

TRIBUNALE DI LATINA

I Sezione Civile

Esecuzione immobiliare – ruolo generale 58/2024

giudice dell'esecuzione: dott.ssa Saviano Elena

OLYMPIA SPV S.r.l. c/ *****

Valutazione del compendio immobiliare

Io sottoscritto a seguito della nomina di esperto nella procedura esecutiva sopra menzionata come richiesto dal giudice dell'Esecuzione ho proceduto preliminarmente ad eseguire quanto segue:

ho esaminato gli atti del procedimento e successivamente a mezzo raccomandata di Poste Italiane con ricevuta di ritorno al debitore e a mezzo posta elettronica certificata al Custode Giudiziario, ambedue in data 14.03.2025, ho comunicato la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali con accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare;

ho proceduto al controllo, con riscontro positivo, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. ;

ho acquisito, come di seguito menzionato, copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento: atto di divisione a rogito del notaio dott. ***** in

***** in data 06.09.1999 con rep 30262 racc. n. 8196 trascritto a Latina

in data ***** con il n. ***** e a ***** con il n. *** con il quale, a seguito

delle denuncia di successione n. 54/326 presentata presso l'Ufficio del registro di ***** n. ***** e presso l'Ufficio del registro di ***** , il signor *****

***** è divenuto proprietario della casa di abitazione in Cisterna di Latina, via

Dante Alighieri n.72 composta da sei vani catastali a piano terra con annessa

cantina di metri quadrati centodue al piano seminterrato ed adiacente terreno pertinenziale per il tutto per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 558 circa a confine con detta via, ***** e ***** salvo altri.

La casa è riportata in catasto come segue. Comune di Cisterna di Latina partita 2381, foglio 161 mappale 213 sub 1 piano terra cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. £ 870.000 mappale 213 sub 2 piano 1S cat. C/2 cl. 1 mq. 102 R.C. £ 428.000. il terreno annesso, ivi compresa l'area occupata dalla costruzione è riportata in catasto come segue: partita 7477 foglio 161 mappale 213 – are 5,58 – RDL 7812 RAL 2232;

ho acquisito, come di seguito menzionato, copia del titolo di compravendita con il quale il sig. ***** vende e trasferisce ai sigg. ***** e ****

***** in parti uguali e pro-indiviso il fabbricato come sopra identificato: atto di compravendita a rogito del dott. ***** notaio in Roma in data 12.10.2005 con rep. ***** trascritto a Latina il ***** al n. ***** di formalità. La casa è riportata in Catasto come segue. Comune di Cisterna di Latina Catasto Fabbricati, foglio 161 mappale 213 sub 1 piano terra cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. euro 449,32, foglio 161 mappale 213 sub 2 piano 1S cat. C/2 cl. 1 mq. 102 R.C. euro 05.58 ED 4,03, RA 1,15, mentre il terreno risulta distinti nel N.C.T. al foglio 161 particelle 213, uliveto cl. 1 are 05.58 r.d. euro 4,03 r.a. euro 1,15.

Previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ho proceduto all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando, come di seguito riportato, gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Cisterna, provincia di Latina, in via Dante Alighieri n. 72, e sono costituiti da:

Immobile in Comune di Cisterna di Latina catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati con il foglio 161, mappale 213 sub 1 piano terra cat. A/2 cl. 2 abitazione di tipo civile, vani 6, R.C. euro 449,32, con il foglio 161, mappale 213 sub 2 piano 1S cat. C/2 cl. 1 mq. 102 magazzini e locali di deposito, Catasto Terreni terreno con il foglio 161 mappale 213 terreno di consistenza di 05 are 58 centiare, RD 4,03, RA 1,15.

L'accesso a detti beni avviene dalla strada comunale denominata Via Dante Alighieri n. 72.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile come sopra identificato risulta parzialmente difforme dal progetto allegato al titolo edilizio sulla cui base è stato realizzato e, in forma minore, dalle planimetrie catastali. Atteso che dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cisterna dette difformità sono stati eseguite senza titolo edilizio, il decreto di trasferimento potrà prevedere il necessario ripristino della legittimità edilizia e della conformità alla scheda catastale.

A parere dello scrivente la difformità edilizia e catastale dell'immobile NON ne determina l'invendibilità in quanto è possibile ripristinare la regolarità edilizia che comporta successivamente anche la possibilità del ripristino della conformità catastale.

Sempre a parere dello scrivente l'immobile in esame si può quindi vendere o trasferire un qualsiasi diritto reale con la condizione che l'acquirente sia preliminarmente edotto della presenza delle irregolarità edilizie come riscontrate.

