

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N.R.G.E.171/19

Giudice: Dott. Alessandra Dominici

# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA**

Tecnico incaricato: Ing. Roberta Varlese  
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n.A33004  
cf. VRLRRT83E70C773R - p. iva 13080571006  
studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a – tel. +393355432223  
PEC: [r.varlese@pec.ording.roma.it](mailto:r.varlese@pec.ording.roma.it)



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

**Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 171/2019 R.G.E.**

Su istanza della **Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. e Coop.**, con sede legale in Roma, via Sardegna 122, p.iva 15240741007, in persona dell'Avv. Angelo Poli del Foro di Viterbo, c.f. PLONGL77P25C773J , con studio in Viterbo, Via della Mattonara n.7, contro [REDACTED] nato a Roma il 31.08.1972, C.F. [REDACTED]

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLRRT83E70C773R - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

**AVENDO RICEVUTO**

In data 03.12.2019 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 all' immobile ubicato nel Comune di Montalto di Castro (VT):

**DESCRIZIONE**

- Abitazione di tipo civile, in Via del Poggio n. 1/A, piano terra, int.1
- Foglio 66-particella 114-subalterno 5 (già sub.1) e particella 218 graffata
- categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita catastale euro 568,10;

**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 dell'immobile, 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. Roberta 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. Roberta 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 (*Licenza edilizia n.584 Comune di Montalto del 03.08.1974 e successiva Variante n.592 del 17.09.1974*);

All.5 atto d'obbligo.

## **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 Montalto di Castro.

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 Montalto di Castro, 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 03.12.2019, 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 le planimetrie catastali dei cespiti immobiliari interessati.

Successivamente, la sottoscritta contattava il custode Avv. Fabiola Viola per fissare la data del sopralluogo, incaricando lo stesso di darne notizia all'interessato, proprietario dell'immobile, sig. Plini Fabrizio.

Nei termini fissati, questa C.T.U. si recava in Via del Poggio n.1a, per dare inizio alle operazioni peritali unitamente al custode, eseguendo il sopralluogo tecnico, di concerto con il sig. Plini Fabrizio 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 Roma 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 precedente 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 26.07.2019.



Punto 3 (quesito3)

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI - DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE IPOTECHE

In atti risulta depositato certificazione notarile sostitutiva del 02.09.2019, la sottoscritta ha provveduto inoltre a completare le verifiche presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, estrapolando i seguenti titoli di provenienza:

ante variazione catastale foglio 66 p.la 114 **SUB n.1**

- 1) TRASCRIZIONE del 29/09/2001 - Registro Particolare 5723 Registro Generale 8896- Atto di compravendita – Atto Parasassi Giovanni- Repertorio 63455 del 15/09/2001
- 2) TRASCRIZIONE del 22/09/2010 - Registro Particolare 6339 Registro Generale 11168- Atto di compravendita – Atto Gervasio Paola - Repertorio 568/406 del 09/09/2010
- 3) ISCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 2955 Registro Generale 12514 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di Banca della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Montalto di Castro Via Aurelia 1/3, e contro ██████████ nato a ██████████, il ██████████, c.f. ██████████, per la piena proprietà. Atto Gervasio Paola - Repertorio 649/458 del 26/10/2010 per € 220.000,00 di cui € 110.000,00 per sorte capitale – Durata 25 anni.
- 4) ISCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 391 Registro Generale 2656 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di Banca della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Montalto di Castro Via Aurelia 1/3, e contro ██████████ nato a ██████████, il ██████████, c.f. ██████████, per la piena proprietà. Atto Gervasio Paola - Repertorio 1579/1084 del 29/03/2012 per € 108.000,00 di cui € 54.000,00 per sorte capitale – Durata 25 anni.
- 5) ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 541 Registro Generale 3627 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., con sede in Roma c.f. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Via Monte Sacro 31, Viterbo, e contro ██████████ nato a ██████████, il ██████████, c.f. ██████████, per la piena proprietà- Repertorio 376/12515 del 14/05/2015 per € 119.814,16 di cui € 59.907,08 per sorte capitale.

Per l'attuale SUB.5 e per il già SUB.1

- 6) TRASCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 6097 Registro Generale 8085 Verbale di pignoramento immobili- notifica Ufficiale Giudiziario Repertorio 1870/2019 del 01/07/2019, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. e Coop. con sede in Roma, c.f.01275240586, domicilio ipotecario eletto in



Viterbo, in Via della Mattonara, n.7, presso lo studio dell'Avv. Angelo Poli, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la piena proprietà, sino alla concorrenza di € 152.938,08 oltre interessi e spese.

