

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 123/2021 - G.E. Dott. VIGORITO Francesco

Promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. ARL**

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](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. 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. 16
9. Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 18
10. Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile	pag. 19
11. Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 19
12. Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 19
13. Quesito n. 15_Pignoramento del lotto	pag. 19
14. Quesito n. 16_Formazione dei lotti	pag. 20
15. Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene	pag. 20
16. Allegati	pag. 29

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 4 novembre 2022 dal G.E. Dott. Vigorito Francesco, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico in data 16 febbraio 2022. In data 12.03.2022 sono state sospese le operazioni peritali a seguito dell'istanza di conversione del pignoramento da parte del [ ] In data 02.05.2023 il [ ] è stato dichiarato decaduto dalla conversione e sono state riprese le operazioni peritali, 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. Si evidenzia che non sono state ricevute osservazione dalle parti all'elaborato peritale alla data del 05.07.2023 e che in data 04.07.2023 è stato effettuato unitamente al custode un ulteriore accesso sui luoghi ma non era presente nessuno e l'immobile risultava chiuso.

## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott. Vigorito Francesco, 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; alleggi, 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 28.06.2021 nn. 35953/25851 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. ARI. Sede di Roma (Rm) C.F.: 01275240586 contro   
  
 per la nuda proprietà.
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. . datata 23 luglio 2021 a firma del Notaio Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce.

**La sottoscritta ha reperito il seguente atto notarile:**

1. Atto Notaio VITAGLIANO DOMENICO REP  del 17.11.2011 dalla proprietà.

### **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 Marotta 11  
Foglio 707, P.lla 1103, Sub. 50 e 51 graffati piano T-1-2 - villino  
Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Via Marotta 11  
Foglio 707, P.lla 1103, Sub. 52 piano S1 - autorimessa

#### **Immobili inseriti nella relazione notarile:**

Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Marotta 11  
Foglio 707, P.lla 1103, Sub. 50 e 51 graffati piano T-1-2 - villino  
Immobili nel Comune di Fiumicino Località Fregene Via Via Marotta 11  
Foglio 707, P.lla 1103, Sub. 52 piano S1 - autorimessa

### 3.3. STORIA VENTENNALE

1	<p><b>Compravendita notaio Cesare Marini del 28.12.1988 trascritto a Roma il 17.01.1989 al n. 4000</b> i Sig.ri [redacted] per la quota di ½ cadauno in regime di comunione legale dei beni acquistano da [redacted] con sede in Roma gli immobili Fg 707 P.Illa 1103 Sub 50 Graffato Sub 51 e Fg 707 P.Illa 1103 Sub 52.</p>
2	<p><b>Compravendita notaio Clemente Riccardo del 04.05.2005 trascritto a Roma 2 il 13.05.2005 al n. 17342 del Reg. Part.</b> gli immobili Fg 707 P.Illa 1103 Sub 50 Graffato Sub 51 e Fg 707 P.Illa 1103 Sub 52 dalla ditta [redacted] per la piena proprietà.</p>
3	<p><b>In virtù di contratto preliminare di compravendita immobiliare per atto Notar Bettarelli Lucio del 18.07.2008 trascritto a Roma 2 il 01.08.2008 al n. 26640 del Reg. Part.</b> la Sig.ra [redacted] gli immobili Fg 707 P.Illa 1103 Sub 50 Graffato Sub 51 e Fg 707 P.Illa 1103 Sub 52. A margine trascrizione in rettifica n. 39757 del 07.11.2008.</p>
4	<p><b>In virtù di dichiarazione di nomina per atto Notar Bettarelli Lucio del 03.11.2008 trascritto a Roma 2 il 07.11.2008 al n. 39757 del Reg. Part.</b> la nuda proprietà relativamente agli immobili distinti nel NCEU Fg 707 P.Illa 1103 Sub 50 Graffato Sub 51 e Fg 707 P.Illa 1103 Sub 52 la nuda proprietà dalla ditta [redacted] tale trascrizione rettifica la precedente n. 26640 del 01.08.2008. "Il Sig. [redacted] sciogliendo la riserva fatta nel suddetto atto preliminare a firma del notaio Lucio Bertarelli di Roma del 18.07.2008 rep. 30475/7780, registrato a Roma 5 il 29 luglio 2008 al n. 18084/1t e trascritto a Roma 2 il 01.08.2008 al part. 26640, ha dichiarato di avere promesso di acquistare gli immobili Fg 707 P.Illa 1103 Sub 50 Graffato Sub 51 e Fg 707 P.Illa 1103 Sub 52 l'intero diritto di usufrutto per se e l'intera nuda proprietà in nome e per conto della [redacted] che ha accettato la dichiarazione del Sig. [redacted] ha riconosciuto come fatto anche per suo conto ed a suo nome il preliminare di compravendita della piena ed intera proprietà della porzione immobiliare di cui in appresso e conseguentemente ritenersi promissaria acquirente per la nuda proprietà fin dalla data del preliminare e riconoscere come stipulato anche a suo nome il contratto sopra citato e quindi ritenersi di avere, fin dall'origine del contratto acquistato i diritti ed assunto gli obblighi nascenti dal contratto stesso".</p>
5	<p><b>Compravendita notaio Bertarelli Lucio del 03.11.2008 trascritto a Roma 2 il 07.11.2008 al n. 39758 derl Reg. Part.</b> gli immobili distinti nel NCEU Fg 707 P.Illa 1103 Sub 50 Graffato Sub 51 e Fg 707 P.Illa 1103 Sub 52 dalla ditta [redacted] per la nuda proprietà.</p>

