e quella analitica.

Quindi si ottiene:

$$\text{VALORE DI MERCATO: } (\text{Euro } 184.950,00 + \text{Euro } 200.000,00 / 2 = \text{Euro } 192.475,00$$

E' necessario sommare al valore di mercato anche il valore del giardino circostante che come detto, è interamente recintato con cancello carrabile e pedonale ed è ad uso esclusivo della villetta.

Si ritiene congrua l'incidenza del 20% del valore di mercato e pertanto il valore del terreno sarà: $\text{Euro } 192.475,00 \times 20\% = \text{euro } 38.495,00$ che sommato al valore precedente darà Euro 230.970,00;

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 41.130,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

$$\text{Euro } 230.970,00 - \text{Euro } 41.130,00 = \text{EURO } 189.840,00 \text{ arrotondabile ad Euro } 190.000,00$$

E quindi

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL VILLINO} = \text{Euro } 190.000,00$$

2) - VALUTAZIONE DEL CAPANNONE AD USO DEPOSITO

In questo caso si ritiene applicabile la sola stima sintetica in quanto immobili di questo tipo, di media superficie entro lotti recintati, trovano giusta appetibilità nel mercato immobiliare.



Dalle indagini è emerso che compravendite di beni analoghi a quello in esame si sono attestate tra euro 700 ed euro 900 al mq. utile,
Quindi operando la media aritmetica tra i due valori otterremo che il più probabile prezzo di mercato sia pari ad euro 800 al mq. utile.

Superficie utile del capannone/deposito in esame: mq. 336,00

IN APPLICAZIONE SI OTTERRA': mq. 336,00 x euro 800,00 = euro 268.000,00

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 63.346,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 268.000,00 - Euro 63.346,00 = Euro 204.665,00 arrotondabile ad Euro 205.000,00

E quindi

**VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE N° 2 AD
USO DEPOSITO:**

Euro 205.000,00

3) - VALUTAZIONE DEL CAPANNONE AD USO DEPOSITO

Il criterio di stima è del tutto analogo a quello precedente con prezzo di mercato pari ad euro 800 al mq. utile.

Superficie utile del capannone/deposito in esame: mq. 263,22

IN APPLICAZIONE SI OTTERRA': mq. 263,22 x euro 800,00 = euro 210.576,00

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 50.784,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 210.576,00 - Euro 50.784,00 = Euro 159.792,00 arrotondabile ad Euro 160.000,00

E quindi

**VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE N° 3 AD
USO DEPOSITO:**

Euro 160.000,00

4) - VALUTAZIONE DEL CAPANNONE AD USO DEPOSITO

Il criterio di stima è del tutto analogo a quello precedente con prezzo di mercato pari ad euro 800 al mq. utile.

Superficie utile del capannone/deposito in esame: mq. 485,73

IN APPLICAZIONE SI OTTERRA': mq. 485,73 x euro 800,00 = euro 388.584,00



A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 90.969,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 388.584,00 – Euro 90.969,00 = Euro 297.615,00 arrotondabile ad Euro 298.000,00

E quindi

VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE N° 4 AD

USO DEPOSITO:

Euro 298.000,00

5) - VALUTAZIONE DEL PRIMO MANUFATTO IN LEGNO DESTINATO AD ABITAZIONE

STIMA SINTETICA

Per quanto precedentemente esposto, considerando la qualità della costruzione e di ogni altro elemento utile e, considerato che detto manufatto è ultimato ed utilizzato si ritiene congruo il prezzo di Euro 800,00/mq. utile.

Pertanto in applicazione si otterrà:

Superficie utile alloggio: mq. 40,43

Superficie portici e balconi: mq. 9,64

Superficie convenzionale: mq. $40,43 + mq(9,64 \times 0,30) = mq. 43,32$

Mq. 43,32 x Euro 800,00 = Euro 34.656,00

STIMA ANALITICA

Si può ritenere che, date le caratteristiche dell'alloggio in argomento, lo stesso potrebbe essere locato ad Euro 200,00/mensili.

Il reddito lordo annuo sarà quindi:

RL = Euro 200,00 x 12 mesi = Euro 2.400,00

Il reddito netto, viene determinato detraendo dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario che cumulativamente vengono valutate a circa il 20%.

Il reddito netto annuo sarà quindi:

RN = 2.400,00 – (2.400,00 x 0.20) = Euro 1.920,00

Assumendo come saggio di capitalizzazione il valore di 3,85%, si otterrà il seguente sviluppo:

VC = Euro $1.920,00 / 0,0385 =$ Euro 49.870,00

Pertanto, il valore di mercato dei beni in oggetto, può essere valutato seguendo una consolidata prassi estimativa, basata sulla media dei valori ottenuti tra la stima sintetica e quella analitica.

Quindi si ottiene:

VALORE DI MERCATO: (Euro 34.656,00 + Euro 49.870,00) / 2 = Euro 42.263,00



A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 13.145,00.

