

TRIBUNALE DI LATINA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa
R.G.E. n° 62/06.-----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 3 Aprile 2007 ricevevo dal sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari il seguente incarico:

“.....l'esperto

- 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 o delle 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 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;
- 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della 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 uno o più lotti; provveda, in quest'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 è 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 di ciascuno di essi e 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. 3 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 L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di 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 di indivisibilità; 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 e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le 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 una nuda proprietà).

Trattasi di diverse unità immobiliari, tutte ubicate nel Comune di Latina, che si elencano nel seguito:

- A) appartamento adibito a residenza sito in via dei Romani s.n.c.;
- B) unità immobiliare adibita a studio sita in via dello Statuto angolo via Monti;
- C) complesso immobiliare costituito dalla villa padronale, alloggio ospiti con palestra, n° 2 alloggi di servizio oltre a piscina e terreno di pertinenza sito in località Fogliano, traversa di via Isonzo Km. 5+200.

Per rispondere in maniera esauriente ai quesiti posti dal Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari, lo scrivente C.T.U. prenderà in considerazione i vari immobili sopra elencati

separatamente, in quanto fisicamente distinti, alienabili in lotti diversi e con caratteristiche peculiari in ordine alla problematica urbanistica ed alla stima dei rispettivi valori di mercato.

Per ciascuno dei beni suddetti ed in ordine ai quesiti formulati, lo scrivente relaziona quanto segue:

A) - Appartamento via dei Romani s.n.c.

Quesiti n° 1 - 2- 3- 4- 5- 6

L'immobile è catastalmente individuato nel N.C.E.U. al F. 149 del Comune di Latina, mappale 1301 p.lle sub. 11 (appartamento e cantina) e sub. 22 (posto macchina).

Detto immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita da parte della

L'edificio in cui è situato il bene è ubicato, come già detto, in via dei Romani, a Latina, in zona R2 del P.R.G., ed è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 26 del 30/ 1/ 1997.

Sono allegati agli atti di causa l'estratto di mappa catastale e la visura immobiliare delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio del bene sopra individuato, adibito a civile abitazione. Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'appartamento in questione in data 4/ 2/ 08. Sono stati effettuati i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, le opportune indagini e rilievi occorrenti alla redazione del giudizio di stima.

L'unità residenziale di che trattasi è dunque ubicata al II° piano di una palazzina sita in via dei Romani; fa parte dell'immobile una cantina sita al piano seminterrato dello stabile ed un posto auto coperto ad uso esclusivo dell'abitazione.

Il fabbricato è situato in zona cittadina fortemente urbanizzata, caratterizzata da un'edilizia intensiva. L'accesso al complesso immobiliare avviene come detto, su via dei Romani, strada cittadina non agevolmente percorribile, attualmente non completamente definita mancando marciapiedi ed illuminazione pubblica; nelle immediate vicinanze del fabbricato è sito un ampio piazzale adibito a parcheggio, anch'esso asfaltato, ma tutt'ora non definito in ordine al completamento delle opere d'arte a corredo.

Il sito è comunque servito da attività commerciali di ogni tipo, non distanti dalla zona, e comunque sufficientemente distante da arterie di traffico sostenute, si da garantire una discreta vivibilità dei residenti.

La palazzina, peraltro, è delimitata da idonea recinzione, con accesso carrabile dal piazzale di cui anzidetto, con ampio spazio frontale ad uso esclusivo dei residenti, su cui affaccia l'immobile in esame.

L'appartamento dell'esecutato è al II° piano ed è servito anche da ascensore condominiale. Esso è dato in affitto alla sig.ra .

Per meglio circostanziare al sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ogni elemento utile ai fini della stima, lo scrivente C.T.U. ha allegato una planimetria dell'immobile e della cantina, e n°4 istantanee degli interni.

La superficie residenziale netta è di circa 40,00 mq.

A servizio dell'appartamento è stato realizzato un balcone, che affaccia sugli spazi condominiali, di circa 15,00mq, mentre la cantina al piano seminterrato ha una superficie netta di circa 6,00 mq.

