
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Martorelli Carlo, nell'Esecuzioni Immobiliari n°134/2022 del R.G.E.

promossa da

- **BPÉR BANCA s.p.a. (già Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. cooperativa)**
sede in Via San Carlo, 8/20 - Modena (MO)
- Attualmente **ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A – sede legale in Napoli – via Santa Brigida, 39**
(subentrata nel pignoramento in data 21/12/2023)

Contro

- **sig. *******
nato a Latina il *****- C.F.: *****
Residente in Aprilia , Via Ferriere – Nettuno, n.6

e

- **sig. *******
nata a Milano il ***** - C.F.: *****
ivi residente in via Andrea Mantegna, 1



INCARICO

In data 07/02/2024, il sottoscritto Ing. Martorelli Carlo, con studio in Via A. Sebastiani, *****8 - 04026 - Minturno (LT), email ingcarlomartorelli@gmail.com, PEC carlo.martorelli@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. rispettivamente per la procedura n°1*****/2022 e mediante pec entro il termine, accettava i suddetti incarichi prestando il giuramento di rito.

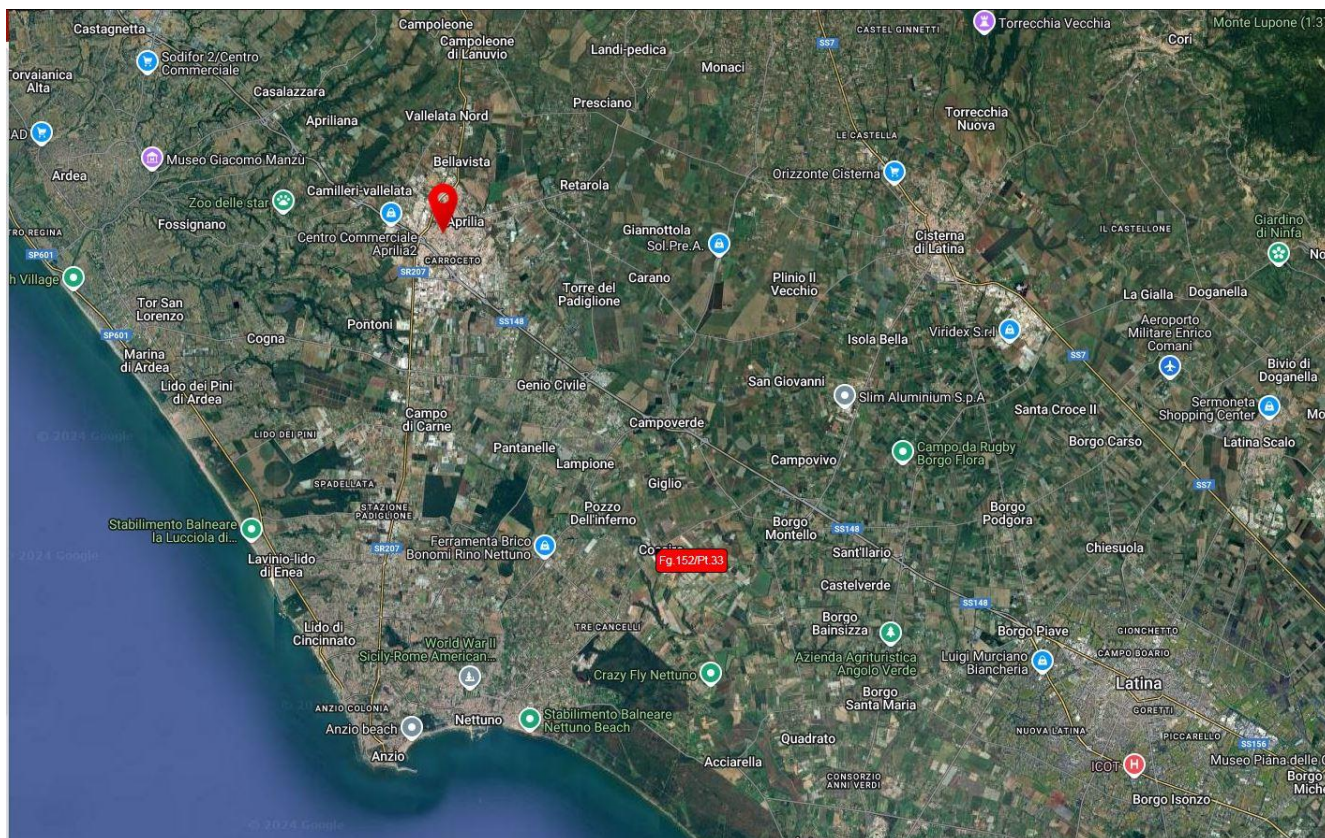
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili divisi in un UNICO LOTTO di vendita come di seguito descritto ed individuato:

Lotto UNICO

- **Appartamento (piano 1°)**, di un fabbricato per civile abitazione ubicato ad Aprilia - *****8, n. 6 (in mappa *****8) (foglio N°*****8- part. IIa n°*****8 - sub. *****8);

Di seguito l'individuazione satellitare mediante ortofoto dell'intero compendio pignorato:



- **Ortofoto n°1 individuante l'intero compendio pignorato in ambito generale**

- **Ortofoto n°2 individuante l'intero compendio**

- **Ortofoto n°3 individuante il fabbricato dove ubicato l'U.I. pignorata in ambito locale**

- Foto n°4 individuante l'appartamento pignorato al piano primo

Di seguito si provvederà alla descrizione di ogni singolo Lotto.

