

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 202/2022 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

Contro:

████████████████████

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

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

Tel./Fax 06.99837062 - katia.merli@pec.ording.roma.it - 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. 13
5. Quesito n. 7_Accertamento della conformità	pag. 13
6. Quesito n. 8_Aggiornamenti catastali	pag. 14
7. Quesito n. 9_Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 15
8. Quesito n. 10_Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici	pag. 15
9. Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 16
10. Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile	pag. 16
11. Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 16
12. Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 16
13. Quesito n. 15_Pignoramento del lotto	pag. 17
14. Quesito n. 16_Formazione dei lotti	pag. 17
15. Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene	pag. 18
16. Allegati	pag. 27



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 29 dicembre 2022 dal G.E. Dr.ssa DOMINICI Alessandra, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica in data 09 gennaio 2023, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, si è proceduto all'acquisizione dell'atto di provenienza 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 06.10.2022 nn. 55676/39804 a favore di BANCO BPM SPA Sede di Milano (MI) C.F.: 09722490969 contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a Roma C.F.: [REDACTED]
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. . datata 17 ottobre 2022.

La sottoscritta ha reperito il seguente atto notarile:

1. Atto Notaio VITAGLIANO DOMENICO REP 411709/24082 del 17.11.2011 dalla poprietà.



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

Immobili inseriti nell'atto di pignoramento:

Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Portorose 71/E
Foglio 715, P.lla 2240, Sub. 507 e 508 graffati piano T.S1 int. 4 - villino

Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Portorose 71/B-71/E
Foglio 715, P.lla 2240, Sub. 520 piano T - posto auto

Immobili inseriti nella relazione notarile:

Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Portorose 71/E
Foglio 715, P.lla 2240, Sub. 507 e 508 graffati piano T.S1 int. 4 - villino

Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Portorose 71/B-71/E
Foglio 715, P.lla 2240, Sub. 520 piano T - posto auto



3.3. STORIA VENTENNALE

1	<p>Compravendita rep. 411709/24082 del 17.11.2011 notaio Vitagliano Domenico trascritto il 29 novembre 2011 ai nn. 61997/39254 da potere della società [REDACTED] con sede in Fiumicino C.F. [REDACTED] a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a Roma C.F.: [REDACTED] per la piana proprietà in regime di separazione dei beni.</p>
2	<p>Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti (già foglio 715 part.2065 e foglio 715 part. 1392) in piena proprietà giusto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 05.07.2006 Rep. 3697/2574 Notaio DRAGONETTI Mercurio Paolo trascritto in data 27 luglio 2006 ai nn. 51287/30552 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] 6 a Roma C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a Roma. A [REDACTED] e [REDACTED] detto immobile (già foglio 715 part. 1392) era pervenuto in ragione di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, stante il diritto di usufrutto acquistato da [REDACTED] nata a Gorizia il giorno 8 [REDACTED] e [REDACTED] nato a Capalbio [REDACTED] [REDACTED] atto di compravendita Notaio Alberto Politi di Roma il 16 settembre 1992 rep. N. 29257 trascritto il 29 settembre 1992 ai nn. 38480/25437 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Pozzuoli, usufrutto poi consolidatosi per morte degli usufruttuari</p>



3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

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

1	ISCRIZIONE NN 61998/11779 del 28.11.2011 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 17.11.2011 rep. 411710/24083 Notaio Vitagliano Domenico a favore di Banca Popolare di Verona- S. Geminiano e S. Prospero Spa sede Verona C.F.: 03689960239 contro ██████████ nata il ██████████ a Roma C.F.: ██████████ Capitale 428.336,80 Montante Ipotecario 856.672,00 Durata 30 anni.
2	TRASCRIZIONE NN. 55676/39804 DEL 06.10.2022 – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 04.08.2022 rep. 2554 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia a favore di ██████████ Sede di Milano C.F. ██████████, richiedente EUROPA CS SRL per Banco BPM SPA Piazza Filippo Meda,4 Milano contro ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



