

TRIBUNALE DI LATINA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. ANDREA LAURI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 12/14:

[REDACTED]

nonché di

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. ANTONIO LOLLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DEI PUNTI A) e C) DELL'INCARICO DI NOMINA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. LETIZIA DI LUZIO

e-mail diluzioletizia@virgilio.it

pec: letizia.diluzio@geopec.it

cell. 338.89.84.983

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

La sottoscritta geometra Letizia Di Luzio con recapito studio in Velletri alla via Circonvallazione n. 32, iscritta all'Albo dei Geometri con il numero 1154, in data 8.4.2014 veniva nominata CTU dal Giudice Delegato Dott. Antonio Lollo, su richiesta del Dott. Andrea Lauri, Curatore del Fallimento in epigrafe, al fine di procedere alla stima dei beni immobili indicati ai punti A) e C) dell'incarico di nomina.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU ha effettuato un primo accesso in data 29 gennaio ultimo scorso, precedentemente concordato con il Curatore del Fallimento Dott. Andrea Lauri, presso gli immobili oggetto di stima siti a Cisterna di Latina e precisamente alla via Provinciale per Latina n. 126 alla via Torre Astura n. 1 e successivamente in data 6 febbraio 2015 un secondo accesso.

Durante le operazioni sopralluogo la scrivente ha ispezionato compiutamente i beni ed ha preso visione dello stato generale e di conservazione degli immobili nonchè ha effettuato i rilievi metrici e fotografici dello stato attuale degli immobili verificando l'utilizzo ai fini anche della determinazione del valore di mercato e la relativa corrispondenza con le planimetrie di accatastamento.

Nelle more di tali operazioni la scrivente ha proceduto altresì ad acquisire la documentazione tecnico-amministrativa di interesse, meglio illustrata nei capitoli in appresso.

In adempimento dell'incarico conferito la scrivente riferisce qui di seguito, e per comodità di consultazione descrive distintamente i due compendi immobiliari di cui ai punti A) e C) con i relativi sottocapitoli

LOTTO A)

COMPENDIO IMMOBILIARE
in Cisterna di Latina
sito alla via Provinciale per Latina n. 126
costituito da:

- **Locale deposito e corte al piano terra**
(NCEU foglio 31 p.lla 207 sub 1 e 2 graffati)
- **Abitazione ai piani terra e primo** (NCEU foglio 31 p.lla 208 sub 1)
- **terreno** (NCT foglio 31 p.lla 200)
- **terreno** (NCT foglio 31 p.lla 202)

3. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Piena proprietà di complesso immobiliare ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), via strada Provinciale per Latina civico 126, in zona periferica rispetto al centro ma su strada ad alta densità di traffico, fornita di servizi a varia connotazione di utilità, nonché di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche utenze elettriche, ecc. Composto di due corpi di fabbricati distinti, costituiti da porzione di fabbricato di abitazione disposto su piano terra e piano primo comunicanti da scala interna, capannone costituente locale deposito, regolarmente accatastati, e piccolo locale accessorio distaccato in muratura già adibito a stalletta, forno esterno e con annessi area scoperta di pertinenza e due particelle di terreno agricolo.

Il bene immobile è nel complesso recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica ed ha accesso principale e carrabile da due distinti cancelli che affacciano sulla menzionata strada Provinciale per Latina.

3.1 Pertinenze e peculiarità

I manufatti (capannone deposito e fabbricato di abitazione) sono dotati di corte esclusiva.

Il lotto così costituito è esteso mq 1.788 catastali e comprende oltre alla p.lla 207 di mq 1178 catastali anche le due particelle n. 200 di mq 260 e n. 202 di mq 350 catastali.

3.2- Coerenze generali

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, il complesso immobiliare in oggetto confina:

a nord con le particelle n. 209 e 198 del foglio 31 intestate in catasto a

[REDACTED]

ad est con la strada Provinciale per Latina

a sud con la particella n. 103 e porzione della n. 208 del foglio 31 intestate in catasto a [REDACTED]

ad ovest con la particella n. 432 del foglio 31 intestata in catasto a [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

3.3- Dati catastali

Sono stati acquisiti lo stralcio catastale della zona di ubicazione, le planimetrie catastali, visure catastali e quant'altro resosi necessario.

Il complesso immobiliare costituente il Lotto A) si individua in catasto terreni del Comune di Cisterna di Latina al foglio di mappa n. 31 p.lla 207 di mq 1178, p.lla n. 200 di mq 260, e p.lla 202 di mq 350 mentre nel catasto fabbricati il locale deposito (capannone) al piano terra è riportato al foglio 31 p.lla 207 sub 1 e 2 graffiati e l'abitazione sito ai piani terra e primo è riportato al foglio 31 p.lla 208 sub 1.

Dalla documentazione catastale acquisita risulta quanto segue:

3.3-1 AREE (corte e terreni)

In Catasto Terreni l'area su cui insistono le costruzioni è identificata al Foglio di mappa n° 31 - Particella n° 207, classificato "Ente Urbano" - area di enti urbani e promiscui- di mq 1178 catastali.

I dati derivano da

- variazione geometrica e tipo mappale del 20.12.95 n. 7650.2/1995 in atti dal 20.12.1995 -atto in deroga-
- frazionamento del 28.6.69 n. 38279 in atti dal 30.6.1981

Intestazione:

proprietario per l'intero.

In **Catasto Terreni** i terreni ricompresi nel lotto estimativo si identificano con le particelle n. 200 e 202 estesi rispettivamente mq 260 e mq 350 catastali e precisamente:

- la **p.lla 200** del foglio 31, seminativo di classe 2, superficie mq 2,60, D5, redditi: dominicale € 3,07 agrario € 2,35

I dati derivano da:

- frazionamento del 28.6.69 n. 38279 in atti dal 30.6.1981

- la **p.lla 202** del foglio 31, seminativo di classe 2, superficie mq 3,50, D5, redditi: dominicale € 4,14 agrario € 3,16

I dati derivano da:

- frazionamento del 28.6.69 n. 38279 in atti dal 30.6.1981

Intestazione:

proprietario per l'intero.

3.3-2 LOCALE DEPOSITO

In **Catasto Fabbricati** il bene figura censito come in appresso:

Foglio di mappa n° 31

Particella n° 207 ,

sub 1 e sub 2 (graffati)

indirizzo: via Provinciale per Latina - piano T

categoria: C/2;

Classe: 2;

consistenza: mq 88

Rendita: Euro 222,70

Intestazione:

proprietario per l'intero.

I dati derivano da:

- variazione del 3.11.1992 n. 4351S.1/1985 in atti dal 3.11.1992
REVISIONE CLASSAMENTO AUTOMATICO
- variazione del 1.1.92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13.9.1985 n. 4351S.1/1985 in atti
dal 29.5.1991

3.3-3 **ABITAZIONE**

In Catasto Fabbricati il bene figura censito come in appresso:

Foglio di mappa n° 31

Particella n° 208 ,

sub 1

indirizzo: via Provinciale per Latina - piano T -1

categoria : A/3;

Classe: 3;

consistenza: VANI 7,5

Rendita: Euro 464,81

Intestazione:

proprietario per l'intero.

I dati derivano da:

- variazione del 1.1.94 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- variazione del 3.11.1992 n. 4351S.1/1985 in atti dal 3.11.1992
REVISIONE CLASSAMENTO AUTOMATICO
- variazione del 1.1.92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13.9.1985 n. 4351S.1/1985 in atti
dal 29.5.1991

4. **CONSISTENZA**

Piena proprietà di complesso immobiliare composto da due corpi di fabbricati distinti e costituiti da :

- porzione di fabbricato di abitazione disposto su piano terra e piano primo comunicanti da scala interna. Il piano terra si compone di due ripostigli, un magazzino un vano tecnico già adibito a caldaia, il tutto per la superficie coperta di circa mq 112; il piano primo si compone di due stanze da letto, cucina, soggiorno, doppi servizi igienici e disimpegno di comunicazione, il tutto per la superficie coperta di circa mq 133 escluso il vano scala e con annessi un balconcino ed un terrazzo di circa mq 29;
- capannone (locale deposito) avente superficie coperta di circa mq 79.

Le costruzioni versano in uno stato manutentivo carente e necessitano di interventi di ristrutturazione.

(Sono stati rilevati due piccoli manufatti di scarsa valenza costituiti da piccolo vano probabilmente utilizzato a stalletta ed un forno.)

Sono annessi l' area scoperta di pertinenza dei fabbricati e due particelle di terreno .