Lotto UNICO

- Il lotto UNICO è formato dai seguenti beni:
Appartamento (piano 1°), di un fabbricato per civile abitazione ubicato ad Aprilia - *****,
 n. 6 (in mappa *****) (foglio N°*****- part. Ila n°***** - sub. *****);

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

- **Descrizione della zona:**

L'origine del nome Aprilia deriva dalla fondazione della città nel mese d'aprile, nel 1936. Il comune è situato ad 80 m s.l.m. nell'Agro Romano e confina a nord-est con Ariccia, Lanuvio, Velletri e Cisterna di Latina; a sud-est con Latina; a sud con Anzio, Nettuno e a nord-ovest con Ardea. Aprilia città in provincia di Latina, si estende su una superficie di 17.774 ettari a 70m (s.l.m.) ed ha una POPOLAZIONE AL 31/12/2012 di 71.266 RESIDENTI. Il clima è compreso nella fascia climatica tirrenica meridionale che risente fortemente dall'influenza del Mar Tirreno. Le estati sono molto calde, tuttavia rinfrescate da venti termici provenienti dal mare.

Infrastrutture e trasporti: Tra gli stabilimenti industriali più rilevanti nel territorio comunale vi sono alcuni importanti siti produttivi soprattutto farmaceutici (*ad esempio Pfizer, Abbott Laboratories, Ibi Lorenzini, Angelini, Recordati*). Sono presenti altresì uno zoo, la fattoria didattica, la piscina comunale all'aperto. Aprilia è ubicata all'incrocio di 2 strade statali: *la Pontina (S.S. 148) e la Nettunense (S.S. 207)*. Dista circa 40 km da Roma, 25 km da Latina, 16 km da Anzio, 20 km dai Castelli Romani. Il territorio comunale è attraversato da due linee ferroviarie: *la Roma-Napoli (scalo a Campoleone) e la Roma-Nettuno;*

- **Descrizione del quartiere:** l'ambito ove sorge il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, urbanisticamente definito come area Extraurbana, zona Agricola del Comune, dista circa ***** km dal centro abitato di Aprilia e si trova a circa 11 km dal centro abitato di Anzio e circa 8 km dal centro abitato di Nettuno. Tutta la zona pianeggiante è stata oggetto delle importanti opere di bonifica avviate nei primi decenni del 900. In zona sono presenti diverse aziende agricole di varia indirizzi in quanto la zona come detto è una area a prevalenza agricola. L'edificato nella zona si compone di costruzioni plurifamiliari che si sviluppano per uno o due piani fuori terra e presenta caratteri architettonici semplici generalmente realizzati con materiali economici e ville singole con max due piano e di capannoni al servizio delle aziende agricole presenti

In particolare per il sopralluogo, non è stato *necessario alcun accesso forzoso*, in quanto l'attuale proprietario ci ha consentito l'ingresso per effettuare i rilievi fotografici e metrici necessari. Il LOTTO in oggetto come innanzi detto, comprende i seguenti beni:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (PIANO 1°), DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE UBICATO



- **Descrizione sommaria del compendio in esame:** trattasi come innanzi detto, di unità immobiliare (appartamento) facente parte di fabbricato per civile abitazione sito in Aprilia – *Via Ferriere Nettuno (ora via Cisterna)* che si compone di un piano terra ed un piano primo, posto in aderenza ad altri due fabbricati di altra proprietà. Il fabbricato è stato edificato nel 1962 e successivamente ampliato. L'ingresso al suddetto manufatto avviene da un ingresso comune su cortile interno dalla via Comunale denominata *****.

Il fabbricato dove è ubicata l'U.I. insiste su un lotto di area rettangolare. Detto Fabbricato residenziale è composto da un piano terra (non oggetto di procedura) e un piano primo (oggetto della presente procedura), come risulta dalla mappa catastale che segue:



-Fig. 1: Estratto della mappa catastale

Di seguito si passa alla descrizione sia dell'edificio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima sia dell'immobile stesso.

- **Caratteristiche dell'edificio in cui è posta l'appartamento (lotto unico) in esame:** il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in esame sorge su un lotto di area rettangolare completamente recintato al quale si accede, sia dalla ******, come evidenziato nella mappa ortofoto allegata. L'edificio si presenta in pianta con forma rettangolare con accesso da una scala esterna. Esso è costituito da muratura perimetrale e di spina portante, i solai di orizzontamento sono in latero cemento. Le facciate sono caratterizzate da intonaco con finitura del tipo tradizionale. L'edificio è costituito da appartamenti prevalentemente di civile abitazione.
- **Le Unità immobiliare** oggetto di esecuzione, si compone di un unico appartamento determinato dalla fusione di due appartamenti ed è situato al piano primo, al quale si accede transitando sulla corte comune di cui alla particella n.34, con accesso dalla ****** (si veda all.n.2 Planimetria dello stato di fatto”).
- **Identificati catastali:** le u.i. in esame sono oggi identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia (LT) al foglio ******, particella ***** sub. ***** così come meglio rilevabile dall'estratto della visura catastale allegate alla presente perizia (vedi all. n.1 e 5 “planimetrie e visure catastali”) riportate anche al successivo paragrafo (dati catastali), sia per quanto attiene alla consistenza, sia per quanto riguarda l'intestazione precisando che la quota di

diritto in capo ai soggetti fallito è pari a **1/2 indiviso** della piena proprietà per ognuno, ossia **½ alla sig. ***** ed ½ alla sig.ra Filippini Simona.**

• **Situazione in fatto esistente:**

- **Foglio n. ***** - Particella n. ***** sub ******* alla data del sopralluogo effettuato, l'appartamento in oggetto risulta *lievemente difforme* sia alla planimetria catastale depositata al Catasto sia all'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto risulta realizzato un tramezzo interno in cartogesso nell'ambiente soggiorno, il tutto come si rileva nella planimetria dello stato attuale (**vedi allegato n°_4_**) e che di seguito si allega, vedi **Figura n. 2.**

-Fig. 2: Rilievo dello stato di fatto

• **DESCRIZIONE U.I. (APPARTAMENTO) OGGETTO DI ESECUZIONE:**

-Appartamento costituito dal foglio n.*** particella n.***** sub. *****.** l'appartamento occupa il primo piano di un fabbricato adibito a civile abitazione a cui vi si accede mediante una scala esterna coperta.