L'abitazione è dunque distribuita in un pranzo-soggiorno, cui si accede direttamente, senza alcun disimpegno, dal vano scala condominiale, un angolo cottura adiacente la zona pranzo, e nella zona notte, con una camera da letto, un bagno e un disimpegno con armadio a muro.

L'immobile è in ottime condizioni manutentive: i pavimenti sono in parquet nella zona giorno e camera da letto, in monocottura nei servizi, con rivestimenti in maioliche a colori tenui. Gli infissi interni sono in legno massello di ciliegio scuro, mentre quelli esterni sono realizzati in alluminio elettrocolorato di tipo rinforzato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con piastre radianti in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, realizzato in conformità alle vigenti normative.

Nella redazione della stima dell'immobile che seguirà (quesito n. 12), verrà assunta come superficie da computare la Superficie Residenziale Utile, che, con riferimento alla vigente legislazione urbanistica, è data dalla somma tra la superficie netta calpestabile interna (= 40mq) ed il 60% della superficie non residenziale (il balcone mq. 15,00 + la cantina mq. 6,00). Verrà presa in considerazione, in sede di procedimento di stima, anche la presenza del posto auto coperto ad uso esclusivo dell'appartamento.

Quesito 7

L'immobile descritto può costituire, ad avviso del C.T.U., un primo lotto di vendita dei beni di proprietà dell'esecutato. Le sue caratteristiche, così come rilevate, l'esistenza di un vivace mercato rivolto ad abitazioni simili a quella oggetto della nostra indagine, le sue caratteristiche costruttive e tecniche, la sua recente realizzazione, ne fanno intravedere un'appetibilità sul mercato sia per un utilizzo da parte degli acquirenti, sia per uso investimento da parte dei piccoli risparmiatori. Si aggiunga che il nostro bene è fisicamente distinto dagli altri immobili di proprietà per cui non si ravvisano impedimenti per la vendita in singolo lotto dell'immobile.

Quesito 8

L'immobile è interamente soggetto a pignoramento.

Quesito 9

L'immobile è attualmente dato in locazione alla sig.ra , contratto di fitto quadriennale, decorrente dal mese di Luglio 2007.

Quesito 10

Non sussistono gli estremi di cui al presente quesito.

Quesito 11

Non esistono vincoli di alcun genere. L'immobile è stato realizzato in forza di regolare concessione edilizia, sopra richiamata, in zona cittadina normata da Piano Regolatore.

Quesito 12 – Stima e relativi criteri

Si adotterà il metodo di stima "sintetico" derivando il valore/mq dell'immobile. Il risultato ottenuto verrà posto a confronto con quanto desumibile dall'applicazione del metodo analitico c.d. di "capitalizzazione del reddito". I due metodi di stima sono riportati nella principale letteratura in materia; lo scrivente fa comunque riferimento ai volumi del

a) Procedimento per "punti di merito"

Enucleando i principi e i parametri estimativi contenuti nella letteratura richiamata, diremo che il metodo consiste nel ricercare, sul mercato, il maggior prezzo che si è riscontrato con



14.

maggior frequenza nella compravendita di immobili ad uso residenziale aventi caratteristiche costruttive e distributive simili a quello in esame, ed ipotizzando che in tali immobili sia stato riscontrato il grado ottimale di tutti gli elementi che hanno importanza, in estimo, per la formazione del prezzo unitario.

Ora il risultato di tale ricerca è, su un piano cartesiano valore unitario di mercato – frequenza, una curva ad andamento Gaussiano con picco massimo sul valore unitario più frequentemente rilevato. Tale valore massimo ci fornisce un “range” in cui è situato il valore di mercato per un immobile avente caratteristiche ottimali (ideale). Occorrerà adattare questo valore unitario alla situazione reale del nostro immobile.

Perciò il valore unitario viene moltiplicato per una somma di coefficienti che indicano:

<u>Caratteristiche</u>	<u>val. minimo</u>	<u>val. massimo</u>
- di posizione	0,10	0,35
- tecnologiche	0,10	0,30
- di orientamento	0,05	0,25
- produttive	0,05	0,10

Per l'immobile ideale preso a riferimento adotteremo il valore massimo dei coefficienti sopra esposti, la cui somma è pari ad 1.

