

Orif. udf

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRATIVA

Procedimento n°306/2001 riunita alla 201/2011

promossa da

BCCR Banca di Credito Cooperativo

contro



Giudice dell'Esecuzione : Dott. R. Giordano

Il CTU

Geom. Basilio Puglia

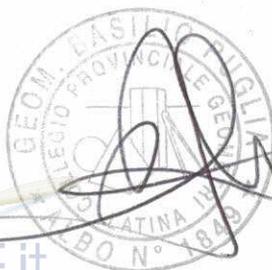
Via Oberdan, 63

04100 Latina

basiliopuglia@libero.it

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 5/3/09
IL CANCELLIERE
IL DIRETTORE AMM. VO
DR VITTORIO SIMONE

PREMESSA e CRONISTORIA CATASTALE alla data dell'espletamento della CTU

Il sottoscritto **Geometra Basilio PUGLIA**, con studio in Latina alla Via Oberdan, 63 veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. R. Giordano** quale consulente tecnico di ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 306/01 riunita alla 201/2011 promossa dalla BCCR nei confronti di [REDACTED], al fine di redigere perizia tecnica di stima.

Successivamente nel corso dello stesso procedimento – l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione incaricava lo scrivente di espletare nuova consulenza al fine di rispondere al quesito proposto e precisamente di procedere alla **Determinazione del Valore di Mercato all'attualità della piena proprietà degli immobili** posti alla base dell'Atto di pignoramento immobiliare del 28 Febbraio 2011, trascritto alla competente Agenzia del Territorio di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/03/2011 ai n.ri RG. 8271 – RP 5534 del 7/4/2011.

In particolare le Unità Negoziali – tutte site in Comune di Roccamassima – Contrada Boschetto - e che sono state oggetto di pignoramento immobiliare sono le seguenti:

1. Abitazione identificata al C.F. al Foglio 17 num. 106 sub 1;
2. Magazzino identificato al C.F. al Foglio 17 num. 106 sub 2;
3. Terreno identificato al C.T. al Foglio 17 p.lla 103 – di Ha 00.31.20;
4. Terreno identificato al C.T. al Foglio 17 p.lla 106 – Ente Urbano

A tale proposito v'è da specificare che alla data del Pignoramento le Unità immobiliari come sopra elencate ed identificate erano già state oggetto di Variazione catastale – sempre a cura dello scrivente CTU – a seguito del primo incarico peritale nell'ambito del procedimento n° 306/2001 promosso da Banca Monte Paschi di Siena contro [REDACTED] (procedimento come detto successivamente riunito al n° 201/2011)

Pertanto a seguito del suddetto Tipo Mappale/frazionamento del 72138/2004 del 07/04/2004 e della conseguente Variazione catastale al Catasto Fabbricati prot. n. LT0169149 - VARIAZIONE del 31/08/2004 n. 8508.1/2004 – le suddette Unità immobiliari hanno assunto i seguenti identificativi catastali;

- Foglio 17 Num. 106 sub 1 - soppressa
- Foglio 17 Num. 106 sub 2 - soppressa
- **Foglio 17 Num. 106 sub 3 - C/2 classe 3 – cons. 110 mq - Piano T**
- **Foglio 17 Num. 106 sub 4 - A/2 classe 1 – cons. 7,5 vani - Piano 1**
- **Foglio 17 Num. 106 sub 5 C/2 classe 8 cons. 33 mq. - Piano S1**
- **Foglio 17 Num. 106 sub 6 B.C.N.C. (magazzino) - Piano T**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 17 Num. 106 sub 7 B.C.N.C. (magazzino) - Piano T-1
- Foglio 17 Num. 106 sub 8 B.C.N.C. (corte) - Piano T
- Terreno identificato al C.T. Foglio 17 p.la 103 – di Ha 00.31.20 – soppresso per frazionamento e ha generato:
 - Terreno identificato al C.T. Foglio 17 p.la 580 – di Ha 00.19.66
 - Parte della corte della particella 106 (divenuta sub 8)
 - Terreno identificato al C.T. Foglio 17 p.la 584 – di Ha 00.00.94
 - Terreno identificato al C.T. Foglio 17 p.la 585 – di Ha 00.00.80