L'appartamento è oggi costituito da: *Disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, n° 2 camere da letto, un bagno, un vano deposito, un piccolo terrazzino ed un piccolo bagno esterno sul balcone n°2 (si veda all. n. 2 "Rilievo fotografico).*

• **DATI METRICI APPARTAMENTO OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Quindi l'appartamento oggetto di esecuzione è adibito a civile abitazione e si compone dei seguenti ambienti, con le rispettive sup. utili parziali e totali:

- *Vano disimpegno di sup. pari a 12,60 mq*
- *Vano cucina di sup. pari a 11,89 mq;*
- *Vano bagno n°1 di sup. pari a 7,40 mq;*
- *Vano letto n°1 di sup. pari a 17,80 mq;*
- *Vano deposito di sup. pari a 11,30 mq;*
- *Vano soggiorno/pranzo di sup. pari a ***** ,55 mq;*
- *Vano bagno n°2 sup. pari a 1,78 mq;*
- *Vano Scala sup. pari a 7,70 mq;*

Totale Superficie UTILE residenziale= 117,52 mq;

Superficie non residenziale:

- *Balcone n°1 di sup. pari a 10,20 mq;*
- *Balcone n°2 di sup. pari a 9,20 mq;*
- *Terrazzino di sup. pari a 4,35 mq;*

Totale Superficie non residenziale= 23,75 mq;

Totale Superficie complessiva netta = 146,80 mq;

Di seguito le foto del suddetto appartamento:

FOTO N°1: Ingresso principale carrabile



FOTO N°2: Facciata principale appartamento I° piano

FOTO n°3: DISIMPEGNO - APPARTAMENTO I°

FOTO n°4: CUCINA - APPARTAMENTO I° PIANO

FOTO n°5: BAGNO N°1 - APPARTAMENTO I° PIANO -

FOTO n°6: CAMERA DA LETTO N°1 - APPARTAMENTO -

FOTO n°7: VANO CAMERA DA LETTO N°2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO

FOTO n°8: VANO DEPOSITO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

FOTO n°9: VANO SOGGIORNO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Per il resto delle foto si rimanda al Rilievo fotografico allegato alla presente perizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **sig. *******
nato a Latina il ***** - C.F.: *****/
Residente in Aprilia, Via Ferriere – Nettuno, n.6;
- **sig.ra FILIPPELLI SIMONA**
nata a Milano il ***** - C.F.: *****
ivi residente in via Andrea Mantegna, 1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **sig. ***** (Proprietà 1/2)**
- **sig.ra ***** (Proprietà 1/2)**

suddetti beni sono prevenuti agli esecutati mediante i seguenti atti:

- **Appartamento identificato al foglio n° ***** - part. lla n° ***** - sub. *******

- ***** (08/04/1966), acquistò l'immobile in oggetto, per ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, unitamente a ***** (*****), anch'essa per ½ della piena proprietà, con atto di **COMPRAVENDITA, a rogito del notaio Calabrese Matteo del 21/05/2007**, trascritto ai nn.204*****/9822 del 22/05/2007, da ***** (03/03/1958), che lo possedeva quale bene personale
- ***** (03/03/1958) ereditò il descritto cespite da ***** (***** - dec.to l'08/06/2006), con successione testamentaria registrata a Roma il 16/06/2006 al n.879 – denuncia nn.25, volume 598 del 13/11/2006 e trascritta ai nn.10377/4590 del 08/03/2007.

CONFINI

- l'attuale abitazione, identificato al Catasto al Foglio n° **particelle ***** sub ******* è posta nei seguenti confini, partendo da nord in senso orario: distacco verso part.lla n.116, altra u.i., distacco su ***** (ora in mappa via S.Maria Goretti), cortile esterno;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,52 mq	146,80 mq	1,00	146,80 mq	3,00 m	primo
Balcone n°1,n°2 e Terrazino	23,75 mq	23,75 mq	0,30	7,13 mq	3,00 m	primo
Superficie convenzionale complessiva:				*****3,93 mq		

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA del LOTTO UNICO in oggetto = *******3,93 mq**

I precedenti dati metrici sono riportate nell'allegata tabella, le cui misurazioni sono state effettuate con il criterio di seguito indicato.

CRITERIO MISURAZIONI

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico, sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale (lorda) riportata nella tabella di seguito elencata, che verrà successivamente utilizzata successivamente per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto di pignoramento.

Per superficie commerciale (lorda) di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali".

Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.).

Di seguito si allega la **Planimetria stato attuale del cespite oggetto di esecuzione:**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1. U.I- foglio n°*** - part.lla n°***** - sub. *******

Sussiste corrispondenza tra i suddetti dati catastali con quanto presente è riportato nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zon a Cens .	Categori a	Class e	Consisten za	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	***** **	***** **	***** **		A3	1	7,5	***** 0 mq.	€ 542,28	1	

Di seguito si riporta la mappa catastale dei beni.

MAPPA CATASTALE

Corrispondenza catastale

NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale infatti si rileva quanto segue:

- la planimetria catastale allegata, risulta non conforme con quanto autorizzato, solo per un tramezzo

interno realizzato all'interno del vano soggiorno, si veda rilievo planimetrico stato attuale. Tramezzo facilmente rimovibile così da rendere il tutto conforme all'autorizzato.

