

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E.257/18

Giudice: Dott. Alessandra Dominici

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Valentina Varlese
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. A33005
cf. VRLVNT83E70C773H - p.iva 14408291004
studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a – tel.+393494993765
PEC: v.varlese@pec.ording.roma.it

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Civitavecchia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 257/2018 R.G.E.

Su istanza della [REDACTED], con sede legale in [REDACTED],
[REDACTED], ed oggi [REDACTED] per
cessione di crediti (L.130/1999) e [REDACTED], quale sua
mandataria, contro [REDACTED]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983
C.F. [REDACTED] - P.IVA 14408291004, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di
Roma con il n. A33005 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con
studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3494993765.

AVENDO RICEVUTO

In data 28.12.2018 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice
dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dr.ssa **Alessandra Dominici**,
relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita agli immobili ubicati nel Comune di
Civitavecchia (RM), Via Leopoli, n.13 e precisamente:

- appartamento con annessa corte di pertinenza esclusiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 20, p.lla 930 sub 502, cat. A/2, vani 5, via Leopoli n. 13, piano S1, int.1;

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.
Dott. Ing. Valentina Varlese

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli atti della procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

Provvedimento di nomina esperto C.T.U. (esperto Ing. Valentina Varlese).

Nota deposito documenti

Atto di Pignoramento

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 titoli abilitativi (*CIL n.25854 del 03.05.2012 – urb.n.1911 del 07.05.2012 – relazione tecnica in riferimento ad elaborati -elaborato grafico di progetto CIL*);

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la completezza della documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

Identificare l'immobile pignorato, oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione degli atti di aggiornamento catastale, l'acquisizione della planimetria catastale e dell'estratto di mappa catastale del Comune di Civitavecchia.

Contattare il custode per concordare l'accesso all'abitazione, al fine di eseguire un sopralluogo di verifica della consistenza attuale, mediante rilievo fotografico e metrico dell'immobile pignorato.

Valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;

Verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;

Verificare eventuali vincoli artistici, storici, demaniali;

Reperire gli atti e le relative autorizzazioni per l'edificazione dell'immobile, rilasciati dal Comune di Civitavecchia, al fine di verificare la corrispondenza con l'attuale consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Verificare la rispondenza con i documenti depositati relativi all'accatastamento dell'immobile oggetto di pignoramento.

Redigere una relazione sui risultati delle indagini svolte e di stima del lotto individuato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti richiesti dal Giudice, con l'affidamento dell'incarico del 28.12.2018, la sottoscritta ha eseguito il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca documentale catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito dati e planimetria catastale dei cespiti immobiliari interessati, di seguito così identificati:

- appartamento con annessa corte di pertinenza esclusiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 20, p.la 930 sub 502, cat. A/2, vani 5, via Leopoli n. 13, piano S1, int.1;

Successivamente, la sottoscritta contattava il custode Dott. Fiorentini Andrea per fissare la data del sopralluogo, incaricando lo stesso di darne notizia agli interessati, proprietari dell'immobile, la Sig.ra [REDACTED]

Nei termini fissati, questa C.T.U. si recava in via Leopoli n.13, per dare inizio alle operazioni peritali, eseguendo il sopralluogo tecnico, di concerto con la Sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e presenziato alle operazioni peritali.

In occasione del sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico-fotografico degli ambienti interni ed esterni, per confrontare la rispondenza con la documentazione catastale, progettuale e dei titoli abilitativi, in possesso della sottoscritta, che ne hanno legittimato l'edificazione.

In esito di un attento studio degli atti di causa, eseguito il preliminare controllo della regolarità ed efficacia dei documenti in essi riportati, di concerto con il custode, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali e in riferimento ai termini e alle specifiche richieste formulate nei quesiti dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Punto 1 (quesito 1)

VERIFICA ISPEZIONI

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare nuove ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia e ad estrarre copia delle note di trascrizione contenenti gli elenchi sintetici delle formalità (All.1)

Punto 2 (quesito 2)

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente dichiara di aver optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva delle risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari che prende in considerazione il ventennio antecedente la data del 17.09.2018.

Con nota di deposito del 26.11.2018 il creditore procedente dichiara di allegare tale certificazione: dalla disamina del fascicolo informatico a cui la sottoscritta ha accesso in qualità di ctu, tale documentazione risulta essere presente.

