

TRIBUNALE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.N. 220/10
PROMOSSA DA ASPRA FINANCE S.p.A. NEI CONFRONTI
DEI SIGNORI RICCI BARTOLOMEO E MANCINI OFELIA.**

G.E. : DOTT.ssa CARMELA GIORDANO

STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

R E L A Z I O N E

VALORE STIMATO € 200.000,00

ARCH. FAUSTO FILIGENZI
Piazza della Libertà, 38 – LT

Nota esplicativa: la presente relazione ha ad oggetto, previa accurata descrizione, la determinazione del valore attuale commerciale della porzione di fabbricato sito in Norma, via Passeggiata San Giovanni n. 84, comprendente due appartamenti in corso di costruzione ed un locale garage.

Per comodità di consultazione la presente relazione è così articolata:

- 1-Premessa;
- 2-Accessi e sopralluoghi
- 3-Descrizione e consistenza degli immobili
- 4-Criterio di stima e valore degli immobili
- 5-Lotti di vendita

1-PREMESSA

Con provvedimento in data 08/6/11, il sig. G.E., nominava il sottoscritto, Arch. Filigenzi Fausto, quale esperto nella procedura esecutiva indicata in oggetto.

Con detto provvedimento, il sottoscritto veniva invitato a comparire all'udienza del 14/7/2011 per il giuramento d'obbligo e per l'affidamento dell'incarico di consulenza.

2-ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il giorno 14/7/2011, il sottoscritto accedeva presso il Tribunale di Latina convenendo all'udienza del sig. G.E. nel corso della quale accettava l'on. Incarico conferitogli, prestava il giuramento di prammatica ed accoglieva i quesiti specifici di consulenza così formulati:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.;
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e

confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla 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 uni o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico erariale;

- 8) **dica**, se l'immobile 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 ciascuno di essi 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. 03 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 legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la 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 divisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determini** il valore dell'immobile con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando 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 nuda proprietà).

Il giorno 10/3/2012, il sottoscritto si recava presso l'immobile in questione per effettuare i rilievi necessari ed assumere le opportune informazioni ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto. In detto sopralluogo era presente la nuora degli esecutati.

Venivano effettuati, altresì, diversi accessi presso il comune di Norma e presso l'Ufficio del Territorio per reperire la documentazione e la cartografia necessaria riguardante l'immobile.

3-DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO E DELE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari sottoposte alla procedura esecutiva, come già accennato, è sito in Norma, via Passeggiata San Giovanni n. 84, in una posizione pressochè centrale della città. Si eleva di tre piani sopra il livello stradale ed uno sotto, comprende complessivamente n. 3 appartamenti ed un garage-magazzino. Le finestre degli appartamenti sono di media grandezza, il portone di ingresso della scala è in profilati di alluminio anodizzato e vi si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello in ferro. La struttura portante in elevazione è in conglomerato cementizio armato su fondazioni a plinti isolati, i solai sono in cemento armato e laterizi, costituito da pignatte interposte a travetti prefabbricati, e la copertura è a tetto protetto da un manto di tegole. La muratura perimetrale di tamponatura è del tipo a cassa vuota eseguita con parete esterna ed interna con mattoni forati posti in foglio, le tramezzature interne sono in mattoni forati posti in foglio, i parapetti a protezione della scala sono in ferro lavorato. La scala è rivestita in granito, le pareti del vano scala sono tinteggiate con tinta lavabile, le pareti esterne sono finite con rivestimento murale

plastico. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante rete di fognatura allacciata alla condotta comunale. Il fabbricato è fornito dell'impianto citofonico con apriporta centralizzato.

L'area esterna scoperta si estende su una superficie di circa mq 1.000, ha una configurazione planimetrica regolare, è recintata con ringhiera in ferro su muretto in cemento ed è quasi interamente pavimentata.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono:

- a) l'appartamento interno uno, in corso di costruzione;
- b) l'appartamento interno due, in corso di costruzione;
- c) il garage-magazzino al piano sottostrada.

L'appartamento interno uno, è posto al piano rialzato, è censito nel catasto urbano al foglio 18, particella n. 316 sub. 6, confina con vano scala, accesso comune ed altri. Si estende su una superficie netta di circa mq 97,00, ha un'altezza interna di mt 3,00, è suddiviso in quattro vani e servizi, più balconi a livello, ed è in corso di realizzazione. Più in particolare, l'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, pavimentazione dei balconi, ringhiere esterne in ferro a protezione dei balconi, soglie e persiane degli infissi.