L'acquirente deve essere anche preliminarmente edotto che i costi per detti interventi sono stati tenuti in considerazione in sede di stima e che l'immobile è privo del certificato di agibilità ma, poiché è regolarizzabile sotto l'aspetto edilizio, potranno ricorrere le condizioni per il suo conseguimento.

Sulla opportunità per la formazione di uno o più lotti per la vendita rappresento quanto segue. Constatato che l'immobile come sopra identificato proviene da unico atto d'acquisto, ha un solo accesso dalla limitrofa strada comunale sono del parere che è opportuno che il suo trasferimento avvenga mediante un unico lotto formato come segue:

Immobile in Comune di Cisterna di Latina catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati con il foglio 161 mappale 213 sub 1 piano terra cat. A/2 cl. 2 abitazione di tipo civile, vani 6 R.C. euro 449,32, il foglio 161 mappale 213 sub 2 piano 1S cat. C/2 magazzini e locali di deposito di 1 mq. 102, Catasto Terreni terreno foglio 161 mappale 213 terreno di consistenza di 05 are 58 centiare.

Sullo stato di possesso, come risulta dal verbale di sopralluogo del 21.03.2025, l'immobile è occupato dal sig. ***** e dalla sua famiglia composta dalla moglie *****, da tre figli e una nipote e non risulta occupato anche parzialmente da terzi.

In meriti alla verifica presso l'ufficio del registro circa la presenza di registrazione di 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 ho potuto accertare quanto segue.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Latina, con finalizzata nota inviata a mezzo pec in data 31.03.2025 ha rappresentato che non risulta registrato alcun contratto di locazione, contratto preliminare di compravendita o assimilati per i beni immobili in questione e il Commissariato di P.S. di Cisterna di Latina della Questura di Latina, sempre con finalizzata nota del 14.03.2025, ha comunicato che, da accertamenti effettuati, non risultano cessioni di fabbricato relative al sig *****

***** ed ***** e dai registri dello stato civile del Comune di Sonnino non risultano atti di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta che l'esecutato sia imprenditore. Per la consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Cisterna con atto con protocollo n. 0013806 in data 20.03.2025 il Comune di Cisterna ha rilasciato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che ***** e ***** hanno contratto matrimonio in data ***** in regime di separazione dei beni.

Dalla verifica eseguite i beni in esame non risultano gravati da vincoli, oneri o formalità, né da vincoli di carattere storico-artistico.

Dalla verifica circa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cisterna n°56 del 18/03/2023 è risultato che il terreno in catasto al foglio n. 161 mappale 213 “fino a prova contraria è interessato al diritto di uso civico di pascolo, legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori” e “dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera h del decreto legislativo n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio”

Dagli accertamenti effettuati non risulta che i beni in esame siano stato oggetto di applicazione di quanto previsto nella L. 178/2020, ovvero che gli stessi siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o in parte con risorse pubbliche.

In merito alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione di finalizzata documentazione presso il Comune di Cisterna, rappresento quanto segue: il fabbricato in esame è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 1432 rilasciata in data 16.12.1967, e per lo stesso non risultano adottati provvedimenti sanzionatori per l'esecuzione di opere in contrasto con detto titolo edilizio.

In occasione del sopralluogo connesso con le operazioni peritali sono state rilevate discordanze tra la planimetria in atti al Catasto Urbano, il progetto allegato a detto titolo edilizio e lo stato di fatto; dette discordanze riguardano:

ABITAZIONE (Piano Rialzato)

Una maggiore altezza del piano di calpestio del piano rialzato rispetto al piano campagna, che da circa mt. 1,00 di dislivello dal piano di campagna in progetto è stato rialzato ad una quota pari a circa mt. 1,75.

E' stata rilevata: una maggiore superficie residenziale che passa da circa mq. 130,34, assentita nel predetto titolo, a circa mq. 131,64, con conseguente aumento della superficie residenziale per circa mq. 1,30; l'altezza utile rilevata dell'abitazione è di mt. 2,85, contro i 3,05 dichiarati nel titolo abilitativo; una maggiore superficie destinata a balconi, che da i circa mq. 19,00 assentiti, passa a circa 29,88 mq. realizzati, con il conseguente aumento della superficie balconata di circa mq. 10,88.

E' stata rilevata inoltre la presenza di una finestra sul lato dx assente nel titolo edilizio, nonché la trasformazione di n°2 finestre in porte finestre sul retro dell'abitazione.