Adotteremo invece valori dei nostri coefficienti in relazione alle caratteristiche già esposte del nostro bene.

E dunque per l'immobile ideale preso a riferimento, dalle indagini eseguite, si è rilevato un prezzo/unità di superficie, di €. 2.500,00/mq.

Adattando i coefficienti esposti si avrà:

$$V_u = \text{€/mq } 2.000,00$$

E quindi

$$V_l = \text{mq. } 52,60 \times \text{€/mq } 2.000 = \text{€ } 105.200,00$$

b) Procedimento di capitalizzazione del reddito

Si tratta di risalire al valore “capitale” del bene sulla base del reddito annuo netto che esso produce, ovvero sul reddito derivante dalla locazione del bene. In sede di sopralluogo conduttrice dell'immobile, ha dichiarato un canone

sostanza circa 8,00 €/mq. mese. Si vuole ricavare, con semplici considerazioni matematiche, il capitale(monetario-valore venale) che produce un reddito lordo annuo di €. 4.800,00/anno (= €. 8,00/mq. mese x mq. 50 circa x 12 mesi).

E' un procedimento a ritroso.

Si ha:

Reddito imponibile = Reddito Lordo - Spese (10%)

€. 4.800,00/anno - €. 480,00 = €. 4.320,00/anno

Reddito netto = Reddito imponibile - Imposta (circa 30%)

€. 4.320,00/anno - €. 1.440,00 = €. 3.220,00/anno

Al saggio medio del 3% esso corrisponde ad un capitale di €. 107.300,00-

Ricaviamo quindi un ulteriore valore per il nostro bene

V2 = € 107.300,00

Il valore di stima per questo primo immobile è dato dalla media dei due valori dianzi ricavati

$$VA = (V1 + V2) / 2 = \text{€ } 106.250,00$$

B) Unità immobiliare v.le dello Statuto angolo via Monti

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Latina nel F.gl 147 p.lla 15 sub 8 Cat C6 il posto auto scoperto ad uso esclusivo, e sub 16 cat. A2 (civile abitazione) l'appartamento.

Esso è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita dalla “

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in questione è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 140 dell'8/7/85 e successive concessioni in variante n. 207 del 11/11/86 e n. 82 del 23/5/87.-

L'immobile è attualmente adibito a studio da parte dell'esecutato che, per quanto appreso, ivi esercita la sua attività di libero professionista.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



16.

Si precisa a tal proposito che la variata destinazione dell'immobile da parte comportato alcune variazioni nella distribuzione interna degli ambienti.

E' presente negli atti di causa la visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio dell'immobile.

Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso l'appartamento in questione in data 20/7/07, eseguendo i rilievi e le verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico.

L'appartamento, adibito come detto a studio professionale personale da parte dell'esecutato, è ubicato al I° Piano di un edificio sito in Latina, viale dello Statuto (la strada di circonvallazione) angolo via Monti; fa parte dell'immobile un posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Il fabbricato è situato pressoché al centro del Capoluogo, in zona fortemente urbanizzata, ed ha accesso direttamente da viale dello Statuto. L'immobile, oltre ad essere servito da infrastrutture primarie e commerciali di ogni tipo, è sito nelle immediate vicinanze del Tribunale di Latina e dai Centri Amministrativi della città.

Sono allegate alla presente relazione la planimetria dell'immobile e n. 13 istantanee degli interni, che illustrano, per maggior conoscenza del sig. Giudice Esecutore, l'attuale distribuzione degli ambienti e lo stato dell'appartamento.

La Superficie Residenziale netta degli interni è di mq. 87,46 circa; sono presenti due balconi, uno con affaccio sulla corte interna della superficie di mq. 10,45 circa, ed uno piccolo, con affaccio sul lato opposto, di mq. 1,40 circa.-

Il posto auto scoperto ad uso esclusivo, sito nel cortile interno del fabbricato, ha una superficie di mq. 12,00 circa.

L'immobile nel suo interno si articola (vedasi planimetria allegata) in un comodo spazio ingresso-attesa, un corridoio che disimpegna l'accesso ai tre ambienti adibiti a studio, all'ampia segreteria, al bagno ed all'archivio.