Il bene immobile è nel complesso recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica ed ha accesso principale e carrabile da due distinti cancelli che affacciano sulla menzionata strada Provinciale per Latina.

Sia il fabbricato di abitazione che il locale deposito risultano regolarmente accatastrati e sono corrispondenti con quanto indicato nelle planimetrie depositate agli atti catastali.

5. CARATTERISTICHE

5.1. Caratteristiche generali:

Caratteristiche zona: periferica

Caratteristiche zone limitrofe: di espansione

Principali collegamenti pubblici: limitati ma non distanti

Principali servizi offerti dalla zona: primari e secondari

5.2 - Locale deposito (capannone) Componenti edilizie:

Struttura: struttura metallica di pilastri ed arcarecci

Solai: inesistenti

Copertura: struttura metallica ad una campata

Manto di copertura: lastre di eternit

Pareti esterne: Intonaco cementizio;

Tamponatura esterna: pareti perimetrali di laterizio con intonaco grezzo

Pavimentazione interna: in cemento

Infissi esterni: finestre alte in ferro con vetri ; porta d'ingresso scorrevole in ferro

Impianto elettrico: inesistente

5.3 - Caratteristiche impianti

Impianto termico: inesistente

Altri impianti-dotazioni: inesistenti

5.4 - Condizioni generali dell'unità immobiliare:

In stato di abbandono e pessimo stato manutentivo come visibile anche nelle foto illustrative allegate (cfr. All. n. 9- Documentazione Fotografica)

5.5 - Abitazione - Componenti edilizie:

Struttura: struttura portante in muratura

Solai: piani

Copertura: il corpo a duplice elevazione ha copertura a due falde, la residua porzione in piano terra a terrazzo

Manto di copertura: tegole di cemento o laterizio

Pareti esterne: intonaco e tinteggiatura; zoccolatura perimetrale di rivestimento elementi in pietra

tamponatura esterna: laterizi

Pavimentazione interna : pavimenti alcuni in marmo; altri in ceramica

Rivestimenti interni : i vani cucina e bagni sono rivestiti in piastrelle di maiolica

Battiscopa : in legno e marmo

Vano scala : vano scala con gradini di marmo di trani con ringhiera di protezione e passamano in ferro e legno

Infissi esterni: finestre e porte in legno con vetri semplici corredati da persiane esterne alcune di legno altre di alluminio

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno e controinfisso esterno in alluminio

Balcone e terrazzo : balcone e terrazzo con pavimentazioni in piastrelle di gres di ceramica con ringhiera di protezione in ferro verniciato

5.6- Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia *(non verificata la conformità)*

Impianto idrico: del tipo sottotraccia *(non verificata la conformità)*

Impianto riscaldamento: di tipo autonomo con elementi radianti in acciaio e da bruciatore *(non conforme alle disposizioni attuali vigenti)*

Altri impianti -dotazioni : inesistenti

Sistemazione esterna: la fascia perimetrale il fabbricato risulta pavimentata da piastrelle tipo betonella, il piazzale antistante è in cemento mentre la residua area esterna di cui alla p.lla n. 202 costituisce area a giardino , la p.lla n. 202 retrostante costituisce invece un piccolo terreno agricolo con piante di ulivo .

Tutta l'area è perimetrata da recinzione; i tratti sui fronti principali sono costituiti da basamenti di muratura con sovrastanti ringhiere metallica mentre per le residue parti sono delimitate con paletti di ferro rete metallica.

Ha accesso principale e carrabile da due distinti cancelli che affacciano sulla menzionata strada Provinciale per Latina.

5.7- Condizioni generali dell'unità immobiliare:

In stato di abbandono . Sotto il profilo strutturale il fabbricato di abitazione non presenta segni di cedimenti o lesioni. E' carente lo stato manutentivo; sono presenti fenomeni di infiltrazioni di acqua nei solai e pareti ed è abbisognevole di intervento di manutenzione straordinario, revisione degli impianti esistenti e messa a norma degli stessi.

Quanto sopra è visibile dalle fotografie allegate.

(cfr. All. n. 9- Documentazione Fotografica)

6. RISPONDENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

Gli immobili risultano accatastati con schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate- ufficio Provinciale di Latina – Territorio- Servizi Catastali- sezione fabbricati.

Le schede riprodotte dal sistema informatizzato catastale figurano:

- quanto al locale deposito (*foglio di mappa m. 31 p.lla 207 sub 1 e sub 2 - graffate*) con scheda prot. n. 4351-S presentata in data 13.9.1985 a firma del Geom. Romeo Perperini
- quanto all'abitazione (*foglio di mappa m. 31 p.lla 208 sub 1*) con scheda prot. n. 4351-S presentata in data 13.9.1985 a firma dello stesso Geom. Romeo Perperini

E' stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato attuale del locale deposito e dell'abitazione con le menzionate planimetrie di accatastamento.

7. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Per quanto attiene alle – Norme in materia di controllo della regolarità urbanistica ed edilizia – nel preliminare di vendita del 5.3.2013 per Notaio Giuseppe Celeste , all'art. 2 , la parte alienante dichiarava che il fabbricato

è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che fino alla data del 5.3.2013 non ha subito ulteriori interventi soggetti ad autorizzazioni comunque denominate, concessioni o permessi ovvero realizzabili mediante denuncia o segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio lavori.

L'area di ubicazione del compendio ricade in zona con destinazione agricola.

8. TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla verifica presso gli uffici ipotecari, risulta che il compendio in esame è pervenuto al signor [REDACTED], per

la nuda proprietà da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per Notaio Carla Quattrococchi con sede in Latina del 17.1.2002 Rep. N. 64576, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 1.2.2002 n. 15 6.2010 ai numeri Registro Particolare N° 2076 e Registro Generale N. 2777, nota rettificata con la formalità n. RP 18709 del 11.11.2008.

L'usufrutto risulta poi successivamente consolidato in data 8.8.2003.

9. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Le formalità ipotecarie nel ventennio, riferite alla provenienza dei beni in esame, sono:

- **atto** Scognamiglio in data 23 giugno 1968 rep. 76715, attribuito in **divisione** con atto Orsini del 12 luglio 1969 rep. N. 10326, registrato e **trascritto** a Velletri in data 8.8.1969 al n. 6546 del Reg. Part.
- **atto** rettificato con atto del notaio Vincenzo Pistilli in data 5.2.1988 rep. 1583, registrato e trascritto a Latina il 9.2.1988 al n. 1655 del Reg. Part.

10. FORMALITÀ IPOTECARIE

Il compendio risulta gravato dalle seguenti formalità :

<i>Nota F/C*</i>	<i>data presentazione</i>	<i>Reg. Gen</i>	<i>Reg. Part.</i>
. ISCR C	22.01.2010	1757	262
. TR C	16.12.2011	29705	20365
. TR C	06.03.2013	4874	3404

*F/C: (nota a favore "F"/ nota contro "C")

Iscrizione RP 262 RG 1757 del 22.01.2010

Derivante da: **contratto di mutuo fondiario**

Pubblico Ufficiale: Notaio Maciariello Claudio

Iscrizione a carico di: - [REDACTED]

(debitore ipotecario)

- [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

- [REDACTED]

(debitore non datore di ipoteca)

Iscrizione a favore di: Banca Popolare del Lazio – Società

Cooperativa per Azioni” con sede in Velletri

Il gravame è attivo sul locale deposito ed abitazione (foglio di mappa 31 p.lla
208 sub 1- p.lla 207 sub 1 e 2)

Trascrizione RP 20365 RG 29705 del 16.12.2011

Derivante di: **verbale di pignoramento**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Latina

Trascrizione a carico di: [REDACTED]

- [REDACTED]

Trascrizione a favore di: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Il gravame è attivo sul locale deposito ed abitazione (foglio di mappa 31 p.lla 208 sub 1- p.lla 207 sub 1 e 2) e su altri immobili

Trascrizione RP 3404 RG 4874 del 6.03.2013

Derivante di: scrittura privata del 5.3.1913 Rep.796547/29285

Pubblico Ufficiale: Notaio Celeste Giuseppe

Trascrizione a carico di: [REDACTED]

Trascrizione a favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

Il preliminare di vendita afferisce al locale deposito e all' abitazione (foglio di mappa 31 p.lla 208 sub 1- p.lla 207 sub 1 e 2) .

11. ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria del 22.01.2010 di cui ai n. RP 262 RG 1757** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21.1.2010 per Notaio Maciariello Claudio di Latina a favore della "Banca Popolare del Lazio-Società Cooperativa per Azioni" con sede in Velletri contro [REDACTED] (debitore ipotecario); [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)
- **Trascrizione del 6.12.2011 di cui ai n. RP RP 20365 RG 29705 di Verbale di Pignoramento** emesso dal Tribunale di Latina Rep. 1536/2011 del 23.11.2011 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED]

Nel decreto di trasferimento verranno autorizzate e disposte le cancellazioni o gli annotamenti relativi alle menzionate formalità pregiudizievoli.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a totale cura e carico del futuro acquirente.

12. VINCOLI

Il compendio non risulta gravato da vincoli storici o artistici.

13. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo avvenuto alla presenza del Curatore del Fallimento è stato constatato che il compendio è libero da persone e cose e pertanto non risulta essere occupato.

14. ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte non sussistono spese di natura condominiale gravanti sui beni.

15. ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita sarà assoggettata ad IVA se ne ricorrono le condizioni di Legge.

16. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per quanto concerne le spese fisse annue di gestione o di manutenzione dell'immobile, non sono emersi elementi relativi.

Per quanto attiene alle altre imposte:

Tasse TIA-TARES-IMU: *non sono state valutate*

Eventuali contenziosi in corso: *oltre pignoramento non verificati*

Il futuro acquirente dovrà sostenere anche oneri presso l'Agenzia delle Entrate (*Ufficio del Registro e Pubblicità Immobiliare*) inerenti:

- l'imposta di registro secondo le vigenti disposizioni di Legge;
- spese di trascrizione e volturazione secondo le vigenti disposizioni di Legge;
- spese di diritti ed imposte di bollo relativi al decreto di trasferimento, secondo le vigenti disposizioni di Legge;
- costi ed oneri per cancellazione delle formalità pregiudizievoli secondo le vigenti disposizioni di Legge.

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

Ottemperando agli obblighi di legge per la garanzia di una corretta informazione all'acquirente, si può attestare che i costi per la gestione energetica dell'unità immobiliare sono molto alti.

Si provvederà alla redazione dell'APE prima del trasferimento.

LOTTO C)

COMPENDIO IMMOBILIARE

in Cisterna di Latina

sito alla via Torre Astura n.1 composto da:

Locale negozio al piano terra (NCEU foglio 31 p.lla 427 sub 4)

Locale autorimessa al piano terra (NCEU foglio 31 p.lla 427 sub 2)

18. DESCRIZIONE

Piena proprietà del fabbricato a capannone sito nel Comune di Cisterna di Latina Aprilia alla via Torre Astura civico 1, accessibile dalla via pubblica con transito sulla p.lla n. 433 (estranea alla presente procedura) gravata da servitù di passaggio, costituito parte da locale destinato a negozio con porticato e parte da locale autorimessa il tutto con annessa area scoperta di pertinenza.

18.1 Pertinenze e peculiarità

Alle unità immobiliari ricomprese nel capannone è annessa una corte esclusiva di cui al subalterno 5.

18.2 Coerenze generali

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, il complesso immobiliare in oggetto confina: a nord con la particella n. 426 del foglio 31 intestate in catasto a [REDACTED] ad est con la con la particella n. 433 del foglio 31 intestate in catasto a [REDACTED], particella estranei, (p.lla *gravata da diritto di servitù di passaggio*), a sud con la particella n. 432 del foglio 31 intestate in catasto a [REDACTED], ad ovest con la particella n. 432 del foglio 31 intestata in catasto a [REDACTED] salvo altri.

18.3 Dati catastali

Il fabbricato costituente il lotto C) si individua in catasto terreni del Comune di Cisterna di Latina al foglio di mappa n. 31 p.lla 427, ente urbano di mq [REDACTED] senza redditi mentre in Catasto Fabbricati il locale negozio è riportato al foglio 31 p.lla 427 sub 4 e il locale autorimessa è censito al foglio 31 p.lla 427 sub 2.

Dalla documentazione catastale acquisita risulta quanto segue:

In **Catasto Terreni** l'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Foglio di mappa n° 31 - Particella n° 427, classificato "Ente Urbano" - area di enti urbani e promiscui- di mq 450 catastali.

I dati derivano da

- tipo mappale del 18.12.2012 n. 273252.1/2012 in atti dal 18.12.2012 (prot. n. LT0273252) presentato il 18.12.2012 PER AMPLIAMENTO
- tabella di variazione del 27.05.2005 n. 100744.1/2005 in atti dal 27.05.2005 (prot. n. LT0100744)
- Tipo mappale del 27.05.2005 n. 100744.1/2005 in atti dal 27.05.2005 (prot. n. LT 0100744)
- tabella di variazione del 24.02.2003 n. 1489.1/2003 in atti dal 14.4.2003 (prot. n. 2302)
- tabella di variazione del 27.8.1985 N. 2302.1/1985 IN ATTI DAL 24.02.2003 (prot. n. 79383) AGG. N. 1489/03
- variazione geometrica del 15.6.1996 n. 2303.1/1996 in atti dal 13.7.1996
- variazione d'UFFICIO del 22.06.1996 n. 30.1/1996 in atti dal 13.7.1996 T. AGG.TO 2303/96

2.1- LOCALE NEGOZIO

In **Catasto Fabbricati** il bene figura censito come in appresso:

Foglio di mappa n° 31

Particella n° 427,

Indirizzo: via Torre Astura - piano T

Superficie: C/1;

Indirizzo: 3;

Superficie: mq 118

Rendita: Euro 1.828,26

Intestazione: -

proprietario per ½

-

proprietario per 1/2

I dati derivano da:

- variazione nel classamento del 28.11.2013 n. 29695.1/2013 in att dal 28.11.2013 (prot. n. LT 017839) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- variazione del 14.1.2013 n. 512.1/2013 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13.9.1985 n. in atti dal 14.01.2013 (prot. n. LT 0005665) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

18.4.2- LOCALE AUTORIMESSA (TETTOIA)

In Catasto Fabbricati il bene figura censito come in appresso:

Foglio di mappa n° 31

Particella n° 427 ,

sub 2

Indirizzo: via Torre Astura - piano T

Categoria : C/6;

Classe: I;

Superficie: mq 130

Rendita: Euro 241,70

Intestazione: -

proprietario per ½

-

proprietario per 1/2

derivano da:

- variazione nel classamento del 6.6.2006 n. 8913.1/2006 IN ATTI DAL 6.6.2006 (prot. n. LT 0096655) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- COSTITUZIONE del 4.7.2005 n. 4811.a/2005 in atti dal 4.7.2005 (prot. n. LT0123950) COSTITUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19. CONSISTENZA

Piena proprietà di fabbricato avente tipologia di capannone ricomprensente due unità immobiliari disposte in piano terra e comunicanti tra di esse, regolarmente accatastate, consistenti in un locale negozio avente superficie coperta di circa mq 104, un'autorimessa (tettoia) della superficie coperta di circa mq 130 e con annessa corte esclusiva di cui al subalterno 5.

Il locale negozio posto al piano terra si compone di un ampio locale, due vani e piccolo wc con accesso dall'esterno.

Detto locale, è di fatto, comunicante con il garage (tettoia- in planimetria catastale) a mezzo di porta scorrevole in metallo zincato.

20. CARATTERISTICHE

20.1 - Caratteristiche generali:

Caratteristiche zona: periferica

Caratteristiche zone limitrofe: di espansione

Collegamenti pubblici: limitati ma non distanti

Servizi offerti dalla zona: primari e secondari

20.2 - Componenti edilizie:

Struttura: struttura metallica di pilastri e arcarecci e muratura di intonaco in blocchetti di calcestruzzo

Consistenti

Struttura: struttura metallica

Copertura: lastre di lamiera zincata

Intonaco: Intonaco cementizio e lastre di lamiera zincata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tamponatura esterna: pareti perimetrali alcune di laterizio con intonaco grezzo altre rivestite con lamiera zincata

Pavimentazione interna : parte in piastrelle di gres di ceramica e parte in cemento

Infissi esterni: finestre alte in metallo con vetri ; porte in metallo con tamponature di pannelli e vetri e porta scorrevole in ferro di comunicazione con il locale garage/tettoia.