### 3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

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

1	<b>Ipoteca Volontaria</b> Reg. Gen. n. 66942 Reg. Part. n. 14687 del 07.11.2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo Di Roma - società Cooperativa con sede in Roma C.F. 01275240586, contro [redacted] per la nuda proprietà - atto Bertarelli Lucio del 03.11.2008 per € 700.000,00 di cui € 350.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
2	<b>Domanda Giudiziale</b> reg. gen. n. 46383 reg. part. n. 32726 del 31.10.2013 a favore di [redacted]. accertamento simulazione atti, Tribunale civile di Roma del 30.09.2013.
3	<b>Pignoramento immobiliare</b> reg. gen. n. 35953 reg. part. n. 25851 del 28.06.2021 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. ARI contro [redacted] [redacted] per la nuda proprietà. Notifica ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 26.05.2021.

## 4. QUESITO N.6:

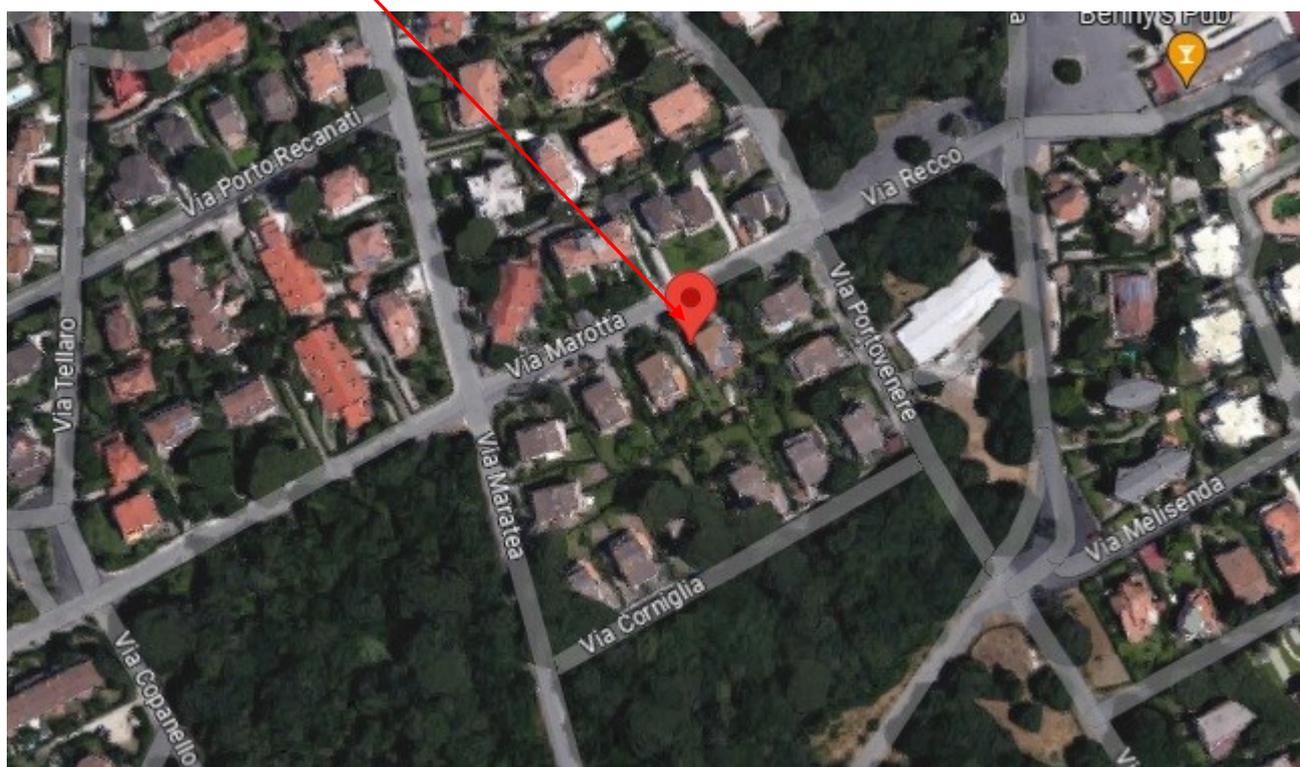
### 4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villino bifamiliare su tre livelli piano T-1-2 e annesso box auto al piano S1, in Via Marotta, 11 Località Fregene nel Comune di Fiumicino.