## **PIGNORAMENTI**

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobile n. 1870/2019 del 01.07.2019 del Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Civitavecchia il 26.07.2019 Registro Generale n.8085 – Registro Particolare n.6097, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. e Coop., con sede legale in Roma, p.iva 01275240586, in persona dell'Avv. Angelo Poli del Foro di Viterbo, c.f. PLONGL77P25C773J, con studio in Viterbo, Via della Mattonara n.7, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

## **SEQUESTRI**

Non risultano sequestri;

## **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

## **ATTI D'OBBLIGO**

Risulta in atti atto d'obbligo tra "Soc. Il Poggio" titolare della licenza edilizia n.592 del 17.09.1974 (variante della licenza n.584 del 03.08.1974) e Comune di Montalto di Castro relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della zona. (All.5)

Punto 4 (quesito 4)

## **ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' ULTRAVENTENNALE**

In atti risulta depositata certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, redatta in data 02.09.2019, la quale prende in esame il ventennio antecedente la data del 26.07.2019, avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Montalto di Castro:

- Abitazione di tipo civile, in Via del Poggio n. 1/A, piano terra, int.1 Foglio 66, particella 114, subalterno 5 (già subalterno 1) e particella 218 graffata, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita catastale euro 568,10; (vedasi punto 3)

Al ventennio

- L'immobile oggetto della presente procedura era intestato a [REDACTED], nato il [REDACTED] a Roma e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], per la quota di ½ cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da [REDACTED], nato il [REDACTED] a Roma e [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], in virtù di



compravendita per atto a rogito del Notaio G.Parasassi del 27.10.1990 e trascritto il 15.11.1990 a n.6254 del reg.part. con identificativo catastale fogl.66 p.lla 114 sub 1 graffato con la p.lla 218;

- con atto di compravendita a rogito del Notaio Parassassi Giovanni del 15.09.2001 trascritto a Civitavecchia il 29.09.2001 al n.5723 del reg.part., l'immobile oggetto della procedura, distinto nel NCT fogl.66 p.lla 114 sub 1 graffato con la p.lla 218, da [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], passa a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- con atto di compravendita a rogito del Notaio Gervaso Paola del 09.09.2010, trascritto a Civitavecchia il 22.09.2010 al n.6339 del reg.part., l'immobile oggetto della procedura, distinto nel NCT fogl.66 p.lla 114 sub 1 graffato con la p.lla 218, da [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], c.f. [REDACTED], passa a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la piena proprietà;
- per nota di variazione del 05.02.2016 n.2525.1/2016 prot.n. VT0008482 la part.lla 114, SUB 1 del Fogl.66, graffato con la p.lla 218 viene soppressa dando origine alla nuova part.lla 114 SUB 5, graffato con la part.lla 218.

Punto 5 (quesito 5)

#### **ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA**

Non necessario

Punto 6 (quesito 6)

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Comune di Montalto di Castro:

- Abitazione di tipo civile, piano terra, int.1 Foglio 66, particella 114, subalterno 5 (già sub.1) e particella 218 graffata
- categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita catastale € 568,10;

#### **UBICAZIONE**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, in Via del Poggio n. 1/A, in zona di completamento con impianto di tipo residenziale autonomo.

#### **CONFINI**

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

Appartamento sub.5



lato Nord: area esterna pertinenziale

lato Sud: altra proprietà

lato Est: altra proprietà

lato Ovest: area esterna pertinenziale confine con Via del Poggio

## **CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE**

APPARTAMENTO P.T. Int.1

La tipologia è quella tipica di villini plurifamiliari, l'appartamento int.1 sub. 5 si trova al piano terra con ingresso indipendente su via del Poggio ed area esterna pertinenziale giardinata, presenta due affacci liberi e due lati in aderenza con altre unità abitative.

Il fabbricato consta di due piani fuori terra a destinazione residenziale; l'accesso all'appartamento avviene per mezzo di ingresso indipendente al piano terra.

L'appartamento, allo stato attuale è così composto:

- soggiorno di 24,98 mq;
- cucina di 9,19 mq;
- disimpegno di 3,60 mq;
- camera 1 di 14,25 mq;
- camera 2 di 15,98 mq;
- bagno di 6,83 mq;
- giardino di 475,00 mq.

