

**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 €
  - Particella : – seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd €
  - Particella : – ente urbano di mq
  - Particella : – ente urbano di mq
- Per complessivi mq

Per la quota di proprietà del Sig. pari all'intero.

**4.2 Lotto 2**

Costituito dal gruppo C precedentemente individuato , ovvero :  
Terreni in Latina , in Catasto terreni al :

- 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 € ✓
- 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 € ✓
- Particella : – seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € ✓
- Particella : – seminativo irriguo - cl. - di mq - Rd € ✓
- Per complessivi mq 1, ✓

Per la quota di proprietà del Sig. pari a

Per una migliore comprensione si riporta di seguito lo stralcio di planimetria catastale con evidenziazione dei lotti.

## 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