20.3 Caratteristiche impianti

Impianto elettrico: parzialmente esistente con canaline esterne di pvc

Impianto termico: inesistente

Altri impianti -dotazioni : inesistenti

20.4 Condizioni generali dell'unità immobiliare:

In stato di abbandono come visibile anche dalle foto illustrative allegate

(cfr All. n.9 - Documentazione Fotografica)

20.5 Garage (tettoia) - Componenti edilizie:

Struttura: struttura metallica di pilastri e arcarecci e pannelli di lamiera

Infissi: inesistenti

Copertura: struttura metallica

Manto di copertura: lastre di lamiera zincata

Tamponatura esterna: pareti in pannelli di lamiera zincata

Pavimentazione interna : in cemento

Infissi esterni: porta scorrevole metallica

20.6 Caratteristiche impianti

Impianto termico: inesistente

Altri impianti -dotazioni : inesistenti

20.7 Condizioni generali dell'unità immobiliare:

In stato di abbandono come visibile anche dalle foto illustrative allegate

(cfr All. n. 9 - Documentazione Fotografica)

21. RISPONDENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

Le unità immobiliari risultano accatastate con schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate- ufficio Provinciale di Latina – Territorio- Servizi Catastali- sezione fabbricati.

Le schede riprodotte dal sistema informatizzato catastale figurano:

- quanto al locale negozio (*foglio di mappa m. 31 p.lla 427 sub 4*) con dichiarazione protocollo n. LT0005665 presentata in data 14.01.2013 ed a firma dell'Arch. Sisca Raffaele
- quanto al locale garage-tettoia (*foglio di mappa m. 31 p.lla 427 sub 2*) con dichiarazione protocollo n. LT0123950 presentata in data 4.7.2005 ed a firma del Geom. Calabresi Nicola

È stato acquisito anche l'elaborato planimetrico di cui al Prot. LT0005665 del 14.1.2013 – riferimento Tipo Mappale del 1.12.2012 n. 273252 redatto dall'Arch. Sisca Raffaele. Nell'elenco dei subalterni assegnati figurano oltre al sub 2 e 4 anche il sub. 5 che costituisce BCNC- (bene comune non censibile) – area di corte comune ai subalterni 2 e 4.

È stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato attuale dei beni con le planimetrie di accatastamento.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Quanto attiene alle – Norme in materia di controllo della regolarità urbanistica ed edilizia – nel preliminare di vendita del 6.3.2013 per Notaio Giuseppe Celeste, all'art. 2, la parte alienante dichiarava che il fabbricato è stato costruito in conformità a:

• concessione edilizia in sanatoria n. 19 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data 29 settembre 1998;

- Concessione Edilizia n. 33 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data 13 ottobre 2000.

Per le opere eseguite successivamente è stata presentata al Comune di Cisterna di Latina domanda di Concessione del titolo abilitativo edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 Legge 326 del 24 novembre 2003 e Legge Regionale n. 12 del giorno 8.11.2004 in data 10.12.2004 prot. n. 43768 ed è stata pagata l'oblazione per euro 12.000,00, quota integrativa regionale per euro 1.200,00 e gli oneri concessori per euro 6.075.00.

Dichiarava altresì la parte alienante che sussistono tutte le condizioni per l'accoglimento della domanda di sanatoria e che il fabbricato non ricade in area soggetta a vincoli ostativi alla sanatoria ovvero vincoli per i quali sia prescritto il rilascio di un parere favorevole all'accoglimento della sanatoria stessa.

23. TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla verifica presso gli uffici ipotecari, risulta che il compendio in esame è pervenuto ai signori : [REDACTED]

per i diritti di proprietà pari ad 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/2.. dal signor [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di donazione per Notaio **Andrea Cutillo** con sede in Sezze, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data **8.8.2005** ai numeri **Registro Immobiliare N° 13640 e Registro Generale N° 26630.**

24. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

[REDACTED] attiene le formalità ipotecarie nel ventennio, riferite alla [REDACTED] dei beni in esame, il terreno, su cui è stato realizzato il [REDACTED] pervenuto al signor [REDACTED] (*donante*), proprietario da

ante ventennio in virtù di atto di compravendita dall'ONC, a rogito del Notaio Scognamiglio in data 23 giugno 1968 rep. 76715, attribuito con atto di divisione a rogito del Notaio Orsini del 12 luglio 1969 rep. N. 10326, registrato e trascritto a Velletri in data 8.8.1969 al n. 6546 del Registro Particolare.

Successivamente è stato stipulato un atto rettificativo dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 5.2.1988 rep. 8683, registrato e trascritto a Latina il 9.2.1988 al n. 1655 del Registro Particolare.

ASTE GIUDIZIARIE.it

25. FORMALITÀ IPOTECARIE

Il compendio risulta gravato dalle seguenti formalità:

<i>Nota F/C*</i>	<i>data presentazione</i>	<i>Reg. Gen</i>	<i>Reg. Part.</i>
, ISCR C	05.03.2013	4752	497
, TR C	16.12.2011	29705	20365
, TR F	08.08.2005	26631	13641
, TR F	06.03.2013	4873	3403

*F/C: (nota a favore "F"/ nota contro "C")

Iscrizione RP 497 RG 4752 del 05.03.2013

Derivante da: consenso ad iscrizione ipotecaria

Pubblico Ufficiale: Notaio Celeste Giuseppe

Iscrizione a carico di: -

(debitore ipotecario)

-

(debitore ipotecario)

Iscrizione a favore di: VFS SERVIZI FINANZIARI SPA con

sede in Boltiere (BG)

avente diritto: è attivo sul locale negozio (foglio di mappa 31 p.lla 427 sub 4)

Trascrizione RP 20365 RG 29705 del 6.12.2011

Derivante di: verbale di pignoramento

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Latina

Trascrizione a carico di: [REDACTED]

- [REDACTED]

Trascrizione a favore di: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Il gravame è attivo sul locale negozio e sul locale autorimessa (tettoia) (foglio di mappa 3 l.p.lla 427 sub 1 e sub 2 oggi sub 2 e sub 4) e su altri immobili

Trascrizione RP 3403 RG 4873 del 6.03.2013

Derivante di: scrittura privata di vendita

Pubblico Ufficiale: Notaio Celeste Giuseppe

Trascrizione a carico di: [REDACTED]

- [REDACTED]

Trascrizione a favore di: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

La compravendita afferisce al locale negozio e al locale autorimessa (tettoia) (foglio di mappa 3 l.p.lla 427 sub 2 e sub 4)

Trascrizione RP 13641 RG 26631 dell' 8.8.2005

Derivante di: costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Pubblico Ufficiale: Notaio Andrea Cutillo

Trascrizione a carico di: [REDACTED]

Trascrizione a favore di: [REDACTED]

- [REDACTED]

La costituzione di diritti reali a titolo gratuito afferisce a servitù di passaggio sulla p.lla 328 a favore del fabbricato.

26. ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria del 5.3.2013 di cui ai n. RP 497 RG 4752**
derivante da consenso ad iscrizione ipotecaria del 3.3.2013 per Notaio
Celeste Giuseppe di Latina a favore della VFS SERVIZI FINANZIARI
SPA con sede in Boltiere (BG) contro [REDACTED]
[REDACTED] (*debitore ipotecario*); [REDACTED]
(*debitore ipotecario*)

• **Trascrizione del 6.12.2011 di cui ai n. RP RP 20365 RG 29705 di**
Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Latina Rep.
1536/2011 del 23.11.2011 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il decreto di trasferimento verranno autorizzate e disposte le
cancellazioni o gli annotamenti relativi alle menzionate formalità
pregiudizievoli.

Oneri da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli
sono a totale cura e a carico del futuro acquirente.

VINCOLI

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici o artistici.

Sull'immobile vi è una **servitù di passaggio** sulla p.lla n. 328 (oggi
n. 433) con costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto per

Notaio Cutillo Andrea del 3.8.2005 Rep. 14456/2 **trascritto in data 8.8.2005**
ai n. **RP 13641 RG 26631**

(A margine della relativa nota di trascrizione si legge che il signor Freguglia Rino ha costituito una servitù di passaggio pedonale e carraia a carico della particella di terreno di sua proprietà ed a favore del locale commerciale, da esercitarsi su di una striscia di terreno della lunghezza di circa mq 81,95 e della larghezza di circa mq 25.)

28. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo avvenuto alla presenza del Curatore del Fallimento è stato constatato che il compendio è libero da persone e cose e pertanto non risulta essere occupato.

29. ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte non sussistono spese di natura condominiale gravanti sui beni.

ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita sarà assoggettata ad IVA se ne ricorrono le condizioni di Legge.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per quanto concerne le spese fisse annue di gestione o di manutenzione dell'immobile, non sono emersi elementi relativi.

