

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 194/2020 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

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

Tel./Fax 06.99837062 - [katia.merli@pec.ording.roma.it](mailto:katia.merli@pec.ording.roma.it) - [k.merli@libero.it](mailto:k.merli@libero.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497

## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Quesiti posti dal Giudice	pag. 4
3. Risposta quesiti 1, 2, 3, 4, 5	pag. 8
3.1. Documentazione	pag. 9
3.2. Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile	pag. 9
3.3. Storia ventennale	pag. 10
3.4. Iscrizioni e pregiudizievoli	pag. 11
4. Quesito n. 6	pag. 12
4.1. Descrizione stato dei luoghi	pag. 12
4.1.1. Calcolo superficie ragguagliata	pag. 16
5. Quesito n. 7_Accertamento della conformità	pag. 17
6. Quesito n. 8_Aggiornamenti catastali	pag. 17
7. Quesito n. 9_Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 18
8. Quesito n. 10_Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici	pag. 19
9. Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 20
10. Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile	pag. 20
11. Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 20
12. Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 21
13. Quesito n. 15_Pignoramento del lotto	pag. 22
14. Quesito n. 16_Formazione dei lotti	pag. 23
15. Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene	pag. 24
16. Allegati	pag. 33

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 13.10.202 dal G.E. Dr.ssa DOMINICI Alessandra, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica in data 15.10.2021, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico congiuntamente al custode nominato ~~Notario Borsellino D'Angelo Maria~~ in data ~~20.01.2022~~ con l'ausilio del fabbro, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, si è proceduto anche alla richiesta dell'atto di provenienza presso lo studio notarile Labate Federico e a seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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

- Incarico assegnato all'esperto sostituito

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) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;*
- 7) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se

l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

#### 3.1. DOCUMENTAZIONE

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

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

- Atto di pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, depositato telematicamente.  
Il pignoramento è stato trascritto in data 9.11.2020 ai nn. 47593/32828 a favore di ~~banca Michelangelo spa con sede in Consiglio Milano 2, Palazzo Marconi, Via E. Sc. za~~  
~~1000161~~ contro Sig. ~~Marehosam Giovanni nato a Bologna il~~  
~~1055~~
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. . datata 11 novembre 2020.

La sottoscritta ha reperito il seguente atto notarile:

1. Atto Notaio LABATE FEDERICO del 26.07.2017 rep. 2854 presso lo studio notarile.



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

**Immobili inseriti nell'atto di pignoramento:**

Immobili nel Comune di Fiumicino Via Castelsardo, 27  
Foglio 305, P.IIa 348, Sub. 503

**Immobili inseriti nella relazione notarile:**

Immobili nel Comune di Fiumicino Via Castelsardo, 27  
Foglio 305, P.IIa 348, Sub. 503

### 3.3. STORIA VENTENNALE

1	<p><del>Attestato del Sig. Mazzoneci Giovanni nato a Bologna il 18.11.1955 CF [REDACTED] in nome del Sig. Castoriletti Athos Angelo,</del></p> <p>Notaio Federico Labate di Pontecorvo, in data 26.07.2017 al n. 2854/2152 ri repertorio, trascritto e registrato a Roma2 in data 28 luglio 2017 ai numeri 36723/25447.</p>
2	<p><del>Attestato del Sig. Castoriletti Athos Angelo Aldo nato a Bari il 19.07.1924 CF DRSTSN41B191158M da potere De Rosa Angelo,</del></p> <p>Notaio Luca Falcioni Roma in data 4.06.2007 al n. 27068/6169bis di repertorio, registrato a Roma 1 in data 5 giugno 2007 al n. 16097 Serie 1T, trascritto a Roma 2 in data 6 giugno 2007 ai numeri 45335/22082</p>
3	<p><del>Attestato del Sig. De Rosa Angelo nato a Roma il 06.06.1957 CF [REDACTED]</del></p> <p>DRSRST25S13F913S è pervenuto per donazione da parte del Sig. De Rosa Oreste, nato a Nocera Superiore il 13.11.1925 CF DRSRST25S13F913S Notaio Paolo Bruno Maria Mangiapane di Roma del 6.06.1995 al n. 53958/5681 di repertorio, registrato e trascritto a Roma 2 in data 9 giugno 1995 ai numeri 20407/12855</p>