Punto 3 (quesito3)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI - DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE IPOTECHE

In atti risulta depositato certificazione notarile sostitutiva del 19.11.2018, la sottoscritta ha provveduto inoltre a completare le verifiche presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, estrapolando i seguenti titoli di provenienza:

- 1) TRASCRIZIONE: Atto di compravendita n.147984 del 03.09.1970 a rogito del notaio Giuseppe Capparella di Civitavecchia, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 26.09.1970 R.G.4820 - R.P.3510 con il quale il Sig. [REDACTED] vendeva alla Sig.ra [REDACTED] appartamento sito in via Leopoli n.13 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 20, p.IIa 930, sub 502, cat. A/2, vani 5, piano S1, int.1.
- 2) TRASCRIZIONE: Atto di compravendita n.31242 del 27.09.1999 a rogito del notaio Sconocchia Mario di Civitavecchia C.F. SCNMRA28H24G135N, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 29.09.1999 R.G.8650 - R.P.5157 con il quale la Sig.ra [REDACTED] vendeva ai sig.ri [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà ed alla Sig.ra [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, appartamento sito in via Leopoli n.13 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 20, p.IIa 930, sub 502, cat. A/2, vani 5, piano S1, int.1.
- 3) TRASCRIZIONE: Atto di compravendita n. 31362/11486 del 11.01.2001 a rogito del notaio Dr. Antonio Pugliese di Civitavecchia C.F. PGLNTN60D21H501T, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 12.01.2001 R.G.331 - R.P.238 con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] entrambe in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, vendono alla Sig.ra [REDACTED] in separazione dei beni, appartamento sito in via Leopoli n.13 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 20, p.IIa 930, sub 502, cat. A/2, vani 5, piano S1, int.1.
- 4) TRASCRIZIONE: Atto di compravendita n. 35595/10969 del 01.06.2012 a rogito del notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia C.F.

SRLFNC63C31H501C, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 11.06.2012 R.G. 4821 – R.P. 3158 con il quale la Sig.ra [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni, appartamento sito in via Leopoli n.13 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio 20, p.lla 930, sub 502, cat. A/2, vani 5, piano S1, int.1.

- 5) ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria Reg.Gen. 4822 – Reg.Part. 689 del 11.06.2012 - derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico rep. n. 35596/10970 del 01.06.2012 a rogito Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia, a favore della [REDACTED] a carico di [REDACTED] in separazione per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED], in separazione per 1/2 di piena proprietà, gravante sui seguenti immobili oggetto del pignoramento.
- 6) ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria Reg.Gen. 4219 – Reg.Part. 685 del 14.05.2018 derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico rep. n. 35596/10970 del 01.06.2012 a rogito del notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia, a favore della [REDACTED] a carico di [REDACTED] in separazione per 1/1 di piena proprietà, in rettifica su titolo atto Civitavecchia Isc rg 4822 rp 689 del 11.06.2012, gravante sugli immobili oggetto del pignoramento.

PIGNORAMENTI

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobile n. 2545/2018 del 22.08.2018 del Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Civitavecchia il 17.09.2018 Registro Generale n.8462 – Registro Particolare n.5957, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) a carico della Sig.ra [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto del pignoramento.

SEQUESTRI

Non risultano sequestri;

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

ATTI D'OBBLIGO

Non risultano atti d'obbligo.

Punto 4 (quesito 4)

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

In atti risulta depositata certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli redatta in data 19.11.2018, la quale prende in esame il ventennio antecedente la data del 17.09.2018, avente ad oggetto appartamento di tipo civile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al fgl.20 p.lla 930 sub.502, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (vedi punto 3)

Punto 5 (quesito 5)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Comune di Civitavecchia:

- Appartamento di tipo civile: Catasto Fabbricati foglio 20- p.lla 930- sub 502-
- cat. A/2- vani 5- Sup.Cat. mq.81 - Rend. €542.28 piano S1- int.1.

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Civitavecchia, in via Leopoli n.13, in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale.

CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente con:

Appartamento

lato Nord: altra proprietà/ Via Leopoli, n.11

lato Sud: altra proprietà /Via Leopoli, n.15

lato Est: area esterna uso esclusivo/affaccio su Via A. Costa

lato Ovest: proprietà comune/Via Leopoli, n.11

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE

L'appartamento è parte di una palazzina ad uso residenziale.