Per quanto attiene alle altre imposte:

Imposta TIA-TARES-IMU: non sono state valutate

Richiesta di sanatoria: non ancora definita

- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia :*Oneri presunti e conteggiati forfettariamente in circa € 1.000,00*
- Eventuali contenziosi in corso: oltre pignoramento *non verificati*

In conclusione, lo stato di fatto le unità immobiliari corrispondono alle planimetrie depositata in catasto, ma il futuro acquirente dovrà procedere alla definizione delle pratiche edilizie in corso ed alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico.

31.1- Altri oneri

Il futuro acquirente dovrà sostenere altri oneri presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro e Pubblicità Immobiliare) inerenti:

- l'imposta di registro secondo le vigenti disposizioni di Legge;
- spese di trascrizione e volturazione secondo le vigenti disposizioni di Legge;

• spese di diritti ed imposte di bollo relativi al decreto di trasferimento, secondo le vigenti disposizioni di Legge;

• oneri ed oneri per cancellazione delle formalità pregiudizievoli secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Oneri per regolarizzazione urbanistica:

Presunti e conteggiati forfettariamente per regolarizzazione urbanistica in circa € 1.000,00

CALCOLO SUPERFICI

Il metodo che segue è riepilogata la consistenza in metri quadrati delle superfici utili e lorde ai fini del calcolo delle superfici commerciali desunte

dalle planimetrie redatte sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo e confrontate con le planimetrie catastali in atti.

Sono state effettuate le misurazioni in loco e confrontate con quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Le superfici sono state ottenute, al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne, a mezzo di restituzione scalimetrica grafica, applicata alle acquisite planimetrie catastali.

32.1 Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento e dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici agguagliate.

Al calcolo delle superfici omogeneizzate sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Balconi: coefficiente di ragguaglio 0,30

Il DPR 138/98 per balconi, terrazzi e similari stabilisce che la superficie è computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali nella misura del 30% fino a metri quadrati 25).

Esso se ne espongono i dati:

LOTTO A)

32.2.- LOCALE DEPOSITO E ABITAZIONE

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Superficie Utile (mq)
Locale deposito (capannone)	79,00	71,00
	sommano = mq 79,00	sommano = mq 71,00
ABITAZIONE P.I.	112,00	76,00
ABITAZIONE P.1° <i>superficie detratta dell'ingombro vano scala)</i>	133,00	94,00
	Sommano mq 245,00	Sommano mq 170,00

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

ABITAZIONE E CANTINAZIONE stimato nella abitazione a S.U. pari al della S.U.R., fino a e al 10% per la precedente, se con i vani (negli altri casi mente al 15% mq e al 5% per precedente)	Mq 29 di cui: mq 25 x 30% = mq 7,50 mq 4 x 10% = mq 0,40 sommano mq 7,90
---	---

AREA URBANA DI PERTINENZA

Il servizio diretto dei vani principali vengono valutati il 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta e eccedenza al 2%.

$(1178-79) = \text{mq } 1099$
 $1099 \times 15\% = \text{mq } 164,85 \text{ arrotondato a mq } 165,00$
 $(1099-71)-165 = 863$
 $= 863,00 \times 2\% = \text{mq } 17,26$
 sommano mq 182,11 arrotondato a mq 182,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riepilogo si ha:

ABITAZIONE

Superficie Utile Residenziale = mq 170,00 (p.T-p.1°)

Superficie Lorda Residenziale = mq 245,00 (p.T-p.1°)

Superficie ragguagliata della Corte Pertinenziale = mq 182,00

DEPOSITO

Superficie Utile = mq 71,00 (p.T)

Superficie Lorda = mq 79,00 (p.T)

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO A):

ABITAZIONE	$(245,00 + 7,90) \times 100\%$	= mq 252,90	P. T.-P.1°
DEPOSITO	$79,00 \times 100\%$	= mq 79,00	P. T.
AREA URBANA DI PERTINENZA	$1178-79 = \text{mq } 1099$ $1099 \times 15\% = \text{mq } 164,85$ $(1099-71)-165 = 863$ $= 863,00 \times 2\% = \text{mq } 17,26$ sommano mq 182,11	= mq 182,00	P. T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

32.3-AREE AGRICOLE

La particella n. 202 di mq 350 costituisce di fatto un'area a giardino posta antistante il piazzale mentre la particella n. 200 di mq 260 è ubicata nella parte retrostante il complesso ed è destinata a seminativo con arborature di ulivo. Poiché trattasi di particelle censite in catasto con la qualità di seminativo, le stesse verranno stimate tenendo in considerazione la destinazione agricola.

LOTTO C)

32.4.- LOCALE NEGOZIO E AUTORIMESSA

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Superficie Utile (mq)
Locale AUTORIMESSA	130,00	114,00
Locale NEGOZIO	104,00	93,00

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

co stimato nella zione a S.U. pari al S.U.R., fino a e al 10% per la eccedente, se anti con i vani (negli altri casi mente al 15% mq e al 5% per eccedente)	$\text{mq } 20 \times 30\% = \text{mq } 6,00$
	$(130,00 + 104,00 + 20,00) = \text{mq } 254,00$

AREA URBANA DI PERTINENZA

a servizio diretto dai vani
principali vengono valutati
15% fino alla
concorrenza della
superficie utile netta e
eccedenza al 2%.

$$\begin{aligned}(450-254) &= \text{mq } 196 \\ 196,00 \times 15\% &= \text{mq } 29,40 \\ (196-29,40) &= 166,66 \times 2\% = \text{mq } 3,33 \\ \text{sommano} \quad \text{mq} & \quad \text{32,73}\end{aligned}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riepilogo si ha:

LOTTO C)

Autorimessa	= mq 130,00 (p.T)
Negozi	= mq 104,00 (p.T)
Portico (superficie ragguagliata)	= mq 6,00 (p.T)
Corte Pertinenziale (Superficie ragguagliata)	= mq 32,73

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO C):

MESSA	$(130,00+6,00) \times 100\%$	$= \text{mq } 136,00$	P. T.
NO	$104,00 \times 100\%$	$= \text{mq } 104,00$	P. T.
AREA DI RIZA	$(450-254) = \text{mq } 196$ $196,00 \times 15\% = \text{mq } 29,40$ $(196,00-29,40) =$ $= 166,66 \times 2\% = \text{mq } 3,33$ sommano mq 32,73	$= \text{mq } 32,73$	P. T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

33 . STIMA

33.1- CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Le peculiarità dei beni considerati – che si sostanziano in due distinti complessi immobiliari tipologicamente riconducibili, uno a capannone ricomprendente al suo interno un' autorimessa ed un locale negozio e corte esclusiva mentre l'altro consistente in corpo di fabbricato di abitazione e vecchio capannone distaccato, con aree circostanti, – hanno indotto la scrivente alla formazione di due distinti lotti: Lotto A) e Lotto C).

Per semplificazione si riepiloga qui di seguito la descrizione dei due lotti:

LOTTO A)

**Piena proprietà di complesso immobiliare ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), via strada Provinciale per Latina civico 126 , in zona periferica rispetto al centro ma su strada ad alta densità di traffico .*

Composto di due corpi di fabbricati distinti e costituiti da:

1. porzione di fabbricato di abitazione disposto su piano terra e piano primo comunicanti da scala interna. Il piano terra si compone di due ripostigli, un magazzino, un vano tecnico già adibito a caldaia, il tutto per la superficie coperta di circa mq 112; il piano primo si compone di due stanze da letto, cucina, soggiorno, doppi servizi igienici e disimpegno di comunicazione, il tutto per la superficie coperta di circa mq 133 escluso il vano scala e con annessi un balconcino ed un terrazzino di circa mq 29;
2. capannone (locale deposito) avente superficie coperta di circa mq 79. (In prossimità di detto manufatto sono stati rilevati due piccoli manufatti di cui uno a valenza costituiti da piccolo vano probabilmente utilizzato a bottega ed un forno).

3. annessi l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati e le due particelle di cui al numeri n. 200 di mq 260 e n. 202 di mq 350.

Il lotto costituito è esteso complessivamente mq 1.788 catastali e comprende oltre alla p.lla 207 di mq 1178 catastali (inclusa l'area di sedime del capannone) anche le due particelle n. 200 e n. 202.