#### 3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

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

<b>1</b>	<b>Ipoteca volontaria</b> iscritta a Roma 2 in data 28 luglio 2017 ai numeri 36724/6392 per la somma di complessivi € 185.786,12 per la durata di anni 17, a garanzia di un finanziamento di € 92.893,06 concesso dalla <del>Banca Mediolanum SpA</del>
<b>2</b>	<b>Verbale di pignoramento immobile</b> trascritto a Roma 2, in data 9 novembre 2020 ai numeri 47593/32828

#### 4. QUESITO N.6:

##### 4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di pignoramento, si sviluppa per un unico piano fuori terra, con annessa corte esclusiva è edificato in adiacenza ad un edificio di maggior consistenza con il quale hanno in comune l'accesso su Via Castelsardo.

L'immobile si trova nel Comune di Fiumicino in località Passoscuro nella Via Castelsardo al civico 27.

L'appartamento è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	CL	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
305	348	503	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 39 mq Totale escluse aree scoperte: 38 mq	€ 316,33	Via Castelsardo, 27 piano terra

Estratto da immagine satellitare



L'immobile è edificato in adiacenza ad una palazzina di maggior consistenza e si sviluppa su un unico piano fuori terra e presenta copertura di tipo piana. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Castelsardo attraverso un cancello che delimita la proprietà della palazzina di cui al civico 25.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, una tettoia nella porzione antistante l'accesso all'immobile ed una piccola corte retrostante l'appartamento con ulteriore tettoia.

L'immobile si trova in completo stato di abbandono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

L'area esterna risulta invasa da piante e con materiali accatastati.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti idrico ed elettrico in quanto l'immobile era scollegato dalle utenze; non è presente nessun impianto di riscaldamento e la cucina è servita da bombole del gas.

L'intonaco esterno specialmente nella porzione retrostante l'appartamento dal lato della piccola corte risulta ammalorato per presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dal manto di copertura. Il solaio di copertura non calpestabile risultava al momento del sopralluogo completamente ricoperto di acqua; all'interno l'intonaco del soffitto è quasi del tutto ammalorato ed in particolar modo nella camera da letto ne risulta crollata un'ampia porzione, lasciando i travetti e le pignatte del solaio completamente a vista. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di ulteriori pezzi di intonaco del soffitto in fase di distacco e come verbalizzato si rileva la necessità di un intervento urgente per la messa in sicurezza dell'appartamento. Gli interventi immediati così come già suggeriti in fase di sopralluogo e verbalizzati consistono nello smantellamento dell'intonaco del soffitto e nell'inserimento di puntelli di sostegno provvisori nella camera da letto, in attesa di un intervento atto a ripristinare la funzionalità del solaio e del manto di copertura mediante lo studio da un lato della tenuta del solaio e degli elementi ammalorati e dall'altro del ripristino delle pendenze e dell'impermeabilizzazione della copertura mediante la realizzazione del massetto delle pendenze e la posa in opera di manto impermeabile.

Anche nel soggiorno è presente un'ampia porzione di intonaco ammalorata a causa delle ingenti infiltrazioni provenienti dal manto di copertura, si consiglia in attesa di un intervento definitivo di procedere manualmente alla demolizione dell'intonaco interno almeno nelle porzioni ammalorate del soffitto.

Come riportato nel verbale di sopralluogo si preventivano € 2.000,00 per la temporanea messa in sicurezza mediante distacco dell'intonaco e posizionamento di puntelli di sostegno. Si sconsiglia l'ingresso allo stabile prima di tali interventi.

Si evidenzia che al fine di mantenere lo stabile in sufficienti condizioni statiche è necessario nelle vie brevi provvedere al risanamento vero e proprio del manto di copertura mediante smantellamento della vecchia guaina impermeabilizzante, realizzazione del massetto delle pendenze, nuova impermeabilizzazione mediante sovrapposizione di guaina saldata a caldo in doppio strato, verifica e ripristino delle gronde e dei discendenti.

