

E.I. 223/18 R.G.E.

Nella procedura N. 223/18 R.G.E., il sottoscritto dott. Andrea Talenti, iscritto all'albo dei geometri laureati della provincia di Viterbo al nr. 1038 del 1994, con studio professionale in Montalto di Castro Via del Giardino 7/b, tel. (+39) 3357066959, mail andreatalenti@me.com, pec. andrea.talenti@geopec.it, ha ricevuto mandato in qualità di esperto estimatore dal



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. ALESSANDRA DOMINICI

di svolgere il seguente incarico:

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 margine. 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. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
5. 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 (calpestabile) 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;
6. 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

7. 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;

8. 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;

9. 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;

10. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

11. 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.

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

13. 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;

14. 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. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15. 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;

16. 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;

E' stato autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito e il custode a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

E' stato altresì autorizzato ad avvalersi del mezzo di trasporto proprio per l'espletamento dell'incarico, con l'avvertimento che verranno rimborsate unicamente le spese di trasporto documentate.

L'udienza è fissata innanzi al dott. Francesco Vigorito il 05/10/20 ore 11.00



All'esito delle operazioni peritali si riportano le seguenti risultanze punto per punto:

1. ho verificato 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, **non ho accertato** documenti mancanti o inidonei, dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, C.P.C.;
2. al momento del deposito il creditore procedente ha optato per:
il deposito di certificazione notarile sostitutiva. quindi preciso, che:
- la stessa risale all'atto di assegnazione oltre il ventennio del 31.03.1993 rep. 16708 trascritto il 16.04.93 ai nn. 2298/1747 notaio ARDUINO SPICACCI MINERVINI.
i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, quindi preciso che:
- sono indicati nella detta certificazione i dati attuali e storici.
In relazione a **diritti coniugali** preciso che:
- l'immobile è stato acquistato in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 17.03.2010 notaio MACRI di Roma Rep. 2278/1649 trascritto il 19.03.2010 ai nn. 3795/2431 non sussistono diritti coniugali sulla proprietà. Art. 179, lett. a) C.C. Non mi risulta allegato certificato stato civile.
3. Sulla base dei documenti in atti, ho predisposto l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** comprendente ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento. lo stesso è di seguito trascritto ed allegato alla presente perizia con la lettera A - "*Allegato A alla relazione di CTU RGE 210-18 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*"

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N. 3796/797 del 19.03.2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17.03.2010 notar MACRI di roma rep. 2279/1650 a favore di Banca Tercas SPA con sede a Teramo. Contro:
per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2.
ISCRIZIONE N. 11077/1888 del 06.12.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Roma in data 06.06.13 rep. 18520 a favore di Unicredit Spa con sede in RM contro per la quota di 1/2;
TRASCRIZIONE N. 7759/5470 del 08.08.18 verbale di pignoramento emesso da Tribunale di CV in data 11.07.18 Rep. 32154 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma contro per la quota di 1/2.
nessun altro

4. l'atto di provenienza è per 1/2 di piena proprietà a favore del soggetto pignorato, per 1/2 a favore di Pascucci Antonella (allora coniuge in separazione legale) compravendita Notar Macri Roberto del 17.03.10 Rep. 2278/1649.
5. Eseguito il sopralluogo più volte si è avuto infine accesso ai luoghi in data 30/09/2020, congiuntamente al custode Dr. Avv. Tiziana Pirone, è stato possibile constatare le rifiniture interne dell'unità immobiliare "*Allegato B alla relazione di CTU RGE 210-18 Verbale di primo accesso*" con le seguenti risultanze:
 - a. L'immobile risulta libero per essere stato consegnato al custode con verbale del 6 febbraio 2020 dal

Descrizione:

Il compendio pignorato, sito nel Comune di Cervetri in Via Tre Confini s.n.c. e censito al N.C.E.U. con il Fg. 25 Part. 389 Sub. 6, è costituito da un appartamento sito al piano terra adibito a civile abitazione, con una consistenza di 4 vani. All'appartamento si accede tramite ingresso autonomo (scala esterna) e risulta di proprietà dell'esecutato, sig. in ragione della quota di 1/2, e i quali erano coniugati in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto per atto di compravendita per Notar Macri Roberto di Roma del 17/03/2010 rep. 2278/1649, trascritto il 19/03/2010 ai n. 3795/2431 di formalità. Stante il mancato accesso sull'immobile, dall'esterno dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si riscontrano delle difformità rispetto alla visura planimetrica ed al titolo abilitativo, in quanto la parte di balcone posta a Nord-Ovest risulta chiusa e il piccolo ingresso alla fine della scalinata non risulta essere stato realizzato, pertanto con la chiusura del balcone si è andato a concretizzare un aumento di superficie residenziale.