L'appartamento interno due è posto anch'esso al piano rialzato, è censito nel catasto urbano al foglio 18, particella n. 316 sub. 7, confina con vano scala, accesso comune ed altri. Si estende su una superficie netta di circa mq 97,00, ha un'altezza interna di mt 3,00, è suddiviso in cinque vani e servizi, più balconi a livello, e come l'interno uno è in corso di realizzazione; più in particolare, è

realizzato a livello di murature esterne ed interne, pavimentazione dei balconi, ringhiere esterne in ferro a protezione dei balconi, soglie e persiane degli infissi.

In relazione alle categorie di lavoro eseguite all'interno dei due appartamenti, la percentuale di realizzazione degli stessi rispetto all'opera completa è quantificata pari al 40% per l'appartamento interno 1 e pari al 32% per l'appartamento interno 2.

Le stesse percentuali sono applicate al valore degli appartamenti ultimati per determinare i valori commerciali degli appartamenti stessi.

Il garage-magazzino è posto al piano sottostrada, è censito in catasto al foglio 18, particella n. 316 sub. 3, ha una superficie netta interna di circa mq 200,00 e confina in tutti e quattro i lati con area condominiale. Le porte di accesso e le finestre sono in profilati di alluminio anodizzato, le bussole interne sono del tipo tamburato, i pavimenti sono in ceramica smaltata e battuto di cemento. Le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite con ceramica maiolicata, le altre pareti ed i soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile, Oltre all'impianto igienico-sanitario, il locale è fornito dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Titoli abilitativi

Il terreno su cui sorge il fabbricato è pervenuto ai sigg.ri Ricci Bartolomeo e Mancini Ofelia in forza dell'atto a rogito del notaio Farace in data 11 giugno 1970, rep. n. 18.578; le unità immobiliari sono state realizzate senza il prescritto titolo abilitativo.

Per l'illecito edilizio, ai sensi della legge n. 47/85, con domanda di condono edilizio inoltrata presso il comune di Norma in data 29/3/1986, prot. N. 1.557, i proprietari chiedevano la sanatoria ed a tutt'oggi risultano pagate n. 16 rate a titolo di oblazione per un importo complessivo di € 2.082,00.

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, gli abusi sono suscettibili di sanatoria. La spesa da sostenere per conseguire il permesso di costruire in sanatoria (redazione degli elaborati grafici, certificazione di idoneità statica, versamenti oneri di urbanizzazioni e costo di costruzione, oblazione, interessi, spese tecniche, ecc.), in relazione alla tipologia dell'abuso "1" della citata legge 47/85, per il periodo in cui è stato commesso l'abuso dal 30/01/1977 al 1°/10/1983, è stimata:

-in circa € 10.000,00, per l'appartamento interno 1;

-in circa € 10.000,00, per l'appartamento interno 2;

-in circa € 8.000,00, per il garage e magazzini al piano sottostrada.

Tali importi sono detratti dai valori delle singole unità immobiliari determinati in sede di stima.

4-CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE

Preliminarmente al riguardo è il caso di sottolineare che la disciplina estimativa è assai polimorfa, si adatta ai beni da valutare e assume spigolature variabili da caso a caso. I beni immobili ovviamente sono dotati di specifica individualità: ognuno possiede caratteristiche uniche. Per poter adottare dei modi valutativi tali da non determinare una differenza notevole di valore tra perito e perito, occorre effettuare delle generalizzazioni in modo da restringere

notevolmente il campo di analisi. Se ogni immobile fosse un caso di stima a sé stante e per ognuno fosse necessario un riordino della disciplina estimativa, appare chiaro che il compito del perito sarebbe oltremodo arduo. E a tal proposito, infatti, esistono specifiche scuole dell'estimo le quali forniscono strumenti semplificativi per inquadrare il bene immobiliare da valutare all'interno di una griglia metodologica per mezzo della quale pervenire ad un prezzo, che dati in uso al tecnico permettono di scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore dell'immobile. Ne consegue che dall'aspetto economico di un bene scaturisce il relativo criterio di stima, cioè lo svolgimento da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Ciò precisato, la ricerca del valore commerciale dei beni, in considerazione delle loro destinazioni d'uso e dell'andamento peculiare del mercato della zona, viene effettuata con il procedimento sintetico del tipo comparativo mediante il raffronto con immobili simili che di recente abbiano formato oggetto di compravendita, ritenuta la più aderente alla realtà economica.

