



Studio Tecnico: Geom. Francesco Caliciotti

Via Eleonora Latini, 26

00038 - Valmontone - (Roma)

Tel./ fax.: 06.9598418 cell. 393.3373332 - E-mail.: fracalic@gmail.com Pec: francesco.caliciotti@geopec.it

Certificatore Accreditato

SACERT n. 618

Perizia Tecnico Estimativa

CTU Geom. Francesco CALICIOTTI

R.G. 91/13

Rinvio

17 Maggio 2016





Studio Tecnico: Geom. Francesco Caliciotti

Via Eleonora Latini, 26

00038 - Valmontone - (Roma)

Tel./ fax.: 06.9598418 cell. 393.3373332 - E-mail: fracalc@gmail.com Pec francesco.caliciotti@geopec.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Perizia tecnico estimativa

Esecuzione n. 91/13

PROMOSSA DA: Banca CARIM s.p.a.

CONTRO:



Rinvio: 17 Maggio 2016

CTU incaricato: Geometra Francesco CALICIOTTI



Certificatore Accreditato
SAGERT n. 618

Cod. fisc. CLCFNC77C28L6395 P.IVA 06931341009

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39722dca67b15778b854bc2be191188

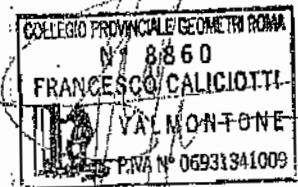


TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 91/2013

PROMOSSA DA: Banca CARIM s.p.a.
CONTRO: [REDACTED]



Ill.mo Sig. G.E. Dottor Riccardo AUDINO

Il sottoscritto Geometra Francesco CALICIOTTI, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. 8860, con Studio in Via Eleonora Latini n. 26 - 00038 Valmontone (Roma), è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 25 Febbraio 2015, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

Premessa

Con Atto di Pignoramento, debitamente depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 01 Marzo 2013 al n. 6484 R.G., la BANCA CARIM Cassa di Risparmio di Rimini spa, (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite per il diritto della intera quota di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (esecutato) e precisamente:

- "Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1291"
- "Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1292"
- "Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1293"
- "Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1294"
- "Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1291"
- "Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1292"
- "Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1293"
- "Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Pomezia, al foglio 33, particella 1294"

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 17 Dicembre 2014, ha nominato quale esperto il sottoscritto geometra Francesco CALICIOTTI, con Studio Tecnico in Via Eleonora Latini n. 26 - 00038 Valmontone (Roma), come da verbale che alla presente relazione si



allega sotto la lettera "A" cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Quesito 1 (Uno): Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative l'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 e inidonei; predisporre, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipotesche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

• VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, COMMA 2° C.P.C.

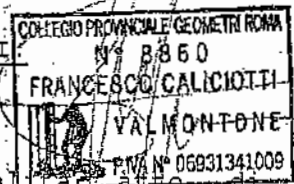
Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto CTU, riferisce la completezza della documentazione. e' presente, infatti:

1. Certificazione Preliminare redatta dal Dott. Massimiliano BEFFA, del 09 Novembre 2014 e debitamente depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A Favore

1. 20.07.2001 al RG n. 87834 di formalità atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea LORUSSO CAPUTI in Pomezia trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 27.07.2001 RG. n. 20211 - Atto di acquisto di 1/4 dell'intera proprietà -
2. 26.06.2006 al RG n. 8684 di formalità atto di compravendita a rogito del Notaio Federico MAGLIULIO in Roma trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 12.07.2006 RG. n. 27653 - Atto di acquisto di 1/4 dell'intera proprietà -
3. 08.11.2005 al RG n. 12199 di formalità atto di compravendita a rogito del Notaio Marco PINARDI in Roma trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data



15.11.2005 RG. n. 43568 - Atto di acquisto di 1/2 dell'intera proprietà - [REDACTED]

A Contro [REDACTED]

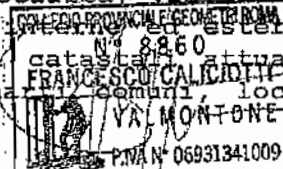
1. 12.07.2006 al RG n. 12167 di formalità IPOTECA a favore della BANCA CARIM - CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI SPA gravante su gli immobili in oggetto.
2. 22.06.2012 al RG n. 4039 di formalità IPOTECA GIUDIZIALE a favore della BANCA CARIM gravante su gli immobili in oggetto.
3. 15.02.2013 al RG n. 828 di formalità IPOTECA GIUDIZIALE a favore della BANCA DESIO LAZIO spa gravante su gli immobili in oggetto.
4. 18.03.2013 al RG n. 1415 di formalità IPOTECA GIUDIZIALE a favore della UNIPOL BANCA gravante su gli immobili in oggetto.

ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTASSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).

Dalla documentazione presente in atti, nonché da verifica del sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri, si riferisce quanto segue:

- NON risulta nessun atto.

Quesito 2 (due) Descrivere 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, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.)



In data 05 Marzo 2015, si fissava l'appuntamento per l'accesso presso i luoghi di causa, la rr 61402061200-6 di Poste Italiane è ritornata al mittente per compiuta giacenza, il sottoscritto successivamente ha chiesto l'ausilio di forza pubblica per l'accesso, il quale in prima istanza veniva negato a causa di richiesta degli esecutati di rinvio e sospensione delle attività peritali e successivamente alla ripresa delle attività peritali si procedeva, con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Pomezia, in data 10 Dicembre 2015 che si è regolarmente proceduto ad eseguire il sopralluogo e le operazioni peritali.

Si allega sotto la lettera "B" la Documentazione Fotografica e si allega sotto la lettera "C" Verbale di Sopralluogo.

- Ubicazione unità immobiliari:



1. n. 2 Unità immobiliari a diverse destinazioni d'uso, casa agricola e deposito annesso, site nel Comune di Pomezia in Loc. Campo Iemini Torvaianica Pomezia Alta.

• Descrizione attuale, delle singole unità immobiliari rilevate e Caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)

In fase di sopralluogo si è verificato che:
gli immobile oggetto di perizia sono due e ricadenti su due lotti distinti, e di seguito meglio specificati

Immobile 1

Detto immobile ricade sul lotto di terreno al foglio 33 particella 1293 e distinto in catasto urbano al foglio 33 particella 1294. Destinato ad abitazione agricola e risultano superfici abusive realizzate in difformità alle autorizzazioni comunali.

Gli abusi realizzati in difformità sono:

Garage esterno non accatastato **NON SANABILE**

Copertura esterna adiacente all'immobile **NON SANABILE**

Superficie calpestabile ampliata della casa agricola (detta superficie non può essere eliminata in quanto inficia la stabilità della struttura) **SUPERFICIE SANABILE** nelle modalità previste dai regolamenti comunali e regionali

Immobile 2

Detto immobile ricade sul lotto di terreno al foglio 33 particella 1291 e distinto in catasto urbano al foglio 33 particella 1292. Destinato a deposito agricolo in corso di costruzione e difforme nella divisione degli spazi interni.

Si allega alla presente sotto la lettera "D" planimetria indicante lo stato attuale dei luoghi.

Esternamente, i fabbricati versano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono intonacati. La copertura dell'immobile è a tetto. La struttura portante è in muratura portane e in cemento armato.

Confini:

I confini delle unità immobiliari in oggetto sono i seguenti: distacco su strada di accesso, distacco su proprietà [redacted] e altri, distacco su proprietà [redacted] e altri, distacco su proprietà [redacted] salvo altri e più aggiornati confini.

Quesito 3 (tre) 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 nel pignoramento sono erronei

COLLEGIO PROVINCIALE INGEGNERI ROMA
N° 8860
FRANCESCO CALICIOTTI
VALMONTONE
P.IVA N° 06931341009

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.

In merito alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si riferisce quanto segue:

1. Attualmente c'è conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, i dati indicati nel pignoramento, in quanto l'indirizzo.

Quesito 4 (quattro): Procedere, 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, in Catasto risulta presente una planimetria NON conforme.

Quesito 5 (cinque): Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pomezia, si riporta quanto segue:

Il PRG - Norme Tecniche di Attuazione, riferiscono quanto segue:

Il terreno su cui è edificato il fabbricato in oggetto, ricade in zona H Agricola del PRG del comune di Pomezia.

La destinazione dell'immobile distinto al foglio 33 part 1294 è destinato a casa agricola e l'immobile distinto al foglio 33 part. 1292 è destinato a deposito agricolo.

Quesito 6 (sei): Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito è 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 art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

In riferimento all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001 non risultano atti in data successiva al 1985.

