

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA (RM)
SEZIONE CIVILE

Giudice: **Dott. Francesco VIGORITO**

R.G. n.: **1658/2020**

Procedimento:

contro

C.T.U.



Anno 2021

C.T.U.: Arch. Gianni Baldi
Studio: L.go S. Francesco d' Assisi, 9
00053 Civitavecchia (RM)
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com

R.G.: 1658/2020



RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIVA



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA (RM)

SEZIONE CIVILE

Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia (RM), Dott. Francesco VIGORITO, io sottoscritto Arch. Gianni BALDI con studio in 00053 – Civitavecchia (RM) – L.go San Francesco d' Assisi n. 9

PREMESSO

- che con ordinanza della S.V. Ill.ma del 03/11/2021, tenutasi con modalità in presenza, venivo nominato Consulente Tecnico d' Ufficio nella causa promossa dalla Sig.ra [REDACTED] e), nei confronti dei Sig. [REDACTED];
- che nell' udienza del 03/11/2021 accettavo l' incarico prestando giuramento di rito;
- che nella medesima udienza mi venivano formulati i seguenti quesiti, che si riportano successivamente nel suo testuale tenore.

- TUTTO CIO' PREMESSO

ho redatto la presente relazione di C.T.U., che ho corredato di alcuni allegati appresso elencati ed, inoltre, ho suddiviso il testo della Relazione stessa nel seguente ordine:

Descrizione operazioni peritali

Prima di procedere nelle risposte ai quesiti formulati dal Giudice, si ritiene utile fornire una preliminare e sommaria descrizione delle operazioni peritali:

- in data 20/12/2021 alle ore 10,00 non espletavo le operazioni peritali consistenti nel **1.o accesso sopralluogo** in Trevignano Romano (RM) - Via



della Rena n. 107, in quanto l' occupante dell' immobile non si rendeva reperibile, così che le misure dell' immobile sono state desunte dallo sviluppo della planimetria catastale [\(Allegato A\)](#).

ACCESSO agli ATTI		ATTIVITA' SVOLTE	
UFFICI	ATTIVITA'	ESITO	ALLEGATO
COMUNE di TREVIGNANO ROMANO	Urbanistica	CdU	Allegato H
	Lic. Edilizia	n. 4 del 24.06.1967	Allegato I
	Lic. Abitabilità	n. 11 del 19.09.1967	Allegato K
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	Non presenti	
NOTAIO	Atto di compravendita	Fascicolo di causa	

RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITA'	DATA	ESITO	ALLEGATO
PST Giustizia	Giuramento	11.04.2021	Accettazione	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Cancelleria	
SISTER	Catasto		Estratto mappa Visura storica Plan. catastale	Allegato C Allegato D Allegato E
GOOGLE	Ortofoto satellitare		Dati Relazione	Allegato B
REGIONE LAZIO	Vincoli territoriali		Dati Relazione	



RIUNIONI	MOTIVO	DATA	ESITO
TREVIGNANO	Sopralluogo	20.12.2021	Negativo Allegato A
ROMANO (RM)	Rilievi	20.12.2021	Negativo
TRIBUNALE	Udienza		

RISPOSTA AI QUESITI.

1) descriva, previo necessario accesso l'immobile oggetto di causa 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;

Risposta al Quesito 1)



L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in Trevignano Romano (RM)
 – Via della Rena n. 99 (ora 107) , Piano Terra, 1.o e S1, un villino di 2 piani f.t.
 e sita all'interno di un Lotto di terreno di proprietà (Corte esclusiva).

Contraddistinto al N.C.E.U. **(Allegato D)** :

DATI CATASTALI ATTUALI Villino							
Foglio	P.IIa	Sub.	Ctg.	Cls.	Cons.	Sup. catastale	Rendita
5	450	=	A/7	2	8 Vani	147	1.012,26
Piano S1 - T - 1							
DATI CATASTALI ATTUALI Corte esclusiva							
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie	Reddito		
5	2482	=	Seminativo 2	ha are ca 00 20 16	Dominicale Agrario € 20,82	€ 8,85	

1.a) L'intero immobile è situato in una zona di posta nelle immediate vicinanze del lungo lago di Bracciano.

1.b) Per l'immobile sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione.

2) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati



indicati nella domanda non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nella domanda sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Risposta al Quesito 2)

2.1) La descrizione attuale del bene riporta il civico indicato nella documentazione catastale (99) ma in tempi recenti il comune di Trevignano Romano ha proceduto al cambiamento dei civici presenti nella Via della Rena. Attualmente il bene risulta ubicato in Via della Rena n. 107;

2.2) Pur essendo diverso il civico indicato nella domanda, consentono l'individuazione del bene;

2.3) Comunque i dati contenuti nella domanda hanno precedentemente individuato l'immobile, come indicato nelle visure catastali.

