

la corretta identificazione del bene ed 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;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

- 2) **Descriva**, previo necessario accesso, 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.);
- 3) **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;
- 4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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, **descrive** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **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; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, 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;
- 9) **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;

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, 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);

Il Giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta,

schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito CD ROM, redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata

descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

In adempimento all'incarico conferito il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento, nonché della certificazione ipo-catastale allegata agli atti di esecuzione, si recava presso i luoghi oggetto di causa al fine di procedere con le operazioni peritali.

PREMESSO

Che in data 17 aprile 2009 il sottoscritto giunto sul luogo, ha potuto constatare che l'immobile è all'interno di un isolato e desolato centro residenziale, probabilmente all'origine luogo ameno e di villeggiatura, ma ad oggi ridotto in uno stato di fatiscenza e in una situazione di forte degrado sociale, per la presenza di persone extracomunitarie (indiani, africani, nomadi, etc.) molto poco rassicurante;

Che a seguito di quanto sopra è stata presentata un'istanza al G.E. con la quale si chiedeva, tra le altre, di poter procedere alla stima dell'immobile sulla scorta delle planimetrie catastali e di progetto;

Visto e considerato quanto disposto dal G.E. in data 28.04.2009, con nota che si allega, il sottoscritto ha proceduto alla stima del bene in base alla documentazione catastale e di progetto concessionato presente agli atti dell'U.T.C. del Comune di Anzio e di tutta la documentazione necessaria ad una corretta valutazione dell'immobile oggetto di causa.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

In risposta al quesito n. 1, che recita:

- *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;

- **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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;
- **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Per quanto attiene al primo punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

La documentazione in atti appare completa ed atta ad identificare con precisione l'immobile pignorato di cui trattasi.

Per quanto attiene al secondo punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

Dalla documentazione agli atti e da quanto indicato nella Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. PAOLO GIROLAMI, che si allega, a carico del Sig. [REDACTED] risulta quanto segue:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- FORM. 6138 del 26.02.1997 Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di ISTITUTO BANCARIO S. PAOLO DI TORINO SPA e a carico di [REDACTED], gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

- FORM. 18336 del 09.05.2007 Agenzia del Territorio di Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Roma - Circostrizione Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di UNICREDITI BANCA SPA a carico di [REDACTED].

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- FORM. 548 del 26.01.1990 Conservatoria RR.II. di Roma 2 ipoteca a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO Credito Fondiario S.p.A. e a carico di S.R.L. per lire 5.850.000.000 in forza di mutuo di lire 1.950.000.000 annotamento di frazionamento in data 07.01.1994 al n. 38513/5966 di formalità con attribuzione alla porzione immobiliare in oggetto della quota di capitale di lire 91.200.000 e quota di mutuo di lire 273.600.000;

- FORM. 4198 del 23.04.2003 Conservatoria RR.II. di Roma 2 ipoteca a favore di UNICREDIT BANCA SPA e a carico di [REDACTED] per Euro 206.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 103.000,00;

- FORM. 3381 del 27.02.2006 Conservatoria RR.II. di Roma 2 ipoteca legale a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA e a carico di [REDACTED] [REDACTED] per Euro 12.154,00 gravante sulla piena proprietà dell'appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 38 part. 663 sub. 28.

Per quanto attiene al terzo punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

Le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene è stata reperita ed è presente agli atti.

Per quanto attiene al quarto punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

Dalla relazione notarile si ha continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e regolarità delle iscrizioni. Inoltre, vi è certezza alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati al tempo del pignoramento.

In risposta al quesito n. 2, che recita:

*“descriva, previo necessario accesso, 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.)”;*

il sottoscritto dichiara:

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL’IMMOBILE

La porzione immobiliare, oggetto della presente Relazione di stima, è ubicata nel territorio circostante il Comune di Anzio (RM), Loc. Lavinio e precisamente in Stradone Sant’Anastasio n.1, edificio “B” – ed è catastalmente così individuata:

N.C.E.U. foglio **38**, particella **663**, sub. **28 e 48** graffati, piano T-1, int. 7, cat. **A/7**, classe **4**, consistenza **4,5** vani. **Vedi allegati.**

Descrizione dell’immobile come da rilievo eseguito dal sottoscritto C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U., considerato quanto già specificato a pagina 8 e che si riporta di seguito per comodità di lettura - *“..Visto e considerato quanto disposto dal G.E. in data 28.04.2009 il sottoscritto ha proceduto alla stima del bene in base alla documentazione catastale e di progetto concessionato presente agli atti dell’U.T.C. del Comune di Anzio e di tutta la documentazione necessaria ad una corretta valutazione dell’immobile oggetto di causa”* - procede alla descrizione dell’immobile sulla scorta della documentazione suddetta.