AUTORIZZAZIONI COMUNALI

In merito alle autorizzazioni Comunali per l'edificazione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, si riferisce quanto segue:

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU Geom. Francesco CALICIOTTI presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia, in base



alla richiesta di accesso agli atti eseguita in data 10 Dicembre 2015, per le unità immobiliari in oggetto, risulta essere stata rilasciata concessione edilizia n. 120 del 21 Luglio 2000 e successiva D.I.A. presentata in data 18 Luglio 2003.

Si allega alla presente sotto la lettera "F", copia Richiesta Accesso agli atti e copia Concessione edilizia in sanatoria.

DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia, in merito al Certificato di abitabilità, si riferisce quanto segue:

1. Da indagini effettuate presso gli Uffici Competenti del Comune di Pomezia, non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Quesito 7 (sette): Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, i beni pignorati possono essere venduti in 2 (due) lotti

Quesito 8 (otto): Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio sulla abitabilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, ...

L'unità immobiliare in oggetto è stata pignorata per l'intera quota del diritto di proprietà a carico degli esecutati.

Quesito 9 (nove): Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 marzo 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data



di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'unità immobiliare (Casa Agricola) in oggetto alla data del sopralluogo (10 Dicembre 2015), risulta essere OCCUPATA dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare (Deposito Agricolo) in oggetto alla data del sopralluogo (10 Dicembre 2015), risulta essere LIBERO.

Quesito 10 (dieci): ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non risultano provvedimenti di assegnazione e l'unità immobiliare in oggetto risulta essere OCCUPATA dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Quesito 11 (undici): indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli, 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;

- Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato, riferisce la non esistenza di vincoli storici ed artistici (legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico).
- la non esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);
- la non esistenza di vincoli, oneri di natura condominiale;

In riferimento a ulteriori vincoli si resta in attesa di ulteriori comunicazioni da parte dell'ufficio competente.

Da ricerche condotte dal sottoscritto CTU, i vincoli che gravano sull'area dove il bene in oggetto è ubicato, sono i

- Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto al D.M. 33060 norme della legge 64/74;

Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

Quesito 12 (dodici): determinare 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 di 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,

COLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
FRANCESCO CALICIOTTI
PREMONTONE
PINA N° 06931341009

Firmaio Dr. CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serio#: 3972216ca57b15779b6545c2be91186



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 nuda proprietà);

Al fine della determinazione del valore della proprietà, di cui sono titolari gli esecutati, relativamente agli immobili oggetto della presente perizia si deve procedere come segue:

Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno adottare un doppio sistema di stima, vale a dire: il sistema del Più probabile valore di mercato e il sistema di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

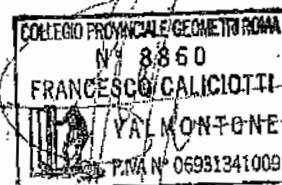
Sulla base a indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione di immobili, e da ricerche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si può riferire quanto segue:

- Per unità immobiliari ad uso abitazione agricola, nelle condizioni in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente perizia compreso terreno antistante l'immobile ad uso esclusivo, si può attribuire un valore pari a € 2.500 al metro quadro.
- Per unità immobiliari ad uso deposito agricolo, nelle condizioni in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si può attribuire un valore pari a € 1.500 al metro quadro.
- Per unità immobiliari ad uso abitazione agricola, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si può attribuire un valore di locazione € 1.500,00 per mese.
- Per unità immobiliari ad uso abitazione deposito agricolo, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si può attribuire un valore di locazione € 1.000,00 per mese.

Si ribadisce che trovandoci in una situazione di abuso edilizio NON SANABILE il valore dell'immobile verrà decurtato delle somme per il ripristino dello stato di progetto.

Per la parte per la quale la demolizione inficerebbe la staticità dell'immobile si decurterà una somma stimata per le spese di regolarizzazione.

Tenuto conto quanto in precedenza riferito possiamo attribuire al nostro immobile un valore pari a:



Lotto 1

Casa Agricola fg. 33 part. 1294 Comune di Pomezia (Roma)

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie Lorda Esterna mq.: 112,00;
- Superficie Lorda Esterna mq.: (45,00 X 1/3) = mq 15,00;
- Superficie Totale Lorda Esterna mq.: 127,00;

- Valore al metro quadro: € 2.500,00

Calcolo: Abitazione: € 2.500,00 x 127,00 mq = € 317.500,00

b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, € 1.500,00 per mese.

1. Tasso di capitalizzazione: $r = 0,03$;
2. Spese medie annue facenti carico al proprietario: affitto, imposte, IMU, ecc... circa il 41%.