**Le superfici utili degli ambienti sono le seguenti:**

Soggiorno con angolo cottura: 16,80 mq; Camera: 10,15 mq; bagno: 2,3 mq; disimpegno: 1,2 mq; corte esterna (comprensiva della tettoia): 10,28 mq.

L'appartamento confina con: P.Illa 347, P.Illa 2460, P.Illa 2074, Appartamento P.Illa 348 int. 1, Area esterna di accesso con affaccio su Via Castelsardo

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



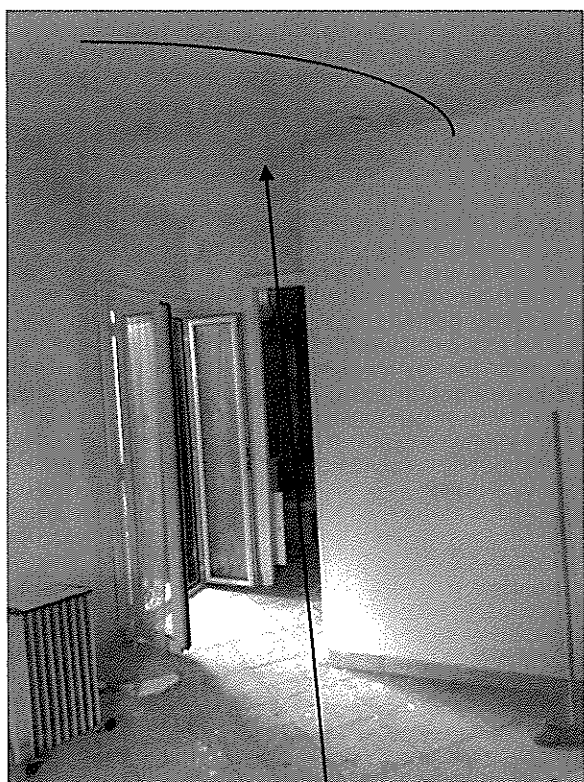
Presenza di acqua sul solaio di copertura



Intonaco esterno ammalorato



Intonaco crollato soffitto camera



Infiltrazioni soggiorno

#### 4.1.1. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C  
DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 39 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione	38 mq	1	38 mq
Area esterna	10 mq	0,1	1

**Tot = 39 mq**



## 5. QUESITO N. 7: ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondendo integralmente alla documentazione catastale in atti, individuano in maniera univoca il bene.

## 6. QUESITO N. 8:

### AGGIORNAMENTI CATASTALI

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

La sottoscritta ha proceduto all'estrazione dei seguenti documenti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dagli atti comunali che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. L'unità immobiliare inserita nel pignoramento è intestata all'attualità
2. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale.
3. È presente in atti l'elaborato planimetrico del 28.02.2005 ma risulta da aggiornare.
4. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ma non sono correttamente indicati i confini catastali.

## 7. QUESITO N. 9:

### - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in base al PRG approvato con in zona B sottozona B3a e nella variante  
al ppe nucleo zona O n. 11 Passoscuro

Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste



## 8. QUESITO N. 10 :

### CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'immobile è stato edificato abusivamente e poi sanato con concessione edilizia in sanatoria 297/S/2006 del 21.06.2006. In tale concessione edilizia in sanatoria l'immobile è stato sanato come box auto.

È stata poi ottenuta la sanatoria 429/S/2008 rilasciata in data 3 maggio 2008 per cambio di destinazione d'uso da box ad abitazione.

Rispetto a quest'ultima sanatoria si rileva come difformità la grandezza della finestra presente nella camera da letto, nel progetto di sanatoria è una finestra delle dimensioni di 1,20 x 1,60 m, sui luoghi è una finestra ridotta in altezza 1,20 x 0,60 m.

Anche il bagno ha una difformità in merito alla grandezza della finestra che risulta di dimensioni più piccole rispetto a quella di progetto.

Non risulta in atti comunali la richiesta l'agibilità in sanatoria.

Per l'agibilità si preventivano € 4.000,00.

