

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

RGE:65/2019

Causa promossa da:

UNICREDIT S.p.A. / doBANK S.p.A.

Contro



Anno 2019

Esperto incaricato

Arch. Gianni BALDI
L.go S. Francesco d' Assisi n. 9
00053 Civitavecchia

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

Causa promossa da:

UNICREDIT S.p.A. / doBANK S.p.A.

Contro

R.G.E.: 65/2019

*** * *******

RELAZIONE DEL C.T.U.

*** * *******

Il sottoscritto Arch. BALDI Gianni nato a Roma il 14/09/1954, con studio in 00058 Civitavecchia (RM) -

iscritto all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al ed all'Albo dei CTU presso il tribunale di Civitavecchia;

PREMESSO

- Che il sottoscritto ha regolarmente accettato lo incarico del 09/10/2019 confermando via pec l'incarico conferitogli;
- Che la S.V. ha conferito l'incarico al sottoscritto di riferire con apposita Relazione e Perizia sui

quesiti così come articolati:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza

di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

*5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

*8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario,*

alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

*10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se*

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

*a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

*d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

*e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

PREMESSA.

➤ Allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente ha esaminato attentamente, di concerto con il Custode, gli atti processuali ed eseguito i seguenti sopralluoghi, necessari per prendere cognizione delle consistenze e delle caratteristiche immobiliari:

1.0 sopralluogo avvenuto in data 28 Ottobre 2019 al quale non si è potuto accedere all'immobile in quanto l'esecutato non era presente;

2.0 sopralluogo avvenuto in data 25 novembre 2019 al quale, come in precedenza, non si è potuto accedere all'immobile in quanto l'esecutato non era presente;

3.0 sopralluogo accesso regolarmente avvenuto alla

presenza del

Dal riscontro con la scheda catastale si è accertata una lieve modifica nella distribuzione interna, dovuta alla demolizione di un muretto delimitante la zona cucina ed ho quindi proceduto ad effettuare il rilievo dell'immobile (Allegato B) e una completa documentazione fotografica dei luoghi (Allegato P).

- Le acquisizioni di ulteriori documenti utili si sono svolte attraverso le seguenti operazioni:
- • in data 09/10/2019 accesso presso l'Agenzia del Territorio di Roma per richiedere visure, estratti di mappa e planimetrie dell'immobile oggetto di esecuzione;
- • in data 28/10/2019 accesso presso l'Anagrafe del Comune di Cerveteri (RM) per acquisire i certificati di Residenza e Stato di famiglia;
- • in data 29/10/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri (RM) per richiedere la documentazione tecnica attestante la regolarità dell'immobile;
- • in data 29/10/2019 accesso presso l'Ufficio Urbanistico di Cerveteri (RM) per richiedere il Certificato di destinazione urbanistica;

- • in data 12/11/2019 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cerveteri (RM) per acquisire la documentazione tecnica attestante la regolarità dell'immobile;
- • in data 12/11/2019 accesso presso il Comune di Cerveteri (RM) per ritirare la documentazione tecnica ed il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Le attività peritali si sono svolte anche mediante lo studio dei documenti in parte raccolti presso le Pubbliche Amministrazioni.

Dalla comparazione di tutti gli atti processuali e di quelli ulteriormente acquisiti, nonché dalle risultanze del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha formulato il parere ai quesiti posti come appresso.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Risposta al 1° QUESITO

Eseguito il controllo preliminare di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, si procede a dare risposta ai successivi Quesiti.

- Aggiornamento ispezione ipotecaria redatto in data 13/05/2019 (*Allegato al fascicolo di causa*).

Risposta al 2° QUESITO

Dall' esame della documentazione, avvenuta in collaborazione con il Custode Giudiziario, si è verificato che il creditore precedente abbia depositato la certificazione in Conservatoria dei RR.II. e la certificazione notarile sostitutiva risalente al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, allegata nel Fascicolo di causa. Si precisa che il Sig. _____ sono ugualmente proprietari del cespite, con quota del 50%.

Risposta al 3° QUESITO

E' stata verificata, prima di ogni altra attività, la regolarità ed efficacia nonché la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo e precisamente il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferite ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento redatto. Aggiornamento ispezione ipotecaria redatto in data 13/05/2019 (*Allegato al fascicolo di causa*).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

_ Pignoramenti

- Trascritto in data **13/05/2019** al _____ **di Ruolo**

Generale e n. Particolare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia (Roma) **a favore** di UNICREDIT S.p.A. **contro i Sigg.**

_ **Iscrizione di ipoteca volontaria nn.** in data 15.03.2007 derivante da concessione a garanzia **a favore** della BANCA UNICREDIT S.p.A. con sede in BOLOGNA **a carico** dei Sigg.

