

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E.255/18

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. 255/2018 R.G.E.

Su istanza del Sig. **[REDACTED]**, nato a Roma il **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), residente a Cerveteri, rappresentato e difeso dall'Avv. Nicola Rasile del Foro di Roma e dall'Abogado Mariannina Lamura tessera n. 3689 Ordine santa Cruz de la Palma, avvocato stabilito presso il Foro di Roma n. A47949 (C.F. **[REDACTED]**) contro **[REDACTED]** con sede in Roma (**[REDACTED]**).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLVNT83E70C773H - 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 Cerveteri (RM), Via A.Vivaldi, n.42 e precisamente:

- locale commerciale di mq 267 C1 distinto al Catasto al foglio 67, p.IIIa 1230, sub. 502;

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;

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 Cerveteri.

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 Cerveteri, 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:

- locale commerciale distinto al Catasto fabbricati del Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 502 cat. C/1 cl.1 di consistenza mq.267

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, Società "██████████".

Nei termini fissati, questa C.T.U. si recava in Via A.Vivaldi n.42, per dare inizio alle operazioni peritali, eseguendo il sopralluogo tecnico.

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 di certificato ipotecario speciale circa le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con nota di deposito del 15.11.2018 dichiara di allegare:

1. Estratto della Nota di Trascrizione del pignoramento (Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio; Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia - presentazione n.11 del 08 ottobre 2018 - registro generale n.9328 - registro particolare n. 6569);
2. Certificato ipotecario speciale ventennale - iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia prot. N.23222226 del 08 novembre 2018 - Certificato n. RM 2337177 anno 2018);

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 certificato ipotecario speciale prot.n. 2322226 del 08.11.2018, 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 a rogito Notaio Paolo Becchetti del 16.05.1991, registrato alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 14.06.1991 - R.G. n.5081 - R.P. n. 3860 con il quale la "S.p.a. [redacted]" con sede in Roma, vendeva ai signori **MARCHETTI Angelo, MARCHETTI Carla, e PASTORE FRANCESCO** la porzione di complesso immobiliare zona E/2, allibrati al tempo alla partita provvisoria 7370 dell'U.T.E. di Roma al foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 25 - piano 1 (locale ad uso ristorante), foglio 67 - p.lla 1230 - sub.26 - piano 1 (locale ad uso ristorante), foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 3 - piano S1 (locale magazzino) e foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 27 - piano S1 (porzione di terrazzo)
- 2) TRASCRIZIONE: Atto di Compravendita a rogito Notaio Anderlini Leonello del 05.03.2004, registrato alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 19.03.2004 - R.G. n.3469 - R.P. n.2164 con il quale i sig. **MARCHETTI Angelo (prop. 1/2), PASTORE FRANCESCO Romano (prop. 1/2)** vendevano alla "S.p.a. [redacted]" con sede in Roma, i seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerveteri: locale commerciale C1 foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 25 - piano 1, locale commerciale C1 foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 26 - piano 1, locale magazzino C2 foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 3 - piano S1 e lastrico solare foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 27 - piano 1
- 3) ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria Reg.Gen. 9028 - Reg.Part. 2296 del 02.08.2005 - derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico del 27.07.2005 rep. n. 53109 a rogito Notaio Dr. Anderlini Leonello, notaio in Roma, a favore della "Banca Antonveneta spa" a carico di **[redacted]** unipersonale, gravante sui seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati di Cerveteri: locale commerciale C1 foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 501 (già sub.25), locale commerciale

C1 foglio 67 - p.lla 1230 - sub.26, locale magazzino C2 foglio 67 - p.lla 1230 - sub. 3

- 4) ISCRIZIONE: Ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo (art.77 D.P.R. 602 del 1973) a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro [REDACTED] trascritto all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 21.10.2013 Reg. Gen. 9015 – Reg. Part. 1041 sui seguenti immobili: locale commerciale di mq 267 cat.C1 distinto al Catasto fabbricati Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 502 (già sub.501 e sub. 26) e locale magazzino/deposito di mq 92 cat. C2 distinto al Catasto fabbricati Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 3.
- 5) ISCRIZIONE: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 11.05.2018 Reg. Gen. 4154 – Reg. Part. 670 sui seguenti immobili: locale commerciale di mq 267 C1 distinto al Catasto fabbricati Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 502.
- 6) ISCRIZIONE: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED] trascritto all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 14.06.2018 Reg. Gen. 5520 – Reg. Part. 913 sui seguenti immobili: locale commerciale di mq 267 C1 distinto al Catasto fabbricati Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 502 e locale magazzino/deposito di mq 92 C2 distinto al Catasto fabbricati Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 3.