La porzione immobiliare è situata in Località Lavinio, Comune di Anzio e precisamente in Stradone Sant’Anastasio – civico 1-, fa parte di un complesso residenziale realizzato alla fine degli anni ottanta, costituito da più fabbricati, distinti sul progetto con la dicitura “Villino A-B-C-D-E-F” tra loro connessi funzionalmente, infatti ancora oggi è possibile individuare la piscina comune al complesso (ad oggi non più funzionante), la palestra, le piazze (interne ad ogni

“villino”), gli spazi ricreativi, la viabilità interna, i percorsi pedonali e le aree a verde (si fa notare che parte di queste strutture ad oggi appaiono fortemente degradate o impropriamente utilizzate).

L'immobile oggetto della presente occupa una porzione del “Villino/edificio B” e precisamente l'interno n. 7 (sette) ed è costituito da piano terra, piano primo e corte esclusiva con accesso dal piano terra.

A detto immobile si accede dapprima da un accesso carrabile comune al Residence e successivamente da un ingresso pedonale posto nella corte comune (“piazzetta condominiale”) e precisamente all'interno n. 7 (sette).

Esso sviluppa una **Superficie residenziale lorda complessiva pari a mq. 58.** *(tali dati sono stati desunti dalle planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti)*

La corte sviluppa una **Superficie complessiva pari a mq. 48,50**

Al suo interno, troviamo i seguenti ambienti costituiti da:

Piano terra

- Soggiorno/Angolo cottura;
- N. 1 (uno) Bagno;
- Piccolo ripostiglio posto sul balcone ubicato sul retro;

Piano primo

- N. 2 (due) Camere;
- N. 1 (uno) Bagno;
- Disimpegno

Inoltre l'immobile è provvisto di una piccola **veranda** posta al piano terra per una **Superficie complessiva pari a mq. 15,30** e di **N. 3 balconi** posti al piano terra e primo per una **Superficie complessiva pari a mq. 25,20.**

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta essere in discrete condizioni conservative.

L'unità immobiliare si presume sia provvista di tutte le utenze necessarie.

In risposta al quesito n. 3, che recita:

“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”;*

il sottoscritto dichiara:

- a) I dati indicati nel pignoramento in quanto ad indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali corrispondono.

In risposta al quesito - disposizione n. 4, che recita:

“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”;

il sottoscritto dichiara:

Considerata l'impossibilità di accesso all'interno dell'immobile non è possibile dare una risposta certa a tale quesito, pertanto non è possibile procedere ad una - eventuale - correzione catastale.

In risposta al quesito n. 5, che recita:

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

il sottoscritto dichiara:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio, vigente destina l'area in cui ricade l'edificio di che trattasi in **Zona B “Aree edificate e/o di completamento”**

In risposta al quesito n. 6, che recita:

*“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 in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47”;*

il sottoscritto dichiara:

Per quanto attiene al primo punto del quesito.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di causa è stato realizzato alla fine degli anni ottanta e precisamente con Concessione edilizia n. 12494 del 20.06.1988 rilasciata dal sindaco pro-tempore a seguito della stipula di una convenzione tra il Comune di Anzio e la Soc

Considerata l'impossibilità di accesso all'interno dell'immobile non è possibile dare una risposta certa a tale quesito, pertanto non è possibile un riscontro di - eventuali – divergenze tra

lo stato attuale e quanto concessionato.

Inoltre si fa presente che presso gli uffici competenti del Comune di Anzio, non sono state rinvenute domande di sanatorie relativamente sia all'intero complesso che alla singola unità in oggetto.

In risposta al quesito n. 7, che recita:

“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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

il sottoscritto dichiara:

Il bene in oggetto è vendibile in un unico lotto.

In risposta al quesito n. 8, che recita:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, 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”;

il sottoscritto dichiara:

Il bene oggetto di causa è costituito da un appartamento con relativa area di pertinenza ad uso esclusivo, pertanto, vendibile in un unico lotto.

Il bene oggetto di causa è pignorato nel suo complesso.

Per quanto sopra non si ritiene doversi procedere diversamente.

In risposta al quesito n. 9, che recita:

“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”;

il sottoscritto dichiara:

La porzione immobiliare in oggetto, a seguito del sopralluogo dall'esterno risulta ad oggi essere occupato.

Considerato quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a fare gli accertamenti del caso presso l'Agenzia dell'Entrate di competenza al fine di verificare la presenza di contratti di affitto in essere, riscontrando che a tutt'oggi non risulta nulla.