_ **Iscrizione di ipoteca legale nn.** in data 03.06.2010 derivante da iscrizione a ruolo del 24.05.2010 **repertorio n.** **a carico** del **e a favore** Equitalia Gerit S.p.A. con sede in Roma - gravante per 1/2 sull' immobile oggetto della procedura;

_ **Sequestri**

- Non risultano sequestri.

_ **Sentenze della Corte di Appello di Roma**

- Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

_ **Atti d' obbligo**

- Non risultano Atti d' obbligo.

_ **Atto di provenienza ultraventennale**

- L' immobile risulta attualmente di piena proprietà dei Sigg. (1/2) (1/2) in forza dell'acquisto effettuato con atto del notaio in data 08.03.2007 con

_ Dati catastali

APPARTAMENTO

N.C.E.U.: Comune di Cerveteri (C552)

Indirizzo: Località Madonna dei Canneti, snc piano T-S1,
interno 4.

Unità immobiliare: Foglio 38 Particella 651 Subalterno 2
Ctg A/2, Classe 2, Consistenza Vani 5, Sup. cat. 92 mq,

Rendita € 490,63;

Intestato:

comproprietà pro-indivisa ([Visura catastale aggiornata](#)).

Risposta al 4° QUESITO

Il sottoscritto ha ottenuto, facendone espressa richiesta al notaio della copia dell'Atto di acquisto ([Allegato H](#)).

Risposta al 5° QUESITO

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione è situato in una zona posta nelle vicinanze del centro abitato di Cerveteri con accesso dalla Strada provinciale Settevene Palo. A poca distanza da alcuni esercizi commerciali e nelle immediate vicinanze di un mercato rionale. L'immobile si presenta esternamente in discrete condizioni di manutenzione ([Allegato P](#)).

L' edificio, di cui la u.i. è parte, si presenta con finiture di tipo medio, con struttura portante in c.a. e tramezzi in laterizio. La unità immobiliare si presenta con la pavimentazione in monocottura e con i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. Gli infissi esterni sono in legno douglas con grate di protezione in ferro. L' appartamento è dotato di un impianto autonomo a gas con la produzione di ACS. Il tutto come meglio documentato nella allegata documentazione fotografica ([Allegato P](#)).

Dai rilievi eseguiti le superfici nette (calpestabile) risultano così specificate:

Cantina

Piano Seminterrato (H = 2,20 ml circa)

VANO	SUPERFICIE Mq
Cantina	1,50
Totale superficie	Mq 1,50

Appartamento

Piano Terra (H = 2,95 ml circa)

VANO	SUPERFICIE Mq
Pranzo-Soggiorno	22,88

Disimpegno	5,21
Letto	14,17
Bagno	4,49
Cucina	11,24
Totale superficie	MQ 57,99

Terrazza

Piano terra

VANO	SUPERFICIE Mq
Terrazza	54,92
TOTALE SUPERFICIE	MQ 54,92

Balcone

Piano terra

Balcone	8,10
TOTALE SUPERFICIE	MQ 8,10

Giardino esclusivo

VANO	SUPERFICIE Mq
Giardino	90,00
TOTALE SUPERFICIE	MQ 90,00

Calcolo della superficie commerciale per coefficienti di omogeneizzazione.

Appartamento	mq	57,99	x	coeff.	1,00	=	mq	57,99
Terrazza	mq	54,00	x	coeff.	0,50	=	mq	27,00
Balcone	mq	5,40	x	coeff.	0,33	=	mq	1,78
Cantina	mq	1,50	x	coeff.	0,25	=	mq	0,38
Giardino	mq	90,00	x	coeff.	0,10	=	mq	9,00

Sommano Mq 96,15

Totale Superficie commerciale mq 96,15 (Allegato B)

Per l'immobile sussiste la possibilità di esercizio della opzione I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni della ultimazione della costruzione.

Risposta al 6° QUESITO

Per l'immobile risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al 7° QUESITO

L'immobile è regolarmente accatastato (*Allegato F*) ma è stata riscontrata una diversa distribuzione interna realizzata mediante demolizione di un muretto (H = 0,80 ml) di divisione tra il soggiorno e la ex cucina e lo spostamento della cucina stessa localizzata in una ex camera. Tale abuso risulta facilmente sanabile tramite la presentazione di una C.I.L.A. a Sanatoria con un costo stimato di Euro 1.000 per la Sanzione a cui si sommano Euro 251,00 per i Diritti fissi e circa Euro

della _____ per la
costruzione di una palazzina (Allegato M);

_ 1.a Variante edilizia

- Rilasciata dal Comune di Cerveteri con il n. _____ il
10.05.1977 al

_____ per la
costruzione di una palazzina (Allegato M);

_ 2.a Variante edilizia

- Rilasciata dal Comune di Cerveteri con il n. _____ il
18.02.1978 al Sig.