4. QUESITO N.6:

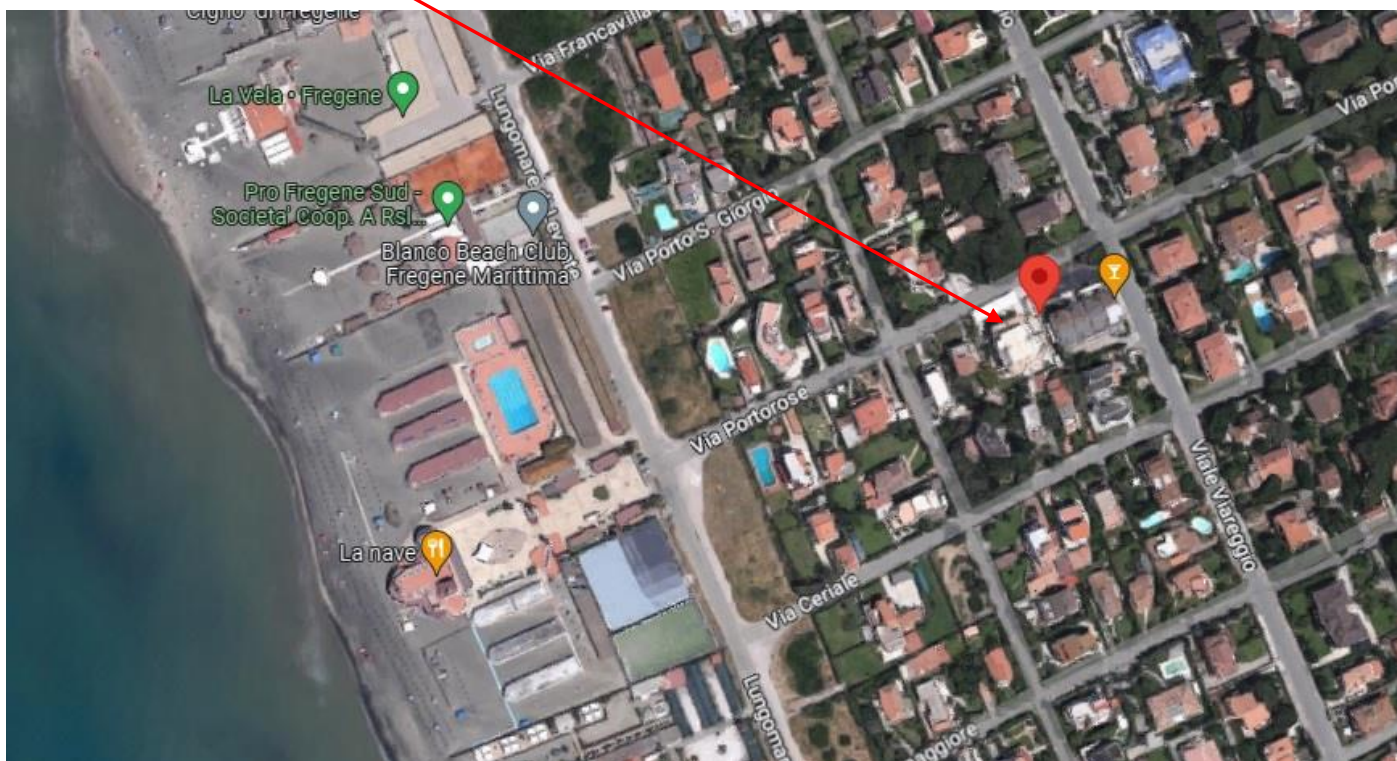
4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di pignoramento composto da un villino e da un posto auto esterno, fa parte di un edificio che si eleva per due piani fuori terra ed uno seminterrato ospitante 8 unità immobiliari in Via Portorose 71E in Località Fregene nel Comune di Fiumicino.

Il villino e il posto auto sono allibrati presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
715	2240	507 508	2	A/7	5	4,5 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 81 mq	€ 732,08	Via Portorose 71E interno 4 piano S1-T
715	2240	520	2	C/6	1	15 mq	15 mq	€ 66,62	Via Portorose 71B 71 E interno 4 piano T

Estratto da immagine satellitare



L'immobile fa parte di un edificio residenziale che si sviluppa per due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Si accede al villino mediante un lungo camminamento esterno all'edificio che porta all'ingresso pedonale dell'appartamento int. 4, si accede tramite il giardino e delle scale al piano terra rialzato. Il piano terra ed il piano interrato sono collegati internamente da scale. Il posto auto è esterno e si trova lungo la Via Portorose al civico 71B- 71E.