ULTERIORE AGGIORNAMENTO CATASTALE resosi necessario

In fase di sopralluogo – eseguito in data 26 Marzo 2012 alla presenza del custode giudiziario Avv. [REDACTED] – lo scrivente CTU ha constatato che lo stato dei luoghi e degli immobili così come visionati, fotografati e misurati in fase di primo accesso (anno 2004) è cambiato; in particolare si sono riscontrati un ampliamento della abitazione mediante chiusura del preesistente portico ed ulteriore ampliamento con contestuale modificazione interna di alcune tramezzature e aperture.

Pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere nuovo Aggiornamento catastale mediante presentazione di Tipo mappale al Catasto Terreni e conseguente denuncia di Variazione Docfa al Catasto Fabbricati.

A seguito di tali aggiornamenti catastali le Unità Immobiliari derivate e/o variate sono state le seguenti:

- **Foglio 17 Num. 106 sub 3 - C/2 classe 3 – cons. 110 mq - Piano T – INVARIATA**
- ~~Foglio 17 Num. 106 sub 4 – A/2 classe 1 – cons. 7,5 vani – Piano 1 – soppressa~~
- **Foglio 17 Num. 106 sub 5 C/2 classe 8 cons. 33 mq. - Piano S1 – INVARIATA**
- **Foglio 17 Num. 106 sub 6 B.C.N.C. (magazzino) - Piano T - INVARIATA**
- **Foglio 17 Num. 106 sub 7 B.C.N.C. (magazzino) - Piano T-1 - INVARIATA**
- ~~Foglio 17 Num. 106 sub 8 B.C.N.C. (corte) – Piano T – soppressa~~
- **Foglio 17 Num. 106 sub 9 B.C.N.C. (Abitazione) - Piano T-1 – NUOVA U.I.U.**
- **Foglio 17 Num. 106 sub 10 B.C.N.C. (nuova corte) - Piano T – NUOVA U.I.U.**

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI oggetto di Stima

Le unità immobiliari – tutte site allo stesso indirizzo Contrada Boschetto nel Comune di Roccamassima e di fatto ricadenti e facenti parte di unico corpo edilizio che vengono poste alla base della presente CTU - sono pertanto le seguenti:

- Foglio 17 Num. 106 sub 3 - C/2 classe 3 – cons. 110 mq - Piano T
- Foglio 17 Num. 106 sub 5 C/2 classe 8 cons. 33 mq. - Piano S1
- Foglio 17 Num. 106 sub 6 B.C.N.C. (magazzino o forno con tettoia) - Piano T
- Foglio 17 Num. 106 sub 7 B.C.N.C. (magazzino) - Piano T-1
- Foglio 17 Num. 106 sub 9 (Abitazione) - Piano T-1
- Foglio 17 Num. 106 sub 10 B.C.N.C. (nuova corte) - Piano T

Edificio

I Subalterni della particella 106 sopra elencati costituiscono un unico ed articolato edificio a destinazione residenziale con annessi accessori pertinenziali, su tre livelli , con annessa area a corte comune (sub 10) di circa mq. 1.690 cingente, con andamento in declivio, i 4 lati del fabbricato: sulla corte insiste, altresì, un locale comune rappresentato da un forno e da un annessa tettoia (sub 6);

L'andamento del terreno che, come detto, risulta essere in declivio nella immediata area di sedime del fabbricato, fa' sì che il livello del Piano Terra che si incontra frontalmente all'ingresso dalla strada rappresenti , nella parte retrostante, il Piano Primo e che, allo stesso modo , il Piano Primo visto dal lato strada rappresenti nella parte opposta il piano Secondo.