GARAGE/MAGAZZINO (Piano Seminterrato)

L'innalzamento del solaio di calpestio dell'abitazione non determina una diversa altezza del piano seminterrato che si rileva di mt. 2,90 circa, uguale a quella del progetto allegato al titolo edilizio; è stato rilevato che con la realizzazione di superficie calpestabile in sostituzione del terrapieno previsto in progetto, i locali del seminterrato sono stati ampliati e presentano una superficie calpestabile che da circa mq. 57,21 previsti originariamente passano a circa mq. 131,64 realizzati.

È stata inoltre rilevata la presenza di un locale, non presente nel titolo abilitativo, destinato a bagno; detto locale risulta non compatibile con la destinazione a garage – magazzino e pertanto si presenta come un cambio di destinazione d'uso non

consentito. La superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso è pari a mq. 7,59 che sviluppa una volumetria di mc. 14,04.

E' stata infine rilevata la presenza di un vano tecnico, non presente nel titolo abilitativo, ricavato all'esterno della muratura portante, destinato a vano caldaia.

Detto locale sviluppa una superficie di mq. 3,20 ed un volume pari a mc. 7,68.

In conclusione si sono riscontrate modifiche in termini di volumi e superfici rispetto alle consistenze assentite; lo stato di fatto riscontra una contenuta maggiore superficie residenziale del piano rialzato, ma un volume inferiore a quello previsto dovuto ad una minora altezza interna ed un ampliamento per quanto attiene la superficie ed il volume dei locali non residenziali destinati a garage/magazzino del piano seminterrato. Inoltre si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato per realizzare un bagno ed un ampliamento fuori sagoma del fabbricato per la costruzione di un vano tecnico.

Circa l'eventuale sanabilità sussiste una condizione essenziale che consente l'accesso al condono edilizio tardivo per immobili all'asta o soggetti a procedure esecutive, ovvero la formazione delle ragioni del credito anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:

L. 47/85: 17 marzo 1985;

L. 724/1994: 01 gennaio 1995;

L. 326/2003: inizialmente era il D.L. 269/03, entrato in vigore il 02 ottobre 2003.

Se le ragioni di credito, come nel caso in esame, sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale (art 40, comma 6, legge 467/1085).

In considerazione che dette difformità come riscontrate non determinano un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti

dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, un aumento consistente della cubatura residenziale o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, non modificano i parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero la localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, non mutato le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito ed inoltre il fabbricato ricade nella zona urbanistica destinata a “zona di completamento residenziale B1” della variante speciale di recupero dei nuclei abusivi approvata dalla regione Lazio con la deliberazione regionale n. 593 del 16.12.2011, il futuro proprietario dell'immobile potrà presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e legittimare, almeno in parte, le opere eseguite in difformità al titolo edilizio con le procedure ed adempimenti previsti dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”. Detta normativa si ritiene, almeno in parte, applicabile nel caso in questione in quanto contiene misure per regolarizzare le varianti eseguite in difformità dal titolo rilasciato prima della legge 28 gennaio 1977, n. 10, c.d. legge Bucalossi e, per quanto a conoscenza, non è stato emesso un ordine di demolizione o riduzione in pristino e non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge.

Per le parti non sanabili e non demolibili senza creare pregiudizio alla parte legittima quali, per esempio, la volumetria eccedente quella prevista in progetto creata posizionando il solaio di calpestio della residenza ad una quota superiore a quella prevista in progetto e le opere conseguenti che consentono l'accesso al piano residenziale, è possibile mantenere le opere abusive dietro pagamento di una sanzione pecuniaria determinata in base all'art 32 del D.P.R. n. 380/2001; tale procedura è soprannominata “fiscalizzazione” degli abusi edilizi, e non equivale ad una sanatoria edilizia.

Poiché il sottoscritto non è soggetto abilitato ad effettuare l'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, come autorizzato dal Giudice in sede di incarico nei limiti della somma di euro 250,00, mi sono avvalso di un ausiliario specializzato di mia fiducia. Esaminati gli atti del procedimento, di seguito, per quanto di scienza e conoscenza, rispondo ai quesiti formulati da parte del Giudice dell'Esecuzione in sede di affidamento dell'incarico di esperto per la valutazione del compendio e la fissazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO n. 1

Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti
(link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it)

RISPOSTA

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Cisterna, provincia di Latina e sono costituiti da:

Fabbricato in Comune di Cisterna di Latina catastalmente individuabile al Catasto

Fabbricati con il foglio 161 mappale 213 sub 1 Piano terra cat. A/2 cl. 2 abitazione di tipo civile vani 6, R.C. euro 449,32, con il foglio 161 mappale 213 sub 2 piano 1S cat.