## **DIFFORMITA' RILEVATE**

L'esito del sopralluogo effettuato nell'appartamento int.1 ha evidenziato difformità rispetto alla planimetria allegata all'atto di compravendita R.G.11168 R.P.6339 del 09.09.2010 seppur coincidente con le planimetrie catastali depositate negli atti del Catasto Urbano del Comune di Montalto di Castro in data 05.02.2016, con scheda n. VT0008482. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto di Castro non è emersa documentazione alcuna circa l'esistenza di un titolo abilitativo valido che giustifichi la variazione di spazi interni nonché l'ampliamento volumetrico del piano terra.

Tali difformità riguardano una diversa distribuzione di spazi interni (diverse tramezzature, spostamento locale servizi e cucina) ed un ampliamento realizzato nel portico adiacente l'affaccio della camera letto. La planimetria catastale allegata all'atto di compravendita certificava, in tale ambito la presenza di due ripostigli, che però al momento del sopralluogo risultano inglobati all'interno della camera stessa, incrementando di fatto la superficie utile residenziale. E' stata rilevata inoltre l'esistenza di un manufatto di tipo tecnico nell'area esterna ad uso esclusivo.



## **CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE**

L' appartamento int.1, oggetto di pignoramento, è facente parte di un complesso di villini plurifamiliari ed occupa precisamente il piano terra di uno di questi con accesso indipendente.

L'area esterna ad uso esclusivo in parte giardinata ed in parte pavimentata presenta due ingressi uno pedonale l'altro carrabile, all'appartamento si accede per mezzo di portoncino blindato.

Le strutture portanti sono in c.a, i solai in latero-cemento, la copertura a falde inclinate, le tamponature esterne in blocchi di laterizio con cappotto termico in EPS di 6,00 cm di spessore con finitura ad intonaco e tinta mentre le partizioni interne dell'appartamento sono in mattoni di laterizio forati.

L'appartamento è distribuito su un unico livello interamente pavimentato in laminato prefinito effetto legno ad esclusione del bagno composto da n.4 elementi avente pavimentazione in gres di dimensioni 30 x 60 cm e rivestimento in parete a tutt'altezza di eguale tipo; è inoltre presente controsoffitto in lastre di cartongesso in ogni stanza.

(All.2)

## **DOTAZIONI IMPIANTI**

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria dell'appartamento è del tipo autonomo con pompa di calore idronica aria/acqua e caldaia alimentata a gas metano, l'impianto elettrico è di recente realizzazione e conforme alle norme vigenti al momento dell'esecuzione, inoltre l'intero appartamento è gestito da un impianto domotico.

## **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Punto 7 (quesito 7)

## **ACCERTAMENTO CONFORMITÀ**

La descrizione attuale dei beni è conforme ai dati indicati nel pignoramento.

Punto 8 (quesito 8)

## **AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Le planimetrie depositate negli atti del Catasto Fabbricati nell'anno 2016, sono rispondenti allo stato di fatto. (All.3)



Punto 9 (quesito 9)

### UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

Punto 10 (quesito 10)

### CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

L'appartamento int. 1 (Fogl.66 – P.IIa.114 – Sub.5 ex Sub.1) risulta esser stato realizzato con Licenza edilizia n.584 Comune di Montalto del 03.08.1974 e successiva Variante n.592 del 17.09.1974. A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rinvenire gli elaborati grafici di supporto alla licenza edilizia n.584 del 03.08.1974, né la variante n.592 del 17.09.1974.

Nell'atto di compravendita R.G.11168 – R.P.6339 del 09.09.2010 è allegata planimetria catastale e relativa dichiarazione di rispondenza allo stato di fatto del tempo, la stessa non corrisponde però alla planimetria oggi in atti al Catasto Urbano e coincidente con lo stato di fatto.

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto di Castro non è emersa documentazione alcuna circa l'esistenza di un titolo abilitativo valido che potesse giustificare la variazione degli spazi interni nonché l'ampliamento volumetrico del piano terra. E' risultato invece, essere stata protocollata all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto la SCIA n. 12948/2017 del 30-05-2017 mancante però della documentazione integrativa al tempo richiesta dagli uffici preposti e quindi scaduta per decorrenza dei termini. La S.C.I.A. non ha prodotto effetti

In base a quanto indicato nell'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 un comma 1-bis:

- 1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
- 2. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.***
- 3. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì **nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.***

Alla luce di quanto indicato ai punti 2 e 3 del succitato articolo e di quanto estrapolato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Montalto di Castro, lo stato legittimo dell'immobile è dunque definito nell'atto di compravendita R.G.11168 – R.P.6339 del 09.09.2010 nel quale è allegata planimetria catastale e relativa dichiarazione di rispondenza allo stato di fatto, pertanto si constata un ampliamento di superficie utile maggiore del 2% della



superficie totale che costituisce di fatto una difformità edilizia oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni come meglio sopra descritta.