Quindi frontalmente, guardando dal cancello di ingresso con direzione Sud-Ovest--> Nord-Est, l'edificio presenta 2 livelli, mentre nella parte opposta i piani diventano essere 3.

Per semplicità quindi, ponendo come riferimento la quota 0.00 della strada avremo:- Piano Seminterrato a quota - 3.20 (ove trovano luogo il locale deposito sub 5 e il vano sub 7) ;- Piano Terra a quota 0.00 (ove trova luogo il sub 3, di nuovo il sub 7 e la corte comprensiva del forno-sub 6, nonché parte della abitazione sub 9);- Piano Primo a quota + 3.20 (ove trova luogo il restante livello dell'abitazione).

Le 3 unità immobiliari a destinazione ordinaria costituenti l'edificio sono le seguenti:

- a) - Locale Magazzino- deposito al Piano seminterrato a quota - 3.20 con entrata sul lato sud identificato col **sub 5**
- b) 4 ampi Locali comunicanti tra loro a destinazione Magazzino, privi di serramento e di rifiniture, alla stessa quota 0.00 della strada, identificato col **sub 3**;
- c) Abitazione al Terra e Primo posta quindi in parte a quota 0.00 (+ 1.00 ml) ed in parte + 3.20,

Completano la proprietà la corte di cui si è precedentemente parlato parzialmente asfaltata e recintata che permette l'accesso dalla strada, ed un locale forno-legnaia-tettoia di mq. 16 sulla stessa corte.



Descrizione immobiliare

Sub 3 - Locali al Piano Terra : Tale unità immobiliare e' composta da 4 locali comunicanti tra loro. Il maggiore, accessibile direttamente dalla corte antistante lato strada, ha superficie pari a mq. 64,00 circa; i 2 locali comunicanti sulla parte sx hanno superficie rispettivamente pari mq. 17,00 e 27,00. Infine il quarto, situato nella parte opposta all'ingresso, ha superficie pari a mq. 33,00 e presenta un balcone lato sud di mq.5.30.

Completa detto livello un piccolo vano di mq. 3.95 posto sulla parte dx appena dopo l'ingresso principale identificato col **sub 7** e destinato probabilmente ad ospitare un vano scala e/o locale tecnico e per questo classificato quale bene comune non censibile)

L'Unità immobiliare risulta essere in uno stato incompleto per ciò' che riguarda le rifiniture sia a parete che a pavimento, privo di infissi sia interni che esterni e degli impianti tecnologici.

Superficie complessiva Locali ai fini della stima = mq. 146,00 x 0.30 = **mq. 43.80** (Sup. Raggiagliata)

Sub 5 - Locale Magazzino-deposito, accessibile tramite serranda in metallo direttamente dalla parte Sud-est del fabbricato, di superficie complessiva utile non residenziale pari a **mq. 32,00 circa**. Superficie complessiva ai fini della stima= mq. 32,00 x 0.30 = **mq. 19.20** (Sup. Raggiagliata)

Sub 7 - Locale Magazzino Piano T-1 – Bene Comune non censibile

Sub 9 - Abitazione posta al Piano Terra rialzato e al Piano Primo accessibile da 2 ingressi autonomi e composta da Ingresso/ lungo ed articolato corridoio di sup. di mq. 21,00; Cucina Tinello di mq. 19.33 ; n° 4 stanze di sup. complessiva pari a mq. 62.84; un ripostiglio di mq. 4.08; due bagni uno di mq. 8.94 e l'altro di mq. 6.86 ed infine un ballatoio esterno di mq. 9.21 (mq. 5.52 ragg.ti). A quota più bassa da detto livello è presente altresì un vano comunicante tramite scaletta adibito a disimpegno, un bagno ed tinello-cucina- pluriuso, di superficie pari a mq. 35,00 . Complessivamente la superficie dell'Abitazione ai fini della stima è **pari mq 166,21**.