L'immobile presenta affaccio libero su un unico lato (Est) mentre i restanti lati risultano in aderenza con altre unità abitative.

L'abitazione è parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra con accesso dal civ.13 di Via Leopoli. L'unità è ubicata al piano seminterrato, a quota -3.00 mt. dal piano stradale, ed è disimpegnato a mezzo della scala condominiale.

L'appartamento, allo stato attuale è così composto:

- Ingresso/disimpegno mq 7.10;

- n.1 camera da letto matrimoniale di mq 15.27;
- n.1 camera da letto di mq 8.40;
- n.1 studio di mq 6.90;
- n.1 cucina-pranzo di mq 16.43;
- n.1 bagno di mq 4.50;
- n.1 terrazzo esterno di 110.05 mq.

DIFFORMITA' RILEVATE

L'esito del sopralluogo ha evidenziato, alcune difformità rispetto all'elaborato progettuale allegato alla C.I.L. del 07.05.2012 e alla successiva planimetria catastale depositata negli atti del Catasto Urbano del Comune di Civitavecchia in data 08.05.2012 con scheda RM0500945.

Le difformità riguardano: una diversa distribuzione degli spazi interni conseguenti la realizzazione di uno studio ricavato nell'area già destinata a soggiorno pranzo; la realizzazione di una zona rialzata nel locale bagno; la quota di calpestio del terrazzo esterno, di pertinenza esclusiva, posta a quota + 0.50 mt dal piano dell'appartamento; la realizzazione, sul terrazzo pertinenziale, di un locale caldaia in muratura; la realizzazione di una tettoia ricavata dal prolungamento della falda della copertura del locale caldaia.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

Nel fabbricato sono state rilevate le seguenti parti comuni:

l'androne di accesso, le scale, il lastrico solare ed il locale lavatoio posto in copertura.

Le strutture portanti del fabbricato sono state realizzate in muratura mista; i solai sono in latero-cemento. Il solaio del lastrico solare è praticabile e ad uso condominiale. Le tamponature eseguite in blocchi pieni, risultano intonacate e tinteggiate; le pareti esterne, presentano un paramento di base in blocchi di tufo, di altezza pari a mt. 1,20. Le partizioni interne dell'appartamento sono state realizzate con mattoni in laterizio forati.

L'appartamento presenta un ingresso-corridoio, dove affacciano i vari ambienti. La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle in gres delle dimensioni cm.30 x 30, di colore chiaro e battiscopa in gres dello stesso colore, di altezza pari a cm.8,00. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad esclusione dei locali cucina e bagno. Nella cucina le pareti risultano rivestite, per un'altezza di mt. 2,00, con piastrelle di ceramica smaltata, di dimensioni cm.20 x 20; nel bagno invece, le pareti risultano interamente rivestite, data realizzazione di una zona rialzata, da maioliche smaltate di dimensioni 25 x 20 cm. Il bagno si compone di 4 elementi (vaso, lavabo, bidet e doccia) in ceramica bianca. L'intero appartamento è controsoffittato con pannelli in cartongesso. Le bussole sono in legno color noce, tamburate; gli infissi esterni in legno (noce) con vetrocamera e ferramenta ottonata.

L'area esterna adibita a terrazzo di pertinenza esclusivo, è pavimentata con piastrelle in cotto delle dimensioni 25 x 25 cm, ad esclusione di un'area di circa 12,00 mq che presenta una pavimentazione in pietra tipo basaltina.

L'area esterna è delimitata per i due lati liberi (uno è in aderenza alla facciata dello stabile, l'altro confina con altrui proprietà) da un muro di cinta di mt.3,00 di altezza, intonacato, mentre il lato destro in aderenza ad altra proprietà è delimitato da un'inferriata posta su muratura, avente anch'essa altezza complessiva di mt.3,00. Il lato coincidente con la facciata del fabbricato è interamente rivestito in pietra intervallata con mattoni di cortina.

