

Ufficio esecuzioni immobiliari

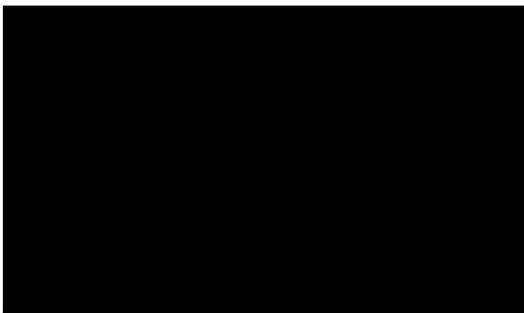


Procedura: RGE N ° 117/2014

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio del 26/10/2016



Parte ricorrente (Creditore):



SOMMARIO
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PREMESSA.....3

SVOLGIMENTO.....3



Premessa

L'integrazione alla precedente CTU del 26/10/2016, già presente in atti, si è resa necessaria affinché si possa ottemperare a quanto richiesto dal Giudice Esecutore Dott.ssa LULLI Alessandra nell'udienza del 09/11/2016, più precisamente, a partire dal lavoro già svolto è stata richiesta la stima del valore dell'immobile dichiarato non sanabile oggetto di esecuzione attraverso il valore di locazione.

SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA

Descrizione dello stato dei luoghi

Fabbricato

Il fabbricato, nel quale è presente l'appartamento oggetto di causa, non presenta caratteristiche storico-artistiche è situato in un contesto urbanizzato a densità edilizia moderata non distante dal centro del Comune di Cisterna di Latina ed è costituito da un immobile di due piani fuori terra, con copertura a tetto preceduto da una corte comune collegata direttamente tramite un cancello d'ingresso a Via Enrico Toti. Detto fabbricato che ha le caratteristiche di un isolato di forma rettangolare regolare, si sviluppa su due livelli e risulta costituito da due appartamenti ubicati al piano terra e due posizionati al piano primo.

L'appartamento

L'appartamento periziato è ubicato al piano primo di questo fabbricato. L'accesso carrabile avviene direttamente da Via Enrico Toti attraverso un cancello che separa la strada pubblica da una corte in comune con gli altri

appartamenti e presenta una scala di accesso scoperta, assimilabile ad un profferlo, che conduce al portico di pertinenza dell'appartamento dal quale si accede direttamente all'interno dell'immobile. L'appartamento presenta quattro lati di cui uno confinante con l'altro immobile posizionato al primo piano e gli altri tre liberi con le finestre che si affacciano sui terreni sottostanti e sulla corte comune. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione naturale sono ottime. Gli elementi funzionali che lo compongono sono: soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, due camere da letto, ripostiglio e un disimpegno che collega i vari ambienti in orizzontale.

Superfici

<i>Destinazione d'uso</i>	n°	%		Superficie
Superficie utile residenziale				
Soggiorno/Pranzo	1		mq.	31,65
Bagno	1		mq.	6,35
Disimpegno	1		mq.	4,25
Camera	1		mq.	17,34
Camera	1		mq.	11,23
Portico	1	25%	mq.	4,57
Ripostiglio	1		mq.	3,55
Totale superficie utile residenziale			mq.	78,94
Superficie lorda oggetto di stima				
Superficie lorda (unità abitativa)	1		mq.	105,49

In data odierna l'appartamento¹ risulta ultimato all'interno e all'esterno in ogni sua parte con finiture di buona qualità e in buono stato di conservazione. Sono evidenti i segni dello stato di utilizzo degli ambienti che risultano arredati e nelle due camere da letto sono presenti elementi ed oggetti di vita quotidiana. Inoltre l'appartamento è provvisto degli allacci ai servizi, dell'energia elettrica e dell'acqua mentre l'impianto di approvvigionamento del gas è garantito dalla presenza di un serbatoio di GPL.

La struttura è del tipo in cemento armato. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte di laterizio.

La copertura è a tetto (padiglione) è finita con coppi di laterizio.

L'esterno risulta totalmente finito e formato da uno strato di rinzaffo d'intonaco tinteggiato a faccia vista in buono stato di manutenzione.

Gli infissi interni ed esterni in legno sono in buone condizioni.

Il portoncino d'ingresso dell'abitazione è in legno massello ad un anta.