_____ per la
costruzione di una palazzina (Allegato M);

_ 3.a Variante edilizia

- Rilasciata dal Comune di Cerveteri con il n. _____ il
17.02.1982 al

_____ per la
costruzione di una palazzina (Allegato J e K), come
da progetto (Allegato L);

- *Agibilità*

- E' stato possibile accertare che per l'edificio fu
rilasciato un Certificato di Abitabilità
dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri (RM)
il **09.06.1982** con il n. _____ (Allegato M).

_ Concessione edilizia in Sanatoria

- Allo stato attuale non risultano richieste di Concessioni in Sanatoria.

Abusi edilizi riscontrati

Presso i competenti Uffici del Comune di Cerveteri (RM) non è emerso alcuna richiesta di Condono Edilizio.

Risposta al 10° QUESITO

Allo stato attuale non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al 11° QUESITO

Il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati ed è pervenuto ai debitori in seguito ad atto di acquisto del **08.03.2007** e **Repertorio n.** e **Raccolta n.** e trascritto a Civitavecchia in data **15.03.2007** ai **nn.**

Risposta al 12° QUESITO

Il bene oggetto del pignoramento non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato. Dalle informazioni acquisite presso l'Amm.ce del Condominio risulta che gli *Esecutati* sono debitori, rispetto al Condominio per Euro 5.270,87 per la gestione dal 01.01.2019 al 31.12.2019 ([Allegato I](#)).

Risposta al 13° QUESITO

Sul bene pignorato non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ma è presente un

vincolo militare (come specificato in P.R.G.) e non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e/o le eventuali spese straordinarie né l'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia poiché non si è potuto accertare l'esistenza o la costituzione di un Condominio.

Risposta al 14° QUESITO

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio e dalla ulteriore documentazione allegata al fascicolo di causa, si evince che all'atto della notifica del pignoramento, le parti esegutate sono gli unici intestatari dell'immobile pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto (Allegato H).

Il bene oggetto del pignoramento non è divisibile in più lotti.

Risposta al 15° QUESITO

Il bene oggetto del pignoramento è vendibile in un unico Lotto.

Risposta al 16° QUESITO

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, si è scelto di mediare il **Metodo di stima sintetico (comparativa-vendita)**: metodo che si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a

pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità, con il **Metodo di stima analitico** che si basa sulla ricerca del canone annuo di cui lo immobile è capace e nella successiva capitalizzazione del Reddito annuo ordinario di cui il bene economico è capace.

Le condizioni di applicabilità dei due metodi sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- da indagini di mercato, conoscenza del territorio, dalle agenzie immobiliari presenti sulla zona;
- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.).

1) Metodo sintetico.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In

particolare modo, confrontando il costo a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall'analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni stabilite dalle Tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Allegato R) e di alcune Agenzie Immobiliari di zona (Allegato Q), la cui sintesi si riporta di seguito.

Risultato indagine di mercato Appartamento:

- 1) Via D. Ottavi,9 € 245.000,00 Mq 100,00 €/mq 2.450
- 2) Via D. Ottavi € 153.000,00 Mq 70,00 €/mq 2.186
- 3) Via D. Ottavi € 110.000,00 Mq 58,00 €/mq 1.896

Risultato indagine valori O.M.I.

Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune:Cerveteri **Fascia/zona:** **Periferica/ZONA** DI
COMPLETAMENTO

Codice di zona: D1**Microzona catastale n.:** 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori di Mercato	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650
Abitazioni economiche	NORMALE	1000	1500
Box	NORMALE	700	950
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800

Valore più probabile di vendita

L' immobile ha una tipologia residenziale, che si presenta in normali condizioni di manutenzione, motivo per il quale si è stabilito di adottare un prezzo unitario pari alla media dei prezzi al metro quadrato sopra descritti.

APPARTAMENTO

Valore medio = $(2.450+2.186+1.896)+(1.100 +1.650)/5 =$

€/m 1.856,00 in c.t. per cui:

Superficie commerciale x €/mq = Valore commerciale

Mq 96,15 x 1.856,00 €/mq = **€ 178.454,00 in c.t.**

€178.454,00 (CENTOSETTANTOTTOMILAQUATTROCENTOCINQUANTAT-
TTO/00)

VALORE TOTALE DI MERCATO - STIMA SINTETICA- =

€ 178.454,00

2) Metodo analitico.