PIGNORAMENTI

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobile del Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Civitavecchia il 08.10.2018 Registro Generale n. 9328 – Registro Particolare n. 6569, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) a carico della [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma, gravante su: locale commerciale di mq 267 C1 distinto al Catasto fabbricati Comune di Cerveteri al foglio 67, p.lla 1230, sub. 502.

SEQUESTRI

Non risultano sequestri;

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

ATTI D'OBBLIGO

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Becchetti del 16.05.1991 esiste atto d'obbligo a rogito del Notaio Giampiero Becchetti di Roma in data 30.07.1988 rep.n.2265/827 registrato a Roma il 03.08.1988 al n.39289 serie 1/B e trascritto a Civitavecchia il 05.08.1988 al n.4147 di formalità, in cui ~~la Società Edilp...~~ si è impegnata ad eseguire l'allaccio degli scarichi alla rete fognante della lottizzazione.

Punto 4 (quesito 4)

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

In atti risulta depositato certificato ipotecario speciale prot.n. 2322226 del 08.11.2018. La sottoscritta ha provveduto ad espletare le verifiche di rito, presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio. (vedi punto 3)

Punto 5 (quesito 5)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Comune di Cerveteri:

- locale commerciale: Catasto fabbricati foglio 67, p.lla 1230, sub. 502, piano 1, cat. C1.cl.1 consistenza mq.267,00 -Sup. catastale mq.304-Rendita € 4.729,76

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Cerveteri località Valcanneto, in Via A. Vivaldi n.42, in zona urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale.

Il locale è posto al piano primo di una palazzina costituita da n.2 piani fuori terra interamente commerciale. L'accesso alla proprietà, oggetto della procedura esecutiva, è garantito a mezzo di n.2 scale esterne di collegamento tra il piano stradale ed il terrazzo a livello, di proprietà esclusiva, di disimpegno del locale commerciale.

CONFINI

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

lato Nord-Est: Terrazzo uso esclusivo - scale esterne: sub.24-Area accesso Piano terra: sub.1 e Via Tommaso Albinoni

lato Sud- Est: Terrazzo uso esclusivo - lastrico solare: sub.27 e Via Tommaso Albinoni

lato Nord- Ovest: Area esterna Piano terra Sub.1- Via Vivaldi

lato Sud- Ovest: Terrazzo uso esclusivo - lastrico solare:sub. 27- Via Vivaldi

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE

L'edificio di cui l'immobile ne è parte, si compone di due piani fuori terra, interamente destinati ad attività commerciali di vario genere. L'accesso al corpo fabbricato del piano terra avviene direttamente dal marciapiede posto a quota strada, mentre l'accesso al piano primo è garantito da due corpi scala esterni che disimpegnano un terrazzo a livello, attraverso il quale si accede al locale di che trattasi.

Il locale, allo stato attuale è così composto:

- locale per attività commerciale mq.107.25;
- locale cucina mq.9.70;
- n.5 locali bagno+ n.1 locale docce e n.2 disimpegni mq 39.50;
- locale commerciale collegato a mezzo di locali di disimpegno al locale principale, con accesso esterno separato di mq. 27.80;
- locale verandato di mq. 70.30;
- n.1 ascensore di servizio, ad uso esclusivo, di collegamento con il magazzino posto piano terra;
- n.1 volume esterno in alluminio e copertura con pannello a falda inclinata di mq 3,50 ed hm pari ad 2,00 m.
- Aree esterne pertinenziali: terrazzo a livello antistante l'accesso al locale, di superficie pari a 313,00 mq; quota terrazzo retrostante il locale, ad uso esclusivo, attrezzato con coperture amovibili, di superficie pari a 133.70 mq.

DIFFORMITA' RILEVATE

L'esito del sopralluogo ha evidenziato, alcune difformità rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale depositata negli atti del Catasto Urbano del Comune di Cerveteri in data 18 Dicembre 2013, con scheda RM1327702.

Le difformità riguardano: la diversa disposizione degli spazi interni, la modifica del locale negozio; l'installazione, sul terrazzo a livello, di una struttura in alluminio di superficie di mq.3,50 per l'alloggiamento di un forno; la copertura del manufatto è a tetto con falda unica inclinata di altezza media mt. 2,00. Sono state installate inoltre, strutture amovibili con tende solari, a copertura di quota parte del terrazzo retrostante ad uso esclusivo. La superficie coperta è pari a 133.70 mq.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

Il fabbricato presenta delle strutture portanti miste in c.a. e muratura portante, i solai in latero-cemento; copertura piana; le tamponature esterne in blocchi di laterizio intonacato; le partizioni interne del locale sono di tipo misto in laterizi forati e pannelli di cartongesso.