I pavimenti sono in marmo, ad eccezione dei servizi ove sono posti in opera pavimenti e rivestimenti in maioliche. Gli infissi interni sono in legno ciliegio massello scuro, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. Le pareti degli ambienti sono in tinta lavabile; l'impianto di riscaldamento è autonomo con piastre radianti; l'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile eseguito in conformità alle vigenti normative. I servizi igienici sono di tipo usuale, idonei al limitato utilizzo dello studio professionale.-

Quesito 7

Anche questo immobile può costituire ad avviso del C.T.U. , un ulteriore lotto di vendita dei beni

Quesito 8

L'immobile è interamente soggetto a pignoramento.



Quesito 9

L'appartamento, adibito ad ufficio, è attualmente utilizzato dall'esecutato che vi esercita la sua attività professionale.

Quesito 10

Non sussistono gli estremi di cui al presente quesito.

Quesito 11

Non esistono vincoli di alcun genere. L'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia in zona cittadina normata dal Piano Regolatore.

Quesito 12 ~ Stima e relativi criteri

I metodi di stima sono quelli già esposti per l'immobile "A" Appartamento in via dei Romani s.n.c.

a) Procedimento per "punti di merito"

Assumiamo come prezzo /unità di superficie per l'immobile ideale preso a riferimento il valore di € 3.000,00/mq. Avremo, adattando opportunamente i coefficienti già esposti:

$$V_u = € . 2.700,00/mq.$$

e quindi a conti fatti

$$V_l = mq. 101,77 \times €/mq \ 2.700,00 = € . 274.779,00.-$$

b) Procedimento di capitalizzazione del reddito

Sulla base delle indagini di mercato eseguite, ipotizziamo per il nostro bene un reddito lordo annuo di circa € . 11.000,00.

Effettuate le opportune detrazioni delle spese e tasse, si ha un reddito netto di circa € . 7.500,00/anno, cui corrisponde un capitale di € . 250.000,00.



18

$$V2 = \text{€}. 250.000,00$$

Il valore di stima è dato dalla media dei due valori innanzi ricavati:

$$VB = (V1 + V2) / 2 = \text{€}. 262.390,00$$

C) Complesso immobiliare sito in Traversa di via Isonzo km. 5+200

Quesiti n. 1-2-3-4-5-6

Il complesso immobiliare in argomento è stato costruito su un terreno ubicato in Latina, alla via Isonzo traversa del Km. 5+200, in località "Fogliano", meglio individuabile topograficamente come località "Colle Montanari".

Trattasi di ubicazione di particolare pregio, essendo tra i siti più elevati della Pianura Pontina, nelle vicinanze del Parco di Fogliano di cui è superfluo sottolineare il valore e l'importanza dal punto di vista naturalistico e ambientale.

Il vasto terreno ed il complesso immobiliare di proprietà pro-quota dell'esecutato, si raggiunge, come detto, imboccando una strada sterrata all'altezza del km. 5+200 della via Isonzo e percorrendola pressochè totalmente. Ciononostante la relativa vicinanza dell'asse di via Isonzo, della Litoranea, consentono di affermare che gli immobili risultano ben collegati con il centro cittadino.

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare in questione ha una superficie catastale di mq. 23.564 circa ed è individuabile in C.T. al F.gl 233 mappali 66-21-100-153.

Esso è pervenuto in proprietà all'esecutato

In base a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6472 del 13/ 1/ 72, i terreni in argomento sono ubicati in Zona H – agricola –

La concessione edilizia n° 158 del 7/ 9/ 2000 e successiva concessione in variante n° 132/EP del 27/ 6/ 2002 prevedeva la costruzione di una casa rurale nel terreno in questione, per una volumetria di mc. 470,92 (mq. 23.564 x 0,02 i.f.f.) e di n° 2 magazzini agricoli connessi da portico di collegamento. In difformità da tale atto autorizzativo

1) Un edificio adibito a villa padronale costituito da:

- Un piano interrato della superficie utile residenziale di mq. 127,98 circa articolato in n° 3 camere da letto, 3 bagni, ampio soggiorno, disimpegni, ripostigli, locali di servizio;
- Un piano terra, zona giorno, con amplissimo soggiorno di circa 60 mq., studio, disimpegni, cucina, bagno, ampie superfici non residenziali pavimentate perimetrali, per una superficie utile residenziale di mq. 160,59 circa;
- Un primo piano, zona notte, costituita da una camera da letto, n° 2 bagni, spogliatoio ed ampio balcone.

