

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 155/2021 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

JULIET SPA

Contro:

████████████████████

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - katia.merli@pec.ording.roma.it - k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Quesiti posti dal Giudice	pag. 4
3. Risposta quesiti 1, 2, 3, 4, 5	pag. 8
3.1. Documentazione	pag. 8
3.2. Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile	pag. 9
3.3. Storia ventennale	pag. 10
3.4. Iscrizioni e pregiudizievoli	pag. 10
4. Quesito n. 6	pag. 11
4.1. Descrizione stato dei luoghi	pag. 11
4.1.1. Calcolo superficie raggugliata	pag. 12
5. Quesito n. 7_Accertamento della conformità	pag. 13
6. Quesito n. 8_Aggiornamenti catastali	pag. 13
7. Quesito n. 9_Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 14
8. Quesito n. 10_Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici	pag. 15
9. Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 18
10. Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile	pag. 18
11. Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 18
12. Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 19
13. Quesito n. 15_Pignoramento del lotto	pag. 20
14. Quesito n. 16_Formazione dei lotti	pag. 20
15. Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene	pag. 20
16. Allegati	pag. 29



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 23.11.2021 dal G.E. Dr.ssa Dominici Alessandra, accettato l'incarico in data 24.11.2021, condotto il sopralluogo in data 11 gennaio 2022 unitamente al custode nominato Avv. Intoccia Enza, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, si è proceduto anche alla richiesta degli atti di provenienza presso l'Archivio distrettuale Notarile di Roma, all'attestazione degli usi civici e a seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.



2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, i seguenti quesiti tecnici:

- 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;
- 2) effettui, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a



marginare. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva, previo necessario accesso** insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 7) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) 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;
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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;
- 10) 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 sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento 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;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **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;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato 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;
- 16) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 17) **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.



3. QUESITI N. 1, 2, 3, 4, 5:

3.1. DOCUMENTAZIONE

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato telematicamente è presente la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, depositato telematicamente.

Il pignoramento trascritto n. 1491 del 24.06.2021 a favore di SIENA NPL 2018 SRL trascritto il 15/07/2021 ai nn. 7896/5834 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. datata 30.07.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano

La sottoscritta ha reperito i seguenti atti notarili:

1. Atto di Compravendita Notaio Becchetti Paolo Rep. 41686 del 27.11.2000
2. Atto Compravendita Notaio Becchetti Paolo Rep. 26.994 del 30.10.1991



3.2. DATI CATASTALI INSERITI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELAZIONE NOTARILE

Immobili inseriti nell'atto di pignoramento:

Immobile nel Comune di Civitavecchia

Appartamento

Foglio 22, Particella 41, Sub 523, vani 4,5, piano 4, interno 12 Piazza Aurelio Saffi 17

Immobili inseriti nella relazione notarile:

Immobile nel Comune di Civitavecchia

Appartamento

Foglio 22, Particella 41, Sub 523, vani 4,5, piano 4, interno 12 Piazza Aurelio Saffi 17



3.3. STORIA VENTENNALE

Appartamento

Foglio 22, Particella 41, Sub 523, vani 4,5, piano 4, interno 12 Piazza Aurelio Saffi 17

Proprietà: nella misura del 100% di piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per atto di compravendita del 27.11.2000 Rep. 41686 Notaio Becchetti Paolo trascritto il 28.11.2000 nn. 11310/6568 da potere di [REDACTED] sede di Roma CF. [REDACTED]

Alla Società [REDACTED], l'immobile è pervenuto per atto di compravendita Rep. 26.994 del 30.10.1991 Notaio Becchetti Paolo da potere SALIM SRL

3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'analisi della documentazione in atti, effettuata ulteriore visura ipotecaria si riassume quanto segue:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità

Appartamento

Foglio 22, Particella 41, Sub 523, vani 4,5, piano 4, interno 12 Piazza Aurelio Saffi 17

1	<u>ISCRIZIONE NN 443/43 del 17.10.2020</u> Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 08.03.2017 Rep. 319 emesso dal Tribunale di Civitavecchia a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro IDROTERMICA SRL Sede Civitavecchia (Rm) C.F. 07200071004, [REDACTED] nato a [REDACTED] capitale 338.239,48 Totale 352.000,00
2	<u>TRASCRIZIONE NN 7896/5834 del 15.07.2021</u> nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.06.2021 Rep. 1491 emesso da Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia (Rm) a favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede Roma CF. 14535321005 contro [REDACTED] nato a [REDACTED].