Il complesso immobiliare in oggetto confina: a nord con le particelle n. 209 e 198 del foglio 31, ad est con la strada Provinciale per Latina, a sud con la particella n. 103 e porzione della n. 208 del foglio 31, ad ovest con la particella n. 432 del foglio 31 intestata in catasto a [REDACTED] salvo altri.

Sia il fabbricato di abitazione che il capannone (locale deposito) risultano regolarmente accatastrati e sono corrispondenti con quanto riportato nelle planimetrie depositate agli atti catastali.

Il complesso immobiliare si individua in catasto terreni del Comune di Cisterna di Latina al foglio di mappa n. 31 p.lla 207 di mq 1178, p.lla n. 200 di mq 260, e p.lla 202 di mq 350 mentre nel catasto fabbricati il locale deposito (capannone) è riportato al foglio 31 p.lla 207 sub 1 e 2 (graffati) e l'abitazione sito ai piani terra e primo è riportato al foglio 31 p.lla 208 sub [REDACTED] precisamente:

Catasto Terreni l'area su cui insiste il capannone è identificata al Foglio di mappa n° 31 – Particella n° 207, classificato "Ente Urbano" – area di tipo urbano e promiscui- di mq 1178 catastali, mentre i terreni sono così:

p.lla 200 del foglio 31, seminativo, classe 2, superficie mq 2,60, D5, redditi: dominicale € 3,07 agrario € 2,35

p.lla 202 del foglio 31, seminativo, classe 2, superficie mq 3,50, D5, redditi: dominicale € 4,14 agrario € 3,16

Il locale deposito figura censito al N.C.E.U. al Foglio di mappa n° 31, p.lla n° 207, sub 1 e sub 2 (graffati), via Provinciale per Latina - piano terra : C/2; Classe: 2; consistenza: mq 88, Rendita: Euro 222,70

L'abitazione è riportata al foglio 31 p.lla 208 sub 1, : via

Provinciale per Latina - piano T -1 ,categoria : A/3;Classe: 3;consistenza: vani 7,5 , Rendita: Euro 464,81.

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, delle servitù, attive e passive, se e come costituite e dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. "

LOTTO C)

"Piena proprietà di fabbricato (capannone) sito nel Comune di Cisterna di Latina Aprilia alla via Torre Astura civico 1, accessibile dalla via pubblica con transito sulla p.lla n. 433 (estranea alla presente procedura) gravata da servitù di passaggio, costituito da locale destinato a negozio con porticato e locale autorimessa ed annessa area scoperta di pertinenza esterna di cui al sub 5.

Entrambe le due unità immobiliari sono disposte in piano terra e sono regolarmente accatastate e costituiscono un locale negozio avente superficie scoperta di circa mq 104, composto di un ampio locale, due vani e piccolo porticato con accesso dall'esterno ed un' autorimessa (tettoia) della superficie scoperta di circa mq 130.

Il complesso immobiliare in oggetto confina: a nord con la particella n. 426 del foglio 31, ad est con la con la particella n. 433 del foglio 31 (p.lla 433 gravata da diritto di servitù di passaggio), a sud con la particella n. 432 del foglio 31 , ad ovest con la particella n. 432 del foglio 31 salvo altri.

L'edificazione si individua nel **catasto terreni** del Comune di Cisterna di Latina al foglio di mappa n. 31 p.lla 427, classificato "Ente Urbano" - area urbanizzata urbana e promiscui- di mq 450 catastali, mentre nel **Catasto Fabbricati** il **locale negozio** è riportato al foglio 31 p.lla 427 sub 4, via Torre Astura - piano T , categoria : C/1; Classe: 3; consistenza: mq 118 , valore Euro 1.828,26 e l'**autorimessa** è riportata in Catasto Fabbricati al

Foglio di mappa n° 31 , Particella n° 427 sub 2, via Torre Astura - piano T , categoria : C/6; Classe: 1; consistenza: mq 130 , Rendita: Euro 241,70”

la vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, delle servitù, attive e passive, se e come costituite e dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. “

34. VALUTAZIONE DEI LOTTI

34.1- Criteri di stima

La stima del bene è stata esperita con metodologia sintetica comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, mediata con risultanze documentali oggettivanti.

Tale valore unitario medio-statistico è stato opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di parametri costitutivi di valore , incrementali, decrementali e invariati, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione/posizione, regolarità amministrativa), sintetizzati da un coefficiente totale “Ktot” correttivo delle qualificazioni medie.

Lo scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della Sintetica Comparativa dopo un accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riferiti alla zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di correlazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenuto conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del “valore reale” del bene, risultante accettabile secondo le seguenti fasi operative:

1. Valutazione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento;

definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;

trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

4.2- Individuazione del Valore Unitario e fonti di informazione

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, nello stato di fatto ed in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima sicurezza probabilistica dell'indagine, il valore desunto da operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori) con quello oggettivato dalle recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi quali:

“Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari” curato dalla Agenzia delle Entrate

“Borsino Immobiliare Lazio”

-Base dati: Agenzia delle Entrate OMI- Banca d'Italia-ISTAT-Portali Immobiliari

Dati desunti dalla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari riferiti al

semestre 2014, provincia: Latina, comune : Cisterna di Latina, fascia

zona: suburbana/ZONA SANT'ILARIO-TRATTO VIA PONTINA -

TOCESARINO-VIA CONCA, codice di Zona E3, microzona

ale n. 0 , tipologia prevalente: Abitazioni civili, destinazione :

PRODUTTIVA, sono i seguenti:

- *ai Capannoni tipici*: valore medio = €/mq 425,00
tra il valore di mercato minimo di €/mq 250,00 ed il valore di mercato massimo di €/mq 600,00: $(250,00 + 600,00) / 2$
 - *alle abitazioni civili*: valore medio = €/mq 1.050,00
tra il valore di mercato minimo di €/mq 850,00 ed il valore di mercato massimo di €/mq 1.250,00: $(850,00 + 1.250,00) / 2$
- (cfr. Allegato n. 10)

I dati desunti dal "Borsino Immobiliare Lazio"

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI- Banca d'Italia-ISTAT-

- ❖ Portali Immobiliari riferiti a zona Del Valloncello -Piano Rosso/parte-
Ss 148 Pontina -Prato Cesarino/parte

I dati rilevati sono i seguenti:

- abitazioni civili *-(in buono stato)-*: valore medio di € 1.108,00 tra un valore minimo di € 888,00 ed un valore massimo di € 1.327,00
- capannoni tipici *-(in buono stato)-*: valore medio di € 465,00 tra un valore minimo di € 276,00 ed un valore massimo di € 653,00
- Portali Immobiliari riferiti a zona agricola

I dati rilevati sono i seguenti:

- abitazioni civili *-(in buono stato)-*: valore medio di € 791,00
tra un valore minimo di € 694,00 ed un valore massimo di € 888,00
- magazzini *-(in buono stato)-*: valore medio di € 299,00 tra un valore minimo di € 245,00 ed un valore massimo di € 352,00

ooo

Non sono emersi elementi riferiti a locali con destinazione commerciale nella zona di riferimento per cui considerando che l'unità immobiliare con destinazione "negoziato" insiste in un capannone, si farà riferimento ai dati precedentemente acquisiti.

3.3- Determinazione del valore unitario zonale medio di

riferimento

I valori unitari di riferimento dei beni in esame, in termini tecnicamente accettabili in quanto basati sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risultano pari a:

Per i beni del lotto A)

- abitazione:

$$\text{€/mq } (1.050,00 + 1.108,00 + 791,00) / 3 = \text{€/mq } 983,00$$

- deposito (capannone):

$$\text{€/mq } (425,00 + 465,00 + 299,00) / 3 = \text{€/mq } 396,00$$

Per i beni del lotto C)

- porzione di capannone ad autorimessa:

$$(425,00 + 465,00 + 299,00) / 3 = \text{€/mq } 396,00$$

- porzione di capannone a negozio:

$$\text{€/mq } (425,00 + 465,00 + 299,00) / 3 = \text{€/mq } 396,00$$

33.4- Parametri formativi il valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati:

Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche:

- di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "periferico", rispetto al centro urbano e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione);

Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- strutturale, relativa all' assetto statico delle strutture portanti e all'assenza o meno di quadri di dissesto e degrado (fenomologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate;
- di finitura, relativa all'identificazione delle caratteristiche formali e qualitative (qualità dei materiali e posa in opera);
- impiantistica, relativa alla identificazione delle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza o meno di questi alla normativa vigente.

Parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione razionale o meno degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali ecc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della identificazione catastale dell'immobile.