Di seguito si allega la planimetria catastale del bene oggetto di procedura:

- Planimetria Catastale -Appartamento 1°primo- (sub.***)**

PRECISAZIONI

NULLA DA PRECISARE DI PARTICOLARE IN MERITO ALLA PRESENTE PROCEDURA.

PATTI

Il bene pignorato, oggetto di esecuzione risulta occupato dal sig. ***** proprietario ed esecutato, e non vi sono locazioni in atto.

STATO CONSERVATIVO

- **Stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare:**
il complesso si presenta ordinato e pulito per quanto riguarda gli spazi comuni, corte e vani scala. La facciata è rivestita in piastrelle si klinker di colore rosso scuro e non necessita di alcun intervento di tinteggiatura, mentre per la parte del vano scala dove non vi è rivestimento necessita di tinteggiatura. Gli infissi esterni in legno invece necessitano di una tinteggiatura e alle parti metalliche (parapetti balconi) e piccoli interventi di ripristino dei cornicioni di copertura.
- **Lo stato conservativo dell'appartamento (piano 1°):**
identificato al foglio N°***** - part. lla n°***** sub.***** - del NCU di Aprilia, risulta da come si evince nelle foto, in un discreto stato di manutenzione e non si necessita di alcun intervento di manutenzione interno (vedi allegato fotografico).

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto fa parte di fabbricato ad uso civile abitazione quindi ci sono parti comuni con altre unità immobiliari, l'appartamento del piano piano, partendo da nord in senso orario: distacco verso part.lla n.116, altra u.i., distacco su ***** (ora in mappa via S.Maria Goretti), cortile esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono servitù, censi o altro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI-LOTTO UNICO

Caratteristiche strutturali del complesso residenziale: La struttura portante, del fabbricato residenziale, dove è ubicato l'appartamento (al piano primo), oggetto di pignoramento, risulta essere di tipo mista in blocchi di tufo portanti, per la parte originaria e in c.a. travi e pilastri, per la parte realizzata successivamente e dopo condonata. La costruzione originaria risulta stata realizzata intorno agli inizi degli anni sessanta (vedi atti urbanistici). I solai sono del tipo in latero-cemento e si presentano in buone condizioni. La copertura è del tipo piana in laterocemento. L'immobile non è stato oggetto di



ristrutturazione recenti.

Bene n°1: Appartamento (PRIMO piano) (sub.n*****)

Componenti edilizi

- Infissi esterni: *Il portoncino di ingresso e del tipo in legno in condizione di scarsa manutenzione, tutte le finestre sono del tipo in legno di sufficiente qualità con vetro ordinario, e con tapparelle avvolgibili in plastica*
- Infissi interni: *l'appartamento è munito di porte con anta a battente, in legno tamburato in sufficiente stato di manutenzione;*
- Pareti esterne: *le pareti esterne presentano parte esterne rivestite a piastrelle klinker rosso e parte con un intonaco rifinito colorato in sufficienti condizioni di manutenzione, solo il vano scala necessita di una rifrescata nella tinteggiatura;*
- Pavimentazione interna: *pavimento in piastrelle di gres porcellanato di vario colore, in buono stato di manutenzione;*
- Rivestimenti interni: *ceramiche di maioliche nei bagni e nella cucina in buono stato di manutenzione;*
- pareti interne intonacate in discreto stato di conservazione (soffitti nei bagni). Le pareti interne sono in laterizio da 10 cm. Intonacate e tinteggiate;

Caratteristiche impianti

Per quanto riguarda gli impianti in particolare si è riscontrato quanto segue:

- impianto di riscaldamento: *l'impianto è autonomo con caldaia esterna a gas, con bombolone esterno, e termosifoni in alluminio anodizzato- Nel soggiorno vi è la presenza di un camino a legna;*
- impianto idrico: *esistente e funzionante;*
- impianto TV e satellitare: *Presente e funzionante solo quello terrestre.*
- Citofono e allarme: *E' presente l'impianto citofonico ma non di allarme;*
- Impianti elettrico: *sottotraccia realizzato a norma e funzionante, ma non si è riscontrato alcun certificato di conformità.*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta dal proprietario il sig. ***** eseguito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2007 al 09/02/2024	sig. ***** nato a Latina il ***** C.F.: ***** Residente in Aprilia , Via Ferriere – Nettuno, n.6;- Proprietà per 1/2 sig.ra ***** nata a Milano il ***** - C.F.: ***** ivi residente in via Andrea Mantegna, 1	omississ.....si veda in allegato atti della conservatoria di seguito.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
- *La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.*

Di seguito si allega la **relazione ipocatastale-ventennale generale** relativa all'intero compendio pignorato:

RELAZIONE IPOTECARIA TASSATIVA AD IMMOBILE

PERIODO DI RIFERIMENTO :

DAL : 30/11/1974

AL: 05/09/2024

Eseguita presso l'Agenzia delle Entrate sede di Latina, Sezione Pubblici Registri Immobiliari

Relativamente ai seguente immobili:

- *abitazione di tipo economico, sita in Aprilia, alla ***** (in mappa *****), identificata in Catasto Fabbricati al fogl. n.*****, p.lla n.***** subalterno n.***** , vani 7,5, ctg. A3, piano primo.*

Per i seguenti soggetti (esecutati):

- *sig. *****
nato a Latina il *****- C.F.: *****|
Residente in Aprilia, ***** – Nettuno, n.6*
- *sig. *****
nata a Milano il ***** - C.F.: *****
ivi residente in via ***** , 1*

PROVENIENZA

- **Appartamento identificato al foglio n°***** - part. lla n°***** - sub. *******

- ********* (08/04/1966), acquistò l'immobile in oggetto, per ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, unitamente a *********(*****), anch'essa per ½ della piena proprietà, con atto di **COMPRAVENDITA, a rogito del notaio Calabrese Matteo del 21/05/2007**, trascritto ai nn.204*****/9822 del 22/05/2007, da *********(03/03/1958), che lo possedeva quale bene personale
- *********(03/03/1958) ereditò il descritto cespite da *********(*****- dec.to l'08/06/2006), con successione testamentaria registrata a Roma il 16/06/2006 al n.879 – denuncia nn.25, volume 598 del 13/11/2006 e trascritta ai nn.10377/4590 del 08/03/2007.