4. QUESITO N.6:

4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

LOTTO UNICO Appartamento

Le porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
22	41	523	1	A/2	2	4,5 vani	Totale 107 mq Totale escluse aree scoperte: 107 mq	€ 534,53	PIAZZA AURELIO SAFFI 17 P. 4 INT. 12

L'appartamento si trova nel centro storico del Comune di Civitavecchia a ridosso dell'antica cinta muraria di forma trapezoidale eretta intorno all'anno 1000, circa la costruzione dell'edificio non ci sono dati precisi, probabilmente esistevano già dal '400 alcune costruzioni addossate alle mura, dopo il 1570 cioè la data di ultimazione delle opere della cinta muraria rinascimentale, le vecchie fortificazioni non avevano più alcuna utilità difensiva, quindi in parte vennero abbattute ed in parte furono come nel nostro caso utilizzate per addossarvi nuove costruzioni. Nel 1580 nell'affresco di dei Danti, dipinto nella Galleria delle Carte Geografiche in Vaticano, il palazzo cui fa parte oggi l'appartamento era ben evidente ed un successivo carteggio del 1657 conservato nella Biblioteca Apostolica Vaticana ne riproduce la planimetria definita come "Casa detta delle Lumiere in Civitavecchia pertinenza dell'Ergastolo di Corneto". Per tutto il '700 l'edificio chiamato "La Palazzina" non ebbe alcun cambiamento per quanto riguarda il discorso architettonico, ma la sua destinazione d'uso esclusivamente commerciale viene invece accompagnata da quella residenziale. Nella seconda metà dell'800 si effettua la sopraelevazione di ulteriori due piani residenziali e "La Palazzina" diventa uno dei più imponenti edifici di questa parte della città.

La proprietà dagli anni venti di questo secolo fino ai primi anni '80 risulta intestata alla Sig.ra Alieri Elisa, la quale con atto Notaio Becchetti del 18.05.1984 rep. 10.652 racc. 5793 trasferiva la proprietà alla società SACIM con sede in Roma. La proprietà dell'immobile è passata poi dalla società SACIM alla società PRIMOLI PRIMA SRL non atto Notaio Becchetti del 30.10.1991 rep. 26994 racc. 14658.

L'appartamento posto al piano 4 e con accesso da Piazza Aurelio Saffi, 17 confina con Piazza Aurelio Saffi, vano scala, appartamento int. 11.

L'appartamento è dotato di lastrico solare accessibile dal vano scale comune e con sagoma corrispondente a quella sovrastante l'appartamento.

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione come l'edificio di cui ne fa parte. Si segnala che vi sono segni di infiltrazione dal lastrico solare sovrastante.

L'appartamento è composto da un soggiorno, un bagno, una cucina, una cameretta con soppalco, una camera con bagno interno, l'immobile è completato da un lastrico solare accessibile dall'esterno dell'appartamento, sul lastrico solare è edificato in muratura un locale ripostiglio di 10,26 mq e altezza 2,5 metri (tale volume non risulta essere autorizzato). L'altezza interna dei locali è di 3,49 m.

Il lastrico solare è pavimentato ed ha parapetto in muratura, per accedere al lastrico solare si esce dall'abitazione si percorre il vano scale e si sale una ripida scala in legno.



L'immobile è allacciato a tutte le utenze, ha riscaldamento autonomo e impianto di climatizzazione.

L'immobile è dotato di ascensore al piano.

Le superfici di ogni ambiente sono le seguenti:

Soggiorno: 23 mq; bagno e antibagno: 4,18 cucina: 8,6 mq cameretta: 8 mq; camera: 21 mq bagno e antibagno: 11,6 mq; lastrico solare: 82 mq (al lordo delle murature e del ripostiglio), ripostiglio su lastrico: 10,26 mq.

L'immobile abitativo è esente Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto non sono stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni di cui all'art. 3 comma 1 lettera c, lettera d, lettera f di cui al DPR 380/2001.

4.1.1. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

LOTTO UNICO

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 138 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione p. 4	107 mq	1	107 mq
Lastico solare	82 mq	25+6	31 mq

Tot = 138 mq



5. QUESITO N. 7: ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono integralmente alla documentazione catastale in atti e individuano in maniera univoca i beni.