C/2 cl. 1 mq. 102 magazzini e locali di deposito, al Catasto Terreni al foglio 161 mappale 213 terreno di consistenza di 05 are 58 centiare. Il fabbricato, di tipologia

"villino", al piano terra è composto da ingresso – corridoio, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, tre camere da letto e due balconi a livello, annessa cantina -

garage al piano seminterrato e adiacente terreno pertinenziale di mq. 558 al lordo dell'area di sedime del fabbricato. L'accesso a detti beni avviene dalla strada comunale denominata Via Dante Alighieri n. 72.

QUESITO n. 2

Caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it),

RISPOSTA

L'immobile di forma regolare è composta da una abitazione dislocata al piano terra e locali al piano seminterrato; da una disamina esterna è stato edificato con una fondazione in plinti di cemento armato con sovrastante muratura portante in blocchi di tufo, con solai e tetto a due falde in latero cemento, presenta finiture esterne in intonaco e listelli di cortina, infissi in legno con vetro singolo, scale con solette in cemento armato, pavimenti in marmo, ed in generale delle finiture di tipo economico. In sede di sopralluogo si sono rilevate in più punti infiltrazioni di acqua dall'esterno con conseguenti macchie di muffa. L'impianto di riscaldamento, non funzionante, è stato realizzato con modalità comuni a radiatori, l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas di tipo standard.

QUESITO n. 3

superficie calpestabile in metri quadri, determinazione della superficie commerciale è dell'altezza interna utile

(link “CONSISTENZA IMMOBILE” su www.procedure.it)

RISPOSTA

La superficie commerciale è la superficie lorda dell'immobile e comprende i muri interni, perimetrali ed eventualmente condivisi con altre unità immobiliari. La superficie netta, cioè quella effettivamente calpestabile, in genere, è inferiore di circa 10-15% rispetto alla superficie commerciale.

La superficie netta dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di mq 131,64 al piano terra e di mq. 135,29 (mq. 124,05 + 3,20 e 7,59) al piano seminterrato che corrispondono, rispettivamente, ad una superficie commerciale, cioè compreso muri interni e perimetrali, di mq. 144,80 (131,64 + (131,64 x 10%)) e mq. 148,82 (135,29 + (135,29 x 10%)). Il balcone su fronte strada via Dante Alighieri, quello laterale e quello retrostante hanno una superficie complessiva di mq. 29,88 ed il giardino di pertinenza dell'alloggio, al netto dell'area di sedime del fabbricato, ha una superficie di mq. 409,18 (mq. 558 intero lotto – mq. 148,82 fabbricato). L'altezza utile interna dell'alloggio è di mt 2,85 e quella del locale cantina – garage è di mq. 2,90.

QUESITO n. 4

Confini

(link “CONFINI” su www.procedure.it)

RISPOSTA

L'immobile in esame in Cisterna di Latina confina con strada comunale denominata via Danta Alighieri, con proprietà ***** o aventi causa, ***** o aventi ne Mario o aventi causa, salvo altri.

QUESITO n. 5

dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze e accessori,

(link “DATI CATASTALI” su www.procedure.it)

RISPOSTA

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Cisterna di Latina, in via Dante Alighieri n. 72, identificati al N.C.T. al foglio n°161 mappale 213 (Ente Urbano) e sono costituiti da 2 unità immobiliari al Catasto Urbano:

sub 1 P. T. cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 6, R.C. euro 449,32;

sub 2 P.T. (in realtà Piano S1) cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 102, R.C. euro 221,25;

Per quanto attiene la conformità catastale si ritiene opportuno far rilevare il

mancato il censimento della corte comune all'urbano, ovvero, l'area esterna di pertinenza dei due immobili non è stata registrata al catasto fabbricati; essendo parte di un edificio urbano, doveva essere censita come bene comune non censibile (B.C.N.C.), con conseguente redazione di elaborato planimetrico.

Conseguentemente, a mio parere, l'area cortilizia non è correttamente definita e di tale fatto sarà opportuno tenerlo presente in sede di passaggio di proprietà.

Non risultano pertinenze e accessori catastalmente individuati.