L'area di pertinenza è posta a quota + 0.50 mt. rispetto il piano di calpestio dell'appartamento; sulla stessa, in aderenza al corpo fabbricato, è stato realizzato un vano caldaia in muratura, di superficie pari a 2,00 mq ed altezza di mt. 2,10, con copertura a falda unica inclinata. La copertura a tetto del locale caldaia prosegue, fino punto di accesso dell'appartamento che immette sul terrazzo, creando di fatto una tettoia di protezione dagli agenti atmosferici.

L'appartamento di che trattasi, sotto l'aspetto "igienico sanitario" presenta numerosi fenomeni di infiltrazioni sui soffitti e sulle murature, nonché fenomeni di umidità di risalita lungo tutte le pareti perimetrali per un'altezza di circa 70 cm. Gli ambienti risultano nel complesso molto umidi; la situazione di insalubrità ha contribuito a generare muffe ed a dare modo alle stesse di proliferare in tutti gli ambienti.

DOTAZIONI IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano e terminali in alluminio. Alcuni ambienti sono dotati di climatizzatore (camera letto matrimoniale e studio).

L'impianto elettrico è quello originario realizzato in conformità alle norme vigenti al momento della costruzione.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta, in buona sostanza, uno stato di conservazione e manutenzione scadente; l'abitazione è risultata nell'insieme umida ed insalubre. L'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria. (All.2)

Punto 6 (quesito 6)

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ

La descrizione attuale del bene è conforme ai dati indicati nel pignoramento.

Punto 7 (quesito 7)

AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria in atti al Catasto Fabbricati non è rispondente allo stato di fatto; le difformità rilevate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove tramezzature e la realizzazione di un vano tecnico, sull'area esterna terrazzata di pertinenza esclusiva, in aderenza al fabbricato. Inoltre, l'area

esterna che allo stato attuale si presenta interamente pavimentata, nell'elaborato planimetrico catastale, è invece indicata come area giardinata.

Le difformità rilevate sono comunque sanabili (ex art. 36 DPR 380/2001) in quanto non hanno comportato un incremento di peso urbanistico, non hanno aumentato la superficie utile abitabile, né tantomeno la volumetria in quanto trattasi di realizzazione di un vano tecnico di altezza inferiore a mt.2,70 (altezza media mt.2,10) di superficie strettamente necessaria per l'alloggiamento della caldaia (mq.2,00), e la tettoia aperta, non incrementa il volume esistente. Inoltre, le opere relative alle modifiche interne sono classificate come opere di straordinaria manutenzione. L'esecuzione delle opere nel complesso, così come descritte, necessitavano della sola comunicazione di inizio lavori asseverata. (All.3)

Punto 8 (quesito 8)

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

La destinazione urbanistica dell'area, non è necessaria, in quanto trattasi di immobile già costruito.

Punto 9 (quesito 9)

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

L'immobile risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1967. In data 07.05.2012 con prot. n. 1911 è stata presentata, al Comune di Civitavecchia, comunicazione di inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni nel rispetto di quanto previsto all'art.3 comma 1 lettera b della legge 73/2010.

Punto 10 (quesito 10)

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 11 (quesito11)

L'immobile, sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo, risulta essere abitato dalla Sig.ra Santori Claudia.

Punto 12 (quesito 12)

Non ricorre.

Punto 13 (quesito 13)

I beni pignorati risultavano soggetti a vincolo Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV. A – Norme e vincoli ricognitivi, Paesaggio degli insediamenti urbani, Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV. B – Paesaggio degli insediamenti urbani *aree urbanizzate del PTPR*, Rispetto delle linee tipizzate *linee archeo-tipizzate*. *Art.45 PTPR*

I beni oggetto del pignoramento non risultano inoltre gravati da diritti demaniali, censi, usi civici o livelli.

Punto 14 (quesito 14)

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

Punto 15 (quesito 15)

La vendita del bene pignorato dovrà essere effettuata in un lotto unico.

Punto 16 (quesito 16)

CONSISTENZA

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98;

Per superficie commerciale si intende un sistema di calcolo basato sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile.