Non esiste inoltre certificato di agibilità. (All.4)

Punto 11 (quesito 11)

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 12 (quesito12)

L'appartamento in via del Poggio, n.1°, fogl.66, p.lla 114, sub 5 sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo, risulta essere abitato dal Sig. [REDACTED] unitamente alla compagna, sig.ra [REDACTED].

Punto 13(quesito 13)

Non ricorre

Punto 14 (quesito 14)

I beni pignorati risultano soggetti a vincolo Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV. A – Paesaggio di insediamenti urbani -Norme e vincoli ricognitivi –Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

TAV. B – Paesaggio di insediamenti urbani- Beni d'insieme (c,d), fascia costiera - Fascia di rispetto Fiume Fiora – Rispetto linee archeologiche (PTPR\_art41) protezione aree di interesse archeologico.

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

Punto 15 (quesito 15)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pignorati per la piena proprietà.

Punto 16 (quesito 16)

La vendita del bene pignorato dovrà prevedere un unico lotto.

Punto 17 (quesito 17)

## **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 LORDE COMMERCIALI

## SUPERFICI UTILI ABITABILI – SUPERFICI NON RESIDENZIALI

PIANO:		TERRA		
Destinazione vani	a	l	S.U.A	S.N.R.
			mq	
SOGGIORNO	5,60	4,46	24,98	
CUCINA	1,90	3,10	5,89	
	1,32	2,50	3,30	
CAMERA 1	3,57	2,60	9,28	
ampliamento	1,36	1,50	2,04	
	0,75	1,00	0,75	
	1,36	1,60	2,18	
BAGNO	1,00	2,32	2,32	
	2,03	2,22	4,51	
DISIMPEGNO	3,60	1,00	3,60	
CAMERA 2	2,15	2,05	4,41	
	2,00	3,66	7,32	
	2,00	0,95	1,90	
	1,56	1,51	2,36	
AREA ESTERNA	478,00	1,00		478,00
<b>TOTALE RIPORTARE</b>	<b>A</b>		<b>74,82</b>	<b>478,00</b>

## SUPERFICI LORDE RESIDENZIALI

PIANO:		TERRA	
Destinazione vani	S.U.A	S.N.R.	S.U.L. %
	mq		1,10%
SOGGIORNO	24,98		27,47
CAMERA 1	14,25		15,67
CAMERA 2	15,98		17,58
BAGNO 1	6,83		7,51
CUCINA	9,19		10,11
DISIMPEGNO	3,60		3,96
AREA ESTERNA		475,00	0,00
<b>TOTALE A RIPORTARE</b>	<b>74,82</b>	<b>475,00</b>	<b>82,31</b>



## 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

Per il calcolo delle mura perimetrali è stata applicata una maggiorazione del 10%.

Superficie utile netta calpestabile	110%	Superficie maggiorata spessore muratura perimetrale
74,82 * 110%	<b>83,21</b>	Superficie commerciale coperta

### Superfici di Ornamento (scoperte) Valore risultante

Giardini e aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Mq. 25.00 * 10%	<b>2.50</b>	Superficie commerciale (fino a 25mq)
	2%	
Mq. 450,00 * 2%	<b>9.00</b>	Superficie commerciale eccedenza

Totale mq comm. coperti <b>83,21</b> (effettivi 74,82 mq)		Totale mq comm. scoperti <b>11,50</b> (effettivi 475,00 mq)
<b>Totale superficie commerciale 94,71 mq (effettiva 549,82 mq)</b>		

## 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 per gli interventi da effettuare (oneri per la messa



in pristino e demolizione opere prive di titolo edilizio) al fine di ripristinare la conformità edilizia e urbanistica 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 Viterbo riferito al Comune di Montalto di Castro relativo al secondo semestre 2021

**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 settembre 2021 del Comune di Montalto di Castro zona suburbana/marina: abitazioni (in buono stato) prezzo €/mq di superficie convenzionale

### QUOTAZIONI ABITAZIONE

1° FASCIA minimo	1° FASCIA medio	1° FASCIA massimo
1.419.14 €/mq	1.682.06 €/mq	1.944.98 €/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 massimo/mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Valore Abitazioni civili** (in buono stato)