I tre livelli sono collegati da scala ed ascensore interno all'abitazione. La volumetria realizzata in questo primo immobile è di mc. 656,03.

- 2) Un edificio adibito ad alloggio ospiti e palestra, costituito da due distinti fabbricati connessi da un portico antistante e disimpegno coperto di servizio. L'alloggio ospiti è distribuito in un ampio soggiorno, la cucina, bagno e camera da letto. Il locale palestra è un unico ampio ambiente dalla superficie netta di circa mq. 50.
- 3) Tra i due immobili innanzi descritti, in asse rispetto ai fabbricati, è stata realizzata una piscina avente superficie di circa mq. 80.

I beni sopra descritti sono catastalmente individuabili al F. 233 del Comune di Latina mappale 209.

- 4) Un fabbricato/ dependance costituito da due appartamenti identici (soggiorno – angolo cottura, letto, bagno) per il personale di servizio, che sviluppa una volumetria di mc. 242,11 circa, ed una superficie di mq. 75,79.

Tale ulteriore immobile è allibrato in catasto al F. 233 del Comune di Latina mapp. 214.

Lo scrivente C.T.U., ai fini di una maggiore e circostanziata comprensione da parte del Sig. Giudice circa la situazione riscontrata relativa al sito e ai fabbricati, ha allegato un'ampia documentazione fotografica.

Ma passiamo alla descrizione degli immobili.

Villa padronale (foto da 1 a 40)

Come già detto si articola su tre livelli, di cui il primo parzialmente interrato, collegati da una comoda scala rivestita in lastre di marmo botticino e da un ampio ed architettonicamente caratteristico ascensore interno.



20

La struttura dell'edificio è in cemento armato, la tamponatura del tipo tradizionale a cassa vuota. Gli infissi esterni sono in acciaio con vetri antiproiettile, protetti da grate in ferro a scomparsa.

Il Piano interrato, come già detto adibito a residenza ed articolato in tre comode camere da letto, n. 3 bagni, un ampio soggiorno, disimpegni e locali tecnici e di servizio, è ovunque rifinito con materiali di ottima qualità (pavimenti in parquet e marmo, opportunamente disegnati, e servizi igienici di qualità, camino, tinteggiature rifinite con stucchi e decorate con disegni).

Tutti gli ambienti si presentano assai gradevolmente corredati da finiture di pregio.

Esternamente, sempre a questo livello, è stata realizzata un'ampia superficie esterna pavimentata, destinata a veranda aperta, con funzione di collegamento con il piazzale antistante e la piscina scoperta.

Il piano terra si articola in una zona ingresso, cui si accede tramite un'ampia scalinata esterna, un'ampia e comoda cucina abitabile, il bagno, una zona disimpegno, in un grande salone che funge da pranzo e soggiorno, lo studio ed il disimpegno al vano scala ed ascensore.

Le pavimentazioni sono in parquet e marmo montato con disegni e lastre, i controsoffitti sono rigorosamente disegnati e realizzati con cartongesso, stucchi e cornici, in accordo con le pavimentazioni a terra.

Le porte interne sono in legno massello laccato bianco.

Al primo piano, articolato in una camera da letto, due bagni, lo spogliatoio ed un ampio balcone, si accede tramite l'elegante scala e l'ascensore.

Le rifiniture, i pavimenti, i sanitari, infissi ecc..... sono di ottime qualità, in linea con quanto già presente e descritto precedentemente negli altri ambienti della villa.

Alloggio ospiti, palestra e porticato (foto da 41 a 49)

Trattasi di manufatto costituito da due corpi di fabbrica di identica superficie (circa 50 mq.) - I due corpi di fabbrica, uno adibito ad alloggio ospiti e l'altro a palestra, quest'ultimo non completamente rifinito, sono connessi da un portico antistante ed intermedio. Il complesso in questione è separato dalla villa padronale dalla piscina scoperta su cui affaccia direttamente.