6. QUESITO N. 8:

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene pignorato, in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:

- Planimetria catastale
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.
- Estratto di mappa
- Elaborati planimetrici 1999, 2003, 2020

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. Le unità immobiliari inserite nel pignoramento sono intestate all'attualità.
2. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale.
3. L'elaborato planimetrico necessita di aggiornamento per la corretta indicazione dei lastrici solari e delle unità abitative.
4. La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi, sia per la presenza sui luoghi di un tramezzo che delimita il vano cucina, inoltre non è presente il grafico esplicativo del lastrico solare di proprietà, si evidenzia che la modifica catastale potrà essere effettuata a valle della presentazione del titolo edilizio legittimante SCIA art. 37 e la demolizione del ripostiglio sul lastrico solare.

È presente un condominio con amministratore Sig. Mario De Simone, il costo ordinario bimestrale si attesta su € 120,00, mi devono ancora essere consegnate le quote millesimali di proprietà e gli eventuali insoluti.



7. QUESITO N. 9:

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade nella sottozona A1 del PRG approvato in data 06.05.1964 verbale n. 1604.



8. QUESITO N. 10 :

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 63 del 22.03.1996 con proroghe del 21.05.99, 09.07.99 08.10.99 e concessione in variante n. 189 del 15.12.1999.

L'edificio ha ottenuto l'agibilità n. 23 del 04.09.2001.

L'immobile è conforme al titolo edilizio in variante del 1999 a meno di un tramezzo che delimita la cucina rispetto al soggiorno.

Si evidenzia inoltre che è presente nella cameretta un soppalco in legno e metallo non graficato nell'elaborato grafico della concessione edilizia.

Sul lastrico solare che come si legge nell'atto di acquisto del bene ricalca la sagoma dell'appartamento si segnala che: rispetto alla sagoma dell'appartamento è inclusa anche la porzione che ricade sul vano scala per circa tre metri quadrati, e che è stato edificato sul lastrico solare un ripostiglio di 10 mq e altezza 2,50 metri non autorizzato. Sul lastrico solare è inoltre presente un abbaino che da luce alla cameretta con soppalco, tale abbaino è presente in pianta nel titolo edilizio.

Pertanto il tramezzo interno può essere legittimato mediante SCIA Art. 37 con relativa presentazione e aggiornamento catastale, mentre il vano ripostiglio dovrà essere oggetto di demolizione in quanto non sanabile e riportare la sagoma del lastrico solare alla sagoma del piano sottostante. Nel progetto edilizio vengono riportati i lastrici solari degli appartamenti senza alcuna delimitazione, inoltre nell'elaborato planimetrico presentato nel 2000, non è chiara la suddivisione di tali lastrici che pertanto deve essere oggetto di ripresentazione.