Al piano terra si trovano un soggiorno, un bagno, una camera ed un balcone; al piano interrato si trovano una cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

L'edificio intonacato e tinteggiato di colore giallo necessita in alcuni punti di manutenzione delle facciate, si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, l'intonaco esterno presenta dei punti ammalorati e vi è presenza di umidità.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione dotato di impianto di riscaldamento autonomo e allacciato a tutte le utenze.

Si evidenzia che l'area esterna giardinata è completamente recintata con muro divisorio e che in fase di sopralluogo è emerso esaminando i luoghi che nella porzione di muro adiacente la particella 258 la presenza di una lesione muraria di tipo orizzontale in prossimità della sommità del muro, per precauzione si è interdetta al passaggio l'area mediante apposizione di nastro e apposita cartellonistica. Tale porzione di muro dovrà essere oggetto di ripristino e consolidamento. L'area giardinata contiene un'area esterna attrezzata adibita a cucina realizzata in muratura sul lato a confine del Sub. 506.

L'appartamento confina con vialetto di accesso Sub. 526, Sub. 514, Sub. 501, Sub 505 e 506.

Il posto auto confina con Sub.523, Sub 502, Sub 517 Via Portorose.

Superfici utili villino: Piano terra: soggiorno: 20,83 mq; camera: 14,19 mq; wc 4,15 mq; rip: 1,7 mq; giardino: 109,11 mq; balcone 5,6 mq. Piano interrato: cucina/soggiorno: 30,11 mq; camera: 11,55 mq; camera 17,05 mq; corridoio: 2,75 mq; wc 3,9 mq; rip.: 6,24 mq.

Non risulta costituito un condominio.

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.

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 = 111 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione residenziale	52 mq	1	52 mq
Balcone	5,6 mq	0,3	2
Cantine	83,72 mq	0,5	42
Giardino	109,11 mq	0,1	11
Posto auto esterno	15 mq	0,3	4

Tot = 111 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. È presente in banca dati l'elaborato planimetrico.
3. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale.
4. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in particolare si evidenzia che al piano terra rialzato non è presente l'angolo cottura e al posto dell'angolo cottura vi è un ripostiglio delimitato da tramezzo, il balcone risulta di 0,98 cm più corto rispetto alla planimetria catastale, al piano interrato risultano inglobate le superfici delle intercapedini all'interno degli ambienti e sono mutate le destinazioni d'uso degli ambienti infatti è presente una cucina con soggiorno, due camere da letto ed un wc al posto della destinazione d'uso cantine e intercapedine, sono presenti inoltre al piano interrato due ripostigli. Le altezze del piano interrato nella camera e nel wc risultano di 2m e non di 2,6 metri.

Sarà necessario a valle di ripristino dello stato dei luoghi per conformità al progetto edilizio ripresentare anche la planimetria catastale calcolando correttamente le superfici destinate a cantina, dai conteggi effettuati risulta che il piano cantine ha avuto un parametro di ragguaglio nel DOCFA di 0,25 in luogo di 0,50 in quanto le cantine sono state considerate accessorio non comunicante in luogo di accessorio comunicante. La sottoscritta ha provveduto nel calcolo delle superfici ragguagliate ad inserire il valore corretto delle superfici destinate a cantina. Si evidenzia che la planimetria catastale è anche difforme dal progetto edilizio per la distribuzione di spazi interni al piano interrato e zona ampliamento sul balcone al piano primo.



7. QUESITO N. 9:

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in base al PRG approvato con DGR sul BUR 20 maggio 2006 in zona B3a di completamento edilizio.

8. QUESITO N. 10:

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'edificio cui l'immobile è parte, è stato edificato per demolizione e ricostruzione di un edificio edificato in assenza di titolo edilizio e poi sanato con concessione in sanatoria n. 257/S/06. Per la ricostruzione i titoli edilizi legittimanti il bene sono PDC 96/2007, PDC 169/2008, DIA 30894/09. È presente l'agibilità n. 55/AG/09.

