

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica

Esecuzione Immobiliare n° 69/2019

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Decreto del 01/11/2019, relativo alla esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

, il sottoscritto Geom.

Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (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).

La documentazione risulta completa in quanto è stato depositato in Cancelleria in data 27/05/2019 il "Certificato Notarile sostitutivo" a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone.



A seguito delle ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto in data 13/12/2019 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale, come di seguito esposto.

Situazione antecedente al 08/02/1979

- [REDACTED] - Proprietario;

Situazione dal 08/02/1979 al 06/02/1998

- [REDACTED]
- Proprietario per 1/2;
- [REDACTED] -
Proprietario per 1/2;

a seguito e per effetto di Atto a rogito Notaio Emilio Vincenti con sede in Chianciano Terme (SI) del 08/02/1979, Repertorio 45629/7809, registrato a Montepulciano il 21/02/1979 al n. 302 Mod. II Vol. 1.

Situazione dal 06/02/1998 a tutt'oggi

- [REDACTED]
- Proprietario per 1/2;
- [REDACTED] - Proprietaria per 1/2;

a seguito e per effetto di Atto a rogito Notaio Alessandro Cinelli con sede in Chiusi (SI) del 06/02/1998, Repertorio 55847/8617, trascritto a Montepulciano il 07/02/1998 ai nn. 406 R.G. e 292 R.P..

2) Accertare 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.

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3) Segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non è stata fatta alcuna segnalazione al G.E. in quanto non ci sono carenze nella documentazione presentata.

4) Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siena al Catasto Fabbricati del comune di San Casciano dei Bagni (SI) nel Foglio 31 particella 68 sub. 7 - categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) – classe 1 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 79 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 m² – rendita € 340,86 - indirizzo loc. Poggetto s.n.c. piano 1, intestata a:

- [REDAZIONE] -
proprietario per 1/2;
- [REDAZIONE]
[REDAZIONE] - proprietaria per 1/2.

5) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



L'immobile risulta regolarmente accatastato; la planimetria in atti (presentata in data 10/08/1978) differisce dallo stato attuale rilevato per elementi di dettaglio che non influiscono sul classamento o sulla consistenza dell'unità immobiliare e pertanto non necessita di dichiarazione di variazione in Catasto (Circolare n° 2/2010 Agenzia del Territorio - attuazione del D.L. n° 78-2010 art. 19 comma 14).

6) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale; si segnalano le seguenti difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico di subalternazione riguardante le parti comuni:

- parte della resede indicata con il subalterno 17 (Bene Comune non censibile ai subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 21 e 22), risulta non accessibile in quanto recintata e utilizzata in via esclusiva da altra proprietà;
- sulla resede indicata con il subalterno 18 è presente un forno in bozze di tufo delle dimensioni in pianta di 2,05x1,80 metri con altezza minima 1,50 metri e altezza massima 1,90 metri.

7) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Non si segnalano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate



8) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Non si segnalano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

9) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

Non è necessario procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto.

10) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Saranno cancellate a cura e spese della procedura le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di " [redacted] " contro " [redacted] " e " [redacted] " per € 140.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Manara Massimo con sede in Roma in data 27/07/2012 repertorio n° 74519/18884 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2759 R.G. e 371 R.P. del 31/07/2012.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Pignoramento Immobili a favore di " [redacted] " contro " [redacted] " trascritto in data 17/04/2019 ai nn° 1623 R.G. e 1156 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 703 del 20/03/2019.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).



11) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute 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.

E stato acquisito l'estratto di Mappa presso l'Agenzia delle Entrate di Siena per la corretta identificazione del bene.

Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.

12) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare pignorata risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico di San Casciano dei Bagni in data 10/01/2020 è "residenziale" (L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. a).

13) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Casciano dei Bagni risulta che il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio del Permesso di Costruzione n° 6 del 03/03/1970 per il quale è stata rilasciata il 28/12/1973 la relativa Autorizzazione di Abitabilità.