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
707	1103	50	7	A/7	5	7 vani	Totale: 116 mq	€ 1.138,79	Via Marotta, 11 piani T-1,2
		51					Totale escluse aree scoperte: 108 mq		
707	1103	52	2	C/6	2	18 mq	22 mq	€ 92,96	Via Marotta, 11 piano S1

Estratto da immagine satellitare



L'immobile fa parte di un edificio bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo collegati internamente da scale ed un piano seminterrato.

Si accede al villino dalla Via Marotta 11 tramite un accesso carrabile che porta all'interno dell'area giardinata di proprietà esclusiva del villino.

Al piano terra si trovano un soggiorno, una cucina, un tinello, il soggiorno rispetto agli ambienti cucina e tinello è posto ad una quota più bassa e gli ambienti sono collegati da scalini interni; al piano terra dal lato corto del soggiorno c'è un portico ed un'ulteriore portico è presente dal lato corto del tinello, è inoltre presente una tettoia in legno lato portone di accesso all'abitazione; inglobata nell'area giardinata vi è una porzione della P.la 56 (area comune a verde dell'edificio bifamiliare) ed è presente in tale porzione di area una costruzione in muratura intonacata e tinteggiata, dotata di infissi ed impianti sviluppatasi per 10,3 ml x 3 ml che ospita una cucina ed un ambiente adibito a servizio igienico e lavanderia. Al piano primo collegato internamente da scale si trovano due camere da letto due bagni e due balconi a livello, al piano secondo si trovano una camera ed un bagno. Al piano seminterrato accessibile sia internamente da scale che esternamente mediante un'ampia portafinestra, si trovano un soggiorno ed un bagno al posto del box auto.

L'edificio intonacato e tinteggiato di colore giallo necessita in alcuni punti di manutenzione delle facciate.

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.

Il villino confina con: Via Marotta, sub 46, sub 56, sub 53 e sub 54.

Superfici utili villino:

Piano terra: soggiorno: 22,81 mq; cucina: 3,36 mq; tinello: 13,93 mq; portico: 7,88 mq; portico: 5,99 mq; tettoia/portico ingresso: 6,25 mq; accessorio esterno 32,46 mq; area giardinata: 197 mq.

Piano primo: camera: 13,34 mq; wc: 4,16 mq; camera: 12 mq; wc: 3,42 mq; balcone: 12,26 mq; balcone: 6,03 mq.

Piano secondo: camera: 11 mq; bagno 7,91 mq.