Il locale affaccia per tre lati sul terrazzo a livello; la pavimentazione dell'area esterna è stata realizzata con piastrelle in gres di colore grigio di dim. 30 x 15 cm e battiscopa, di uguale finitura, di altezza cm. 8,00.

La pavimentazione del locale, realizzata con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, di dim. cm.30 x 30 e battiscopa di altezza cm.8.00, risulta disomogenea. Nel corso degli anni, negli interventi di manutenzione eseguiti che hanno comportato la rimozione e il rifacimento di parti del pavimento originario, sono state utilizzate piastrelle di diverso colore e finitura (lucida).

Le pareti del locale commerciale sono tinteggiate con colori forti (rosso e grigio antracite), mentre i soffitti sono di colore chiaro.

Per quanto riguarda i locali servizi ed il locale cucina, questi presentano pavimentazione in gres dim 30 x 30 di colore chiaro, bianco e grigio, mentre i rivestimenti delle pareti

eseguiti per un'altezza di mt.2,00, sono in ceramica bianco/grigia a finitura lucida di tipo liscio e matita di decoro di colore nero.

I sanitari sono in ceramica bianca del tipo standard, lavabi a colonna, vasi con cassette di tipo "geberit" oppure esterne, piatto doccia 80x80 cm.

Le porte interne sono del tipo tamburato con pannello di finitura color noce e ferramenta in ottone; i serramenti esterni sono in alluminio color rosso a vetro singolo.

Il parapetto del terrazzo esterno è in muratura di altezza pari a mt. 1,20.

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. Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati esterni con tubazioni a vista lungo le pareti.

L'impianto di riscaldamento, per il solo locale commerciale, è coadiuvato da climatizzatori e fan-coil del tipo a parete ed a pavimento.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta complessivamente uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, soprattutto per quanto concerne i servizi igienici e la cucina; il fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione così come la pavimentazione esterna che in alcune parti risulta disconnessa. (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

L'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati con dichiarazione protocollo n.RM1327702 del 18.12.2013, non è rispondente allo stato dei luoghi rilevati al momento del sopralluogo, causa alcune demolizioni di tramezzature e di una diversa distribuzione degli spazi interni. La planimetria inoltre è mancante della quota parte di terrazzo esclusivo (lastrico solare) di copertura dei locali del piano terra, catastalmente indicato nell'elaborato planimetrico, con il sub.27 (prot.n. RM 0970310 del 08.09.2011)

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 con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 235 del 08.09.1988 Comune di Cerveteri
- Variante n. 95 del 05.04.1990 - Comune di Cerveteri
- Variante n. 280 del 03.12.1990 - Comune di Cerveteri
- Fine lavori 07.12.1990
- Certificato agibilità richiesto da [REDACTED] RL
- Concessione edilizia n. 26 del 29.12.1996 Comune di Cerveteri
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.873 del 01.09.2011 Comune di Cerveteri
- Denuncia Inizio Attività n.37063 del 18.10.2012
- Autocertificazione Agibilità immobile del 27.05.2015 (art. 25 D.P.R. n.380/2001 3° comma) sulla scorta della richiesta di abitabilità presentata in data 23.12.2014 prot. n. 47173

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 occupato e locato con contratto di locazione stipulato in data 07/12/2018 registrato l'11.12.2018 ufficio territoriale di Roma, ufficio TJ3, serie 3T, numero 4001, a favore di [REDACTED] con sede a Cerveteri, in Via A Vivaldi, n.42, Località Valcanneto. Il contratto di locazione è stato stipulato in data postuma la trascrizione del pignoramento (08.10.2018).

Punto 12 (quesito 12)

Non ricorre.

Punto 13 (quesito 13)

I beni pignorati risultano soggetti a vincolo Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV. A – Norme e vincoli ricognitivi, Paesaggio degli insediamenti urbani, Coste marine lacuali e corsi d'acqua; Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV. B – Paesaggio degli insediamenti urbani *aree urbanizzate del PTPR*, Fascia di rispetto *Fosso Valcanneto*.