Successivamente l'unità immobiliare è stata interessata dai seguenti interventi edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n° 106 del 09/11/1993 per "rifacimento dell'impianto di riscaldamento con trasformazione da gasolio a GPL";
- Autorizzazione Edilizia n° 306 del 20/10/1998 per "demolizione e rifacimento pavimento e rivestimento del bagno con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti, sostituzione sanitari e riparazione tubazioni".

In tutte le pratiche in atti non risultano gli elaborati grafici per la verifica puntuale della conformità urbanistica e quindi ai sensi dell'art. 99 comma 6 lettera c) della L.R. 65/2014 si procede con la verifica sulla base della planimetria catastale dalla quale risultano lievi difformità delle pareti interne e delle finestrate; le opere risultano sanabili ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014.

Ai sensi del Piano Operativo vigente il Fabbricato ricade nel "Sottosistema della Residenza R2: nuove espansioni", normato dall'art. 48 delle N.T.A..

Ai sensi del Piano Strutturale vigente il Fabbricato ricade nell'UTOE "Nucleo di Palazzone" normato dall'art. 42 delle N.T.A..

14) Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non sono stati ravvisati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.

15) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto, ai sensi delle normative vigenti in materia di



rendimento energetico, alla sua redazione: dal calcolo effettuato è emerso che l'unità immobiliare ricade nella classe energetica "F".

16) Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.

Il primo sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 13/02/2020 alle ore 15.30 non ha avuto seguito per l'assenza del proprietario esecutato; il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento nel secondo accesso fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 03/09/2020 alle ore 10.00.

17) Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano primo del condominio sito nel comune di San Casciano dei Bagni (SI), Frazione Palazzone, e più precisamente in via XXV aprile n° 19.

Realizzato agli inizi degli anni '70 il fabbricato è composto da un corpo principale con struttura in muratura di laterizio con mattoni e solai in latero-cemento, su 5 livelli (4 piani fuori terra e uno seminterrato) collegati internamente attraverso una scala condominiale.

In aderenza sul lato sud è presente un ampliamento realizzato probabilmente in epoca successiva in blocchi di tufo.

L'esterno è costituito da parti comuni destinate a viale di accesso, parcheggio e giardino.

L'appartamento si trova al piano primo ed è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi.

I materiali utilizzati sono quelli classici dell'edilizia residenziale locale:



- struttura parte in laterizio faccia vista e parte in muratura con finitura a intonaco;
- solai in latero-cemento;
- copertura con manto in laterizio;
- pavimenti in ceramica;
- portoncini d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato;
- infissi in legno con vetrocamera e avvolgibili;
- impianto termico con caldaia alimentata a gpl con radiatori;
- impianto elettrico e idro-sanitaria sottotraccia.

Le superfici desunte dalle planimetrie redatte dal sottoscritto risultano le seguenti:

Piano primo	ingresso-disimpegno	Sup. utile	5,73 m ²
Piano primo	soggiorno	Sup. utile	11,86 m ²
Piano primo	cucina	Sup. utile	10,32 m ²
Piano primo	bagno	Sup. utile	4,23 m ²
Piano primo	camera 1	Sup. utile	13,77 m ²
Piano primo	camera 2	Sup. utile	14,28 m ²

per una superficie utile totale dei locali con destinazione residenziale pari a 60,19 m²

per una superficie totale lorda dei locali con destinazione residenziale pari a 75,90 m²

Sono inoltre presenti n° 2 balconi con superficie lorda pari a 12,07 m²

La superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 risulta:

Superficie Abitativa	(75,90 m² x 100%)	=	75,90 m²
Superficie balconi e terrazze.....	(12,07 m² x 30%)	=	<u>3,62 m²</u>
Superficie totale		=	79,52 m²

L'appartamento confina con scala condominiale, proprietà

[REDACTED]

La principale arteria stradale per il collegamento con i centri urbani più importanti è l'autostrada A1 che si trova a circa 9 km (Casello di Fabro) mentre la fermata dei mezzi pubblici urbani (autobus) è a circa 200 metri.



Il presidio sanitario più vicino è la casa della salute di Città della Pieve a circa 14 km; sono presenti nelle immediate vicinanze farmacia e ufficio postale mentre le principali infrastrutture pubbliche quali scuola materna, scuola primaria e secondaria si trovano nel capoluogo a circa 10 km.