In risposta al quesito n. 10, che recita:

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

il sottoscritto dichiara:

Non è stato possibile identificare gli occupanti l'immobile.

In risposta al quesito n. 11, che recita:

*“**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;*

il sottoscritto dichiara:

A seguito di accesso presso l'U.T.C. del Comune di Anzio, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che il bene pignorato non è gravato da alcun vincolo a eccezione della fascia di rispetto di un elettrodotto.

In risposta al quesito n. 12, che recita:

*“**determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, 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”;

il sottoscritto dichiara:

12.a - Determinazione del valore dell'unità immobiliare

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il *metodo della capitalizzazione dei redditi* presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di *stima in base alla superficie vendibile*, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

- **A - METODO ANALITICO**

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona, Agenzia del Territorio, dati F.I.A.I.P. etc.

Nel caso in oggetto, considerato che la porzione immobiliare ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona periferica del Comune di Anzio, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa oscillare tra un valore massimo pari Euro 600,00 ed un valore minimo pari a Euro 350,00 con un valore medio pari a Euro 475,00.

Considerato l'attuale buono stato conservativo dell'immobile, considerate le dimensioni contenute dello stesso, considerata la presenza dell'area di pertinenza, considerato l'attuale stato di degrado sociale, si ritiene che il reddito lordo mensile, considerato che l'immobile ha caratteristiche tipiche della casa estiva utilizzata stagionalmente, possa ammontare a Euro 400,00.

• Reddito mensile presunto	Euro 400,00
• Reddito annuo	Euro 4.800,00

Detrazioni:	
• Spese di manutenzione ordinaria	5 %
• Detrazioni per sfitti ed inesigibilità	5 %
• Spese per ammortamento	0,5 %
• Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione	1,5 %
Totale percentuale di detrazione	12 % di 4.800,00 = Euro 576,00
• Spese annue per imposte	Euro 576,00
REDDITO NETTO:	
Euro 4.800,00 – 576,00 =	Euro 4.224,00
Imposte stimate 20% (a detrarre)	Euro 960,00
TOTALE REDDITO NETTO (Rn)	Euro 3.264,00
Capitalizzazione: $C = (Rn \cdot 100) / s$	
C = valore dell'immobile	
Rn = reddito netto	Euro 3.264,00
S = saggio di capitalizzazione*	3 %
$C = (3.264,00 \cdot 100) / 3,5 =$	Euro 93.257,14

*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di Euro 93.257,14.

Approssimando la cifra Euro 93.000,00

(Euro novantatremila/00)

• B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di mercato dell'appartamento, con destinazione d'uso residenziale, è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona, Agenzia del Territorio, dati F.I.A.I.P. etc.

Considerato che la porzione immobiliare ha destinazione d'uso residenziale, considerato l'attuale stato conservativo, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 1.750,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 2.000,00 al metro quadro, con un valore medio di Euro 1.875,00 al metro quadro.

Considerato l'attuale stato conservativo dell'immobile, considerata la presenza dell'area di pertinenza, considerato che l'immobile ha caratteristiche tipiche della casa estiva utilizzata stagionalmente, considerato l'attuale stato di degrado sociale, si può assumere un valore di mercato di Euro 1.400,00 al mq. per l'appartamento e l'area di pertinenza esclusiva che si ritiene doversi stimare congiuntamente all'immobile in quanto strettamente connesso nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quella accessoria, per cui si ha:

- Superficie residenziale lorda appartamento mq 58,00 x Euro 1.400,00/mq =	Euro 81.200,00
- Superficie complessiva veranda+balconi mq 40,50 x Euro 1.400,00/5/mq =	Euro 11.340,00
SOMMANO	Euro 92.540,00
Approssimando la cifra	Euro 93.000,00

(Euro novantatremila/00)

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE

A (metodo analitico)	Euro 93.000,00
B (metodo sintetico)	Euro 93.000,00
Sommano	Euro 186.000,00
Euro 186.000,00 : 2 =	Euro 93.000,00

Il valore dell'immobile calcolato con metodo sintetico risulta essere di Euro 93.000,00

(Euro novantatremila/00).

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di **Euro 93.000,00** (Euro novantatremila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Tanto dovevo in seguito all'incarico ricevuto.

Genzano di Roma, 1 luglio 2009

Il C.T.U.

DOTT. ARCH. ETTORE SEVIERI

Alla Relazione sono allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Planimetrie catastali e visure
3. Raccomandate A/R
4. N.T.A. e P.R.G.
5. Documentazione legittimità urbanistica
6. Risposta Agenzia delle Entrate
7. Relazione notarile
8. Dati F.I.A.I.P. e Agenzia del Territorio
9. Documentazione fotografica