Ripostiglio realizzato sul lastrico solare



Rappresentazione delle superfici su base catastale

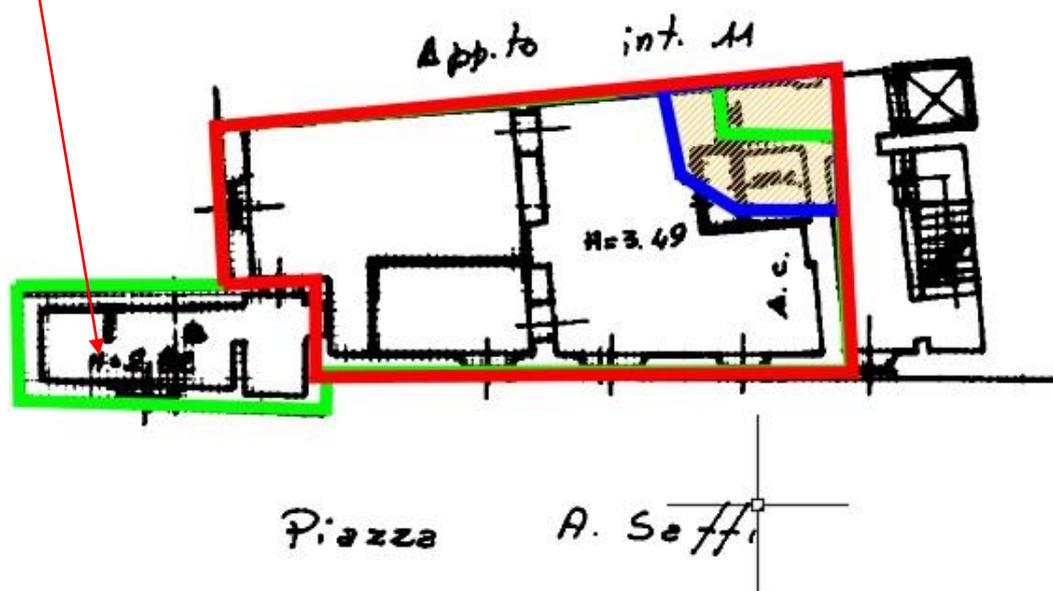
Verde sagoma appartamento

Rosso sagoma rilevata lastrico solare

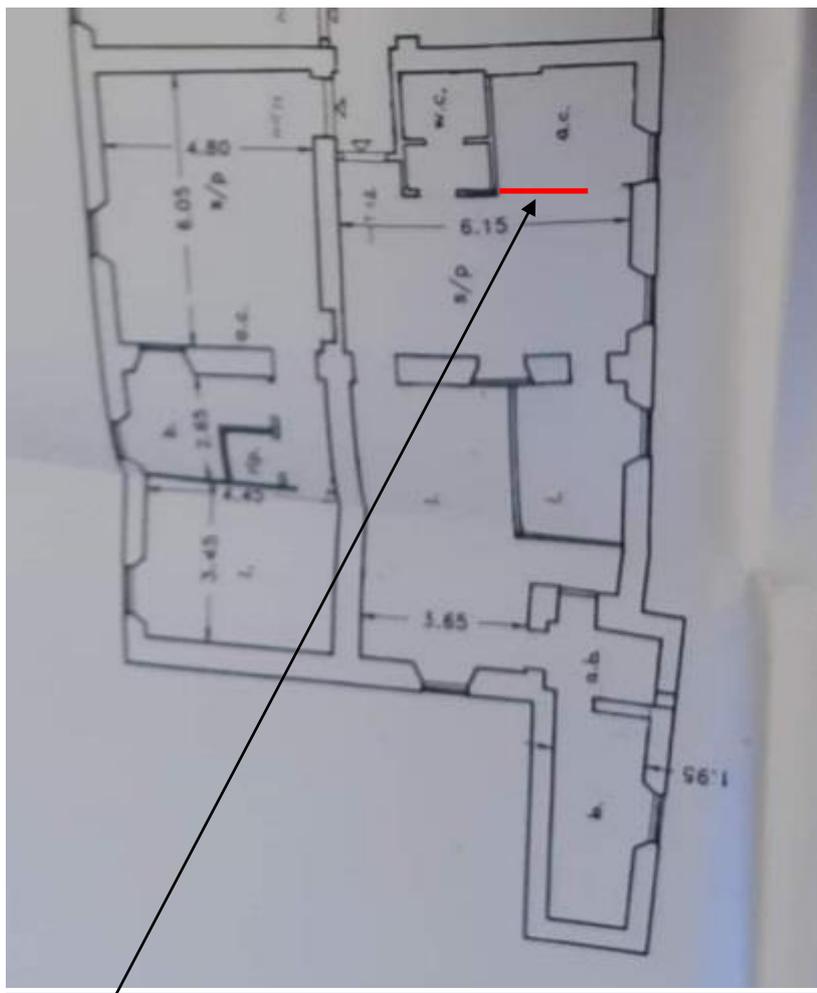
Blu retinato area chiusa a ripostiglio sul lastrico solare

Area di lastrico solare non accessibile

Δ PP. TO pieno 4^o int. 12



Estratto dalla concessione in variante del 1999



Tramezzo rilevato sui luoghi che delimita il vano cucina

Si evidenzia che la planimetria catastale è conforme al progetto edilizio ma non allo stato dei luoghi



9. QUESITO N. 11 :

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare, non si è avuta notizia di altri procedimenti giudiziari riguardanti il bene.

10. QUESITO N. 12:

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dalla ex moglie del Sig. Cocuzza Antonio.