Sub 6 e 10 - locale forno con tettoia e Corte comune: Come detto fa parte del complesso immobiliare anche la corte comune (**sub 10**) parzialmente asfaltata ovvero ricoperta da brecciato ed articolata con percorso perimetrale con scala a cielo libero , avente una estensione di mq.



1.690 circa nonché un manufatto in muratura esterno destinato a forno-legnaia con piccola tettoia
(sub 6)

Legittimità Urbanistica del fabbricato

Come emerse dalle indagini effettuate presso il Comune di Roccamassima e come anche attestato nel certificato del 26 Novembre 2003 prot. 3308/03 rilasciato dalla stessa amministrazione comunale (allegato alla precedente CTU) per gli immobili in oggetto si relazionò coem - a quella data - non risultavano esservi atti e/o titoli concessori inerenti la legittimità urbanistica (tranne che per la Conc. Ed. n. 17 del 22.12.1997 di cui si cenna di seguito)

Poiché dall'ultima perizia sono passati circa 8 anni lo scrivente ha provveduto ad inoltrare - nuovamente al Comune di Rocca Massima - istanza finalizzata all'accertamento della legittimità edilizia ed urbanistica dell'ampliamento effettuato li dove era presente la Tettoia al piano rialzato (ed ove trova luogo - come detto - ora un comodo Tinello-cucina-pluriuso).

Dalla lettura del nuovo certificato - rilasciato allo scrivente in data 8 Settembre 2012 si evince - come era già stato certificato nella precedente missiva comunale - che è stata rilasciata una concessione edilizia in data 22.12.1997 n° 17 al comproprietario Signor [REDACTED] relativo alla realizzazione di un servizio igienico esterno al fabbricato principale, di un forno in muratura e cambio di destinazione d'uso. Nel progetto allegato alla suddetta concessione edilizia (ed anche allegato alla precedente CTU) è riportato graficamente oltre all'oggetto di istanza anche la parte preesistente.

Deve pertanto relazionarsi come - alla data del sopralluogo effettuato in data 26 Marzo 2012 - il fabbricato in questione abbia evidenziato delle aggiunte plano-volumetriche consistite - per l'esattezza - nell'ampliamento lato Nord della abitazione mediante la chiusura della tettoia preesistente ed il contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale per una Superficie Utile Residenziale pari a mq 35.13 utili calpestabili (Sup. Lorda pari a mq. 40.60) ed una Volumetria v.p.p. pari a mc 115 circa (cfr Planimetria Immobile **A**) sub 9

Di questo - ovviamente - se ne terrà conto in fase di determinazione del più probabile Valore di Mercato all'attualità dell'edificio de quo, secondo le considerazioni estimative che verranno espone più avanti.

Nulla da relazionare in merito - invece - a tutti gli altri locali posti al Piano Terra, Seminterrato e annessi vari sulla corte per i quali valgono le stesse considerazioni fatte nella precedente CTU depositata agli Atti del procedimento 306/2001 in merito ai giusti titoli edilizi cennati (titoli edilizi come detto allegati agli atti di procedimento)

Caratteristiche costruttive e di rifinitura

Strutturalmente l'edificio, nel suo complesso, è caratterizzato da fondazioni in travature in cemento armato e/o a sacco ed in elevazione mista in parte in pilastri e travi in c.a. ed in parte in muratura portante; i solai intermedi e di copertura sono del tipo latero cemento armato semiprefabbricato gettato in opera.

Le tamponature sono in parte in foratoni in laterizio ed in parte rappresentate - evidentemente - dalla stessa muratura portante in blocchi di muratura in pietra tufacea, mentre le tramezzature divisorie interne della abitazione e dei locali sono realizzate in laterizio forato e/o pietrame. La copertura è a tetto rivestita con tegole in argilla. Le pareti esterne sono per la maggior parte intonacate a sbruffo calce e cemento.