QUESITO n. 6

Millesimi di parti comuni

(link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it)

RISPOSTA

Non risultano parti comuni

QUESITO n. 7

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene 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 - verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti
(link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

RISPOSTA

I dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione. E' stata rilevata corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati nella planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. In occasione del sopralluogo connesso con le operazioni peritali sono state rilevate discordanze tra la planimetria allegate al titolo edilizio ed in atti al Catasto Urbano e lo stato di fatto. Dagli accertamenti effettuati dette discordanze sono state eseguite in assenza di titolo abilitativo.

QUESITO n. 8

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente

impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

(link “PARTI COMUNI” su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO n. 9

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento

SAZIONI” su www.procedure.it)

RISPOSTA

Dagli atti acquisiti e visionati si precisa che non risulta che l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

QUESITO n. 10

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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

(link “REGOLARITA' EDILIZIA” su www.procedure.it)

RISPOSTA

Non risulta necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del Catasto in quanto con le possibili procedure di sanatoria ovvero di condono edilizio, di fiscalizzazioni delle parti non condonabili ovvero ancora di ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle previsioni del progetto allegato al titolo edilizio si può ricostituire la regolarità edilizia che comporta anche il ripristino della conformità catastale.

QUESITO n. 11

Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati
(link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it)

RISPOSTA

L'alloggio è stato censito al N.C.E.U. nel 1977; da detta data non ha subito variazioni catastali ed è identificabile con le particelle n. 213 sub 1 e n. 213 sub 2 del foglio 161 del Comune di Cisterna.

Il terreno che contiene detto fabbricato dall'impianto meccanografico del 02.01.1975 risultava identificato come foglio 161 mappale 213 con qualità uliveto 1 di mq. 558. Con variazione identificativi per allineamento mappe del 31.03.1977 pratica n. LT 0039764 in atti dal 20.02.2007 è stato identificato come foglio 161 mappale 213 con qualità Ente Urbano di mq. 558.

QUESITO n. 12

Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento

(link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'atto di divisione a rogito del dott. ***** notaio in ***** in data sei 06.09.1999 con rep ***** racc. n. ***** con il quale il signor *****

diviene proprietario dell'alloggio identificabile con le particelle n. 213 sub 1 n. 213 sub 2 del foglio 161 del Comune di Cisterna e del terreno che contiene detto fabbricato identificato come foglio 161 mappale 213 è immediatamente anteriore il ventennio precedente il 08.02.2024, data di trascrizione del verbale di pignoramento mediante atto esecutivo richiesto da Olimpia SPV s.r.l.

Dalle risultanze del certificato notarile del notaio dott. Niccolò Tiecco in data 27.03.2024 risulta che i beni immobili come sopra identificati di proprietà di ***** e ***** rispettivamente per diritti di 1/2 alla data del 17.10.1983 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità: ipoteca volontaria n. 10323 del 21.10.2005 a favore di Unicredit Banca come da atto pubblico a rogito dott. Bartolomucci Franco notaio in Roma in data 12.10 2005 rep. 326062/52419 – pignoramento immobiliare n. 6096 del 25.03.2024 a favore di Olimpia SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), - pubblico Ufficiale - Ufficiale giudiziario di Latina in data 08.02.2024 rep. 735.

QUESITO n. 13

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione)

(link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it)

RISPOSTA

Con l'atto di divisione a rogito del dott. ***** notaio in ***** in data sei 06.09.1999 con rep ***** racc. n. *** il signor ***** diviene proprietario dell'alloggio distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cisterna con

le particelle n. 213 sub 1 n. 213 sub 2 del foglio 161 e del terreno che contiene detto fabbricato distinti in Catasto Terreni sempre del Comune di Cisterna come foglio 161 mappale 213 di mq. 558.

Con atto a rogito del dott. ***** in Roma in data 12.10.2005 con rep. ***** il sig. ***** vende ai sigg. ri ***** e ***** in parti uguali e pro-indiviso il bene immobile come sopra identificato.

QUESITO n. 14

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ.

(link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it)

RISPOSTA

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 21.03.2025 il bene immobile in questione è occupato dal sig. ***** dalla moglie *****, dai tre figli ed una nipote e non risulta occupata anche parzialmente da terzi.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Latina, con finalizzata nota, ha rappresentato che non risulta registrato alcun contratto di locazione, contratto preliminare di compravendita o assimilati per i beni immobili in questione;

Il Commissariato di P.S. di Cisterna di Latina della Questura di Latina, con finalizzata nota del 14.03 2025, ha comunicato che, da accertamenti effettuati, non risultano cessioni di fabbricato relative al Sig ***** e *****.