L'appartamento internamente presenta le seguenti finiture: i tramezzi in mattoni forati ricoperti da intonaco tinteggiato; la pavimentazione è costituita da ceramica di monocottura; nel bagno, fino ad un'altezza di 1,80 mt, sono presenti piastrelle di rivestimento e ceramica di monocottura, le parti restanti sono tinteggiate in idropittura di colore chiaro. Gli impianti sono del tipo sotto traccia: quello elettrico è composto da un numero sufficiente di prese e punti luce, quello di riscaldamento, quello telefonico e quello idrico sanitario sono presenti e perfettamente funzionanti, mentre è presente anche un condizionatore del tipo inverter nel soggiorno. L'approvvigionamento idrico è

assicurato dall'adduzione diretta dall'acquedotto comunale, così come quello delle acque nere avviene mediante espulsione diretta attraverso un impianto costituito da una fossa biologica del tipo Imofh. L'altezza dell'appartamento, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è di 3,00 mt.

La superficie utile totale dell'appartamento è di mq. 78,94

I confini **nord, sud, ovest e est** della particella interessata dalla procedura, così come possono essere individuate sull'estratto di mappa sono:

NORD	part. 118 sub 15
SUD	part. 118 sub 15
OVEST	part. 118 sub 15
EST	part. 118 sub 12

I terreni

I due lotti di terreno sono posizionati a sud del Comune di Cisterna di Latina e si inseriscono in un contesto urbanizzato a densità edilizia moderata non distante dal centro. I **confini** sono ben demarcati e caratterizzati da recinzioni costituite da paletti in cemento e rete metallica. La loro utilizzazione solo per la particella distinta nel NCT del Comune di Cisterna di Latina al fg. 118 con il nr 139 ha mantenuto la destinazione di terreno agricolo coltivato per la presenza di piante di kiwi disposte in modo ordinato. Al momento del sopralluogo le piante si presentavano patate, pulite e tutto ciò permette di affermare che la raccolta dei kiwi viene svolta regolarmente. Mentre la particella distinta nel NCT del Comune di Cisterna di Latina al fg. 118 con il nr 138 ha una forma lunga e stretta per questo motivo viene utilizzata solo come passaggio.

La superficie totale di terreno della particella 139 coltivata a kiwi è di circa Ha 0.01.38 (138 mq) mentre quella delle particella 138 ha una superficie di circa Ha 0.00.42 (42 mq.)

I confini **nord/est, nord/ovest, sud/est, sud/ ovest e est** delle particelle di terreno interessate dalla procedura, così come possono essere individuate sull'estratto di mappa sono:

Particella 138	NORD/EST	part. 139
	NORD/ OVEST	part. 136
	SUD/ OVEST	part. 137

Particella 139	NORD EST	part. 142
	NORD OVEST	part. 138
	SUD OVEST	part. 145
	EST	part. 142

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Premettendo che il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, occorre determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, partendo dalla sua condizione di immobile abusivamente realizzato e non sanabile. Al fine della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, e successivamente, a fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. E' per questo motivo che si sono

utilizzati per la stima dell'appartamento sia il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, sia quelli della rendita catastale e dei valori desunti dalle tabelle dell'O.M.I.

1) Il metodo analitico, per capitalizzazione dei redditi, è stato applicato tenendo conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà attraverso la locazione, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto ottenuto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V=Bf/r$ occorre quindi determinare il :

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0.03 calcolato con la formula $r = \frac{\sum Bf}{\sum V}$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Cisterna, al di Latina fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto. E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese pari a: $(2,80 \text{ min} + 3,80 \text{ max}) / 2 = \text{€/mq. } 3,30$

Si ha quindi:



Superficie totale da considerare mq. 105,49

Canone annuo Totale = mq. 105,49 x 3,30 = €. 348.11 al mese x 12 = €
4.177,40 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:


Bf = 4.177,40 - 20% = €. 3.341,91 (Beneficiario fondiario)

-Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 3.341,91 / 0,03 = **€ 111.396,67.**

2) Il valore catastale di un immobile, si fa derivare dalle rendite catastali, e di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).


Una volta stabilita la rendita catastale, attribuita dal catasto e rilevata tramite visura, si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili appartenenti alla categoria A (abitazioni civili-rurali, uffici etc.) è pari a 115,5 (se prima casa). Quindi si ha un valore da rendita catastale pari a:

€ 374,43 x 115,5 = € 43.246,665

Totale valore da rendita catastale **€ 43.246,665**


3) La terza valutazione è stata fatta effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Cisterna di Latina zona rurale, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di €/mq. 750,00 a un massimo di € 1.000,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili considerato che siamo in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale.