Internamente l'abitazione presenta le seguenti rifiniture: Pavimentazione in maiolica e pareti tinteggiate ovunque tranne nel w.c. dove, invece, sono rivestite parzialmente in maiolica. Gli infissi esterni, le porte interne e d'ingresso in legno. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici di servizio.

Il locale posti al Piano Terra, come detto, risultano in uno stato mediocre poiché le pareti sono allo stato grezzo con zone sparse parietali sbruffate alla calce e cemento mentre i pavimenti sono semplicemente lisciati a cemento battuto; Gli ambienti sono privi di infissi sia interni che esterni ad esclusione del locale posto sul lato strada provvisto di serranda in ferro scorrevole. Il corpo esterno in adiacenza sul lato sud-est (costruito in forza della Concessione Edilizia n. 17/97) risulta essere allo stato grezzo con la sola struttura in c.a. e tamponatura. Questa ultima unità è sprovvista di qualsiasi impianto e risulta essere Bene Comune non Censibile. Il forno e l'annessa tettoia sono in normale stato di conservazione e manutenzione e sono rappresentati da modesti corpi edilizi in muratura in blocchi di tufo con copertura in tavole di laterizio e tegole di rivestimento.

Determinazione del più probabile Valore di Mercato del Fabbricato all'attualità

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato essere, nel suo complesso, in normale stato di conservazione, pur denotandosi evidenti segni dovuti ad una vetustà (la maggiore consistenza dell'edificio vanta oramai quasi mezzo secolo di età)

Taluni impianti, quali quello elettrico, quello idrico e riscaldamento andrebbero adeguati alla normativa vigente in materia, se non addirittura interamente sostituiti.

In merito alle considerazioni relative al grado di appetibilità che può offrire detto edificio sul mercato, può senz'altro dirsi che la zona in cui questo ricade - cosiccome l'intero comprensorio territoriale di Cori e Roccamassima (ma lo stesso dicasi per la macro zona provinciale/regionale ed in generale a livello nazionale) - sta assistendo, nell' ultimo quadriennio, ad un deciso

fenomeno di calo e diminuzione soprattutto per ciò che concerne le contrattazioni di compravendita immobiliare, ma anche di quelle delle locazioni.

Il mercato immobiliare italiano – in particolare nell'ultimo biennio 2011 - 2012 ha risentito sensibilmente della crisi che ha riguardato a livello internazionale il mattone. Gli ultimi dati disponibili relativi all'anno 2012 evidenziano le difficoltà del momento.

Uno dei fattori che ha inciso in maniera significativa sul rallentamento è costituito senza dubbio dalle nuove normative che hanno riguardato il mattone, in primis quelle fiscali con la reintroduzione dell'Imu. A risentirne è soprattutto il consumatore medio che risente di un altro importantissimo fattore: quello del credit crunch delle banche con la difficoltà per gli investitori di reperire finanziamenti nonché della generale restrizione del credito da parte degli istituti di bancari.

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare e dei prezzi posti alla base di contrattazioni di immobili simili, viene determinato il più probabile valore di mercato del "metroquadro", parametro stabilito come più' adatto per la valutazione in questione.

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.), adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare indagini presso addetti ed operatori immobiliari operanti nella zona. Si è potuto appurare che essi sono ricompresi, per la zona in oggetto, tra Euro/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per abitazioni nuove e/o ristrutturate e Euro/mq. 600,00 - 1.300,00 per immobili da ristrutturare o parzialmente da riattare.

Considerati gli aspetti tecnici e le buone condizioni di vivibilità, la modesta per non dire scarsa possibilità di fruizione dei servizi pubblici e commerciali vicini ed analizzate, altresì, le caratteristiche costruttive e di rifinitura non certo ottimali, nonché lo stato in cui trovasi l'immobile, l'area giardinata, e la tipologia a "villa" dell'immobile, il sottoscritto pone Euro/mq. 700,00 come prezzo più' probabile al metroquadro per l'immobile ed Euro/mq. 40,00 per la corte circostante.