11. QUESITO N. 13 :

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non vi è il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



12. QUESITO N. 14 :

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta avere vincoli artistici, non risultano dagli atti comunali diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'edificio ricade nella tavola 18_363_B in area: vincolata

Art. 134 co. I lett. a e art. 136 lett. c e d D.LGS 42/2004

Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto art. 44.



Stralcio TAV. 18 B PTPR



8. QUESITO N. 15 :

PIGNORAMENTO DEL LOTTO

Il bene, è stato pignorato per una quota pari al 100%.

9. QUESITO N. 16 :

VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto in unico lotto così individuato:

LOTTO unico:

Comune di Civitavecchia Piazza Aurelio Saffi, 17 piano 4 int. 12

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
22	41	523	1	A/2	2	4,5 vani	Totale 107 mq Totale escluse aree scoperte: 107 mq	€ 534,53	PIAZZA AURELIO SAFFI 17 P. 4 INT. 12

10. QUESITO N. 17 :

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2021 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Centrale; Codice di Zona: B1; Destinazione: **Abitazioni Civili ;**

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Abitazioni 1.200 / 1.750

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

4,8 / 7

BORSINO IMMOBILIARE residenziale

Valore medio vendita zona centrale 1.357 €/mq

Valore medio di affitto zona centrale 4,99 €/mq

OFFERTE IMMOBILIARI

- Appartamento €/mq 1.533,33 (immobiliare.it).
- Appartamento €/mq 1.733,33 (case.trovit.it).
- Appartamento €/mq 2.111,00 (immobiliare.it).



Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

TABELLA TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 - calcolo coefficiente di merito degli immobili -

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc
	Normale			
x	Ricercata	0,5		
	Degradata		0,3	
	Servizi Pubblici			Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc
X	Vicini (< 300 m)	0,5		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	Trasporti Pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc
X	Vicini (< 300 m)	0,5		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	Servizi Commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti
X	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	Verde Pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc
X	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			



	Assenti (> 3.000 m)			
	Dotazione di parcheggi			Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi
x	Normale			
	Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio				
	Stato Conservativo			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato da 5 anni	5		
	Realizzato da 5 - 10 anni		5	
	Realizzato da 10 - 15 anni		10	
x	Realizzato da 15 - 20 anni		20	
	Realizzato da 20 - 30 anni		30	
	Realizzato da oltre 30 anni			
	Livello Manutentivo complessivo			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
x	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
X	Normali			
	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialletti mal illuminati, finiture approssimati
	Caratteristiche architettoniche			
	Normali			El archit eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
x	Distintive	1		El archit creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	Pertinenze Comuni			
x	Normali			
	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	Androne			
x	Normale			
	Distintivo	0,5		
	Prospicienza			
	Normale			
x	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	Sicurezza			
X	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
	Ascensore			
x	Presente			
	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
	Nr. Unità nel Fabbricato			
	1	3		
	2	1		
	da 3 a 9			
x	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
	Piani fuori terra			
	1	1		
	2	0,5		
x	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
	Destinazione prevalente del fabbricato			
X	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità				
	Livello manutentivo complessivo			
x	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
X	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento. Serramenti pvc
	Caratteristiche architettoniche			
x	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
	Piano nel caso di appartamento in condominio			
	Terra		0,1	
	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
x	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
	N. Piani interni			
x	1	1		
	2			
	3		0,5	



	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi				
X	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
	Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
	Lavanderia	0,2		
	Ripostiglio	0,2		
Vista esterna				
	Normale			
x	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione				
	Normale			
x	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
Luminosità				
	Normale			(= 1/8 sup. int)
x	Buona	0,5		(> 1/8 sup. int)
	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int)
Impianti				
	Economici		0,9	
X	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0,3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
	Ottimi	0,5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica,
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
Spazi interni				
x	Normali			
	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
Distribuzione interna				
	Normale			
X	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo
COSTRUTTORE				
Storia				
	Normale(> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0,3	
X	Consolidata (> 30 anni)	0,5		
Struttura aziendale		Progettazione costruzione comunicazione		
	Normale			Solo parte di sopra
X	Strutturata	1,0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione				
	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
	Normale			Progettazione con canoni commerciali
X	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata
	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
Posizionamento del costruttore				
	Normale			Costruttore edile
X	Alto	0,5		Leadership consolidata
	Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 10 % e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,10 = 0,9$.

Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: $k = 0,9$



Lotto unico - stima metodo sintetico comparativo

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato €/mq 1.781,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,9

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 138 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_Lotto\ 1} = \text{€ } 221.200,20$$

Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo

$$V_{\text{Tot_Lotto\ unico_Comparativo}} = \text{€ } 221.200,20$$

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier), che rappresenta l'inverso del tasso ($GRM = 1/r$), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

• Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (residenziale). Si



assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore residenziale nel 2° semestre del 2020 nella città di Civitavecchia (pari al 4,5%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene: $r_{min} = 4,5\% - 1,5\% = 3\%$ $r_{max} = 4,5\% + 1,5\% = 6\%$

• Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$$GRM_{max} = 1/0,03 = 33,33 \quad GRM_{min} = 1/0,06 = 16,66$$

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è: $GRM_{medio} = (33,33 + 16,66)/2 = 25$

• Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.

Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\pm \Sigma I (GRM)_{max} = \pm (33,33 - 16,66)/2 = \pm 8,335$$

Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	1,30
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	1,20
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	1,16	1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,40	0,40
	6	Età dell'edificio.	1,60	1,60
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	0,10
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,48	0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,10	0,10
	10	Suscettibilità alla trasformazione	1,20	1,20
	11	Rischio legato al locatario.	0,59	0,59
		Somma delle influenze	8,33	8,33

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.		-1,16



		Idoneità strutturali e statiche.		
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-1,6
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti		-0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,20	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-1,20
	11	Rischio legato al locatario.		-0,59
		Somma delle influenze	3	-5,43

Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione Per quanto sopra $GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 25 + 3 - 4,43 = 22,57$. Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a: $r = 1/GRM = 1/22,57 = 0,044$ pari a 4,40 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R / r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 20% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	4,0 %
Spese di servizi	1,3%
Spese di improduttività	1,20 %
Spese di assicurazione	0,55 %
Spese di reintegrazione	2,95 %
Spese Amministrazione	2,70%
Spese di imposte	7,3 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto unico



Lotto unico - stima metodo del reddito

Prezzo affitto €/mq 7

Lotto unico

- Affitto mensile: $(7 \text{ €/mq} \times 138 \text{ mq}) = \text{€/mese } 966,00$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 11.770,71$
- reddito annuo netto $\text{€ } 11.770,71 - 20\% = \text{€ } 9.416,56$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4,4 % si ricava il valore dell'immobile:
- $V = R / r = \text{€ } 9.416,56 / 0,044 = \text{€ } 214.012,90$

Valore del bene con il metodo del reddito

- $V_{rA_Lotto\ unico} = \text{€ } 214.012,90$

Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito

$V_{Tot_Lotto\ unico_Reddito} = \text{€ } 214.012,90$



VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

Totale stima del Lotto unico

$$V_{\text{Lotto}} = (V_{\text{Tot_Lotto unico_Comparativo}} + V_{\text{Tot_Lotto unico_Reddito}}) / 2 = € 217.606,55$$

Vengono detratti i seguenti importi:

- € 2.000,00 per presentazione SCIA art. 37 + 516 € sanzione
- € 800,00 DOCFA +€ 100 spese
- Demolizione del ripostiglio sul lastrico solare e adeguamento della superficie a sagoma del piano sottostante € 4.500,00

Totale importi a detrarre 7.916,00

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% dell'importo stimato.

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 209.690,55 - 5\% = € 199.206,00$$

V_{Lotto unico} = in cifra tonda € 199.000,00

Il C.T.U.

Canale Monterano, 10 aprile 2022

Ing. Katia Merli



11. ALLEGATI

-  attestazione USI CIVICI
-  BECCHETTI ATTO ACQUISTO
-  CONCESSIONI E ATTI PREGRESSI
-  ELABORATO FOTOGRAFICO
-  ELABORATO PLANIMETRICO 1999
-  ELABORATO PLANIMETRICO 2003
-  ELABORATO PLANIMETRICO 2020
-  ESTRATTO DI MAPPA
-  NOTA ISCRIZIONE 04 2022
-  OFFERTE vendite 1
-  OFFERTE vendite 2
-  OFFERTE vendite3
-  PLANIMETRIA
-  QUOTAZIONI OMI
-  VISURA IPOTECARIA
-  VISURA STORICA SUB 523

Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.