A seguito dell'avvenuto accesso all'interno dell'unità immobiliare si precisa:

- a. l'appartamento risulta finito al civile, spogliato di tutti gli elementi di impiantistica termica e di parte di quella elettrica pure in alcuni elementi presente;
- b. la pavimentazione in gres appare di buona posa e sostanzialmente intatta;



- c. gli infissi (incluso il portoncino di ingresso) esterni ed interni sono in legno di scarsa qualità il vetro è singolo e sono coperti da persiane in condizioni di degrado che suggeriscono l'impossibilità del riuso senza un sostanziale intervento di rinnovo. Risultano asportate le porte interne delle due camerette di cui è rimasto il solo controtelaio a vista;
- d. Il bagno è maiolicato e rifinito con elementi di buona qualità;
- e. Nel soggiorno presente un grande camino con funzione di riscaldamento, per cui sono presenti, all'esterno tutti gli elementi di collegamento ad un vano in lamiera ove verosimilmente si trovava installata la caldaia ad oggi asportata anch'essa;
- f. All'esterno la pendilina a copertura dell'ingresso risulta essere completamente in legno in condizioni medie di conservazione;

Dati metrici

superficie (calpestabile) in mq. 66,79.

Confini catastali

L'immobile posta al piano terra e censito con il sub. 6 confina, a Sud ed Ovest ed a Nord con la particella 239, e a Est con l'unità immobiliare censita con la Part. 592 (porzione dello stesso fabbricato).

Dati catastali

L'immobile è censito c/o Agenzia entrate U.P. ROMA comune di Cervetri Foglio 25 particella 389 sub. 6 categoria A2 (Abitazione di tipo civile) Mq. 85 consistenza vani 4.

Caratteristiche agevolative Art. 10 D.P.R. 633/1972

Non si tratta di Edilizia agevolata.

La vendita non è soggetta ad IVA, sono trascorsi oltre 5 anni dalla ultimazione.

6. Conformità dati pignoramento e attuali del bene: **SI**
All'interno dell'unità immobiliare sono state riscontrati i seguenti interventi realizzati in difformità / assenza del titolo edilizio:
 - a. una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella diversa disposizione del "Servizio Igienico" rispetto allo "Studio" a confronto con la Concessione n. 39 del 14 Marzo 1997, ma in conformità con quanto rappresentato nella visura planimetrica;
 - b. la realizzazione di una tettoia nel balcone a Sud;
 - c. la non realizzazione del pre-ingresso sito alla fine della scalinata;
 - d. ampliamento di superficie residenziale e volume eseguito in assenza di titolo ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 15/2008, concretizzatosi con la tamponatura di parte del balcone posto ad Ovest, come di seguito rappresentato:
7. Ai fini urbanistici trattasi di unità immobiliare in zona Agricola.
8. Regolarità urbanistica:
Edificio trasformato da agricolo ad residenziale in virtù di Concessione Comune di Cervetri con nr. 39 del 14 marzo 1997 su istanza
"Allegato C alla relazione di CTU RGE 210-18 titolo ad edificare"
Conformità all'autorizzazioni o concessioni amministrative: **NO**
Abitabilità: **NO**



Per la regolarizzazione dell'immobile occorre effettuare i seguenti interventi:

DIFFORMITÀ NON SANABILE

- intervento di demolizione delle opere abusivamente realizzate (descritte al punto 6/b e 6/d)
- A 3.01.2 **Demolizione di muratura di qualsiasi genere**, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza o profondità, con obbligo del taglio secondo linee stabilite, segnalazioni diurne e notturne e l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi e a condutture pubbliche e private (fogne, gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni, ecc.), compreso il tiro in discesa dei materiali,..... e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:
Unitario 101,44 €/mc
Parete 1 = 5,87 X 2,70 X 0,30 = 4,75 mc
Parete 2 = 1,42 X 2,95 X 0,30 = 1,26 mc
Somma 6,01 mc 609,65 €
- A3.02.26 Smontaggio di porte, cancelli, ringhiere, finestre, ecc inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio
Unitario 0,77 €/kg
500 kg 385,00 €
- (corpo) Smontaggio impianto idrico / gas
cd 1 1.500,00 €
- A 3.02.1. **Rimozione totale di manto di copertura a tetto** comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso:
Unitario 15,49 €/mq
5,87 X 1,80 = 10,60 mq 164,20 €
- A 3.01.6. **Demolizione di solai** sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:
Unitario 130 €/mq
5,87 X 1,42 = 7,76 mq 1.008,80 €
- A 3.02.10 **Rimozione di pavimentazione** eseguita con l'ausilio di idonei mezzi, compresa la malta di allettamento e l'onere eventuale della ripulitura, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio e stiramento del materiale che resta a disposizione dell'Amministrazione, escluso il calo in basso. Il massetto di sottofondo in sabbia, ghiaia o cemento da contabilizzare a parte:
Unitario 10,33 €/mq
5,54 X 1,12 = 6,20 mq 64,05 €
- A 3.02.2. Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso
Unitario 22,72 €/mq
5,00 X 1,40 = 7,00 mq 159,04 €
- A3.03.1 Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali:
A3.03.1a valutazione a volume 43,90 € X 20,66 mc = 906,97 €
A3.03.2.b valutazione a peso 0,11 € X 3.000,00 mc = 330,00 € 1.236,97 €
- A 3.03.6. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.
Unitario 57,6 €/t