Detto questo si passa alla determinazione della Superficie Complessiva dell'Unità immobiliare in oggetto, da porsi alla base della Valutazione.

Come si è detto l'immobile presenta le seguenti superfici:

PIANO SEMINTERRATO (Sub 5)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - MQ. 32,00 circa che si ragguglia per un coefficiente di 0.30 per la destinazione d'uso non residenziale. Da cui: $MQ. 32,00 \times 0.30 = \underline{MQ. 9.60}$

PIANO TERRA - (Sub 3)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - MQ. 146,00 circa che si ragguglia per un coefficiente di 0.30 per la destinazione d'uso non residenziale. Da cui: $MQ. 146,00 \times 0.30 = \underline{MQ. 43.80}$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANO TERRA RIALZATO e PRIMO - Abitazione (sub 9)

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ. 166,21

CORTE GIARDINATA CON FORNO AL PIANO TERRA (Sub 10)

Il giardino sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 1.690,00. Tale superficie viene ragguagliata per un coefficiente pari a 0,10. Da cui

GIARDINO MQ. $1.690,00 \times 0,10 =$ **MQ. 169,00**

Si avrà quindi che le superfici complessive a cui applicare il Valore unitario di mercato a mq. determinato sono le seguenti :

PIANO SEMINTERRATO	MQ. 9.60
PIANO RIALZATO	MQ. 43.80
<u>PIANO TERRA e PRIMO</u>	<u>MQ. 166.21</u>
TOTALE	MQ. 219.61
<u>CORTE</u>	<u>MQ. 169.00</u>

Da cui :

FABBRICATO	Mq. 219,61 x € / Mq. 700,00 =	€ 154.000,00 in c.t. +
CORTE ANNESSA	Mq. 169,00 x € / Mq. 40,00 =	€ <u>7.000,00 in c.t.</u> =
TOTALE		€ 161.000,00

che rappresenta quindi, alla data odierna, il più probabile Valore di mercato del fabbricato (Abitazione e annessi depositi) , della corte annessa e del sovrastante deposito forno con tettoia;

A detto Valore dovrà però detrarsi l'importo necessario per ricondurre l'edificio allo stato di legittimità e – quindi - di quell'importo relativo ai costi di demolizione della parte abusivamente realizzata.

Tale costo viene determinato i prezzi correnti di mercato per opere di demolizione desunti dal vigente prezzario Regionale Lazio - BURL n. 41 del 28 Agosto 2012 secondo le seguenti voci

Voci di capitolato

- Demolizione totale o parziale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente , compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a

discarica controllata, (per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno)

	€/mc. 11,05 x mc. 115,00 =	€ 1.270,75 +
- Oneri di smaltimento in discarica autorizzata		€ 300,00 +
- Spese varie (Professionali, Oneri, imprevisti etc.)		€ <u>2.000,00</u> =
- TOTALE		€ 3.600,00 in c.t.

Da cui

Valore di Mercato del Fabbricato all'attualità nello stato di fatto e diritto	€ 161.000,00 -
Costo di Demolizione per ricondurre l'edificio allo stato di legittimità urbanistica	€ <u>3.600,00</u> =
TOTALE VALORE COMMERCIALE EDIFICIO	€ 157.400,00

(dicasi Euro Centocinquantasettemilaquattrocento/00)

Fanno parte della Presente

- **Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo;**
- **Allegato 2 – Art. 68 cpc (Descrizione del bene e lotto)**
- **Allegato 3 – Documentazione catastale : Tipo Mappale, Docfa, Mappa e Planimetrie;**
- **Allegato 4 – Fotografie**
- **Allegato 5 – Documentazione Urbanistica**

Latina li

II CTU

Geom. Basilio PUGLIA



ASTE
GIUDIZIARIE.IT