La struttura è in cemento armato su un unico piano, senza interrato, e con copertura a tetto. L'appartamento completamente terminato ed abitabile, si articola nel soggiorno-pranzo, cui si

accede dalla zona porticata, una cucina non eccessivamente comoda, letto e bagno. La palestra è un unico grande ambiente, non rifinito.

Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, ad esclusione del bagno e della cucina.

Le porte interne sono in legno ciliegio, gli infissi esterni in alluminio completi di zanzariere e grate in ferro del tipo fisso e apribile. Sono eseguiti impianti a norma elettrico ed idraulico.

Piscina (foto da 50 a 53)

Ha una superficie dello specchio d'acqua di circa mq. 80 , con bordatura bocciardata antiscivolo, disegno di tipo neoclassico, pavimentazione interna con tesserine di tonalità bianco, celeste, celeste scuro, azzurro. E' dotata di impianto di illuminazione notturno ed è collegata all'alloggio ospiti ed alla villa padronale da una pavimentazione in lastre di porfido tagliate irregolarmente attraversate da interstizi di prato inglese.

Alloggi di servizio (foto da 54 a 57)

Questo corpo di fabbrica , ad unico piano con copertura a tetto e struttura in cemento armato, si articola in due piccoli alloggi identici destinati alla servitù, della stessa superficie netta di circa mq. 38 ciascuno. Il fabbricato è alquanto defilato rispetto agli immobili precedentemente descritti, ed è completamente dotato di rifiniture di caratteristiche simili all'alloggio ospiti precedentemente descritto.

Un breve cenno sul terreno di pertinenza del complesso immobiliare.

Il lotto di terreno ha un andamento regolare ed è stato piantumato in più punti con alberi di medio fusto. E' illuminato ed è dotato di impianto di illuminazione. Sul terreno sono ricavati sentieri di disimpegno e percorsi pedonali sia ridosso della villa padronale, che dell'alloggio ospiti e palestra, eseguiti in speroni di porfido irregolari stuccati o con interstizi lasciati liberi per la crescita del verde.

Quesiti 7 - 8 - 9 - 10 - 11

La concessione edilizia originaria (n° 158 del 7/ 9/ 2000 e successiva variante n° 132/EP del 27/6/2002) venne rilasciata
normativa urbanistica in zona H agricola, che prevedeva il lotto minimo di 20.000 mq. (2 ettari),
oltre a prescrizioni riguardanti i locali di servizio della attività agricola e la redazione del piano di
sviluppo agricolo del lotto. Attualmente per le zone in questione è consentita l'edificazione, su lotto
minimo di 30.000 mq. (L. R. n° 8 del 17/ 3/ 2003)-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ogni caso il rilascio del titolo concessorio è subordinato alla stipula notarile di atto d'obbligo di asservimento del terreno che tra l'altro, oltre a quanto su espresso, prevede che il terreno rimanga a servizio esclusivo del/dei fabbricato/i agricolo/i, inalienabile e infrazionabile disgiuntamente dai fabbricati medesimi.

Ad avviso del C.T.U. non può quindi ipotizzarsi, in ordine a quanto su espresso e peraltro espressamente previsto dalle numerose normative riguardanti la materia, il frazionamento del terreno finalizzato ad una eventuale vendita di questo bene specifico in lotti separati. E ciò a prescindere dalle accentuate difformità alla concessione originaria realizzate dagli interessati, per le quali è stata inoltrata domanda di Condonò Edilizio (prott. 123338 -123345 del 9/12/049 di cui si dirà in seguito).

Per ritornare ai quesiti posti dal sig. Giudice dirò che all'atto del sopralluogo il fabbricato adibito a villa padronale era abitato dall'esecutato per la servitù erano disabitati.

Dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. presso il Settore Urbanistica del Comune di Latina, si è potuto verificare che il lotto di terreno in questione non è attualmente interessato dai vincoli del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) e del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale).-

Quesito 12 - Stima

Si procederà con il ricavare il prezzo di stima dell'intero complesso immobiliare, cui verranno detratte le spese per il completamento del Condonò Edilizio; la parte di tale ultimo valore di pertinenza dell'esecutato è $\frac{1}{2}$ del prezzo così derivato.