Questo procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di locazione di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolar modo, confrontando il costo di affitto a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall'analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni effettuate presso alcune Agenzie Immobiliari di zona ([Allegato R](#)), la cui sintesi si riporta di seguito:

Risultato indagine di mercato canoni di affitto:

- 1) Via Roma € 600,00 Mq 65,00 = €/mq 9,23
- 2) Cerveteri € 500,00 Mq 70,00 = €/mq 7,14
- 4) Cerveteri € 500,00 Mq 50,00 = €/mq 10,00

Applicando la formula: $V = R/i$ dove:

V = Valore dell' immobile;

R = $F - (J + Q_r + S_g + M_s + A_s + A_m)$

In cui:

J = Importo annuo delle imposte, etc., pari a $2/3 F \times 0,25$

Q_r = Quote sfitti, inesigibilità, etc., pari a 3% di F

S_g = Servizi e condominio, ammortamento pari a 8% di F

M_s = Manutenzione straordinaria pari a 3,5% di F

A_s = Assicurazione pari a 1% di F

A_m = Amministrazione condominio pari a 3% di F

i = Tasso di capitalizzazione

per cui il canone mensile lordo sarà pari a:

$mq \ 93,15 \times \text{€}/mq[(9,23+7,14+10,00)/3] = \text{€} \ 818,79$

da cui:

$F = \text{€} \ 818,79 \times 12 = \text{€} \ 9.825,48$ (canone lordo annuo)

Importo annuo delle imposte e tributi $2/3 F \times 0,25$

$J = 2/3 \text{€} \ 9.825,48 \times 0,25 = \text{€} \ 1.637,58$

Quote sfitto, inesigibilità, manutenzione 3% di F

$Q_f = 3\% \text{ di } \text{€} \ 9.825,48 = \text{€} \ 294,76$

Servizi, condominio ed ammortamento 8% di F

$S_g = 8\% \text{ di } \text{€} \ 9.825,48 = \text{€} \ 786,04$

Manutenzione straordinaria 3,5% di F

$M_s = 3,5\% \text{ di } \text{€} \ 9.825,48 = \text{€} \ 343,89$

Assicurazione 1,0% di F

$A_s = 1\% \text{ di } \text{€} \ 9.825,48 = \text{€} \ 98,26$

Amministrazione condominio 3,0% di F

$A_m = 3\% \text{ di } \text{€} \ 9.825,48 = \text{€} \ 294,76$

=====

Totale spese € 3.445,29

Calcolo del Reddito netto dell'immobile

$$R_n = F - \sum \text{Spese} = \text{€ } 6.380,19 \text{ (Reddito netto)}$$

da cui il valore sarà così determinato:

$$V = R_n \times i = \text{€ } 6.380,19 : 0,025 = \text{€ } 255.208,00 \text{ in c.t.}$$

VALORE TOTALE DI MERCATO - STIMA SINTETICA- =

- Valore del bene:

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo, il più probabile valore di mercato, alla data attuale, è pari alla media tra i valori precedentemente determinati:

$$\text{€ } 178.454,00 + \text{€ } 255.208,00 = \text{€ } 391.127,00 : 2 = \text{€ } 216.831,00$$

DETRAZIONI:

Da tale valore si devono detrarre i costi da sostenere a carico dell'eventuale *Aggiudicatario* e necessari all'uso dell'immobile, consistenti in:

- CILA A SANATORIA + VARIAZIONE CATASTALE (per aggiornamento diversa distribuzione interna): pari a € 2.750,00;
- Quote condominiali pregresse, gestione 01.01.2019 - 31.12.2019 pari ad Euro 5.270,87.

Per cui:

Si stima il Valore Venale Finale del bene, VALORE VENALE DEL BENE € 216.831,00 - SPESE AGGIUDICATARIO € 8.020,87 = VALORE VENALE FINALE DEL BENE **€ 208.810,13**

VALORE VENALE FINALE DEL BENE € 208.810,00 in c.t.

(euro DUECENTOOTTOMILAOTTOCENTODIECI/00).

FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI

1) Vendita

Lotto Unico € 208.810,00

2) Dati catastali

Appartamento

N.C.E.U.: Comune di Cerveteri (C552)

Indirizzo: Località Madonna dei Canneti, snc piano T-S1, interno 4.

Unità immobiliare: Foglio 38 Particella 651

Subalterno 2

Ctg A/2, Classe 2, Consistenza Vani 5, Sup. cat. 92 mq, Rendita € 490,63;

Intestato:

comproprietà pro-indivisa

([Visura catastale aggiornata](#)).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la Relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

N.B.: *Si consiglia di effettuare una nuova visura
ipotecaria prima della vendita*

Civitavecchia,

Il C.T.U.



Arch. Gianni Baldi

N.B. Copia della presente è stata trasmessa a mezzo E mail (posta certificata)

ai seguenti destinatari:

*

*

*