Art.35 comma 7 PTPR

Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

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

Punto 14 (quesito 14)

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la parte esecutata risulta intestataria dell'immobile ubicato in Cerveteri, località Valcanneto, Via Antonio Vivaldi n.42 piano 1°, distinto nel Catasto Urbano al foglio 67 part.IIa1230 sub.502, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Anderlini Leonello del 05.03.2004, registrato alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 19.03.2004 - R.G. n.3469 - R.P. n.2164. L'immobile identificato con il sub.502, risulta 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. 23 marzo 1998 n.138;

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

PIANO:		PRIMO	
Destinazione vani	SUP.LORDA	SUP.RETRO	SUP.COMM
	mq		100%
Locale princ.	118.00		118.00
Locale secon.	31.00		31.00
Locale veranda	77.00		77.00
			SUP. OMOG.
LOCALI ACC.DIRETTI-SERV.		mq	K= 0.50
		39.50	19.75
AREA ESTERNA		mq	20%
TERRAZZA SCOPERTA		313.00	62.60
TERRAZZA COPERTA tende solari		133.70	26.74
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			335,09

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, la sottoscritta ha ritenuto di adottare il seguente criterio di valutazione:

Primo criterio di valutazione: Valore di Mercato

inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di immobili similari, 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 Cerveteri relativo al primo semestre 2019.

Il secondo criterio di valutazione: Valore per capitalizzazione del reddito

Criterio di Stima n.1

Quotazioni immobiliari riferite al mese di Giugno 2019 del Comune di Cerveteri zona Valcanneto: negozi prezzo €/mq di superficie convenzionale

2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
1.500	1.600	1.700

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 medio /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Valore negozi (in buono stato)

unitario medio €/mq 1.600

Superficie convenzionale	335.09 m²
---------------------------------	-----------------------------

Mq.336.09 * € 1.600= € 537.744 in ct. € 538.000 (cinquecentotrentottomila/00)

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

coefficienti di merito:

locazione con scadenza 6 anni: - 20% = € 538.000 * 0.80 = € 430.400,00

coefficienti di differenziazione

Coeff. età-qualità-stato: 0.80 = € 430.400 * 0.80 = € 344.320,00 in c.t. € 345.000,00

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

€ 345.000,00 (trecentoquarantaquacinquemila)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO stimato:

€/MQ (€/mq.344.000/335.09) = €1026,60

Criterio di Stima n.2

Valore per capitalizzazione del reddito

La capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione. La semplicità dell'algoritmo, per il quale sono sufficienti due dati, implica però che scostamenti anche minimi circa le quantità utilizzate, hanno impatto notevole sul risultato. Sul piano puramente matematico esso rappresenta il valore attualizzato di un reddito perpetuo rappresentato, appunto, dal canone di locazione.

Quindi il Valore dell'immobile sarà determinato sulla scorta della formula: **V = R/i**

dove **R** rappresenta i ricavi dati dai canoni di locazione detratte le spese e gli oneri fiscali; **i** rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Il beneficio economico è una grandezza economica basata sui principi legati alla contabilità pertanto avremo:

Ricavi (canone lordo di locazione) - (le spese operative + le imposte inerenti l'immobile)

Le spese, nello specifico sono state stimate per le vie brevi in una percentuale del canone lordo.

Le percentuali di costo riferibili al reddito lordo sono state così determinate:

Quota di ammortamento 1% + Spese di manutenzione 3% + Spese di assicurazione 1% + Spese per servizi 3% + Spese amministrazione 3% + Spese imposte 10% + Sfitto ed inesigibilità 2% + Interessi spese 1%.

Totale percentuale spese = 24%

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato dal contratto di locazione stipulata, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

La formula che sintetizza il suddetto procedimento è la seguente:

Redd./sup.imm. : val.mercato/sup.imm.

Reddito lordo (come da contratto di locazione) € 15.000,00 annue

Reddito netto € 15.000 - (0.24 * 15.000) = 15.000 - 3600 = € 11.400,00

Saggio di capitalizzazione: 11.400/335,09: 344.000/335,09 = 34.02/1.026,6 = **0.03**

Valore capitalizzazione: $V = R/i$

$V = € 11.400,00 / 0.03 = € 380.000,00$

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO stimato:

€/MQ (€/mq.380.000/335.09) = €1.134,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

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

Criterio di Stima 1 **€ 345.000,00**

Criterio di Stima 2 **€ 380.000,00**

Sommano € 725.000,00

Media dei Valori: € 362.500,00 in c.t € 365.000,00 (trecentosessantacinquemila)

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 ritenuto opportuno applicare i valori di stima medi determinati, in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN

CUI SI TROVA: € 365.000,00 (trecentosessantacinquemila/00)

CONCLUSIONI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, in € 365.000,00**

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

Civitavecchia 31.10.2019

In Fede

Il Perito esperto Incaricato

Dott. Ing. Valentina Varlese

VARLESE VALENTINA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI
ROMA 80201950583
Ingegnere
10.11.2019 12:28:23 UTC