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 42.263,00 - Euro 13.145,00 = EURO 29.118,00 arrotondabile ad Euro 30.000,00

E quindi

VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 5 = EURO 30.000,00

6) - VALUTAZIONE DEL SECONDO MANUFATTO IN LEGNO DESTINATO AD ABITAZIONE

A tale manufatto, avendo le stesse caratteristiche di quello di cui al n° 5) può attribuirsi lo stesso valore sopra determinato e cioè

EURO 30.000,00

E' però da tener presente che l'immobile in parola deve ancora essere ultimato internamente per essere reso agibile ed il costo del suo grado di finitura ammonta a circa il 30% del suo valore.

Pertanto detto costo deve detrarsi dal valore di mercato come sopra stabilito, per cui si otterrà:

Euro 30.000,00 - 30% = Euro 21.000,00

VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 6 = EURO 21.000,00

7) - VALUTAZIONE DEL TERZO MANUFATTO IN LEGNO DESTINATO AD ABITAZIONE

Il criterio di valutazione di quest'ultimo manufatto è identico a quello precedente di cui al punto 6, per cui

VALORE DI MERCATO DEL TERZO MANUFATTO IN LEGNO = EURO 21.000,00



RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO:

1) VILLINO AD USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON ANNESSA CORTE AD USO ESCLUSIVO:	EURO 190.000,00
2) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 205.000,00
3) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 160.000,00
4) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 298.000,00
5) PRIMO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 30.000,00
6) SECONDO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 21.000,00
7) TERZO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	<u>EURO 21.000,00</u>
IN TOTALE	EURO 925.000,00

Concludendo la presente relazione, relativamente ai quesiti posti, si riassume quanto segue:

- 1) La documentazione ipo-catastale presentata dalla parte, risulta essere completa;
- 2) Come precedentemente relazionato, l'immobile pignorato oggetto di stima è un terreno in zona agricola della superficie di mq. 11.223 con sovrastanti n° 7 fabbricati di cui 4 ad uso abitativo e 3 ad uso deposito/autorimesse realizzati abusivamente e suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi della L. n° 326/03 e L.R. n° 12/04 previo accatastamento degli stessi.

Per i detti fabbricati realizzati abusivamente, il sottoscritto ha provveduto a calcolare i costi di sanatoria e le spese tecniche per ottenere il condono edilizio ivi compreso il costo dell'accatastamento generale del compendio immobiliare di che trattasi.

- 3) Gli immobili oggetto di stima sono:

villetta in cemento armato e muratura destinata ad abitazione unifamiliare che si sviluppa al solo piano terra, coperta a tetto e composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto sufficientemente comode, un grande bagno, un disimpegno e tre stanzini ripostiglio; E' dotata di una corte esclusiva, completamente recintata con cancello carrabile e pedonale autonomi, sistemata a giardino con prato all'inglese e qualche alberatura di piccolo e medio fusto. La sua superficie utile è pari a mq. 138,65 mentre quella coperta è di mq. 164,37 ed il volume è di mc. 493,12. Esternamente è dotata di una zona porticata di mq. 31,03. Tale immobile, ultimato ed agibile è utilizzato quale abitazione dalla Signora



capannone in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con annessi adiacenti locali sempre ad uso deposito con servizi w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 363, volume di mc. 1.292 e superficie utile di mq. 336. Detto immobile è attualmente utilizzato dagli esegutati;

capannone in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo locale interno e w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 281, volume di mc. 1.308 e superficie utile di mq. 263. Detto immobile è attualmente utilizzato dagli esegutati;

capannone in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo piano ammezzato al suo interno, ove sono ubicati anche due w.c., con adiacente altro locale sempre ad uso deposito, coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 463, volume di mc. 1.873 e superficie utile di circa mq. 486. Detto immobile è attualmente utilizzato dagli esegutati;

manufatto in legno al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto risulta abitato da una famiglia di extracomunitari;

manufatto in legno avente in linea di massima le stesse caratteristiche di quello precedente, al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;

manufatto in legno anch'esso avente le stesse caratteristiche di quelli precedentemente detti, si sviluppa al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 45, con piccola verandina coperta della superficie di circa mq. 6 ed un volume di circa mc. 150. La sua superficie utile è di circa mq. 40. Anche questo manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;

- 4) Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano gravati da diritti di usufrutto.
- 5) Come più volte relazionato, i fabbricati oggetto di esecuzione sono tutti da condonare. Le concessioni in sanatoria saranno subordinate al pagamento delle seguenti somme comprensive di costi di oblazione, oneri di concessione e spese tecniche di accatastamento e presentazione documentazione al Comune di Latina:



1) Villino per abitazione	EURO	41.130,00
2) Capannone	EURO	63.346,00
3) Capannone	EURO	50.784,00
4) Capannone	EURO	90.969,00
5) Manufatto in legno	EURO	13.145,00
6) Manufatto in legno	EURO	13.145,00
7) Manufatto in legno	EURO	<u>12.487,00</u>