Nella suddetta denuncia di successione, il cespite emarginato viene riportato con i seguenti dati catastali:

- foglio *** , p.lla ***** subalterno ***** , ctg. A3, vani 7.**

*Infine, ***** (*****- 08/06/2006) acquistò l'intera piena proprietà del suolo su cui successivamente fu edificato l'immobile in oggetto, individuato al NCT al foglio ***** , p.lla 118, con atto di **COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Giambattista Ghi del 30/11/1974, trascritto ai*

nn.18723/16392 del 12/12/1974. La p.lla terreni 118 del foglio ***** è stata soppressa ed ha generato la p.lla ***** (ente urbano) su cui è stato edificato l'immobile in oggetto.

Nel periodo che va dal 30/11/1974 al 05/09/2024, si rilevano, a carico dell'immobile emarginato, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni ipotecarie:

1. 20434/7235 del 22/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA

A favore: DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

Contro: *** (08/04/1966) e ***** (*****).**

A garanzia di mutuo, con atto notaio Calabrese del 21/05/2007, per la somma complessiva di euro 198000,00 di cui euro 110000,00 capitale, per la durata di anni 25.

ANNOTAMENTO DI SURROGAZIONE nn.6768/1034 del 23/03/2011.

2. 34506/11160 DEL 29/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA

A favore DEUTSCHE BANNK MUTUI SPA

Contro *** (08/04/1966) e ***** (*****).**

A garanzia di mutuo, con atto notaio Calabrese del 28/09/2007, per la somma complessiva di euro 72000,00 di cui euro 40000,00 capitale, per la durata di anni 25.

ANNOTAMENTO DI SURROGAZIONE nnn.6769/1035 del 23/03/2011.

3. ***768/11625 del 08/06/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A favore: BPER BANCA SPA

Contro: *** (08/04/1966) e ***** (***** - c.f. FLP SMN 69R13 F205 J).**

Notificato dal Tribunale di Latina il 19/05/2022.

*ANNOTAMENTO DI RETTIFICA nn.*****111/25117 del 21/12/2023*

Si rettifica il codice fiscale di FILIPPINI SIMONA

4. ***111/25117 del 21/12/2023 RETTIFICA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZ. NN.*****768/11625 DEL 08/06/2022**

A FAVORE AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro *** (08/04/1966) e ***** (***** – c.f. FLP SMN 69R53 F205 N).**

Notificato dal Tribunale di Latina il 19/05/2022.

*Si rettifica il codice fiscale della signora ***** (*****)*

L'AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA ha acquistato il credito dalla cedente UNIPOLREC SPA che a sua volta lo aveva acquisito dalla BPER BANCA SPA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento (sub.*****)**
Trascritto a Latina il 08/02/2022
NN.*****768/11625
A favore di BPER BANCA SPA
Contro ***** (Latina il 08/04/1966) e
***** (Milano il *****)



Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato dal Tribunale di Latina in data **01/04/2019**, a favore della **BPER BANCA S.p.a.**, contro ***** e *****.

NORMATIVA URBANISTICA

In particolare, in base a quanto rilevato e accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, (si veda l'attestazione rilasciata dall'Ufficio Condono in data 30/11/2005 .prot.n.52105/2992 allegata alla presente Perizia) si rileva che la zona in oggetto dove è ubicati il bene oggetto della presente procedura esecutiva è inseriti nell'ambito dell'attuale strumento urbanistico vigente, PRG, in zona **omogenea tipo "E" (agricola) ed è interessata parzialmente dal vincolo di non edificazione per rispetto stradale (R3 - art. ***** delle NTA del PRG vigente).**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto, al fine di provvedere al reperimento delle informazioni relativamente all'immobile oggetto della procedura di pignoramento, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia (LT)** per effettuare le ricerche del caso. A seguito ad istanza del 26/03/2024, presentata a mezzo pec all'email del Comune di Aprilia, il sottoscritto CTU ha ottenuto copia, per il bene in oggetto della presente procedura, dei seguenti atti tecnici relativamente alla conformità urbanistica:

- 1) **Concessione edilizia in sanatoria n°56 del 03/03/2003**, rilasciato al padre dell'esecutato, il sig. ***** (nato il ***** e deceduto il 08/06/2006) di un "appartamento al piano primo con accesso da scala esterna realizzata nell'anno 1962 e successivo ampliamento, porzione di un edificio di maggior consistenza" ubicato in via Nettuno-Cisterna, 6 – identificato al NCU del Comune di Aprilia al Foglio n. *****-part.lla n. ***** sub.n. ***** (A/3) (vedi allegato n.6 "atti tecnici del comune di Aprilia");
- 2) **D.I.A presentata a nome del sig. Di Malta Vincenzo, al Comune di Aprilia in data 12 dicembre 2006 -prot.n.572******* per "Modifiche interne con demolizione dei tramezzi, rifacimento completo della pavimentazione, impianti tecnologici e tinteggiatura interna" per l'appartamento (oggetto di procedura) ubicato in via Nettuno-Cisterna, 6 – identificato al NCU del Comune di Aprilia al Foglio n. *****-part.lla n. ***** sub.n. ***** (A/3) (vedi allegato n.6 "atti tecnici del comune di Aprilia").