Per la conformità al titolo edilizio si preventivano i seguenti importi per la presentazione della SCIA € 1.500,00 per deposito calcoli strutturali ampliamento delle finestre € 1.500,00, per la realizzazione delle finestre € 1.600,00.

9. QUESITO N. 11 :

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare

10. QUESITO N. 12:

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo era in completo stato di abbandono, non era presente nessuno sui luoghi, non si è reperito nessun contratto di affitto presso l'agenzia delle entrate.

11. QUESITO N. 13 :

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA  
CONIUGALE

Non pertinente.

## 12. QUESITO N. 14 :

### ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'edificio ricade nella tavola 23\_373\_B in area : non vincolata  
Stralcio TAV. 23 B PTPR

Non risultano usi civici.



NOTA: Si evidenzia che ad oggi non ho avuto notizie circa gli oneri condominiali insoluti ed il costo mensile del Condominio con i relativi millesimi di proprietà: Amministratore Linda De Simone che telefonicamente mi ha riferito esserci un unico contatore per l'acqua all'interno del condominio al civico 25.

13. QUESITO N. 15 :

PIGNORAMENTO DEL LOTTO

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

14. QUESITO N. 16 :

VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile può essere venduto in unico lotto

Via Castelsardo, 27 piano terra Località Passoscuro Comune di Fiumicino.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
305	348	503	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 39 mq Totale escluse aree scoperte: 38 mq	€ 316,33	Via Castelsardo, 27 piano terra

## 15. QUESITO N. 17 :

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

#### Analisi del Mercato Immobiliare

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

Fascia: Periferia; Codice di Zona: E4; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Abitazioni**,

Prezzi medi di vendita (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**Abitazioni 1.300/1.900**

Prezzi medi di affitto (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**4,8/7,0**

Borsino immobiliare prezzo medio vendita € 1.303,00, prezzo medio di affitto € 5,10

#### OFFERTE IMMOBILIARI

- Locale in vendita Appartamento superficie 70 mq . €/mq 1.500,00 (immobiliare.it).
- Locale in vendita Appartamento superficie 65 mq . €/mq 1.230,00 (immobiliare.it).

#### Procedimento estimativo

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

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

#### Metodo comparativo

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

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

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

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



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

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

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

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

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc
X	Normale			
	Ricerca	0,5		
	Degradata		0,3	
	Servizi Pubblici			Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc
	Vicini (< 300 m)	0,5		
X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	Trasporti Pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc
	Vicini (< 300 m)	0,5		
X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	Servizi Commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti
X	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	Verde Pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc
	Vicini (< 300 m)	0,1		
V	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	Dotazione di parcheggi			Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi
	Normale			
X	Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio				
	Stato Conservativo			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato da 5 anni	5		
	Realizzato da 5 - 10 anni			
	Realizzato da 10 - 15 anni		5	
	Realizzato da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato da 20 - 30 anni		20	
X	Realizzato da oltre 30 anni		30	
	Livello Manutentivo complessivo			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
X	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
X	Normali			
	Sienorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimati
	Caratteristiche architettoniche			
X	Normali			El archit et eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
	Distintive	1		El archit et creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	Pertinenze Comuni			
	Normali			
	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
X	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	Androne			
x	Normale			
	Distintivo	0,5		
	Prospicenza			
X	Normale			
	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	Sicurezza			
X	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
	Ascensore			
	Presente			