Valore di mercato O.M.I. = € 750,00 + € 1.000,00 = € 1.750,00 / 2 = € 875,00
(media dei valori di mercato)

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto pari a € 875,00.

Il valore dell' appartamento risulta:

Superficie totale mq. 105,49 x € 875,00 = **€ 92.303,75**

Non tenendo quindi conto del metodo di stima che si fonda sulla rendita catastale e considerando dunque, i valori di stima desunti dagli altri due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

€ 111.396,67 + € 92.303,75 = € 203.700,41 / 2 = **€ 101.850,20**

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Nell' esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria terreni si è scelto, invece, di utilizzare due metodi di valutazione su cui si effettuerà la ponderazione, il primo è quello di mercato. Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura vendita o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda e offerta in un determinato arco temporale. Al fine di

reperire informazioni attendibili qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. Tali informazioni sono state reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari e degli archivi di alcuni studi notarili. Considerato che dei beni oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento. Inoltre il valore di mercato, che in seguito verrà attribuito, è stato ulteriormente bilanciato tenendo conto anche della vita media delle coltivazioni e i costi di gestione e della qualità del soprassuolo arboreo (kiwi) considerata una coltura intensiva e di pregio. Il secondo criterio adottato è quello del V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti e presente nell'apposita tabella valida per l'anno 2005 contenente l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Cisterna di Latina rientra nella Regione Agraria n. 6 pertanto verrà preso il valore corrispondente alla seguente tipologia: frutteto. La ponderazione dei valori di mercato, come sopra descritto, con il V.A.M. sono rispondenti alla necessità di ottenere una quotazione attendibile e realistica. Sono stati esclusi i valori che scaturiscono dal reddito agrario e dominicale e il criterio dei valori fondiari medi. I valori V.A.M. 2005 per le colture a frutteto sono pari a 27.250,00 €/ha, esso corrisponde al valore agricolo medio espresso per ettaro compreso nella regione agraria di riferimento che nel Comune di Cisterna di Latina è identificabile con il numero 6, e rappresenta un prezzo indicativo

ASTE GIUDIZIARIE.it

riconducibile al genere di colture esistenti nelle macro-aree. Elaborando, invece, i dati raccolti sui valori di mercato si osservano degli scostamenti rispetto al V.A.M. 2005 che vanno dal 20% al 30% pertanto dalle indagini effettuate risulta un valore di 40.000 €/ha. Al fine di ricavare un valore agricolo medio congruo si è proceduto alla ponderazione tra i due valori e pertanto si avrà:

Tipologia	V.A.M. €/ha	Val. di merc. €/ha	Media
Frutteto	27.250,00	40.000,00	33.500,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'area totale di terreno della particella 139 coltivata a kiwi è di circa Ha 0.01.38 (138 mq) mentre la particella 138 avente superficie di circa Ha 0.00.42 (42 mq.) anche se non attualmente coltivata a kiwi viene sommata alla particella 139 e considerata come coltivabile a kiwi per cui la superficie da stimare è ottenuta dalla somma delle due particelle e risulta essere di Ha 0.01.80 (180 mq.)

Valore di mercato delle particelle n ° 139 e n ° 138

Con tale prezzo per ettaro il sottoscritto ha valutato i terreni oggetto di perizia con i seguenti valori:

- Particella n ° 138 $0,0138 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 462,00 \text{ €}$
- Particella n ° 139 $0,0042 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 140,70 \text{ €}$

TOTALE $0,0180 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 603,00 \text{ €}$

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente, in risposta alla richiesta del giudice dott.ssa LULLI Alessandra, formulata nell'udienza del 09/11/2016 e tenuto conto che lo scopo della

presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, considerando gli immobili liberi e venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ha determinato che il valore potrebbe ritenersi pari a:


$$V_{\text{appartamento}} + V_{\text{terreni}} = € 101.850,20 + € 603,00 = \underline{€ 102.453,20}$$

Assoggettamento ad IVA della vendita.

Non risultano in atti documenti che definiscano la vendita del bene soggetta ad I.V.A. Trattandosi di persona fisica gli immobili verranno ceduti mediante normale tassazione.

Con la presente relazione, composta di n. 14 (1 facciata) pagine dattiloscritte, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Priverno, 23/01/2017

Con Ossequio
IL CTU Arch. Simoneschi Luigi