L'amministratore di Condominio è il [REDACTED], il quale a seguito di richiesta formale del sottoscritto, ha provveduto a trasmettere le seguenti informazioni:

- al momento non esiste un regolamento di condominio; è stato dato incarico ad un tecnico per la redazione;
- per quanto riguarda la caratura millesimale attualmente viene utilizzata una tabella derivante dai bilanci della vecchia amministrazione condominiale dalla quale emerge che la quota appartenete all'appartamento pignorato è pari a 122,24/999,73 per la tabella A e 122,24/823.94 per la tabella A/1 (ENEL).
- per quanto riguarda le spese condominiali risulta a carico dell'esecutato un debito pari a 549,92 €.

18) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Viste le caratteristiche del bene non si ritiene possibile il frazionamento in uno o più lotti.

19) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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: procedere, 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.

L'immobile risulta interamente pignorato in quanto intestato

, entrambi in qualità di terzo datore di ipoteca dell'Impresa

20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siena in data 13/12/2019 non risultano titoli di godimento registrati; alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

21) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I beni non risultano occupati da coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato.

22) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione.

Come indicato al punto 20) non risultano titoli di godimento registrati.



23) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c..

Non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è stata accertata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

24) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Secondo l'International Valuation Standards *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,*



indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Questo valore viene determinato mediante il procedimento del **MCA (Market Comparison Approach)**, un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica; ogni caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato. Pertanto, il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Tale metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e più immobili omogenei ad esso, compravenduti di recente e facenti parte dello stesso segmento di mercato (comparabili).

L'omogeneità del campione è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; il segmento di mercato viene, difatti, definito come l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico stimativa; al suo interno sono stati altresì rilevati e verificati tutti gli indici mercantili necessari per lo svolgimento della stima.

Le indagini svolte per la ricerca di immobili omogenei compravenduti di recente e facenti parte dello stesso segmento di mercato (comparabili) hanno dato esito negativo e pertanto è stata presa in considerazione la metodologia di valutazione per Capitalizzazione diretta (Direct Capitalization).

Il valore di mercato (V_m) viene stimato come rapporto tra il reddito netto annuale (R_n) dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione (r), dove il parametro (r) fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati riguardanti centri urbani con caratteristiche diversificate.

Il reddito annuo netto, quindi, rappresenta il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.



Il metodo di stima prevede il seguente schema operativo:

1. calcolo del reddito annuale lordo prodotto dall'immobile;
2. calcolo del reddito annuale netto;
3. calcolo del saggio di capitalizzazione medio, relativo alla zona in cui il bene è collocato;
4. calcolo saggio di capitalizzazione;
5. stima del valore di mercato.

Calcolo del reddito annuale lordo prodotto dall'immobile.

Viene utilizzato l'ultimo canone applicato per l'appartamento in oggetto e più precisamente quello previsto nel Contratto di locazione n° 488 serie 3T stipulato il 15/02/2015, registrato il 06/03/2015 e presentato il 06/03/2015 presso l'Ufficio di DPRM UT Civitavecchia; tale contratto della durata dal 15/02/2015 al 14/02/2019 prevedeva un corrispettivo annuo pari a 3.000,00 € (tremila euro).

Calcolo del reddito annuale netto.

Per quanto attiene alle spese utili per la determinazione del reddito netto, si fa riferimento al valore medio complessivo calcolato e corrispondente al 32%, da porre in deduzione al reddito lordo:

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50%
Spese per servizi e amministrazione	1,50%
Alee per sfitti e inesigibilità	1,00%
Spese per assicurazioni	1,00%
Aliquote di ammortamento	1,00%
Aliquote per imposte e tasse	24,00%
TOTALE	32,00%

Reddito lordo/annuo = € 3.000,00

Spese in detrazione = 32% x € 3.000,00 = € 960,00

Reddito netto annuo = € 3.000,00 – € 960,00 = € 2.040,00

Calcolo del saggio di capitalizzazione medio, relativo alla zona in cui il bene è collocato

La scelta del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996); poiché il comune di San Casciano dei Bagni è annoverabile tra i centri di



limitata dimensione, si assume un saggio di capitalizzazione medio netto pari al 4%.