3) accerti, sulla base degli atti di provenienza, se gli immobili indicati nella domanda siano di proprietà dei condividenti (o rientrino nella successione oggetto di causa);

Risposta al Quesito 3)



Dalla lettura dell' Atto di provenienza il cespite risulta di proprietà dei condividenti ciascuno nella piena proprietà del 50% .

4) 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;

Risposta al Quesito 4)

Non essendo stato possibile procedere al sopralluogo ed ai rilievi dell' immobile si sono intraprese le misurazioni del bene sulla scorta delle planimetrie depositate al N.C.E.U.

5) 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;

Risposta al Quesito 5)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge il terreno distinto in N.C.T. al **foglio 5** con le **Particelle 2482 e 450**, ricadono in **Zona C (I)** – con destinazione a Ville e con D.T. 0,30 mc/mq e nel P.T.P.R. di cui al D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 ed è la seguente: **“PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA’ – COSTE MARINE, LACUALI E CORSI D’ ACQUA” – TAV. A.**



Si precisa inoltre che il terreno ricade all' interno del perimetro della ZONA di PROTEZIONE SPECIALE (ZPS) per effetto della perimetrazione allegata alla Delibera di Giunta Reginale n. 651 del 19/07/2005 (Allegato H).

Il bene è individuato come sito in Località Trevignano Romano – Via della Rena, 99, piano S1, T e 1° e contraddistinto al NCEU nel Foglio 5, Particella 450 e 2482 graffate, in realtà il civico è stato cambiato dal Comune con il numero 107.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità ed in caso di difformità o di assenza di autorizzazioni o concessioni sospenda immediatamente le operazioni peritali e ne dia comunicazione al giudice;

Risposta al Quesito 6)

L' immobile risulta edificato con **Licenza edilizia n. 4 del 26 giugno 1964** e successiva **Licenza di abitabilità n. 11 del 19.09.1967**. Il tutto come emerso dagli Archivi del Comune di Trevignano Romano (Allegato I, J e K).

N.B.: Non avendo avuto la possibilità di accedere all' immobile per il necessario sopralluogo non è stato possibile accertare la conformità edilizia del bene alle planimetrie depositate al N.C.E.U.

7) 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 della domanda; 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 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.

Risposta al Quesito 7)

Da quanto accertato nell' immobile risulta anagraficamente residente il Resistente, anche se non si sia potuto accertare che lo stesso lo occupi. Le richieste alla Parte Ricorrente hanno dato esito negativo riguardo alla eventuale esistenza negli anni precedenti di un Contratto di affitto.

8) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al Quesito 8)

Allo stato attuale nell' immobile risulta anagraficamente residente il Resistente Sig. [REDACTED] ma non si è potuto accertare che lo stesso lo occupi.



9) indichi l'esistenza sui beni 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; **anche in tal caso ne dia immediata comunicazione al giudice sospendendo le operazioni di consulenza;**

Risposta al Quesito 9)

9.1) Sul bene non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità né l'esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici;

9.2) Dalle ricerche effettuate, per conoscere le eventuali spese di gestione annue e le spese straordinarie, si è accertato che allo stato attuale non esiste un Condominio.

10) valuti se il bene sia suscettibile di separazione in natura senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni e, proceda, in caso di



valutazione positiva, 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 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;

Quesito 10)

L'immobile per come è conformato planimetricamente ed urbanisticamente non è suscettibile di separazione e/o divisione .

Vista la improcedibilità alla divisione e/o al frazionamento in più unità dello immobile oggetto del procedimento, si procederà alla stima dello intero compendio, secondo la metodologia indicata nella successiva **Risposta al Quesito 12).**

11) dica se è possibile vendere i beni 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;

Risposta al Quesito 11)

L'immobile per come è conformato planimetricamente ed urbanisticamente non è suscettibile di separazione e/o divisione .

Sarà quindi opportuno vendere il bene in un unico Lotto.