IN TOTALE EURO 285.006,00

- 6) Gli accertamenti di cui al punto 6 dei quesiti posti dal Signor Giudice, risultano esaurientemente riportati al paragrafo 5 della presente relazione di stima, avente quale titolo "Analisi e costi delle sanatorie edilizie", con le relative indagini e conclusioni in ordine alla sanabilità delle opere e versamenti da effettuare.
- 7) La stima dell'intero compendio immobiliare, costituito da un unico lotto vendibile risulta riportata al punto n° 7 della presente Perizia, ove si è valutato ogni singolo manufatto, tenendo conto dell'incidenza negativa dei costi di sanatoria.
- 8) Come appena detto, ritiene il sottoscritto Perito estimatore, che i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui è questione debbano essere sottoposti alla vendita secondo un unico lotto vendibile comprendente il terreno pignorato ed i sette manufatti sovrastanti.
- 9) Sono state eseguite fotografie ritraenti i beni oggetto di stima come da apposito allegato alla presente perizia.
- 10) Gli immobili oggetto di esecuzione non presentano caratteristiche di interesse storico artistico e quindi non sono soggette ai vincoli di cui al D. Lgs. N° 490 del 29/10/1999 né a diritti di prelazione da parte dello Stato e quant'altro.
- 11) Si è provveduto a descrivere sinteticamente il compendio immobiliare oggetto di esecuzione ed a segnalare le formalità da cancellare su apposito modulo ritirato presso l'Ufficio di Cancelleria.

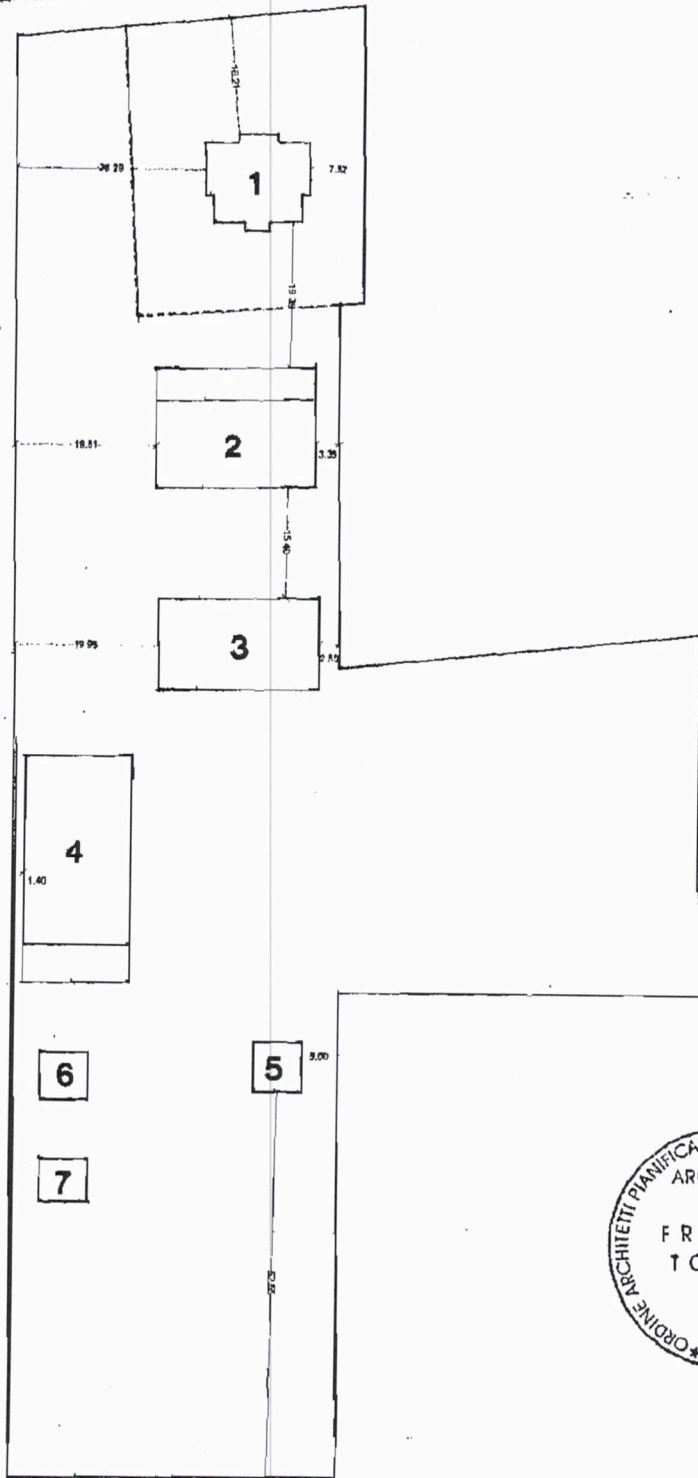
Ritenendo di aver completamente espletato l'incarico affidato, il sottoscritto termina la presente relazione allegando:

- 1) Verbale d'accesso
- 2) Documentazione fotografica

LATINA LI

IL C.T.U.
Arch. FRANCO TONINI





I MANUFATTI RITRATTI NELLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 FANNO RIFERIMENTO NELLA NUMERAZIONE, ALLA PRESENTE PLANIMETRIA