

RELAZIONE PERITALE

1- PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto procedeva ad inviare le raccomandate di rito per la convocazione delle parti al sopralluogo da effettuare sull'immobile in esecuzione fissandolo per il giorno _____ alle ore _____ in

Nella data stabilita _____, unitamente all'Avv. _____ in rappresentanza del Custode nominato Notaio Giuseppe Coppola _____, il sottoscritto si è recato sui beni oggetto di valutazione allo scopo di verificarne la rispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare _____, nella documentazione catastale ed urbanistica _____, nonché per accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione _____.

Successivamente _____, in data _____ e _____ sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi al fine di rilevare geometricamente gli immobili (fabbricati) in esecuzione.

E quindi _____, presa visione degli atti e quant'altro necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto si riporta appresso la relazione di stima.

**2- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE IN ATTI ,
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA , DATI CATASTALI
ATTUALI****2.1 - Verifica documentazione ipo-catastale in atti**

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica della documentazione ipocatastale prodotta in atti _____ di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:

Poiché l'atto di pignoramento del bene oggetto di stima _____, che ha dato origine al procedimento in corso _____, è stato trascritto in data _____ la completezza degli atti deve riguardare il ventennio precedente a tale data ovvero risalire al _____.

Detta documentazione _____, costituita dal Certificato Notarile a magistero del Notaio Luca Troili di Roma _____, si compone di : A) Risultanze delle visure Catastali _____, B) Stato delle Trascrizioni a favore di _____ e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio _____, C) Stato delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli _____ e si riferisce al ventennio precedente al pignoramento.

2.2 - Individuazione dei beni oggetto di stima

L'atto di pignoramento immobiliare _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ in data _____, RP _____ riguarda i seguenti cespiti

catastralmente indicati al :

NCEU :

- Comune di
- Foglio
- Particella : - abitazione -vani ai piani - in via .
- cat R.c.

Intestata a :

- per l'intera proprietà

NCT :

- Comune di Latina
- Foglio :
- Particella di mq
- Particella di mq
- Particella di mq

Intestata a :

- per l'intera proprietà

Detto atto risulta trascritto :

- a favore della BANCA
- contro

2.3 – Dati Catastali attuali

Dall'esame delle risultanze catastali attuali si evince che i beni di cui sopra , a seguito di ripetuti frazionamenti hanno generato numerose particelle .

Inoltre , in esito ai sopralluoghi effettuati , si riscontrava un manufatto adibito a ricadente sulla particella non accatastato e l'ampliamento dell'edificio residenziale.

Si è proceduto , pertanto , all'accatastamento del ed alla variazione del piano terra dell'abitazione per l'avvenuto ampliamento non autorizzato.

Per quanto sopra i beni in trattazione , distinti per gruppi omogenei in Catasto terreni e fabbricati e per quote di proprietà , sono oggi reperibili come di seguito riportato:

GRUPPO A - NCEU :

- Comune di
- Foglio
- Particella . - abitazione -vani ai piani ' - in via . - z.c. .
cl. - cat , cons. vani - R.c. €
- Particella - garage -al piano in via . - z.c. . - cat
cons. mq - R.c. €
- Particella corte esclusiva ai sub e di circa mq al netto dell'area di

GRUPPO A - NCT :

- Comune di
- Foglio :
- Particella - ente urbano di mq
- Particella . - ente urbano di mq

Intestata a :

- per l'intera proprietà

- Particella – seminativo irriguo - cl. di mq – Rd €
- Particella / – seminativo irriguo - cl. - di mq : – Rd €
- Particella ; – seminativo irriguo - cl. : - di mq . – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq – Rd €

Intestata a :

- per la proprietà
- – nata a – per l'usufrutto parziale.

GRUPPO C - NCT :

- Comune di Latina
- Foglio
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 1430 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 4366 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 179 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 166 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 628 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 18 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 824 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 154 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 914 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 352 – Rd €
- Particella – seminativo irriguo - cl. - di mq 675 – Rd €

Intestati a :

- per 2/12 della proprietà
- *****

Lo stralcio di mappa allegato riporta evidenziati i gruppi

3- PROVENIENZA

Gli immobili in trattazione , nella loro individuazione attuale , sono così pervenuti al Sig.

Gruppi A e B : Per atto di donazione da _____ rogito Notaio _____ di _____
data _____ , rep. 151.645 , trascritto presso la CC.RR.II. di _____ in data _____
RP. _____

Gruppo C : _____ Per successione di _____ deceduto in data 1 _____ denuncia n° _____
vol. _____ trascritta in data 1 _____ RP _____

*Al momento del sopralluogo l'esecutato Sig. _____ portava a conoscenza del
CTU l'esistenza di un verbale di transazione , redatto in data _____ relativo alla
causa tra _____ , contro _____ , iscritta R.G. al n° _____ con il*

quale gli eredi del Sig.
 ereditario .

si dividevano ed assegnavano i beni dell'asse

Con sentenza n° . Tribunale di Latina dichiarava esecutivo il progetto divisionale allegato all'atto di transazione richiamato.