Per quanto riguarda invece il calcolo specifico del saggio si è fatto riferimento alla tabella di calcolo dello stesso autore, di seguito riportata, che ha prodotto come risultato una detrazione del saggio del 0,72€:

Caratteristiche posizionali intrinseche	Proposta da Orefice	Aggiunte	Detrazioni
Centralità dell'abitazione	+/- 0,22%	0,20%	0,00%
Presenza di attrezzature collettive	+/- 0,28%	0,20%	0,00%
Ambiente esterno	+/- 0,22%	0,00%	0,22%
Inquinamento ambientale/verde privato	+/- 0,80%	0,00%	0,80%
Disponibilità parcheggi	+/- 0,60%	0,00%	0,40%
Caratteristiche posizionali estrinseche			
Panoramicità	+/- 0,22%	0,00%	0,10%
Prospicienza e luminosità	+/- 0,28%	0,00%	0,10%
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,22%	0,00%	0,10%
Dimensioni non ordinarie di spazi interni ed esterni	+/- 0,80%	0,00%	0,00%
Caratteristiche intrinseche			
Gradi di finiture interne ed esterne	+/- 0,22%	0,10%	0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,28%	0,20%	0,00%
Età edificio	+/- 0,28%	0,20%	0,00%
Caratteristiche produttive			
Possibilità dilazione pagamenti	+/- 0,22%	0,00%	0,00%
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	+/- 0,28%	0,10%	0,00%
Totali		1,00%	1,72%
Risultato			-0,72%

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio specifico di capitalizzazione risulta pertanto:

$$4\% - 0,72\% = 3,28\%$$

Stima del valore di mercato.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

Valore di mercato = reddito annuo netto/ saggio di capitalizzazione

$$\text{Valore di mercato} = 2.040,00 \text{ €} / 3,28\% = 62.195,12 \text{ €}$$

Considerata la superficie omogeneizzata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 risulta un valore unitario pari a:

$$62.195,12 \text{ €} / 79,52 \text{ m}^2 = 782,13 \text{ €/m}^2$$



in linea con i valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che prevedono per le abitazioni di tipo economico quotazioni riferite al 2° semestre 2019 una forbice che varia da 680,00 €/m² a 950,00 €/m².

Al più presunto valore di mercato ottenuto vengono apportati nel caso specifico i seguenti adeguamenti:

Valore complesso immobiliare	=	62.195,12 €
Detrazione per sanatoria edilizia	=	<u>-2.000,00 €</u>
Valore finale:	=	60.195,12 €
Valore finale arrotondato	=	60.000,00 €

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Estratto di Mappa Catastale;
2. Visura Storica Catasto Fabbricati;
3. Planimetria Catasto Fabbricati;
4. Elaborato Planimetrico
5. Nota Trascrizione 292_1998
6. Nota Iscrizione 371_2012
7. Nota Trascrizione 1156_2019
8. Licenza Edilizia 6/1970
9. Autorizzazione di Abitabilità 1973
10. Autorizzazione Edilizia 106/1993
11. Autorizzazione Edilizia 306/1998
12. Interrogazione Agenzia Entrate per verifica Contratti di locazione
13. Estratto Piano Operativo Comunale
14. Estratto OMI
15. Planimetria con indicazione parti comuni
16. Planimetria Appartamento
17. Contratto di locazione utilizzato per la stima per Capitalizzazione diretta
18. Documentazione Fotografica
19. Attestato di prestazione energetica (APE)
20. Relazione in forma anonima.



La presente relazione peritale è stata trasmessa al creditore precedente, al creditore intervenuto, all'esecutato e al custode giudiziario a mezzo di posta PEC almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 03/12/2020 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c.: i soggetti destinatari della trasmissione non hanno fatto pervenire al sottoscritto osservazioni alla relazione peritale nel termine prescritto di almeno quindici giorni prima dell'udienza.

Lucignano, li 18 novembre 2020

*Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi*