Piano seminterrato: 14,5 mq soggiorno; 2,5 mq wc

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 = 137 mq

Nel calcolo della superficie ragguagliata non sono state conteggiate le superfici non sanabili come verrà dettagliato nel paragrafo dedicato alla legittimità urbanistica del bene.

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione residenziale	98 mq	1	98 mq
Balconi portici	32,16 mq	0,3	10
lavatoio	25 mq	0,5	12
Giardino	236 mq	0,1 (quota res )	10
Box auto	22 mq	0,3	7

**Tot = 137 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, per destinazione d'uso al piano secondo che come da progetto e planimetria catastale sono soffitta e lavatoio mentre di fatto hanno destinazione camera da letto e bagno. il piano seminterrato ha una diversa distribuzione di spazi interni, è presente un wc ed il locale è adibito a sala hobby e non ad autorimessa, inoltre come da progetto edilizio

e come da planimetria catastale il piano terra ed il piano seminterrato non dovrebbero essere collegati internamente da scale mentre allo stato attuale il piano seminterrato è collegato internamente da scale al piano terra. Nella planimetria catastale non è presente la tettoia di ingresso al villino. Nella planimetria catastale devono essere indicati correttamente i confini desumibili però dall'elaborato planimetrico.

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

## 7. QUESITO N. 9:

### - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in base al PRG in zona di completamento a ville A. Tavola 10 o del PPE di Fregene.



## 8. QUESITO N. 10 :

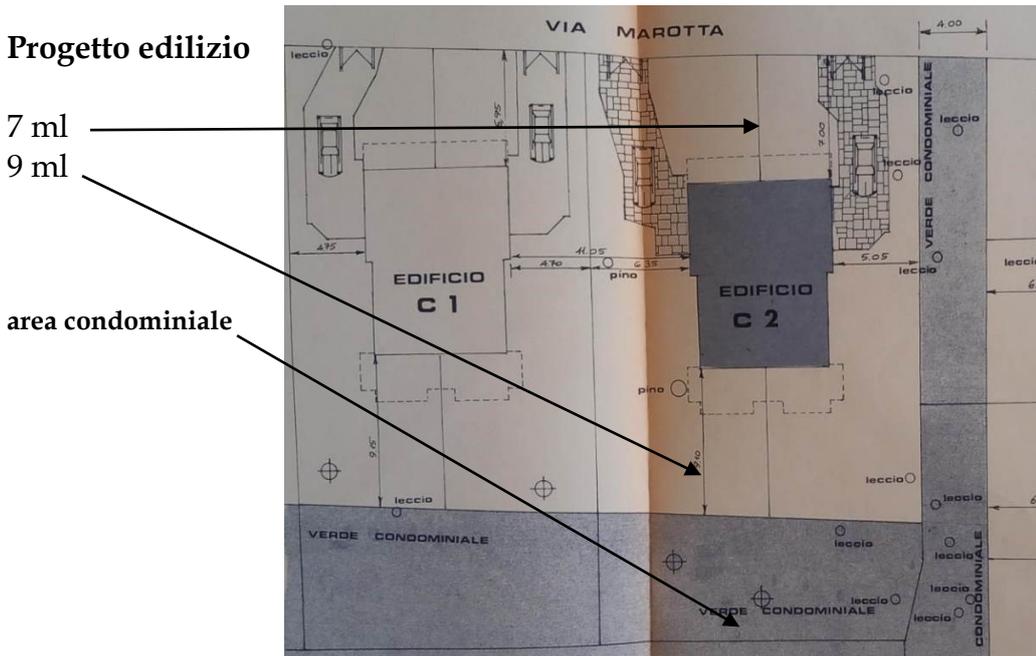
### CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'edificio cui l'immobile è parte è stato edificato con Licenza edilizia n. 175/C del 12 marzo 1983 rilasciata dal Comune di Roma; variante n. 1538/C del 22 dicembre 1986.