Si riporta ancora che la sentenza di cui sopra non è stata ancora trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Latina.

4-FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la consistenza dei beni in esecuzione , si ritiene opportuna la formazione di due lotti e precisamente .

4.1 Lotto 1

Costituito dai gruppi A e B precedentemente indicati , ovvero :

- I. Fabbricato ad uso r fabbricato ad uso garage e corte esclusiva
- II. Terreni della superficie complessiva di mq. in .

Fabbricati e corte :

- Foglio
- Particella . - abitazione -vani ai piani - in via - z.c. cl. - cat. , cons. vani - R.c. € .
- Particella - garage -al piano - in via - z.c. -cl. - cat. , cons. mq - R.c. €
- Particella . corte esclusiva ai sub di mq al netto dell'area di .

Terreni

- Foglio
- Particella - seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € :
- Particella - seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € :
- Particella - seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € :
- Particella - seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € :
- Particella - seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € :
- Particella - seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € :

5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

5.1 Ubicazione

I lotti in trattazione sono ubicati in Comune di _____ in via _____ in una zona a _____
* della città e distante da questa circa _____

La zona _____, classificata dal PRG come zona rurale _____, è caratterizzata da costruzioni residenziali con tipologia prevalentemente a villini o case rurali con circostante area giardinata _____.

Sono completamente assenti attività commerciali o del terziario per cui ogni riferimento deve essere necessariamente fatto ai centri più vicini di _____.

6 – CRITERI DI STIMA - VALUTAZIONE DEI LOTTI , QUOTE DI PROPRIETA'

6.1 Criteri di stima

Il criterio di stima generalmente utilizzato per la determinazione del valore commerciale degli immobili è il così detto metodo sintetico.

Tale metodo si basa sulla determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità di cui siano noti i prezzi di mercato spuntati in regime di libera contrattazione (rif. Giacomo Rizzi : Estimo – Generale-Agrario-Edilizio –).

Tali prezzi andranno eventualmente corretti attraverso opportuni coefficienti (ascendenti o discendenti) in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile da stimare .

6.2 Determinazione del valore di mercato col metodo sintetico

Per la determinazione dei prezzi di mercato il sottoscritto ha effettuato ricerche presso

agenzie immobiliari operanti in zona ; inoltre si è fatto anche riferimento alle quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio nella propria Banca dati delle quotazioni immobiliari .

Da quanto sopra emerge che attualmente il mercato immobiliare risente della crisi economica che interessa il paese ; la conseguenza diretta risulta quindi essere una diminuzione di apprezzamento del parco immobiliare in vendita.

Le informazioni , per gli immobili ubicati in zona e di caratteristiche analoghe a quelle del bene in questione, nella ipotesi di finiture interne di uso comune e stato di manutenzione normale , di assumere , come prezzo di riferimento , valori compresi tra :

Per le residenze da 1 500.00 a 2 000.00 €/mq

Per i terreni agricoli circa 5.00 – 6.00 €/mq

Nel caso in esame , relativamente ai fabbricati descritti al lotto 1 , tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , della ubicazione , della consistenza , della qualità della costruzione e delle finiture , nonché dello stato di manutenzione si ritiene poter assumere i seguenti valori unitari :

Per il villino residenziale (Lotto 1) 1 850.00 €/ metro quadrato di superficie utile da applicarsi , però , alle superfici utili convenzionali che si ottengono attraverso la correzione, con opportuni coefficienti, delle superfici residenziali e non residenziali di pertinenza delle

Relativamente ai terreni possono applicarsi i seguenti valori unitari :

Terreni agricoli (Lotto 1 e Lotto 2) €/ettaro

Altri terreni (Lotto 2) €/mq

6.3 Valutazione dei Lotti , Quote di proprietà e Possessore attuale del bene

• LOTTO 1

Fabbricati e corte esclusiva

Abitazione	: mq	x 1.00 x €	= €
Portico e balconi	: mq	x 0.30 x €	= €
Garage	: mq	x 0.40 x €	= €
Corte ()	: mq	x 0.05 x €	= €
Sommano			€

Al valore sopra indicato andranno detratti gli oneri per la richiesta di concessione in

sanatoria relativa agli abusi rilevati in corso di sopralluogo consistenti nell'ampliamento del piano terra e nella realizzazione del garage.