12) in ogni caso determini il valore di ogni 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 i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (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 della domanda, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della domanda, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, 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 lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al Quesito 12)

A) VILLINO

Al fine di stimare il più probabile Valore dell' immobile sarà necessario procedere al calcolo della Superficie calpestabile e successivamente della Superficie commerciale, secondo quanto indicato nella **Norma UNI 10750 (superficie commerciale)**. In particolare il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- b. 100% delle superfici calpestabili;
- c. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- d. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% cantine e soffitte;
- 35% dei balconi e terrazze;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;



- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Calcolo superficie calpestabile

Piano Terra (H = 2,60 ml)

VANO	SUPERFICIE (Mq)
Ingresso corridoio	Mq 14,40
Pranzo	Mq 13,64
Soggiorno	Mq 30,10
Cucina	Mq 10,85
Bagno	Mq 8,64
Letto 1	Mq 20,00
Letto 2	Mq 8,89
Totale superficie calpestabile	Mq 106,42

Portico

VANO	SUPERFICIE (Mq)
Portico	Mq 15,20
Totale Superficie calpestabile	Mq 15,20

Soffitta (H_m = 1,90 ml)

VANO	SUPERFICIE (Mq)
Sottotetto	Mq 21,42



Totale superficie calpestabile	Mq 21,42
---------------------------------------	-----------------

Cantina (H_m = 1,50 ml)

VANO	SUPERFICIE (Mq)
Cantina	Mq 12,60
Totale superficie calpestabile	Mq 21,42

Calcolo della Superficie commerciale

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta Calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e terrazze	35%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili e soffitte	25%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40

Per cui:

	Superficie calpestabile	Coefficiente di riduzione	Superficie commerciale
1	Mq 126,42	1,00	Mq 126,42
2	Mq 15,20	0,35	Mq 5,32
3	Mq 28,42	0,25	Mq 7,11
4	Mq 15,60	0,25	Mq 3,90
Totale Superficie Commerciale			MQ 142,75



Metodologia di Stima adottata

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, si è scelto di mediare il **Metodo di stima sintetico (comparativa-vendita)**: metodo che si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità, con il **Metodo di stima analitico**: che si basa sulla ricerca del canone annuo di cui lo immobile è capace e nella successiva capitalizzazione del Reddito annuo ordinario di cui il bene economico è capace.

Le condizioni di applicabilità dei due metodi sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- servizio di guardiania;
- servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- da indagini di mercato, conoscenza del territorio, dalle agenzie immobiliari presenti sulla zona;
- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.).



a) Metodo sintetico.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolare modo, confrontando il costo a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall'analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni stabilite dalle Tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**Allegato L**) e di alcune Agenzie Immobiliari di zona (**Allegato N**), la cui sintesi si riporta di seguito, avremo:

Risultato indagine di mercato Appartamento:

UBICAZIONE	Superficie	Prezzo di vendita	Euro/mq
1) Via Poggio delle Ginestre	Mq 160,00	350.000,00	2.188,00
2) Via Sutri	Mq 224 ,00	650.000,00	2.900,00
3) Via Vigna Rosa	Mq 150,00	400.000,00	2.667,00
Valore medio al Mq			2.585,00

Risultato indagine valori O.M.I.

Interrogazione: Anno 2020- Semestre 2



Provincia: ROMA

Comune: TREVIGNANO ROMANO **Fascia/zona:** Periferica/ ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori di Mercato	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900
Box	NORMALE	750	1050
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000

Considerate le condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile, la ubicazione al centro di una corte esclusiva, si è scelto di adottare il **Valore pari a Euro/mq 1.800,00.**

Valore più probabile di vendita

L'immobile ha una tipologia residenziale e si presenta in buone condizioni di manutenzione, motivo per il quale si è stabilito di adottare un prezzo unitario pari alla media dei prezzi al metro quadrato sopra descritti.

A) Villino, soffitta e cantina siti in Trevignano Romano (RM)

Valore medio = $[(2.585,00 + 1.800,00)/2]$ = **€/mq 2.200,00** in c.t. per cui:



Superficie commerciale x €/mq = Valore commerciale

Mq 142,45 x 2.200,00 €/mq = € 313.390,00 = € 313.400,00

VALORE TOTALE DI MERCATO – STIMA SINTETICA = € 313.400,00

b) Metodo analitico.