Applicando la formula: $V = \frac{R - S}{r}$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;
R = Reddito medio annuo lordo;
S = Spese medie annue;
r = Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo:

R = € 1.500,00 x 12 mesi = € 18.000,00

Spese: € 18.000,00 x 41% = € 7.380,00

$$V = \frac{18.000,00 - 7.380,00}{0,03} = € 354.000,00$$

Conclusioni: Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:

$$(\underline{€ 317.500,00 + € 354.000,00}) / 2 = \underline{€ 335.750,00}$$

Detto valore può essere arrotondato a € 335.000,00

Decurtazioni per ripristino della situazione di concessione e demolizioni delle 'opere abusive:

Corpo antistante l'immobile
ad uso garage e rimessa

a corpo €. 6.000,00



Demolizione tettoia adiacente l'immobile a corpo €. 4.000,00

Costo per la regolarizzazione
della parte di fabbricato da regolarizzare a corpo €. 15.000,00

Totale decurtazioni €. 25.000,00

Quindi il valore dell'immobile è pari a

€. 335.000,00 Valore stimato

€. 25.000,00 Costi e detrazioni

€. 315.000,00 Valore Lotto 1
(valore base d'asta).



Lotto 2

Deposito Agricolo fg. 33 part. 1292 Comune di Pomezia (Roma)

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie lorda esterna mq.: 102,00;
- Valore al metro quadro: € 1.000,00

Calcolo: Abitazione: € 1.000,00 x 102,00 mq = € 102.000,00

b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, € 1.000,00 per mese.

3. Tasso di capitalizzazione: $r = 0.030$;

4. Spese medie annue facenti carico al proprietario: sfitto, imposte, IMU, ecc... circa il 41%.

Applicando la formula: $V = \frac{R - S}{r}$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;
R= Reddito medio annuo lordo;
S = Spese medie annue;
r = Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo:

R = € 1.000,00 x 12 mesi = € 12.000,00

Spese: € 12.000,00 x 41% = € 4.920,00

$$V = \frac{12.000,00 - 4.920,00}{0,030} = € 236.000,00$$

Conclusioni: Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:


$$(\underline{€ 102.000,00} + \underline{€ 236.000,00}) / 2 = \underline{€ 169.000,00}$$

Detto valore può essere arrotondato a € 170.000,00

Il valore è pari a € 170.000,00 Lotto 2
(valore base d'asta)

Valmontone, 01 Febbraio 2016

Geom. Francesco Caliciotti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 91 del 2013

LOTTO N°1

Quota intera della proprietà di Casa Agricola, sita nel Comune di Pomezia in Via Privata Chucchi, al fg. 33 part. 1294.

Detta unità immobiliare con destinazione Casa Agricola risulta essere ultimata nelle rifiniture e negli impianti.
L'altezza interna al piano a metri 2,70.

Confini:

I confini delle unità immobiliari in oggetto sono i seguenti: distacco su strada di accesso, distacco su proprietà [redacted] e altri, distacco su proprietà [redacted] e altri, distacco su proprietà [redacted] salvo altri e più aggiornati confini.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo tecnico (10 Dicembre 2015), l'immobile in oggetto risulta essere Occupato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 315.000,00

LOTTO N°2

Quota intera della proprietà di Deposito Agricolo, sita nel Comune di Pomezia in Via Privata Chucchi, al fg. 33 part. 1292.

Detta unità immobiliare con destinazione Deposito Agricolo risulta essere ultimata nelle rifiniture e negli impianti.

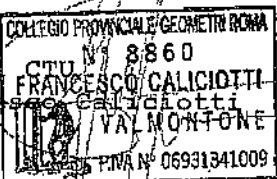
Confini:

I confini delle unità immobiliari in oggetto sono i seguenti: distacco su strada di accesso, distacco su proprietà [redacted] e altri, distacco su proprietà [redacted] altri, distacco su proprietà [redacted] salvo altri e più aggiornati confini.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo tecnico (10 Dicembre 2015), l'immobile in oggetto risulta essere Libero.

PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

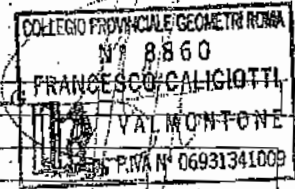
Valmontone, 01 Febbraio 2016

Geom. Francesco Caliciotti




SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 91/2013-R.G.	
Promossa da	CARIM spa
contro	[REDACTED]



G.E.	DOT. RICCARDO AUDINO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	VIA ELEONORA LATINI 26 00038 VALMONTONE (ROMA)
C.T.U.	GEOM. FRANCESCO CALICIOTTI		

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 315.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
POMEZIA		RM	STRADA PRIVATA CUCCHI	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune
		Separazione dei beni		Bene personale
Stato civile libero				X

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Cantina	
Casa agricola	X

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Posto Auto	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Rendita
33	1293		A/7	3	1012,26
	1294				

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Red. agr.	Superfici e are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale							
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	2000	Anno di ultima ristrutturazione				2003	
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Suff.te	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Suff.te	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	Imp. termico	autonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	Central.to
Stato dell'immobile	Occupato	Locato		Altro	data del sopralluogo, risulta essere occupato dagli esecutati.		
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna						
Altri dati							

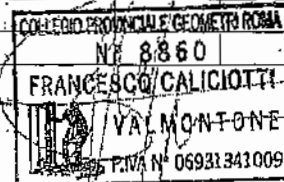
Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	127,00						
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante	<input checked="" type="checkbox"/>	Leggero pendio	Forte pendio			
Colture presenti	NESSUNA			Terreno irriguo	Non irriguo		
Collegamento viario	Con strada di tipo				Terreno intercluso		
Altro							

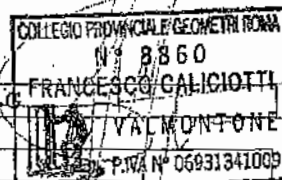
Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	n° Rep.	Data

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data



SCHEMA RIASSUNTIVO



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 91/2013 R.G.	
Promossa da	CARIM spa
contro	[REDACTED]

G.E.	DOT. RICCARDO AUDINO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	VIA ELEONORA LATINI 26 00038 VALMONTONE (ROMA)
C.T.U	GEOM. FRANCESCO CALICIOTTI		

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 170.000,00	
Comune di:	POMEZIA	Prov.	RM	Indirizzo
				STRADA PRIVATA CUCCHI
				Zona

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune
		Separazione dei beni		Bene personale
Stato civile libero				X

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Cantina	
Casa agricola	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Posto Auto	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Rendita
33	1291		C/2	2	288,18
	1292				

Dati catastali : per i terreni

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39722fca67b15779b854bc2be191188



Qualità	Classe	Red. agr.	Superfici e are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale							
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	2000	Anno di ultima ristrutturazione				2003	
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Suff.te		Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Suff.te		Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	Imp. termico	autonomo		Central.to
Stato dell'immobile	Occupato	Locato		Altro	data del sopralluogo, risulta essere Libero.		
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna						
Altri dati							

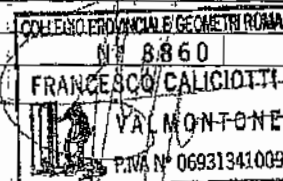
Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	102,00 MQ						
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante	<input checked="" type="checkbox"/>	Leggero pendio		Forte pendio		
Colture presenti	NESSUNA			Terreno irriguo		Non irriguo	
Collegamento viario	Con strada di tipo				Terreno intercluso		
Altro							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	H° Rep.	Data

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data




ELENCO DEGLI ALLEGATI

Esecuzione n. 91 del 2013

Rinvio: 17 Maggio 2016

PROMOSSA DA : Banca CARIM spa

CONTRO: 

1. Verbale d'udienza (Allegato A)
2. Documentazione fotografica esterno e interna (Allegato B)
3. Verbale sopralluogo (Allegato C)
4. Rilievo relativo allo stato attuale dell'immobile (Allegato D)
5. Richiesta e autorizzazione accesso forzato (Allegato E)
6. Copia Concessione (Allegato F)

Il CTU
Geom. CALICCIOTTI FRANCESCO
N° 8860
FRANCESCO CALICCIOTTI
VALMONTONE
P.N.A. N° 06931341009



TRIBUNALE DI Vercelli

R.G. 91-2013

Il giorno 10 DICEMBRE 2015 presso l'udienza
OGGETTO DI CAUSA SI FIORELLI DI EFFETTI DA
IL SPOUSALICE AVE FINESTRA BRILLI

DEC. IDENTITÀ

Le operazioni si svolgono formalmente e
si concludono ALL'ORTE R. 20

La PROPRIETÀ NON HANNO UNO DA DICHIARARE

IL CTU