QUESITO n. 15

Ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile

(link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

RISPOSTA

Sui registri dello stato civile del Comune di Cisterna non risultano atti di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta che l'esecutato sia imprenditore. Con atto con protocollo n. 0013806 in data 20.03.2025 il Comune di Cisterna ha rilasciato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che ***** e ***** in data ***** hanno contratto matrimonio e che all'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

QUESITO n. 16

Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. L'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura: - iscrizioni ipotecarie; - pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; (link “VINCOLI OD ONERI” e “SERVITU” su www.procedure.it);

RISPOSTA

NON resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura sono: ipoteca volontaria n. 10323 del 21.10.2005 a favore di Unicredit SPA con sede in Bologna contro Tuccillo Giuseppe e Audi Antonia per euro 364.000,00, pignoramento mediante atto esecutivo o cautelare, trascritto il 25.03.2024 al n. 6096 di formalità a favore di OLYMPIA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05256490268 contro *****
*****e *****.

QUESITO n. 17

In relazione sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

11 – l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico

(link “SERVITU” su www.procedure.it);

RISPOSTA

In relazione ai diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, come riportato nel certificato del Comune di Cisterna n. 56 del 18.03.2025 l'esistenza di uso civico a favore degli abitanti della Frazione di Giulianello del Comune di Cori, a tutt'oggi, è da provare. Si è rilevato inoltre che nei registri catastali e negli atti pubblici visionati non risulta riportato alcun riferimento a detta servitù ovvero giudizi in corso dinanzi ad un Tribunale ovvero ancora procedura di istruttoria da definire dalle quale potrà risultare un riconoscimento dell'esistenza del diritto rivendicato dal concedente, basato su accertamenti scaturiti da elementi certi. In relazione a quanto sopra ritengo non necessario procedere alla determinazione di una ipotesi del valore di affrancazione del terreno in questione da portare in detrazione al valore di stima.

QUESITO n. 18

Ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso

(link “VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI” su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'alloggio non costituisce parte di un condominio e pertanto non risultano spese fisse di gestione o manutenzione per spese condominiali ordinarie e straordinarie ovvero per cause in corso condominiali.

QUESITO n. 19

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

(link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

RISPOSTA

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cisterna n°56 del 18/03/2025 è risultato che il terreno in catasto al foglio n. 161 mappale 213 ricade in zona di P.R.G. - variante speciale di recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (Nucleo TORRECCHIA) ed è soggetta alle seguenti prescrizioni: zona destinata a "Zona di Completamento Residenziale B1" secondo le prescrizioni derivanti nei provvedimenti nello stesso certificato indicati.

QUESITO n. 20

fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi

(link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

RISPOSTA

L'immobile in esame è stato realizzato sulla scorta della pratica edilizia n. 1432 e di "nulla osta per esecuzione lavori edili" a firma del Sindaco del Comune di Cisterna con data 16.11.1967. In occasione del sopralluogo connesso con le operazioni peritali sono state rilevate discordanze tra il progetto allegato a detto titolo edilizio, la planimetria in atti al Catasto Urbano e lo stato di fatto. Come riportato precedentemente circa la sanabilità delle opere non conformi al progetto assentito dal Comune di Cisterna il futuro proprietario dell'immobile potrà presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e legittimare, almeno in parte,

le opere eseguite in difformità al titolo edilizio con le procedure ed adempimenti previsti dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”. Detta normativa si ritiene applicabile nel caso in questione in quanto contiene misure per regolarizzare le varianti eseguite in difformità dal titolo rilasciato prima della legge 28 gennaio 1977, n. 10, c.d. legge Bucalossi e, per quanto a conoscenza, per le difformità rilevate non è stato emesso un ordine di demolizione o riduzione in pristino e per il fabbricato non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge. Per le parti non sanabili e non demolibili senza creare pregiudizio alla parte legittima quali, per esempio, la volumetria eccedente quella prevista in progetto creata posizionando il solaio di calpestio della residenza ad una quota superiore a quella prevista in progetto e le opere conseguenti che consentono l'accesso al piano residenziale, è possibile mantenere le opere abusive dietro pagamento di una sanzione pecuniaria determinata in base all'art 32 del D.P.R. n. 380/2001; tale procedura è soprannominata “fiscalizzazione” degli abusi edilizi, e non equivale ad una sanatoria edilizia.

QUESITO n. 21

Specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati
(link “TITOLARITA” su www.procedure.it)

RISPOSTA

Dalla documentazione visionata il diritto oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato.