Questo procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di locazione di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolare modo, confrontando il costo di affitto a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall'analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni effettuate presso alcune Agenzie Immobiliari di zona ([Allegato O](#)), la cui sintesi si riporta di seguito:

Risultato indagine di mercato canoni di affitto

UBICAZIONE	CANONE MENSILE	Mq	€/Mq
1) Via Sutri	3.000,00	400,00	7,500
2) Via di Vigna Rosa	2.500,00	350,00	7,143
3) Via Poggio delle Ginestre	2850,00	987,00	2,918



4) Trevignano romano	2.000,00	120,00	16,667
Valore medio Mq			8.557

Applicando la formula : $V = R/i$ dove:

V = Valore dell' immobile;

$R = F - (J + Q_r + S_g + M_s + A_s + A_m)$

In cui:

J = Importo annuo delle imposte, etc., pari a $2/3 F \times 0,25$

Q_r = Quote sfitti, inesigibilità, etc., pari a 3% di F

S_g = Servizi e condominio, ammortamento pari a 8% di F

M_s = Manutenzione straordinaria pari a 3,5% di F

A_s = Assicurazione pari a 1% di F

A_m = Amministrazione condominio pari a 3% di F

i = Tasso di capitalizzazione

per cui il canone mensile lordo sarà pari a:

mq 142,45 x €/mq[(7,500 + 7,143 + 2,918 + 16,667)/4] = € 1.219,00 in c.t.

da cui:

$F = € 1.219,00 \times 12 = € 14.628,00$ (canone lordo annuo)

Importo annuo delle imposte e tributi $2/3 F \times 0,25$

$J = 2/3 € 14.628 \times 0,25 = € 3.657,00$

Quote affitto, inesigibilità, manutenzione 3% di F

$Q_r = 3\% \text{ di } € 14.628,00 = € 438,84$

Servizi, condominio ed ammortamento 8% di F

$S_g = 8\% \text{ di } € 14.628,00 = € 1.170,24$



Manutenzione straordinaria 3,5% di F

$M_s = 3,5\% \text{ di } € 14.628,00 = € 511,98$

Assicurazione 1,0% di F

$A_s = 1\% \text{ di } € 14.628,00 = € 146,28$

Amministrazione condominio 3,0% di F

$A_m = 3\% \text{ di } € 14.628,00 = € 438,84$

=====

Totale spese € 6.363,18

Calcolo del Reddito netto dell' immobile

$R_n = F - \sum \text{Spese} = € 14.628,00 - € 6.363,18 = € 8.264,82 \text{ (Reddito netto)}$

da cui il valore sarà così determinato:

$V = R_n \times i = € 8.264,82 : 0,035 = € 236.137,71 = € 236.138,00 \text{ in c.t.}$

- Valore mediato del bene:

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo, **il più probabile valore di mercato**, alla data attuale, è pari alla media tra i valori precedentemente determinati:

$€ 313.400,00 + € 236.138,00 = € 549.538,00 : 2 = € 274.769,50 = € 274.800,00 \text{ in c.t.}$

B) CORTE ESCLUSIVA

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione il sottoscritto ritiene di poter convenientemente mediare la stima mediante i “valori agricoli medi”



(Allegato M) fissati per la **Regione Agraria n. 3**, comparandoli con i valori determinati mediante gli “*indicatori di mercato*” (Allegato P) rilevati nella zona.

Foglio 05 Particella 2482 - Terreno (seminativo)

a) Valori Agricoli medi

Superficie Agraria	Superficie Geometrica	Prezzo unitario ad Ettaro €/Ha	Valore totale Euro
are 20 ca 16	Mq 2.016	35.000	7.056,00

b) Valori di Mercato medi

N.	Lotto	Superficie Mq	Prezzo Euro	Prezzo unitario €/Mq
1	Via Adige	7.000	140.000	20,000
2	Via delle Fossette	2.400	70.000	29,167
3	Via Monte Moscano	3.000	25.000	8,333
4	Via Settevene Est	1.935	45.000	23,256

Da cui:

€/mq $(20,000 + 29,167 + 8,333 + 23,256) / 4 = \text{€/mq } 20,189$

Mq 2.016 x €/mq 20,189 = € 40.701,024 pari a **€ 40.700** in c.t.



Valore del terreno

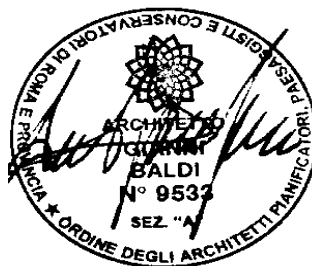
€ 7.056,00 + € 40.700 = € 23.878 in c.t. € 23.900

Lotto unico

Valore dell' immobile € 274.800,00+€ 23.900 = € 298.700,00

Nel depositare la presente Relazione, consapevole di avere svoto l'incarico con serena obiettività, sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai Quesiti postimi, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, resto a Sua disposizione per eventuali chiarimenti dovessero necessitare.

Il C.T.U.



Civitavecchia, 10 marzo 2022

Arch. Gianni BALDI