La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo consiste nel reperire dati attuali elementari relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi recentemente. Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili similari in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del Territorio (ex U.T.E.) ai fini dell'imposta sui trasferimenti, ecc. Da accurate

indagini effettuate nella zona, è risultato che il parametro più usato per beni, per condizioni intrinseche ed estrinseche, simili a quelli in argomento è il mq e i prezzi unitari medi praticati, comprese le aree di pertinenza, sono risultati essere:

-per appartamenti completi in ogni loro parte € 1200,00;

-per i locali deposito e garages € 500,00.

La superficie reale commerciale di ogni unità immobiliare e' data dalla somma delle superfici effettive di ogni ambiente che la compongono, considerando per intero le murature interne ed esterne perimetrali e a metà i muri di divisione con altre unità o altri ambienti, i balconi, secondo le consuetudini della zona, sono considerati per il 25% della loro superficie. Per cui si ha:

-appartamento interno uno:

$$\text{-mq } 125,00 \times \text{€ } 1.200,00 \times 0,40 = \text{€ } 60.000,00$$

-appartamento interno due:

$$\text{-mq } 125,00 \times \text{€ } 1.200,00 \times 0,32 = \text{€ } 48.000,00$$

-locale deposito

$$\text{-mq } 240,00 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } \underline{120.000,00}$$

Sommano **€ 228.000,00**

Cui detratto l'importo di € 28.000.00, per le spese da sostenere per conseguire il permesso di costruire in sanatoria, resta l'importo di **€ 200.000,00.**

5- LOTTI DI VENDITA

Il sottoscritto, visto lo stato dei luoghi e tenuto conto dell'andamento di mercato della zona, ritiene che la vendita debba avvenire secondo i sottoelencati lotti:

Lotto “A” : Formato dall'appartamento sito in Norma, via Passeggiata San Giovanni n. 84, posto al piano rialzato, interno 1, censito in catasto al foglio 18 particella n. 316 sub. 6 (ex sub. 4/parte, variato a seguito dell'accatastamento effettuato dal sottoscritto), della superficie netta interna di circa mq 97,00, suddiviso in quattro vani e servizi, più balconi a livello, confinante con vano scala, interno 2 ed area comune, realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, pavimentazione dei balconi, ringhiere esterne in ferro a protezione dei balconi, soglie e persiane degli infissi, stimato in **€ 50.000,00.**

Tale importo è al netto del costo da sostenere per conseguire il titolo abilitativo in sanatoria, quantificato in € 10.00000.

Lotto “B” : Formato dall'appartamento sito in Norma, via Passeggiata San Giovanni n. 84, posto al piano rialzato, interno 2, censito in catasto al foglio 18 particella 316 n. sub. 7 (ex sub. 4/parte, variato a seguito dell'accatastamento effettuato dal sottoscritto), della superficie netta interna di circa mq 97,00, suddiviso in cinque vani e servizi, più balconi a livello, confinante con vano scala, interno 1 ed area comune, realizzato a livello di murature esterne ed interne, pavimentazione dei balconi, ringhiere esterne in ferro a protezione dei balconi, soglie e persiane degli infissi, stimato in **€ 38.000,00**

Tale importo è al netto del costo da sostenere per conseguire il titolo abilitativo in sanatoria, quantificato in € 10.00000.

Lotto “C” : Formato dal locale garage sito in Norma, via Passeggiata San Giovanni n. 84, posto al piano sottostrada, censito in catasto al foglio 18 particella n. 316 sub. 3, della superficie netta interna di

circa mq 200,00, confinante con vano scala ed area comune, stimato in € 112.000,00.

Tale importo è al netto del costo da sostenere per conseguire il titolo abilitativo in sanatoria, quantificato in € 8.000,00.

Le unità immobiliari:

- non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 di detto decreto riguardo alle unità in questione;
- al momento del sopralluogo erano occupate dai proprietari;
- non è stata rilevata sui beni medesimi alcuna esistenza di diritti demaniali o usi civici.
- la certificazione Ipo-catastale prodotta dalla parte è completa e regolare.

Latina 10/3/2012

Arch. Fausto Filigenzi

Allegati: planimetria delle unità immobiliari;
rilievo fotografico