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE ABITABILI

PIANO:		TERRA		
Destinazione vani	a	l	S.U.A	S.N.R.
			mq	
SOGG.-PRANZO	3,82	4,30	16,43	
STUDIO	2,30	3,00	6,90	
BAGNO	1,50	3,00	4,50	
CAMERA 1	2,80	3,00	8,40	
CAMERA 2	3,55	4,30	15,27	
DISIMPEGNO	1,00	7,10	7,10	
LOCALE CALDAIA	1,00	2,00		2,00
GIARDINO	7,10	15,50		110,05 -2,00
TOTALE SUPERFICI			58,60	110,05

- **opera realizzata in assenza di titolo**

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE ABITABILI

PIANO:		TERRA	
Destinazione vani	S.U.A	S.N.R.	S.U.L. %
	mq		125%
SOGG.-PRANZO	16,43		20.54
STUDIO	6,90		8.62
BAGNO	4,50		5.62
CAMERA	8,40		10.50
CAMERA	15.27		19.10
DISIMPEGNO	7.10		8.87
GIARDINO		110,05	
TOTALE RIPORTARE	A 58,60	110,05	73.25

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali comprese nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia, della restituzione grafica e omogeneizzazione secondo criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Superfici principali (coperte) Valore risultante

Mq Coperti utili fuori terra

Per il calcolo delle mura perimetrali si è applicato convenzionalmente una maggiorazione del 25%. Tale percentuale fa riferimento alle caratteristiche murarie specifiche dell'immobile

58.60 125% 73.25 mq

Superfici di Ornamento (scoperte) Valore risultante

Giardini e Aree di Pertinenza

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%

110.05 15% 8.00 mq

Totale mq commerciale coperti 73.25	Totale mq comm. scoperti 8.00 (effettivi 110.05 mq)	
Totale superficie commerciale 81.25 mq (effettiva 183.30 mq)		

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

VALUTAZIONE

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture, considerata la zona urbana ove è situato ed il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici complessive, tenuto in debito conto che la valutazione deve prevedere anche dei costi aggiuntivi necessari al fine di ripristinare la conformità edilizia del bene la sottoscritta ha ritenuto di adottare i seguenti criteri di valutazione:

Il primo criterio di valutazione adottato è quello del mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente.

Nello specifico sono stati presi come riferimento:

- Il listino del borsino immobiliare della Provincia di Roma riferito al Comune di Civitavecchia relativo al secondo semestre 2019.

Il secondo criterio di valutazione è stato quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Infatti, periodicamente l'Osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare Novembre 2019 del Comune di Civitavecchia zona centro: abitazioni civili (in buono stato) prezzo €/mq di superficie convenzionale

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.213 €/mq	1.517 €/mq	1.820 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di 1° Fascia /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Valore Abitazioni civili (in buono stato)

Prezzo unitario medio €/mq 1.820

Superficie convenzionale	81.25 m²
---------------------------------	----------------------------

Mq. 81.25 * € 1.820 = € 147.875 in ct. € 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coeff. età-qualità-stato:0.60

Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a

€ 148.000*0.60= € 88.800 in ct. € 89.000,00 (Ottantanovemila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO stimato:

€/MQ (€/mq.89.000/81.25) =€1.095

Criterio di Stima n.2

Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CIVITAVECCHIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1750

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

VALORE NORMALE UNITARIO: **Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K**

Valore OMI min	€/mq	1.200,00
In Valore OMI max	€/mq	1.750,00

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

Inserisci coefficiente K1	0,5
Inserisci coefficiente K2	0,0

K= 0,125

VALORE NORMALE UNITARIO = €/mq 1.268,75

VALORE NORMALE		
Valore normale unitario corretto	€/mq	1.268,75
Superficie Catastale	mq	81
VALORE NORMALE	€	102.768,75

VALORE NORMALE DELL'APPARTAMENTO:

€ 102.768,75 in ct. **€ 103.000,00** (centotremila/00)

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coeff. età-qualità-stato:0.60

STIMA SINTETICA DEI COSTI DA SOSTENERE

- Redazione atti propedeutici alle procedure edilizie € 1.000,00
- Sanzione amministrativa (L.R. n.15/2008) € 2.000,00

TOTALE DELLE DETRAZIONI STIMATE DA APPLICARE: € 3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA: € (89.000 – 3.000,00) 86.000,00 (ottantaseimila/00)

CONCLUSIONI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, in € 86.000,00** (ottantaseimila/00) a valere sul prezzo base di vendita.

Civitavecchia 15.11.2019

In Fede

Il Perito esperto Incaricato

Dott. Ing. Valentina Varlese



VARLESE VALENTINA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI ROMA
80201950583
Ingegnere
17.11.2019 20:43:47 UTC