Si evidenzia che a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale è ancora in corso di reperimento la DIA 30894/09, pertanto a seguito dell'analisi della documentazione reperita riferita ai PDC 96/2007 e 169/2008 si evidenzia che sono state rilevate delle difformità tra l'ultimo PDC e lo stato dei luoghi, in particolare si evidenzia che al piano interrato sono state inglobate all'interno della superficie destinata a cantine le superfici delle intercapedini, al piano interrato vi è un cambio di destinazione d'uso in quanto da zona cantina è rifinita ed utilizzata come abitazione, è presente una cucina con soggiorno, due camere da letto ed un bagno, si rilevano inoltre in una camera e nel bagno che le altezze utili non sono di 2.6m bensì di 2 m; al piano terra si evidenzia che non è presente l'angolo cottura e tale zona è stata delimitata da un tramezzo e destinata a ripostiglio, parte del balcone è stata inglobata nell'appartamento mediante spostamento della parete che contiene la finestra e la porta di accesso, il balcone risulta avere una profondità di 1,62 m (misurata tra parete e parapetto del balcone) la superficie del bagno e della camera al piano primo corrispondono allo stato di progetto.

Si ritiene che tali difformità se non legittimate dal titolo non ancora reperito da parte del Comune di Fiumicino nell'archivio (DIA 30894/09) dovranno essere oggetto di ripristino in quanto non è possibile incrementare la superficie residenziale rispetto all'assentito da quanto emerge dai calcoli visionati in progetto, per le altezze del piano interrato nella camera e nel wc si dovrà aggiornare il progetto per conformità allo stato dei fatti (con destinazione d'uso cantina). Per il ripristino dello stato dei luoghi si preventivano € 15.000 comprendenti la conformità delle destinazioni al piano interrato con anche la realizzazione delle intercapedini, l'eliminazione degli impianti del servizio igienico e della cucina, lo spostamento del muro esterno relativamente alla porta di accesso e finestra del soggiorno sino alla quota di 4,70 ml dal fondo parete, realizzazione degli impianti della cucina al piano primo.

Dovrà quindi essere presentata una SCIA per ripristino della conformità per un importo per le spese tecniche pari ad € 2.000,00.



9. QUESITO N. 11 :

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare scaturiente da verbale di pignoramento del 04.08.2022 rep 2554.

10. QUESITO N. 12:

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

11. QUESITO N. 13 :

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non pertinente.

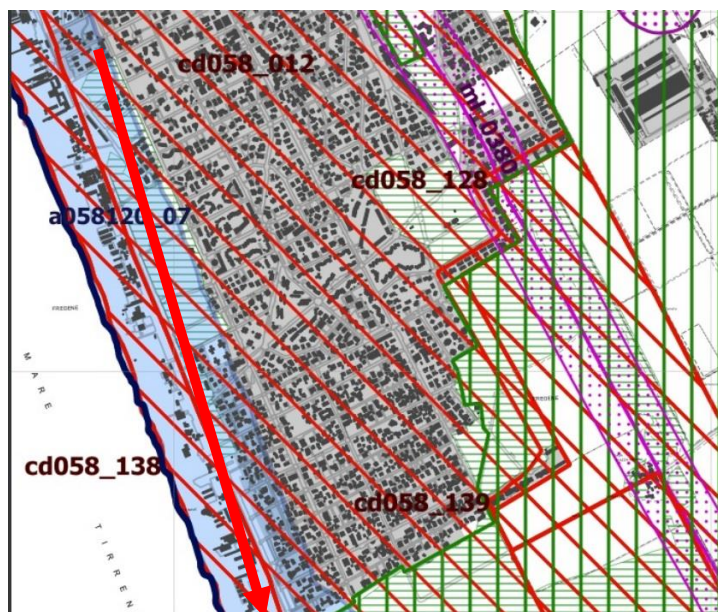
12. QUESITO N. 14 :

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 23 del Foglio 373 del PTPR della Regione Lazio

Art. 134 co. Art. 136 D.Lgs 42\2004 lettere c) e d) beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche

Non risultano usi civici.