x	Assente (fattore per piano - 0.5)		0.5	
	<b>Nr. Unità nel Fabbricato</b>			
	1	3		
	2	1		
X	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
	<b>Piani fuori terra</b>			
X	1	1		
	2	0.5		
	Oltre 2 (fattore x piano)		0.1	
	<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
X	Residenziale			
	Commerciale		0.1	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità</b>				
	<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
X	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	<b>Finiture</b>			
X	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi, rubinetteria e serramenti standard
	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi, rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento, Serramenti pvc
	<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
X	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
	<b>Piano nel caso di appartamento in condominio</b>			
	Terra		0.1	
	Terra con giardino	0.1		
	Mezzanino			
X	Ultimo	0.2		
	Attico	0.5		
	<b>N. Piani interni</b>			
X	1	1		
	2			
	3		0.5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0.3	
	<b>Bagni e servizi</b>			
X	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0.3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
	Servizio giorno	0.5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
	Lavanderia	0.2		
	Ripostiglio	0.2		
	<b>Vista esterna</b>			
X	Normale			
	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
	<b>Esposizione</b>			
X	Normale			
	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
	<b>Luminosità</b>			
X	Normale			(= 1/8 sup. int)
	Buona	0.5		(> 1/8 sup. int)
	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0.5	(< 1/8 sup. int)
	<b>Impianti</b>			
	Economici		0.9	
X	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0.3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
	Ottimi	0.5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica.
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
	<b>Spazi interni</b>			
X	Normali			
	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
	<b>Distribuzione interna</b>			
X	Normale			
	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0.5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo
<b>COSTRUTTORE</b>				
	<b>Storia</b>			
	Normale(> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0.3	
X	Consolidata (> 30 anni)	0.5		
	<b>Struttura aziendale</b>			<b>Progettazione costruzione comunicazione</b>
X	Normale			Solo parte di sopra
	Strutturata	1.0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0.5	Commerciale
	Progettazione			

	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
X	Normale			Progettazione con canoni commerciali
	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata
	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
	<b>Posizionamento del costruttore</b>			
X	Normale			Costruttore edile
	Alto	0,5		Leadership consolidata
	Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 31,8 % e pertanto il parametro K di ponderazione è  $K = 1 - 0,318 = 0,682$ .

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

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato:  $k = 0,682$

### Lotto unico - stima metodo sintetico comparativo

Riepilogo superfici ragguagliate al locale commerciale e alla foresteria: 1436 mq

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

Pm = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.800

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,682

Sc = superficie commerciale ragguagliata = 39 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA\_Lotto\ unico} = \text{€ } 47.876,40$$

### Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo

$$V_{Tot\_Lotto\ unico\_Comparativo} = \text{€ } 47.876,40$$

## Metodo del reddito

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

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

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-1,6
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti		-0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,20	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-1,20
	11	Rischio legato al locatario.		-0,59
Somma delle influenze			3	-5,43

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

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

$$V = R / r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

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

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

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

### Lotto unico - stima metodo del reddito

Prezzo affitto appartamento €/mq 5,90

#### Lotto unico

- Affitto mensile:  $(7 \text{ €/mq} \times 39 \text{ mq}) = \text{€/mese } 273,00$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato  $\times 12,185$   
= € 3.326,50
- reddito annuo netto € 3.326,50 - 20% = € 2.661,20
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4,4 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R / r = \text{€ } 2.661,20 / 0,044 = \text{€ } 60.481,90$$

Valore del bene con il metodo del reddito

$$V_{rA\_Lotto \text{ unico}} = \text{€ } 60.481,90$$

### Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito

$$V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Reddito}} = \text{€ } 60.481,90$$

## VALORE DELL'IMMOBILE

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

### Totale stima del Lotto unico

$$V_{\text{Lotto unico}} = (V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Comparativo}} + V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Reddito}}) / 2 = € 54.179,15$$

A tale valore per le difformità rilevate devono essere sottratti i seguenti importi:

- Spese per richiesta agibilità	€	4.000,00.
- Spese SCIA	€	1.500,00
- Spese genio civile	€	1.500,00
- Finestre ampliamenti e posa in opera	€	1.600,00
- Planimetria catastale per confini	€	550,00

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 54.179,15 - \text{spese } € 9.150,00 = € 45.029,15$$

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

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 45.029,15 - 5\% = € 42.777,00$$

**V<sub>Lotto unico</sub> = in cifra tonda € 43.000,00**











Il C.T.U.