Non è stata reperita all'interno del fascicolo depositato in Comune l'Abitabilità che nell'atto di provenienza veniva indicata rilasciata il 4 aprile 1989.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio si riscontrano le seguenti difformità rilevate durante il sopralluogo:

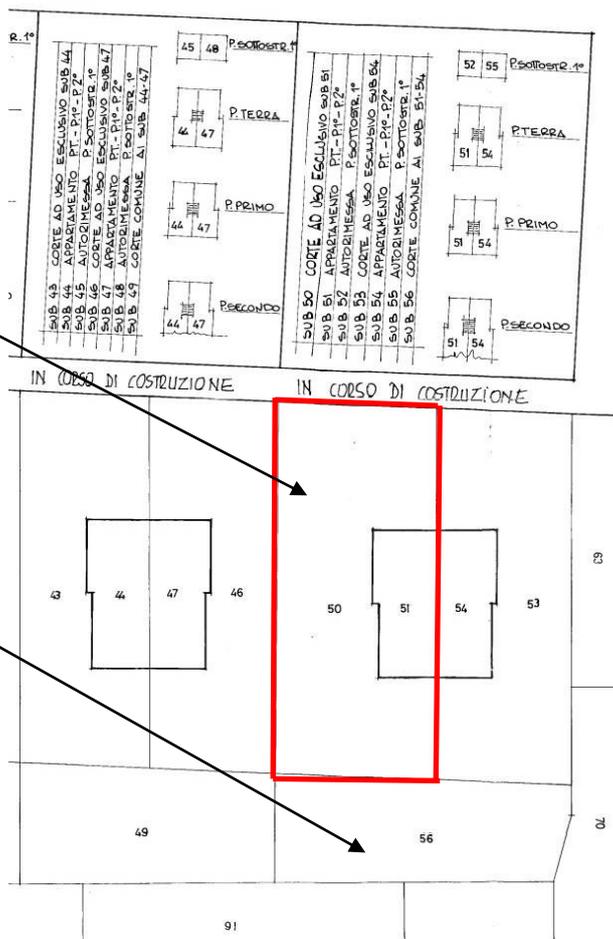
- diversa destinazione d'uso dei locali al piano secondo che nel progetto edilizio sono ambienti soffitta e lavatoio adibiti a camera da letto e bagno.
- il piano seminterrato risulta collegato internamente al piano terra mediante scale interne e il locale con destinazione autorimessa è adibito a sala hobby ed è stato realizzato un wc, l'accesso dall'esterno a tale ambiente è tramite ampia portafinestra posizionata al posto della serranda basculante e della stessa dimensione (la portafinestra è composta da 4 ante).
- all'interno dell'area giardinata insiste un manufatto con altezza 2.25 ml e dimensioni in pianta rettangolari 10,3 ml x 3 ml edificato all'interno del Sub 56 che risulta di fatto inglobata nell'area giardinata dell'immobile pignorato ma che di fatto è un'area che da progetto edilizio è destinata a verde condominiale (come da primo elaborato planimetrico al catasto edilizio urbano, si evince che tale Sub 56 è un'area comune a tutto l'edificio bifamiliare). Tale manufatto in muratura e copertura ad unica falda leggermente inclinata ospita un ambiente cucina, un wc ed un ambiente adibito a lavanderia accessibile dall'area giardinata di proprietà esclusiva dell'immobile. Di tale costruzione non vi è traccia nei titoli autorizzativi e non è presente nella documentazione comunale una richiesta di sanatoria. Pertanto tale manufatto risulta edificato in difformità al titolo edilizio originario e non sanabile in quanto ad oggi non è stata rinvenuta nessuna domanda di sanatoria, è stato edificato inoltre su porzione di particella destinata a verde comune.



**Primo elaborato  
planimetrico agli atti**

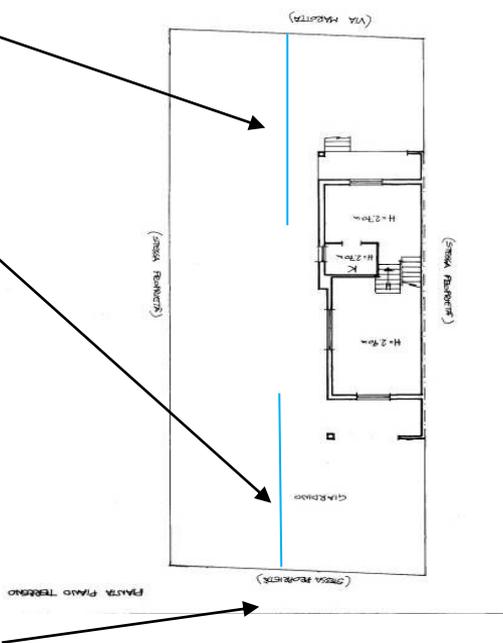
Sub 50 e 51

Sub 56  
area condominiale



**Accatastamento piano terra**

7 ml  
9 ml



Area sub 56 accessibile e inglobata nel Sub 50 dove risulta edificata la costruzione ospitante la cucina, il wc e la lavanderia