Le caratteristiche del complesso immobiliare come già descritte, non consentono di effettuare compiute ricerche di mercato circa l'esistenza di immobili aventi caratteristiche simili.

Ovvero la zona (Colle Montanari) è pur punteggiata da insediamenti abitativi di pregio aventi generalmente caratteri non dissimili dal nostro, ma la peculiarità dei diversi complessi immobiliari e la scarsa sussistenza di compravendite in ordine all'elevatissimo costo, non consentono di instaurare proficui raffronti finalizzati a reperire il più probabile valore di mercato dei beni.

Si procederà quindi a derivare il valore dei beni sulla base delle proprie conoscenze professionali, attese comunque le caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Villa Padronale

Le caratteristiche di finitura, ubicazione, lo stato manutentivo, inducono ad attribuire un prezzo unitario di €. 4.000,00/mq, per cui si ricava per tale bene il valore:

$$V1 = \text{mq. } 386,35 \times \text{€./mq } 4.000,00 = \text{€. } 1.545.000,00$$

Alloggio ospiti e palestra

Per tali fabbricati si assume un costo unitario di €. 2.000,00/mq e si ha:

$$V2 = \text{mq. } 130,06 \times \text{€. } 2.000,00/\text{mq} = \text{€. } 260.120,00$$

Alloggi dependances

Ricaviamo un terzo valore sulla base del costo unitario anzidetto:

$$V3 = \text{mq. } 75,79 \times \text{€./mq } 2.000,00 = \text{€. } 151.580,00.$$

Per la piscina scoperta della superficie di circa 80mq. attribuiamo un valore a corpo:

$$V4 = \text{€. } 50.000,00$$

Tenendo conto dell'incidenza del terreno che valutiamo intorno ai 5,00 €/mq , cioè:

$$V5 = \text{mq. } 23.564 \times \text{€./mq } 5,00 = \text{€. } 117.820,00$$

avremo un primo valore del complesso immobiliare:

$$V^{\circ}C = V1 + V2 + V3 + V4 + V5 = \text{€. } 2.124.920,00.$$

Per derivare il valore di mercato dei beni, dobbiamo ora tener conto delle spese relative alla definizione della procedura di sanatoria.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina, si è verificata la presenza delle seguenti istanze di sanatoria edilizia:

- Una domanda di condono edilizio prot. 123338 del 9/12/04 a nome di
relativa ad un immobile della Superficie Utile di mq. 75,79,
ovvero gli alloggi dependances .

A conti fatti restano da versare per tale abuso, tra oblazione ed oneri, circa €. 15.000,00.-

- Una domanda prot.123345 del 9/12/04 a nome sempre

Per tali abusi restano da versare circa €. 20.000,00.-

- Una domanda pro. 123338 del 9/12/04 relativa al fabbricato adibito ad alloggio ospiti e palestra.

Per tale abuso, a conti fatti, restano da versare ulteriori €. 4.000,00.

Ad avviso dello scrivente, nelle tipologie di abuso va inserita anche la piscina scoperta, per cui si preventiva un'ulteriore spesa di sanatoria che, tra oblazione ed oneri, ammonterà a circa €. 12.000,00.-

Possiamo così riassumere e quantificare le spese relative alla definizione della procedura urbanistica di sanatoria edilizia:

- Alloggi dependances	€. 15.000,00
- Villa padronale	€. 20.000,00
- Alloggio ospiti	€. 4.000,00
- Piscina	€. 12.000,00
- Spese tecniche	€. 5.000,00

Totale	€. 56.000,00
--------	--------------

Il valore finale del complesso immobiliare sito in località Colle Montanari viene quindi quantificato:

$VC = €. 2.124.920,00 - €. 56.000,00 = €. 2.068.920,00$ e, in c.t.

$VC = €. 2.069.000,00$

La quota di pertinenza dell'esecutato è pari ad $\frac{1}{2}$ del valore riportato:

$VC/2 = €. 1.034.500,00.$

Avendo adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la suesposta relazione e resto a disposizione per ogni chiarimento.----

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Ing. Maria Vigliani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it