Tali oneri sono costituiti da :

Oblazione	(110.00 €/mq) per complessivi	€
Oneri concessori	(71.00 €/mq) per complessivi	€
Spese di istruttoria ufficio Condono		€
Spese tecniche valutabili in		€
Sommano a detrarre		€

In cifra tonda €

Pertanto il valore commerciale dei fabbricati e della corte esclusiva si stimano in

$$V_{cf}(\text{lotto 1}) = (\dots - \dots) = \dots \text{€}$$

Terreni

La superficie complessiva dei terreni appartenenti al lotto 1 risulta essere di mq ,
ovvero ha ; per cui applicando la valutazione di € ad ettaro si ottiene il
valore di mercato pari a :

$$V_{ta}(\text{lotto 1}) = \text{ha} \times \text{€} = \dots \text{€}$$

Il valore commerciale del lotto 1 si stima pertanto in :

$$V_{com.}(\text{lotto 1}) = (\dots + \dots) = \dots \text{€}$$

In cifra tonda :

$$V_c(\text{lotto 1}) = \dots$$

Quota di proprietà

La quota di proprietà del lotto 1 risulta essere per l'intero del Sig.

• **LOTTO 2**

Terreni ad uso agricolo

La superficie complessiva dei terreni ad uso agricolo appartenenti al lotto 2 risulta essere di

mq , ovvero ha ; per cui applicando la valutazione di € ad ettaro si ottiene il valore di mercato pari a :

$$V_{ta(\text{lotto2})} = ha \times \text{€} = \text{€}$$

La superficie complessiva dei terreni destinati attualmente ad altro uso (strade, piazzali di manovra , parcheggi , ecc) ad uso del fabbricato di cui al lotto 1 e del fabbricato distinto con la p.lle . (non in esecuzione) ammontano complessivamente a mq
A questi si ritiene poter assegnare una valutazione unitaria pari a € €/mq e pertanto il loro valore ammonta a :

$$V_{au(\text{lotto2})} = mq \times \text{€} = \text{€}$$

Il valore commerciale del lotto 1 si stima pertanto in :

$$V_{comm. (\text{lotto2})} = (\text{€} + \text{€}) = \text{€}$$

Quota di proprietà

La quota di proprietà del lotto 2 risulta essere del Sig. per
Pertanto il valore della quota di proprietà risulta essere in cifra tonda di :

$$V_c (\text{lotto 2 quota } 2/12) = \text{€}$$

7 CONCLUSIONI

Concludendo la presente relazione di stima dei beni caduti in esecuzione, si riassume sinteticamente,

- 1) La documentazione ipocatastale prodotta in atti copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento .
- 2) Formazione dei Lotti e Valutazione :

In considerazione della consistenza dei beni esegutati si è ritenuto opportuno dividerli in 2 lotti come appresso individuati e valutati tenendo conto degli oneri per l'ottenimento della

concessione in sanatoria come specificati in relazione :

- **Lotto 1**

Costituito da :

- I. Fabbricato ad uso
- II. Terreni della superficie complessiva di mq in Latina ,
come appresso individuati

Fabbricati e corte :

- Foglio
- Particella

Terreni

- Foglio
- Particella

Il tutto come meglio riportato in relazione ed evidenziato negli allegati , il cui valore commerciale , per la quota di proprietà del Sig. , si stima in :

Vcomm.(lotto1) = €

Al netto degli oneri concessori e delle spese tecniche valutati in €

- **Lotto 2**

Costituito da :

Terreni della superficie complessiva di mq in Latina

Catasto terreni al :

- Foglio

-

Vcomm (lotto 2) = € 173 260.00

e, per la quota di proprietà del Sig. _____ pari a _____, si stima in:

Vcomm (lotto 2 quota : _____) = €

3) **Regolarità urbanistica** : si richiama quanto riportato in relazione al punto 5.2.2

4) **Usi Civici** : Non risultano gravami da usi civici

5) **Quota pignorata** : Relativamente al Lotto 1 è stata pignorata l'intera proprietà del

Sig. _____

Relativamente al Lotto 2 è stata pignorata la quota di _____ di
proprietà del Sig. _____

6) Diritti di usufrutto : Essendo deceduta la sig.ra _____ non risultano diritti di
usufrutto sui beni in questione;

Ritenendo di avere completamente espletato l'incarico affidatomi, si chiude la presente
relazione allegando :

- Verbale di sopralluogo
- Allegato A Documentazione Fotografica
- Allegato B Documentazione Catastale
- Allegato C Documentazione Urbanistica

Si allegano a parte

Apposito modello contenente la descrizione sintetica dell'immobile da vendere , nonché le
formalità da cancellare.

Latina li _____

Il CTU