Vista da estratto satellitare, edificio in muratura edificato nell'area esterna



Si riassume quindi che per le irregolarità e difformità riscontrate, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio, e stralciare dall'area giardinata la porzione di area a verde Sub 56 parzialmente inglobata nell'area di pertinenza esclusiva dell'abitazione individuata dal Sub. 50.

Dovrà quindi essere presentata una SCIA per ripristino della conformità per un importo per le spese tecniche pari ad € 4.500,00 comprensivo di oneri ed € 7.500,00 per i lavori di ripristino del garage e del piano secondo, per la demolizione della tettoia di ingresso all'abitazione e per delimitare tramite recinzione il sub 50 dal Sub 56 area a verde comune a tutto l'edificio bifamiliare.

Per l'agibilità si preventivano come quota parte dell'edificio € 2.500,00

## **9. QUESITO N. 11 :**

### **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare pignoramento trascritto in data 28.06.2021 nn. 35953/25851.

## 10. QUESITO N. 12:

### ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo era libero.

## 11. QUESITO N. 13 :

### ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non pertinente.

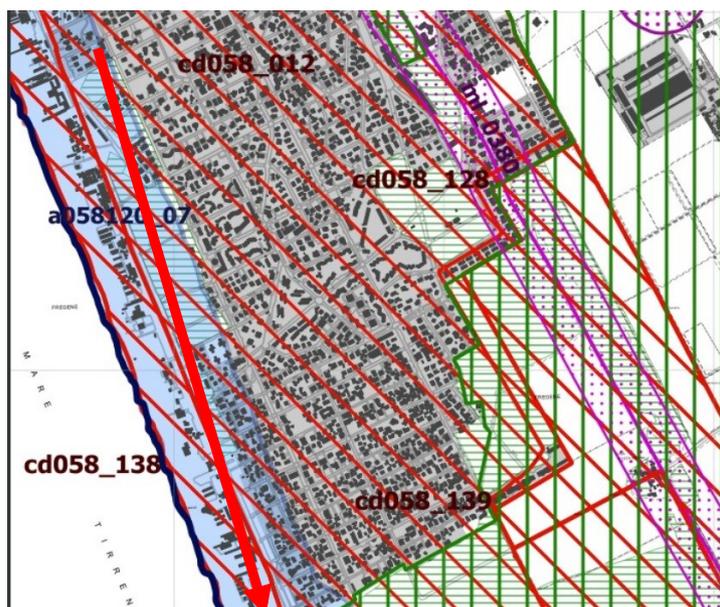
## 12. QUESITO N. 14 :

### 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 Marotta, 11 Località Fregene nel Comune di Fiumicino.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
707	1103	50 51	7	A/7	5	7 vani	Totale: 116 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€ 1.138,79	Via Marotta, 11 piani T-1,2
707	1103	52	2	C/6	2	18 mq	22 mq	€ 92,96	Via Marotta, 11 piano S1

## 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: **Ville e Villini**

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 simili.

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
	<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>			<b>Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc</b>
	Normale			
x	Ricerca	0,5		
	Degradata		0,3	
	<b>Servizi Pubblici</b>			<b>Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc</b>
x	Vicini (< 300 m)	0,5		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	<b>Trasporti Pubblici</b>			<b>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc</b>
X	Vicini (< 300 m)	0,5		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	<b>Servizi Commerciali</b>			<b>Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti</b>
X	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	<b>Verde Pubblico</b>			<b>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc</b>
x	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	<b>Dotazione di parcheggi</b>			<b>Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi</b>
x	Normale			
	Scarsa		0,1	
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio</b>				
	<b>Stato Conservativo</b>			