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione.

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati.

4.5- Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto e adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi

alla zona, alla funzionalità, alla esposizione/posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti come in appresso.

34.6- Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi agli immobili in esame a quelli di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Per i beni del LOTTO A)

34.6.1) - Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, periferica, rispetto al centro di Cisterna di Latina, in zona agricola ma adiacente a strada ad alta percorribilità e di comunicazione, connotano gli immobili in termini di decremento, rispetto a quelli definibili "medi".

Conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente assunto pari a $K_z = 0,90$

34.6.2) - Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: sotto il profilo strutturale l'abitazione non presenta gravi lesioni né fenomeni di dissesto ma fenomeni di infiltrazioni e degrado ed il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente riduttivo assunto pari a $K_{c1} = 0,85$

Il capannone deposito presenta lesioni e fenomeni di dissesto ed il coefficiente strutturale può essere trasposto in un coefficiente di decremento assunto pari a $K_{c1} = 0,85$

rifinitura: le caratteristiche di finitura del locale deposito esistenti e lo stato di conservazione e manutenzione, vetusti, possono essere trasposte in un coefficiente di decremento pari a K_{c2}

= 0,90 ed anche per l'abitazione, possono essere trasposte in un coefficiente di decremento pari a $Kc2 = 0,95$

impiantistico: l'assenza degli impianti, per il capannone può essere trasposto in un coefficiente di decremento pari a $Kc2 = 0,95$; nell'abitazione, presenti ma non a norma per cui si ritiene di adottare un coefficiente impiantistico pari a $Kc3 = 0,85$.

L'insieme dei coefficienti: strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo per il capannone pari a $Kc = 0,73$ scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 0,85 \times 0,90 \times 0,95 = 0,73$; mentre per l'abitazione il coefficiente costruttivo è pari a $Kc = 0,69$ ossia $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 0,85 \times 0,95 \times 0,85 = 0,69$

34.6.3) -Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi che le articolazioni interne ed esterne, come si evince dall'esame dei grafici allegati inducono l'applicazione di un coefficiente pari a $Kf = 0,90$ sia per il capannone che per l'abitazione

34.6.4)- Comparazione dei parametri urbanistici

Trattandosi di fabbricati di vecchissima costruzione e comunque ante l'anno 1969, tale condizione induce l'applicazione di un coefficiente pari a $Kf = 0,85$ per entrambi le costruzioni.

34.6.5)- Comparazione dei parametri di trasformazione

Gli immobili sono posti in zona prevalentemente agricola, considerando altresì la collocazione ed ubicazione su via ad alta densità di traffico e la diversa tipologia di costruzioni non suscettibile di radicale trasformazione, si ritiene di applicare un coefficiente di decremento pari a $Ktr = 0,80$ per il capannone e $0,98$ per l'abitazione

34.6.6)- Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di fabbricati a pianta regolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari tale da indurre l'applicazione di un coefficiente **Karck** pari a 0,70 per il capannone e 0,75 per l'abitazione

34.6.7)- Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e conseguenziali del capannone in esame, risulta pari a:

K tot 0,28 ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{urb} \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(0,90 \times 0,72 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,80 \times 0,70) = 0,281$ arrotondato a **0,28**

mentre per l'abitazione risulta pari a:

K tot 0,35 ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{urb} \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(0,90 \times 0,69 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,98 \times 0,75) = 0,349$ arrotondato a **0,35**

Conseguentemente il **coefficiente totale di adeguamento**, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta di **0,28 per il capannone e 0,35 per l'abitazione.**

35- Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici ragguagliate.

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO A)

ABITAZIONE	$(245,00 + 7,90) \times 100\%$	= mq 252,90	P. T.-P.1°
DEPOSITO	$79,00 \times 100\%$	= mq 79,00	P. T.
AREA URBANA DI CONTINENZA	$1178 - 79 = \text{mq } 1099$ $1099 \times 15\% = \text{mq } 164,85$ $(1099 - 71) - 165 = 863$ $= 863,00 \times 2\% = \text{mq } 17,26$ $\text{mq } 182,11$	= mq 182,00	P. T.
	sommano	mq 261,00	

SUPERFICIE ABITAZIONE : MQ 252,90 (1)(2)(3)(4)

arrotondato a Mq 253,00

SUPERFICIE DEPOSITO : MQ 261,00(1)(2)(3)(4)

Formazione del Valore di Mercato

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è dato dal prodotto del valore unitario di riferimento per il coefficiente globale di adeguamento ,

Valore unitario di mercato = valore unitario di riferimento x coefficiente di adeguamento

Per l'abitazione: applicando il coefficiente totale **Ktot** di 0,35 trasposto al valore numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 983,00 , si ha:
 $\text{€ } 983,00 \times 0,35 = \text{€/mq } 344,05$ ossia **€ /mq 344,00** (2)

Per il locale deposito: applicando il coefficiente totale **Ktot** di 0,28 al valore numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi il più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 396,00 , si ha:
 $\text{€ } 396,00 \times 0,28 = \text{€/mq } 110,88$ ossia **111,00 € / mq** (2)

Ne consegue il seguente risultato di stima

SUPERF. CONVENZ.LE X VALORE MEDIO €/MQ = VALORE BENE

- LOCALE DEPOSITO ED AREA DI PERTINENZA:

MQ 261,00⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ x €/mq 111,00 = € 28.971,00 ⁽¹⁾

- ABITAZIONE:

MQ 253,00⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ x €/mq 344,00 = € 87.032,00 ⁽¹⁾

Sommano = € 116.003,00

(1) Diritto reale: piena proprietà;

(2) Arrotondato in eccesso o in difetto

(3) Tutte le superfici in esame vanno inise al lordo delle murature.

Esse sono state desunte dalle misurazioni in loco e dal confronto con i grafici acquisiti

(4) I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza sull'area di sedime.

17. TERRENI di cui alle particelle 200 e 202

Nella valutazione dei terreni agricoli i fattori più importanti che incidono sul valore e che il perito deve esaminare preliminarmente alla formulazione del giudizio di stima e che sono raggruppabili in due grandi categorie.

La prima relativa a fattori ambientali generali di zona (caratteristiche fisiche ed economiche incidenti sulla produttività) e la seconda concernente i fattori specifici del fondo in esame.

La categoria dei fattori ambientali (estrinseche al fondo) rientrano:

i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria (una volta, molto importante, era la presenza di malaria);

i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;

i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;

4. i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
5. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
6. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
7. i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
8. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
9. la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.

Caratteri specifici ovvero intrinseci, perché esclusivi del fondo sono invece quelli da:

la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.;

la superficie; per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili;

la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come

accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui);

4. la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
5. presenza di acqua nel sottosuolo
6. sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
7. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)
8. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
9. indirizzo produttivo e ordinamento colturale dell'azienda;;
10. presenza di vincoli, servitù attive e passive;
11. particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Il caso di specie siamo in presenza di due particelle di terreno agricolo semi seminativi. Essi presentano, in relazione allo stato dei luoghi, alla sistemazione planimetrica, al collegamento viario, facilità di accesso e di fruizione. La morfologia è di tipo irregolare ed influente sull'attività produttiva.

Per i dati presi a riferimento per il terreno i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare

agricolo, ossia i valori agricoli medi della provincia (ultimi dati pronunciamento Commissione Provinciale del 9.11.2006) - Annualità 2005 - Regione Agraria N. 6-

Coltura: seminativo : valore agricolo (euro/Ha) 14.170,00

Considerando la giacitura non acclive, la facilità di accesso e la ubicazione su strada ad alta densità di traffico si ritiene di adottare il valore unitario al mq di € 3,00 per cui:

Terreni agricoli estesi complessivamente mq 610 catastali (di cui alle p.lle n. 200 e 203) : mq 610 x € 3,00 = € 1.830,00

VALORE TERRENI = € 1.830,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO A)

LOCALE DEPOSITO ED AREA DI PERTINENZA = € 28.971,00

VALUTAZIONE = € 87.032,00

TERRENI = € 1.830,00

Sommano = € 117.833,00⁽²⁾

Arrot. ad € 118.000,00

VALORE STIMATO COMPLESSIVO DI MERCATO DEL

LOTTO A) E' PARI A € 118.000,00 (euro centodiciottomila/00).