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 Portorose 71E in Località Fregene nel Comune di Fiumicino.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
715	2240	507 508	2	A/7	5	4,5 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 81 mq	€ 732,08	Via Portorose 71E interno 4 piano S1-T
715	2240	520	2	C/6	1	15 mq	15 mq	€ 66,62	Via Portorose 71B 71 E interno 4 piano T



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 secondo semestre dell'anno 2022 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Suburbana; Codice di Zona: E1; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Abitazioni**,

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Abitazioni 2.400 / 3.400

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

9 / 12,8

Borsino immobiliare prezzo medio vendita € 2.921,00

OFFERTE IMMOBILIARI

- Locale in vendita superficie 109 mq . €/mq 3.532,00 (immobiliare.it).
- Locale in vendita superficie 121 mq . €/mq 3.041,00 (immobiliare.it).
- Locale in vendita superficie 120 mq . €/mq 2.750,00 (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
	Normale			
x	Ricercata	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
x	Vicini (< 300 m)	0,1		
	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	
x	Realizzato da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato da 20 - 30 anni		20	
	Realizzato da oltre 30 anni		30	
	Livello Manutentivo complessivo			
x	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
X	Normali			
	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimate
	Caratteristiche architettoniche			
X	Normali			El architet eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
	Distintive	1		El architet 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		
	Prospicienza			
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	
Nr. Unità nel Fabbricato				
	1	3		
	2	1		
X	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
Piani fuori terra				
	1	1		
x	2	0,5		
	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato				
X	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità				
Livello manutentivo complessivo				
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
Finiture				
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
Caratteristiche architettoniche				
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
Piano nel caso di appartamento in condominio				
	Terra		0,1	
x	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
N. Piani interni				
	1	1		
x	2			
	3		0,5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi				
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		
Vista esterna				
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
Esposizione				
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
Luminosità				
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)
Impianti				
	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
Spazi interni				
X	Normali			
	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
Distribuzione interna				
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
COSTRUTTORE				
Storia				
	Normale(> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0,3	
X	Consolidata (> 30 anni)	0,5		
Struttura aziendale				
Progettazione costruzione comunicazione				
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
	Posizionamento del costruttore			
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 11,3 % e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,113 = 0,887$.

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: $k = 0,887$

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 3.400

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,887

Sc = superficie commerciale ragguagliata = 111 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_Lotto\ unico} = \text{€ } 334.753,80$$

Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo

$$V_{Tot_Lotto\ unico_Comparativo} = \text{€ } 334.753,80$$



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. Inseadimento 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. Inseadimento 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 $GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 25 + 3 - 4,43 = 22,57$. 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 12,80

Lotto unico

- Affitto mensile: $(12,80 \text{ €/mq} \times 111 \text{ mq}) = \text{€/mese } 1.420,80$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 17.312,45$
- reddito annuo netto $\text{€ } 17.312,45 - 15\% = \text{€ } 14.715,58$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4,4 % si ricava il valore dell'immobile:
- $V = R / r = \text{€ } 14.715,58 / 0,044 = \text{€ } 334.445,01$

Valore del bene con il metodo del reddito

$V_{rA_Lotto \text{ unico}} = \text{€ } 334.445,01$

Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito

$V_{Tot_Lotto \text{ unico_Reddito}} = \text{€ } 334.445,01$



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

$$V_{\text{Lotto unico}} = (V_{\text{Tot_Lotto unico_Comparativo}} + V_{\text{Tot_Lotto unico_Reddito}}) / 2 = € 334.599,40$$

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

- Spese per ripristino stato dei luoghi	€	15.000,00
- Spese SCIA	€	2.000,00
- Planimetria catastale	€	550,00

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 334.599,40 - \text{spese } € 17.750,00 = € 316.849,41$$

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% dell'importo stimato.

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 316.849,41 - 10\% = € 285.164,47$$

V_{Lotto unico} = in cifra tonda € 285.000,00














Il C.T.U.

Canale Monterano, 15 aprile 2023

Ing. Katia Merli



16. ALLEGATI

-  Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
-  atto di acquisto
-  DOCUMENTI URBANISTICI
-  ELABORATO FOTOGRAFICO
-  ELABORATO PLANIMETRICO
-  ESTRATTO DI MAPPA
-  nota acquisto
-  PLANIMETRIA 520
-  PLANIMETRIA SUB 507
-  visura ipotecaria
-  visura storica da roma
-  VISURA STORICA PLLA 2240 SUB 507
-  VISURA STORICA PLLA 2240 SUB 520

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.