	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	
	<b>Livello Manutentivo complessivo</b>			
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
	<b>Finiture</b>			
	Normali			
X	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimati
	<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
	Normali			El architet eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
X	Distintive	1		El architet creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	<b>Pertinenze Comuni</b>			
	Normali			
x	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	<b>Androne</b>			
	Normale			
X	Distintivo	0,5		
	<b>Prospicenza</b>			
	Normale			
X	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	<b>Sicurezza</b>			
X	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
	<b>Ascensore</b>			
	Presente			
x	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
	<b>Nr. Unità nel Fabbricato</b>			
	1	3		
x	2	1		
	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
	<b>Piani fuori terra</b>			
	1	1		
x	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>			
	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
X	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento, Serramenti pvc
	<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
X	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	
x	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
	<b>N. Piani interni</b>			
	1	1		
	2			
x	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>			
	Normale			
X	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>			
	Normale			(= 1/8 sup. int)
x	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>			
	Normale			
x	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>
	Normale			Solo parte di sopra
x	Strutturata	1,0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0,5	Commerciale
	<b>Progettazione</b>			
	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
	Normale			Progettazione con canoni commerciali
x	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata
	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
	<b>Posizionamento del costruttore</b>			
	Normale			Costruttore edile
x	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 13,5 % e pertanto il parametro K di ponderazione è  $K = 1 - 0,135 = 0,865$ .

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:  $k = 0,865$

### **Lotto unico - stima metodo sintetico comparativo**

Riepilogo superfici ragguagliate al locale commerciale e alla foresteria: 137 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 = 0,865

**Sc** = superficie commerciale ragguagliata = 137 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA\_Lotto\ unico} = \text{€ } 402.917,00$$

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

$$V_{Tot\_Lotto\ unico\_Comparativo} = \text{€ } 402.917,00$$

## 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
		<b>Somma delle influenze</b>	<b>8,33</b>	<b>8,33</b>

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
		<b>Somma delle influenze</b>	<b>3</b>	<b>-5,43</b>

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:  $(12,80 \text{ €/mq} \times 137 \text{ mq}) = \text{€/mese } 1.753,60$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato  $\times 12,185 = \text{€ } 21.367,61$
- reddito annuo netto  $\text{€ } 21.367,61 - 20\% = \text{€ } 17.094,08$
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4,4 % si ricava il valore dell'immobile:
- $V = R / r = \text{€ } 17.094,08 / 0,044 = \text{€ } 388.502,00$

Valore del bene con il metodo del reddito

$V_{rA\_Lotto \text{ unico}} = \text{€ } 388.502,00$

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

$V_{Tot\_Lotto \text{ unico\_Reddito}} = \text{€ } 388.502,00$

## 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**

$$V_{\text{Lotto unico}} = (V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Comparativo}} + V_{\text{Tot\_Lotto unico\_Reddito}}) / 2 = € 395.709,50$$

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

- Spese per ripristino stato dei luoghi	€	7.500,00
- Spese SCIA	€	4.500,00
- Planimetria catastale	€	550,00
- agibilità	€	2.500,00

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 395.709,50 - \text{spese } € 15.050,00 = € 380.659,50$$

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.

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 380.659,50 - 10\% = € 342.593,55$$

**V<sub>Lotto unico</sub> = in cifra tonda € 343.000,00**

Il C.T.U.

Canale Monterano, 5 luglio 2023

Ing. Katia Merli

## 16. ALLEGATI

-  Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risul...
-  CONCESSIONI EDILIZIE
-  ELABORATO PLANIMETRICO 2016
-  elaborato planimetrico originario
-  elaborato planimetrico roma 2016
-  ELABORATO PLANIMETRICO
-  EPA001 (1)
-  EPA001 (2)
-  ESTRATTO DI MAPPA
-  planimetria c6
-  planimetria
-  rogito Via Marotta
-  sub\_4705653968103196866\_bertarelli l. 30675
-  VISURA STORICA ROMA SOPPRESSA VAR TERR
-  VISURA STORICA SUB 50 GRAFF 51
-  VISURA STORICA SUB 52

ELABORATO FOTOGRAFICO

### 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.