LOTTO C)

Comparazione parametrica

Quando i parametri relativi al bene in esame a quello di riferimento con l'aggiunta dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della

identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Per i beni di cui al LOTTO C)

38.1) - Comparazione dei parametri zionali

L'ubicazione zonale periferica, rispetto al centro di Cisterna di Latina, in zona agricola ma adiacente a strada ad alta percorribilità e di comunicazione, connotano gli immobili in termini di decremento, rispetto a quelli definibili "medi".

Conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente assunto pari a $K_z = 0,90$

38.2) - Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: sotto il profilo strutturale il capannone non presenta gravi lesioni né fenomeni di dissesto ed il coefficiente strutturale assunto è pari a $K_{c1} = 0,95$

Rifinitura: le caratteristiche di finitura della porzione destinata a negozio possono essere trasposte in un coefficiente pari a $K_{c2} = 0,95$ mentre per la porzione adibita ad autorimessa, priva di opere di rifinitura, può essere assunto in un coefficiente di decremento pari a $K_{c2} = 0,90$

Impiantistico: l'assenza degli impianti per il capannone può essere assunto in un coefficiente di decremento pari a $K_{c3} = 0,90$

Il cumulo dei coefficienti: strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo per la porzione adibita a negozio pari a K_c scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 0,95 \times 0,95 \times 0,90 = 0,81$, mentre per la porzione adibita a rimessa pari a K_c scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,76$

38.3)-Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi che le articolazioni interne ed esterne, come si evince dai grafici allegati, appaiono accettabili tali da indurre l'applicazione di un coefficiente pari a **Kf 1,00**

38.4)- Comparazione dei parametri urbanistici

Trattandosi di capannone con conforme sotto il profilo urbanistico (sono in corso di definizione pratiche di sanatoria) tale condizione ha indotto l'applicazione di un coefficiente pari a **Kf 0,85**

38.5)- Comparazione dei parametri di trasformazione

L'immobile ricade in zona prevalentemente agricola. Considerando la collocazione ed ubicazione prossima a via ad alta densità di traffico e la tipologia costruttiva non suscettibile di radicale trasformazione, si ritiene di applicare un coefficiente pari a **Ktr 0,90**

38.6)- Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i valori differenziali e conseguenziali del capannone in esame, risulta per la porzione anegozio di:

0,56 ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{urb} \times K_{tr}$) corrispondente a $(0,90 \times 0,81 \times 0,85 \times 0,90) = 0,557$ arrotondato a **0,56**, mentre per la porzione adibita a deposito risulta pari a: **K tot 0,52** ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{urb} \times K_{tr}$) corrispondente a $(0,90 \times 0,76 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90) = 0,523$ arrotondato a **0,52**

Di conseguenza il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta di **0,56** per la porzione di capannone destinata a negozio e **0,52** per la porzione adibita a deposito.

39. Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici agguagliate.

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO C):

S	$(130,00 + 6,00) \times 100\%$ incidenza di $\frac{1}{2}$ 32,73 sommano $104,00 \times 100\%$ incidenza di $\frac{1}{2}$ 32,73 sommano	$= \text{mq } 136,00$ $= \text{mq } 16,36$ $= \text{mq } 152,36$ arrotond. mq 152	P.T.
		$= \text{mq } 104,00$ $= \text{mq } 16,36$ $= \text{mq } 120,36$ arrotond. mq 120	P.T.
DI	$(450 - 254) = \text{mq } 196$ $196,00 \times 15\% = \text{mq } 29,40$ $(196,00 - 29,40) =$ $= 166,66 \times 2\% = \text{mq } 3,33$ sommano mq 32,73		P.T.

**SUPERFICIE DELLA PORZIONE DI CAPANNONE DESTINATA
A NEGOZIO : MQ 120,00**

**SUPERFICIE DELLA PORZIONE DI CAPANNONE DESTINATA
AD AUTORIMESSA : MQ 152,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

40. Formazione del Valore di Mercato

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è dato dal prodotto del valore unitario di riferimento per il coefficiente globale di adeguamento e precisamente:

**Valore unitario di mercato = valore unitario di riferimento x
coefficiente totale di adeguamento**

Per la porzione di capannone adibita a locale commerciale, applicando il coefficiente totale **Ktot** di **0,56** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 396,00, si ha: € 396,00 x 0,56 = €/mq **221,76**, pari ad € /mq **222,00** (2)

Per la porzione di capannone adibita ad autorimessa, applicando il coefficiente totale **Ktot** di **0,52** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 396,00, si ha: € 396,00 x 0,52 = €/mq **205,92** pari ad € /mq **206,00** (2)

Ne consegue il seguente risultato di stima

SUPERF. CONVENZ. LE X VALORE MEDIO €/MQ = VALORE BENE

Porzione di capannone destinata A NEGOZIO:

MQ 120,00 (3) (4) x €/mq 222,00 = **€ 26.640,00**

Porzione di capannone destinata ad AUTORIMESSA:

MQ 152,00 (3) (4) x €/mq 206,00 = **€ 31.312,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommano = € 57.952,00

A detrarre oneri conteggiati sommariamente per regolarizzazione
urbanistica = € 1.000,00

Residuano € 56.952,00⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

(1) Diritto reale: piena proprietà;

(2) Arrotondato in eccesso o in difetto

(3) Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dalle misurazioni in loco e dal confronto con i grafici acquisiti

(4) I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.

IL VALORE STIMATO DI MERCATO DEL LOTTO C)

E' PARI A EURO 56.952,00 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ arroton. a € 57.000,00

(euro cinquantasettemila/00).

o o o o o

RIEPILOGO VALORI STIMATI DEI LOTTI

LOTTO A)

Locale deposito ed area di pertinenza = € 28.971,00

Abitazione = € 87.032,00

Terreno = € 1.830,00

Sommano = € 117.833,00

arroton. ad € 118.000,00

VALORE STIMATO LOTTO A) € 118.000,00

LOTTO C)

Porzione di capannone destinata A NEGOZIO:

= € 26.640,00

Porzione di capannone destinata ad AUTORIMESSA::

= € 31.312,00

Sommano = € 57.952,00

A detrarre oneri conteggiati sommariamente per regolarizzazione
urbanistica = € 1.000,00

Residuano € 56.952,00

arroton. ad € 57.000,00

VALORE STIMATO LOTTO C) € 58.000,00

In adempimento dell'incarico conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o precisazione e ringrazia per la fiducia accordata.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

N° 1

*ESTRATTO DI MAPPA DI UBICAZIONE DEI BENI.
COSTITUENTI IL LOTTO A)*

Stralcio planimetria catastale
(Comune di Cisterna di Latina Foglio n. 31 p.lle 207-208-200-202)

N° 2

VISURE CATASTALI LOTTO A)

Visura NCEU Comune di Cisterna di Latina
Foglio n. 31 p.la 207 sub 1 - *locale deposito*
sub 2

Visura NCEU Comune di Cisterna di Latina
Foglio n. 31 p.la 208 sub 1 - *abitazione*

Visura NCT Comune di Cisterna di Latina
Foglio n. 31 p.la 207
Foglio n. 31 p.la 200
Foglio n. 31 p.la 202

LOTTO A)

Planimetria di accatastamento (Foglio n. 31 p.la 207 sub 1)- *deposito*

Planimetria di accatastamento (Foglio n. 31 p.la 208 sub 1)- *abitazione*

*ESTRATTO DI MAPPA DI UBICAZIONE DEI BENI
(COSTITUENTI IL LOTTO C)*

Stralcio planimetria catastale

	(Comune di Cisterna di Latina Foglio n. 31 p.lle 427)
N° 5	<i>VISURE CATASTALI LOTTO C)</i> Visura NCEU Comune di Cisterna di Latina Foglio n. 31 p.lle 427 sub 2- <i>garage</i> Foglio n. 31 p.lle 427 sub 4- <i>negozio</i> Visura NCT Comune di Cisterna di Latina Foglio n. 31 p.lle 427 Foglio n. 31 p.lle 328
N° 6	Elaborato planimetrico LOTTO C) (Foglio n. 31 p.lle 427)
N° 7	Elenco subalterni LOTTO C) (Foglio n. 31 p.lle 427)
N° 8	<i>LOTTO C)</i> Planimetria di accatastamento (Foglio n. 31 p.lle 427 sub 4)- <i>Negozi</i> Planimetria di accatastamento (Foglio n. 31 p.lle 427 sub 2)- <i>Garage</i>
N° 9	Documentazione fotografica del compendio <i>LOTTO A)</i> Documentazione fotografica del compendio <i>LOTTO C)</i>
N° 10	Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Omi) Stralcio Borsino Immobiliare Lazio

di Latina li 9.2.2015