**unitario medio €/mq 1.944,98**

### VALORE DI MERCATO

Abitazione

<b>Superficie convenzionale</b>	<b>94,71 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------------------------

**Mq. 94,71 \* € 1.944,98 = € 184.208,11 in ct. € 184.000,00**

(centottantaquattromila/00)

Al valore così determinato in considerazione che, i valori risultanti dalla ricerca di mercato fanno riferimento ad immobili in buono stato, l'abitazione di che trattasi risulta ristrutturata da quattro anni con un livello di finitura medio-alto e che gli impianti domotico e di climatizzazione contribuiscono ad elevare lo standard qualitativo abitativo, la sottoscritta ha ritenuto utile applicare un coefficiente di maggiorazione pari a 1.3 al valore così determinato.



Si stima quindi che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a  
€ 184.000,00 \* 1,30 = € 239.200,00 in ct. € 239.000,00

( Duecentotrentanovemila/00)

**VALORE IMMOBILIARE UNITARIO** stimato:

€/mq (€/mq.239.000/94,71) = € 2.525,60

**Criterio di Stima n.2**

**VALORE O.M.I. Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** VITERBO

**Comune:** MONTALTO di CASTRO

**Fascia/zona:** ZONA SUBURBANA/MARINA

**Codice di zona:** E4

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Ville e villini

**Destinazione:** Residenziale

**Stato conservativo** buono

### CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale espressa in mq

**Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)**

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

Inserisci il Valore OMI min	€/mq	1.800,00
Inserisci il Valore OMI max	€/mq	2.600,00



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	0,2

$$K = 0,275$$

VALORE NORMALE UNITARIO = €mq **2.020,00**

Valore normale unitario		Coeff.		Coeff.		Coeff.	
€/mq.	2.020,00	x	1,00	x	1,00	x	1,30

Valore normale unitario corretto €/mq **2.626,00**

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni, il valore normale si determina sulla base di uno stato conservativo "Ottimo". Le quotazioni dell'OMI sono quasi sempre riferite ad uno stato conservativo normale, per riferirle ad uno stato conservativo ottimo occorre moltiplicare il Valore Normale Unitario Calcolato per un coefficiente di 1,3

VALORE NORMALE		
Valore normale unitario corretto	€/mq	2.626,00
Superficie Catastale	mq	92
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>€</b>	<b>241.592,00 in ct €242.000,00</b>

Si stima il Valore OMI dell'abitazione in € 242.000,00 ( Duecentoquarantaduemila)

## RIEPILOGO

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima descritti, si hanno:

Criterio di Stima 1	€ 239.000,00
Criterio di Stima 2	€ 242.000,00
Media delle Stime	€ (239.000 + 242.000) / 2

**€ 240.500,00 in ct. € 240.000,00 (Duecentoquarantaduemila/00)**



Dalla precedente tabella si evince come i due criteri di stima abbiano portato ad una determinazione dei valori sostanzialmente concordanti

Pertanto, per la valutazione finale, la sottoscritta ha applicato una media tra i due valori, stimando il valore dell'immobile in € 240.000,00 ritenuto congruo per il mercato della zona e rispondente alle caratteristiche del bene oggetto di perizia.

## STIMA FINALE

Sulla scorta delle considerazioni sopradescritte, circa la conformità dei luoghi e i titoli abilitativi mancanti, giustificativi delle modifiche eseguite, al valore di stima determinato si dovranno sottrarre gli oneri per il ripristino dei luoghi e per la presentazione della CILA postuma in sanatoria per le sole opere interne:

- Ripristino dell'infisso esterno della camera da letto n.2 sulla parete interna e relative opere murarie(da posizionare come nella planimetria del 2010):  
**costo intervento a corpo € 1.850,00**
  
- presentazione CILA tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni:  
sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00  
diritti € 200,00  
diritti per variazione planimetria catastale € 50,00  
compenso per il tecnico incaricato € 1.900,00  
**sommano € 3.150,00**

## CONCLUSIONI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, ha preventivato per la legittimazione dello stato dell'immobile, una somma totale pari ad **€ 5.000,00** da detrarre al Valore precedentemente determinato: (€ 240.000,00 – € 5.000,00) = **€ 235.000,00**

**(Duecentotrentacinquemila/00) a valere sul prezzo base di vendita.**

Civitavecchia 20.09.2021

In Fede

Il Perito esperto Incaricato

Dott. Ing. Roberta Varlese



VARLESE ROBERTA  
Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Roma  
Ingegnere  
29.09.2021 17:16:57 GMT+00:00