QUESITO n. 22

Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento
(link “TITOLARITA” su www.procedure.it);

RISPOSTA

Dalla documentazione visionata non risulta la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento

QUESITO n. 23

Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente

(link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it); –

RISPOSTA

Premessa

Per determinare il valore dell'immobile dove sono presenti illeciti e abusi edilizi è necessario inquadrarne la natura e la possibile sanabilità, nonché i relativi costi.

Alcune tipologie di costi sono indeterminabili in forma oggettiva perché suscettibili di valutazione discrezionale da parte della P.A. chiamata ad esprimersi come il calcolo delle sanzioni di natura paesaggistica, ambientali e beni culturali, e quelle correlate alle fiscalizzazioni degli abusi. In ragione di quanto sopra la quantificazione di detti costi verrà effettuata in maniera forfettaria in relazione ad una possibile quantificare della sanzione pecuniaria, degli oneri comunali, delle parcelle professionali e delle possibili consulenze tecniche e legali.

Criteri di stima.

Premesso che la superficie commerciale viene definita come la somma della superficie lorda di un bene immobile e di quella delle aree esterne (balconi, terrazze, giardini) calcolate in percentuali in relazione alle destinazioni d'uso, per l'unità immobiliare in esame la superficie commerciale si può determinare come segue.

Dalla documentazione acquisita il fabbricato è stato accatastato in data 05.04.1977 e pertanto come superficie lorda dell'immobile viene presa a riferimento quella desumibile dalle planimetrie catastali in quanto riporta la consistenza del fabbricato che si può ragionevolmente presumere essere quella alla data di entrata in vigore della legge del 28.01.1977 cds Bucalossi, che si ricorda essere la norma che ha introdotto le varianti in corso d'opera, e cioè quella legittima in base al titolo edilizio e quella che si ritiene legittimabile con le procedure ed adempimenti previsti dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”

Come precedente riportato la superficie netta dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di mq 131,64 al piano terra e di mq. 135,29 (mq. 124,05 + 3,20 è 7,59) al piano seminterrato che corrispondono, rispettivamente, ad una superficie commerciale, cioè compreso muri interni e perimetrali, di mq. 144,80 (131,64 + (131,64 x 10%)) e mq. 148,82 (135,29 + (135,29 x 10%)). Il balcone su fronte strada via Dante Alighieri, quello laterale e quello retrostante hanno una superficie complessiva di mq. 29,88 ed il giardino di pertinenza dell'alloggio, al netto dell'area di sedime del fabbricato, ha una superficie di mq. 409,18 (mq. 558 intero lotto – mq. 148,82 fabbricato). L'altezza utile interna dell'alloggio è di mt 2,85 e quella del locale cantina – garage è di mq. 2,90.

In relazione a quanto sopra la superficie commerciale si può calcolare come segue.

Superficie residenziale mq. 135,29 x 100% = mq. 135,29

Terrazzi e Logge mq 29,88 x 35% = mq. 10,46

Cantine e Locali accessori non collegati ai vani principali: mq. 148,82 x 20% = mq. 29,64

Giardino ed aree di pertinenza: mq. 409,18 x 2% = mq. 8,18

Superficie commerciale: mq. 135,29 + 10,46 + 29,6 + 8,18 = mq. 183,53 ed in c.t. 183,50.

I criteri di stima adottati per la valutazione dell'abitazione al valore di mercato sono i seguenti.

- 1) stima con il criterio del sistema della capitalizzazione dei redditi;
- 2) stima con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Confronto dei risultati dei punti 1) e 2) con il prezzo di acquisto rivalutato.

La stima per capitalizzazione dei redditi viene effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

- La stima del reddito lordo ordinario;
- La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- La formulazione del giudizio di stima

Secondo i dati dell'OMI il prezzo per la locazione degli appartamenti nelle diverse zone a Cisterna nel secondo trimestre 2024 è compreso tra 5,6 €/m² mese e 6,8 €/m² mese, pertanto, prendendo come riferimento il prezzo medio tra detti due valori pari a euro 6,2 al mese per metro quadro, per l'abitazione in esame di mq. 183,50 si può determinare il seguente importo mensile: euro 6,2 x mq. 183,50 = euro 1.137,7 e conseguentemente si determina il seguente importo annuo: euro 1.137,7 x 12 = euro 13.652,40.

Per la determinazione del reddito netto è necessario stimare le spese in detrazione a carico della proprietà quali la tassa definita cedolare secca pari al 26% del ricavato ed i costi di conservazione del bene stimati al 4%, sempre del ricavato. Con le detrazioni come sopra dette si ottiene il seguente valore finale annuo:

euro 13.652,40 - (euro 13.652,40 x 30%) = euro 9.556,68.