Canale Monterano, 09 febbraio 2022

Ing. Katia Merli



## 16. ALLEGATI

-  Civitavecchia RGE 194\_2020 Notaio Borse...
-  COPIA CONFORME ATTO ACQUISTO
-  de\_rosa\_angelo concessione
-  de\_rosa\_oreste concessione
-  ELABORATO PLANIMETRICO
-  ESTRATTO DI MAPPA
-  FOTOGRAFIE
-  IPOTECARIA
-  PLANIMETRIA
-  VISURA STORICA SUB 503

### Bibliografia:

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0893303 del 02/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Castel Sardo

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 305

Particella: 348

Subalterno: 503

Compilata da:

Carlini Gabriele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

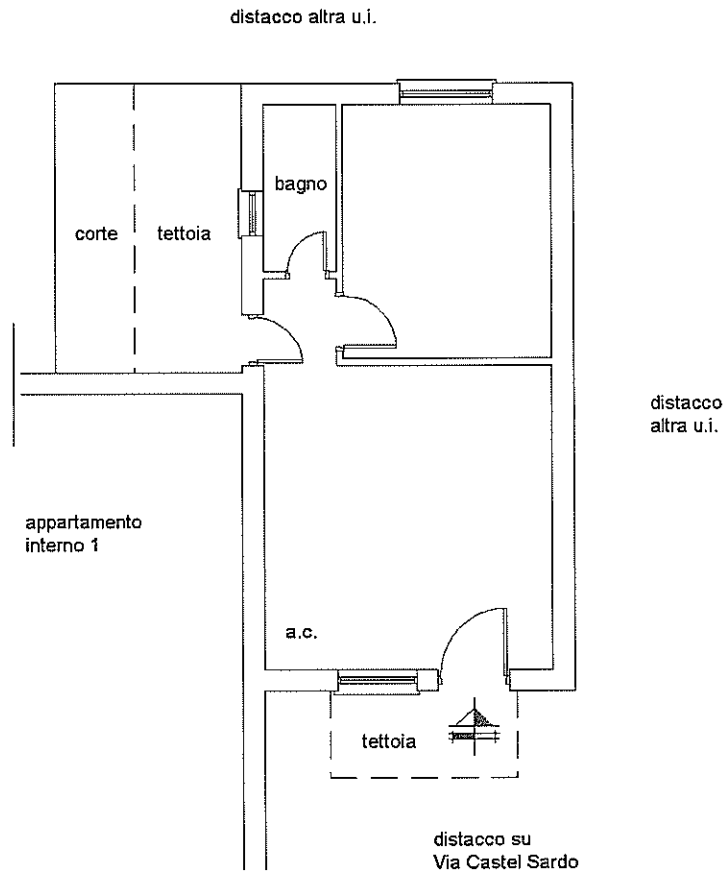
N. 5423

Scheda n. 1

Scala 1:100

### APPARTAMENTO PIANO TERRA

H: 2,70 mt.



orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2021 - n. T432507 - Richiedente: MRLKTA73P53H501O

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2021 - Comune di FIUMICINO (M297) - < Foglio: 305 - Particella: 348 - Subalterno: 503 >  
VIA CASTELSARDO n. 27 piano: T;

**ELABORATO PLANIMETRICO**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

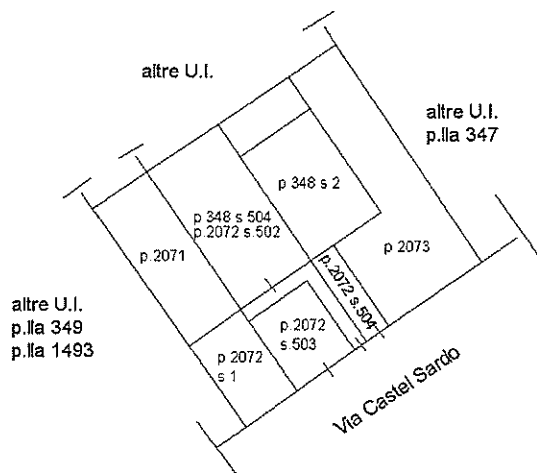
Compilato da:  
Carlini Gabriele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma N. 5423

Comune di Roma  
Sezione: Foglio: 305 Particella: 348

Protocollo n. RM0147973 del 28/02/2005  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Piano Terra  
con corte annessa

orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2021 - n. T430563 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



