Il sottoscritto, essendo in possesso dei requisiti della norma UNI 11558:2104 (che stabilisce i requisiti del valutatore) quale Valutatore Europeo Riconosciuto (REV) dal Consiglio Nazionale Geometri Laureati iscritto al con il numero REV-ITCNGeGL/2021/29, quale valutatore internazionale riconosciuto, applica la normativa prevista dagli IVS - EVS (Standard internazionali e standard europei di Valutazione) conforme anche alla revisione adottata dall'ABI e dal governo Italiano con la normativa UNI 11612:2015 secondo l'International Valuation Standard Council e gli Standard di Valutazione Europei (The Blue Book) TEGoVA. LA presente relazione contiene e rappresenta tutti gli effetti di legge il rapporto di Valutazione.

Il mercato di riferimento è quello degli alloggi indipendenti. La metodologia di stima è per confronto o comparazione (MCA) Market comparison Approach, data la natura della valutazione si ritiene di considerare quale parametro quello fornito dall'Agenzia dell'entrate OMI, (preceduta da una verifica effettuata dal perito prima dell'applicazione con al conformità al mercato locale):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CERVETERI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA RURALE EX COMUNE DI ROMA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	3,8	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Note:

- il **comparabile** è un immobile simile a quello che dobbiamo stimare col metodo del MCA (comparativo), simile tanto da poter dire che appartiene allo stesso segmento di mercato, di quello del subject (oggetto di Stima);
- **MCA** è La Comparazione di Mercato è il metodo più usato, tra quelli degli IVS;
- Subject è l'immobile oggetto di valutazione.

Indicatori economico estimativi

localizzazione (zona, quartiere, ecc)	SI
tipo di contratto (compravendita, vendita forzata, ecc.)	VENDITA GIUDIZIARIA E.I.
destinazione (abitativo, ufficio, negozio, ecc.)	SI (Abitativo)
tipologia immobiliare (terreno o fabbricato? nuovo o usato?)	SI (Fabbricato usato)
tipologia edilizia (villino, appartamento, colonica, capannone, ecc.)	SI (Abitazione di tipo civile)
dimensione (piccolo, medio o grande?)	SI (Medio)
forma di mercato (monopolio? oligopolio? concorrenza perfetta?)	Leggi Motivazioni valore applicato
caratteri della domanda e dell'offerta (privato o impresa?)	c.s.
livello del prezzo di mercato (i prezzi stanno aumentando o diminuendo?)	c.s.
filtering (zona di pregio o degrado?)	indifferente



Parametro	Mq.	
Valore del comparabile	1.000-1500	Euro/Mq SL. - conforme al mercato locale
Stato di conservazione del comparabile	Normale	
Stato di conservazione del Subject	Normale	
Rapporto Subject/Comparabile	1	
Valore applicato al Subject	1.000	Euro/Mq SL.
Motivazioni della scelta del valore	A motivo della tipologia di vendita e le caratteristiche del mercato, nonché la attuale situazione del m.i. il sottoscritto applica il valore più basso del comparabile. Date le condizioni del contesto globale del fabbricato in condizioni di grave degrado, si ritiene di dover ridurre la valutazione di un ulteriore 25%)	

Dati metrici del Subject:

Superficie commerciale ABITAZIONE S.U.L. Mq.66,7 c. di rag.

Calcolo di equivalenza ponderata

Abitazione	S.L.	Mq.84,45	1	84,45
Balcone	S.L.	Mq.19,55	0,3	05,87
Superficie per la valutazione (Equivalente)	S.L.E.			Mq.90,32 Circa

VALORE DELL'IMMOBILE = 90 x 750,00 = 67.500,00 EURO

valore per mq commerciale 1.010,00 EURO/MQ

COSTO demolizione abusi (punti 6/b – 6/d) 15.000,00 Euro
COSTO sanatoria edilizia (punti 6/a – 6/c) 5.000,00 Euro

Valore da porre a base d'asta 57.000,00 Euro

Redatto e confermato in data 30/09/20 (data anche del rapporto di valutazione)

FIRMATO DIGITALMENTE
il tecnico dott. Andrea Talenti, geometra.