Tenuto debitamente conto che l'immobile oggetto di valutazione è situata in zona semiperiferica, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un 4,5%.

Il valore su indicato dovrà essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano:

- Valore attribuito rispetto al centro urbano, trasporti (range +- 0,22%): -0,20%
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (range +- 0,28%) -0,20%

- Quota rispetto al piano stradale (range +- 0,08%): -0,08%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (range +- 0,12%): -0,10%
- Suscettibilità di trasformazioni (range +- 0,04%): -0,04%

Valore finale del saggio di capitalizzazione $r = 4,5 - (0,20 + 0,20 + 0,08 + 0,10 + 0,04) = 3,88 \%$

Si determina infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per il saggio r di capitalizzazione finale: $V_m = R_n / r - € 8.463,45 \times 100 : 3,88 = \text{euro } 246.306,18$ ed in cifra tonda: € 246.306,00

Stima con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo trimestre dell'anno 2024.

Per la zona dove ricade l'alloggio in questione, viene indicato un valore di mercato compreso tra euro 1.250,00/mq. e euro 1.450,00/mq. Da detti valori discende un valore medio di mercato di euro 1.350,00. Conseguentemente da detto importo discende un valore del bene immobile in questione calcolato come segue.

$Mq. 183,50 \times 1.350,00 \text{ euro/mq.} = \text{euro } 247.725,00$

Nei casi come sopra esaminati, poiché si fa riferimento a un normale stato conservativo dell'immobile, detti valore, una volta mediati tra loro, in relazione allo stato di conservazione del fabbricato e della necessità di opere di manutenzione di carattere edilizio ed impiantistico (- 18%) ai costi per le procedure ed adempimenti previsti dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024 (- 8%) ai costi per la fiscalizzazione" degli abusi edilizi, (- 9%) può essere riconsiderato come segue:

$\text{euro } (246.306,00 + 247.725,00) : 2 = \text{euro } 247.015,50$

euro 247.015,50 – (euro 247.015,50 x 35%) = euro 160.560,07 ed in c.t. 160.500,00.

Confronto con il prezzo dichiarato nell'atto di compravendita.

Le fasi che ha attraversato il mercato immobiliare italiano sono due. Il primo coincide con l'introduzione della moneta unica, che ha determinato l'abbassamento dei mutui e, di conseguenza, una maggiore propensione all'indebitamento per l'acquisto della casa. Il secondo è di qualche anno dopo (2007), e coincide con la "grande crisi" dei mutui subprime, scatenata negli USA, che ha invertito bruscamente il trend del mercato. Il primo evento, in particolare, ha portato ad un incremento dei volumi di compravendita, con un picco nel 2006, e ad una crescita dei valori che si è protratta fino al 2007, con l'esplosione della bolla immobiliare statunitense.

Da quel momento (secondo semestre 2007) ha inizio la fase discendente del ciclo immobiliare, e per la prima volta dopo tanti anni i prezzi degli immobili hanno segnalato una contrazione che si trascina fino ai giorni nostri.

Nell'anno 2005 per l'acquisto del bene immobile in questione è stata corrisposta la somma di euro 180.000,00. Detto importo rivalutato ad oggi secondo l'indice ISTAT di rivalutazione del 1,437% per il periodo dal gennaio 2005 a febbraio 2025, corrisponde ad euro 258.660,00. Considerato la contrazione del valore degli alloggi nello stesso periodo 2005 – 2025 valutato in una percentuale del 18%, l'anzianità costruttiva di 20 anni del fabbricato dal 2005 al 2025 (- 10%), l'assenza di opere di manutenzione ordinaria per la normale conservazione del bene nello stesso periodo (- 10%) determinano una diminuzione di valore valutato in una percentuale del 38%, e conseguentemente detto importo può essere reconsiderato come segue.

$258.660,00 - ((258.660,00 \times 38\%) = 160.369,20$

In relazione a quanto sopra riportato si può esprimere una valutazione complessiva del bene in questione in euro 160.500,00.

QUESITO n. 23

Nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura
(link “CONSISTENZA IMMOBILE” su www.procedura.it).

ASTE
GIUDIZIARIE®
RISPOSTA

Non trattasi di quota indivisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 24

Alleggi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA

Gli allegati alla presente perizia sono riportati nell'allego elenco

QUESITO n. 25

Alleggi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®
RISPOSTAASTE
GIUDIZIARIE®

Gli allegati alla presente perizia sono riportati nell'allego elenco.

LATINA,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Giovanni Tasciotti