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o Il sottoscritto, al fine di provvedere al reperimento delle informazioni relativamente all'immobile oggetto della procedura di pignoramento, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia (LT)** per effettuare le ricerche del caso. A seguito ad istanza del 26/03/2024, presentata a mezzo pec all'email del Comune di Aprilia, il sottoscritto CTU ha ottenuto copia, per il bene in oggetto della presente procedura, dei seguenti atti tecnici relativamente alla conformità urbanistica:

- 3) **Concessione edilizia in sanatoria n°56 del 03/03/2003**, rilasciato al padre dell'esecutato, il sig. ***** (nato il ***** e deceduto il 08/06/2006) (vedi allegato n.6 "atti tecnici del comune di Aprilia");
- 4) **D.I.A presentata a nome del sig. Di Malta Vincenzo, al Comune di Aprilia in data 12 dicembre 2006 -prot.n.572******* (vedi allegato n.6 "atti tecnici del comune di Aprilia").

Conformità Edilizia:



- In particolare dal **confronto tra gli elaborati grafici disponibili** (di progetto e catastali con lo stato dei luoghi), emerge che l'unità immobiliare in esame non è conforme all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio solo per la presenza di un tramezzo nel vano Soggiorno pranzo, così come meglio riportato nella planimetria dello stato attuale, allegata alla presente perizia.

La **regolarizzazione edilizia** mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per sanare il tramezzo interno realizzato in difformità ai titoli edilizi rilasciati.

Stima costi per regolarizzazione delle difformità rilevate:

- a) Per la **regolarizzazione catastale** al netto di IVA, per allineamento della planimetria catastale con l'esistente, si stima in base all'esperienza personale e al mercato odierno a corpo circa.....**€ 500,00;**
- b) Per la presentazione della **CILA in sanatoria** presso il comune di Aprilia, per la definizione delle difformità rilevate (tramezzo interno) al netto dell'IVA e oneri e accessori di legge, si stima un costo di circa.....**€ 1.000,00;**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la presente perizia, visti i beni oggetti di pignoramento, il sottoscritto CTU ritiene opportuno formare un unico Lotto di vendita, allo scopo di favorire una più facile piazzarli sul mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita così come di seguito costituito:

- **LOTTO UNICO – Appartamento piano primo (fog. N.***** - part.III n.***** sub.*****)**

Il presente **LOTTO UNICO**, oggetto di esecuzione si compone di:

- **Bene n°1: appartamento** ubicato al piano primo sito in Via S.Maria Goretti snc (ex *****), *catasto al foglio n°***** part.III n. ***** sub. ******, ubicato nel comune di Aprilia.

1. Determinazione del valore venale, ed indicazione dell'effettivo prezzo di mercato del "LOTTO UNICO" esecutato.

1.1 Calcolo della superficie commerciale "Unità Immobiliare (foglio n° ***** , part.III n° ***** , sub n. *****)- Comune di Aprilia (LT).



In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico, sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale, che verrà successivamente utilizzata per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto di pignoramento. Per superficie commerciale di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali". Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.). In base a quanto su esposto è risultato che la superficie commerciale totale dell'immobile in oggetto (come riportato della tabella di cui al capitolo della "CONSISTENZA") di seguito riportata:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,52 mq	146,80 mq	1,00	146,80 mq	3,00 m	primo
Balcone n°1,n°2 e Terrazzino	23,75 mq	23,75 mq	0,30	7,13 mq	3,00 m	primo
Superficie convenzionale complessiva:				*****3,93 mq		

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA del LOTTO UNICO in oggetto = ***3,93 mq**

Questo è il valore della superficie commerciale complessiva verrà utilizzato ai fini della determinazione del prezzo di mercato complessiva del cespite oggetto dell'azione esecutiva. Di seguito i procederà ad una valutazione utilizzando due metodologie stima più comunemente usate:

- 1) Metodo Sintetico comparativo,**
- 2) Metodo di capitalizzazione dei redditi.**
- 3) Valore OMI**

Il valore definitivo sarà dato dalla media dei valori ottenuti con i suddetti metodi di stima.

Metodo Sintetico comparativo (LOTTO UNICO).

1.2 METODO-DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO - LOTTO UNICO - sita in Via S.Maria Goretti (ex ***) (al catasto Comune di Aprilia - Foglio n°*****, part.IIIa n°***** sub.***** (appartamento), con il "METODO SINTETICO COMPARATIVO" -**

Il procedimento di stima che nella presente è stato applicato è quello "SINTETICO" basato su beni simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato effettivamente realizzati nella stessa località. Pertanto, affinché il risultato economico di questa stima sia oggettiva ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, il sottoscritto, ha tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, attraverso l'utilizzo di appositi coefficienti correttivi, inoltre ha tenuto conto delle conoscenze di mercato della zona, ed infine ha tenuto conto delle indagini e ricerche di mercato effettuate presso l'Ufficio del Registro, e i vari operatori economici nel settore immobiliare di Aprilia (LT) (costruttori e varie agenzie immobiliari), e dalle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla zona di Aprilia (LT)- II°SEMPRE 2023 -zona R1. Di seguito si riporta la tabella:



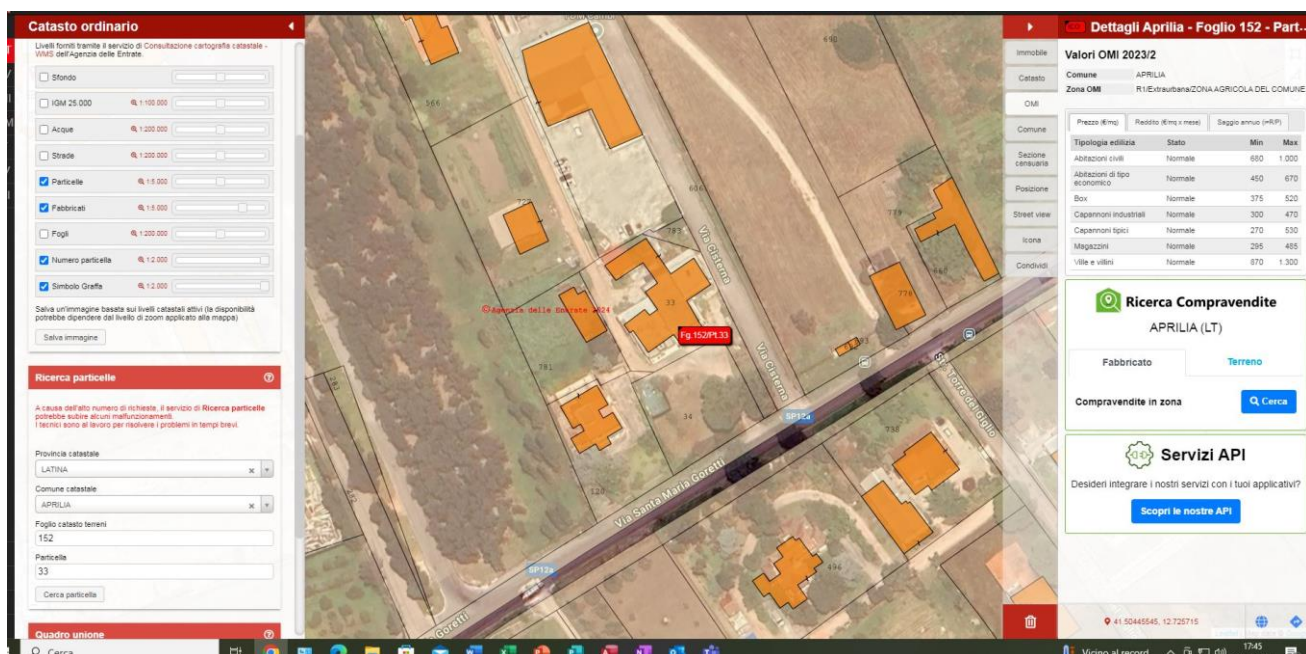


Fig. n°1-“Valori OMI –Zona R1”– Aprilia - periferica- zona Agricola”

Quindi da quanto è emerso in precedenza e dalle indagini e ricerche di mercato effettuate è emerso che i prezzi di immobili simili realizzati nella stessa zona in una libera contrattazione di compravendita, per fabbricati aventi la stessa tipologia costruttiva dell'immobile esecutato, il prezzo di mercato rilevato varia da un valore rilevato OMI, min. € 680,00 - max-€ 1000,00) pertanto si ottiene un **valore medio di mercato circa €/mq. 840.00**. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici (coefficienti di differenziazione) delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che di seguito andrò a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi valutare l'esterno del fabbricato e per passare infine, all'unità immobiliare internamente. Quindi nel nostro caso consideriamo dei coefficienti correttivi relativo all'immobile e dei coefficienti correttivi relativi allo stabile dove è ubicato l'unità immobiliare in oggetto.

Tali coefficienti sono stati ricavati:

- dal software allegato al Testo “STIMA 2000 ” seconda edizione – ed. DEI tipografia del genio civile – Autore: Fabio Mari.
- Da “Blumatica stima immobiliari” della Blumatica srl
- Dal testo “ABC delle Stime- La stima immobiliare dalla teoria alla pratica”; autore Paglia – Mazzino S.E.(Sistemi editoriali)-Simone editore 2011 Quindi in base a quanto sopradetto di

seguito riportiamo i coefficienti correttivi utilizzati:

1.2.1 COEFFICIENTI CORRETTIVI:

a)Tipologia edilizia: L'unità immobiliare in oggetto ricade in edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1.00**;

b)Qualità dell'edificio: Tipologia abitativa civile, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1.00**;

c)coefficiente di vetusta: il complesso risulta realizzato nel 1962, quindi età tra i 41 e i 55 anni, quindi assumiamo un coefficiente correttivo pari a **0.75**;

d) Coefficiente di affaccio. Altro elemento che può influenzare il valore di un immobile, anche se in maniera inferiore rispetto ai parametri precedentemente analizzati, è rappresentato dalla possibilità di avere uno o più affacci verso l'esterno. Un appartamento che presenti un affaccio da un solo lato sarà ovviamente meno apprezzato di quello che potrà godere di più lati e quindi di aperture o finestre che oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire, perché in opposizione, un più facile ricambio dell'aria, permettere di avere posizioni alternative alla rumorosità di una strada e non ultima, la possibilità di maggiori opzioni nell'eventualità di una ristrutturazione per mutare la distribuzione degli ambienti interni. Di seguito si indicano i coefficienti corrispondenti a secondo dell'affaccio:

- *Su un solo lato* 0,95
- *Su due lati* 0,98
- *Su tre o più lati* 1,00

Quindi, siccome il nostro appartamento ha affaccio **su due lati**, quindi il coefficiente correttivo da assumere è pari a **0,98**;

e) coefficiente stato conservativo. Rappresenta lo stato generale dell'immobile oggetto di stima, dal punto di vista conservativo e della manutenzione, individuate valutando le situazioni strutturali e qualitative dell'unità immobiliare in oggetto. Pertanto si può dire che il momento conclusivo di una transazione immobiliare e quindi della stima, è del resto la sintesi di vari apprezzamenti, tra essi senz'altro importante è lo stato in cui si trova l'immobile ma non sempre gli interventi e le migliorie che sono stati effettuati dal proprietario vengono accettati come tali dal potenziale acquirente che, per gusto soggettivo o per personali esigenze di fruizione degli spazi, potrebbe sminuire, nella presentazione della propria offerta d'acquisto, il valore di detti interventi per i quali il venditore ha dovuto sostenere spese anche notevoli. Pertanto in particolare, per praticità applicativa, sono stati identificati cinque punti maggiormente caratterizzanti la situazione conservativa che si può riscontrare nell'effettuare i sopralluoghi, e che di seguito si vanno ad elencare con i rispettivi coefficienti:

- *da ristrutturare totalmente* 0,90
- *da ristrutturare parzialmente* 0,95
- *abitabile, non ristrutturato (condizioni medie normali)* 1,00
- *ristrutturato da più di 10 anni* 1,05
- *ristrutturato recentemente* 1,10

Quindi, da questa tabella, siccome il nostro immobile versa in condizioni medie normali, abitabile non ristrutturato e non necessita di alcuni interventi di manutenzione immediata, per cui applichiamo un coefficiente medio pari a **1,00**;

f) Coefficiente di esposizione. La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nella pratica e per come rispecchia il mercato immobiliare, si ritiene più appropriato parlare del parametro relativo all'esposizione solare, per cui attribuiamo i seguenti coefficienti in funzione di questa:

- *Non assoluta* 0,93
- *Scarsamente assoluta* 0,95
- *Discretamente assoluta* 1,00

Quindi, siccome il nostro immobile, dislocato su tre piani, come detto ha quattro affacci è risulta discretamente illuminato, quindi il coefficiente correttivo da assumere è pari a **1,00**;



g) Coefficiente di altezza dei soffitti. Tale coefficiente identifica l'altezza interna utile dell'appartamento ed in base ad essa si stabilisce un coefficiente correttivo partendo da un valore pari ad 1,00 nel caso di altezza nella media tra 290 cm e 320 cm. Negli altri casi di altezze inferiori a 290 cm, il coefficiente da assumere risulta essere pari a 0,95, mentre per altezze superiori a 320 cm., il coefficiente è pari a 1,10. Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di stima, ha un'altezza utile interna pari a 2,95 ml., per cui il coefficiente correttivo da assumere è pari a **1,00**;

h) Coefficiente di vista. Da non confondere con l'affaccio –parametro quantitativo - la vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità immobiliare da stimare. In tal caso si ritiene sostanzialmente equiripartirlo in tre coefficienti, facendo presente che ad ognuno di essi si dovrà attribuire un concetto di prevalenza.

• Vista prevalentemente ostacolata	0,95
• Prevalentemente libera	1,00
• Su verde o panoramica	1,20

Da precisare che per "vista prevalentemente ostacolata" s'intende l'unità con prospetti su strade strette o distacchi verso altri fabbricati che limitano la visuale verso l'esterno ed inversamente aumentano la potenzialità introspettiva degli altri verso il nostro interno; sarà "prevalentemente libera", la vista su ampi slarghi, piazze e strade sufficientemente larghe, distanze visive che possono garantire una discreta privacy stando all'interno dell'appartamento. La possibilità di godere di una visuale gradevole, magari su parchi, giardini o verso panorami lontano, contribuisce sensibilmente a migliorare l'apprezzabilità dell'immobile e di ciò si terrà conto nella determinazione del relativo coefficiente. *Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di stima, ha una visuale prevalentemente libera in quanto posta all'ultimo piano (primo), senza alcun ostacolo, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,00**;*

l) coefficiente dell'impianto di riscaldamento. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,05**;

m) coefficiente dell'impianto citofonico. L'immobile risulta dotato di impianto citofonico apriporta, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,00**;

n) livelli di piano: L'immobile è ubicato al piano primo senza ascensore per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,00**;

o) coefficiente dell'impianto antenna TV: L'immobile è dotato di impianto TV terrestre senza parabola satellitare, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,00**;

p) coefficiente del parcheggio: l'immobile è dotato di uno spazio da adibire a parcheggio con posti macchina esterni pari alle unità immobiliari, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,05**;

q) coefficiente dell'arredamento: l'immobile è dotato di un arredamento interno di sufficiente fattura (come si evince nell'allegato rilievo fotografico), per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,05**;

r) Pavimentazione prevalente: l'immobile è dotato di una pavimentazione prevalente di ceramiche/gres porcellanato di buona qualità per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1,00**;

s) Serramenti esterni: Con persiane o scuri in condizioni normale di manutenzione, con tapparelle in plastica, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **0,98**;

t) Finestratura: l'immobile è dotato di finestre e porta finestre in legno con vetri ordinari, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **0,98**;



u)Finitura: l'immobile è dotato di una finitura interna ed esterna con materiali tradizionali ed ordinari non di pregio, per cui assumiamo un coefficiente correttivo standard pari a **1.00**;

v)coefficiente impianto di climatizzazione estiva: L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione estiva composto da climatizzatori parzialmente a parete autonomo globale, per cui assumiamo un coefficiente correttivo pari a **1.01**;

1.2.2 CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE

Considerando il prodotto dei vari coefficienti relativi ai parametri dell'appartamento ed i parametri relativi allo stabile e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: **0.82**

Tale coefficiente moltiplicativo verrà utilizzato per determinarci il valore della corretto della superficie commerciale da utilizzare successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

1.2.3 Calcolo del valore dell'Unità Immobiliare oggetto di stima -METODO SINTETICO COMPARATIVO-

Avendo assunto come valore di riferimento medio a mq. delle unità immobiliari di riferimento, 840.00 €/mq. (ricavato da indagini dirette di mercato e dall'OMI), e moltiplicando detto valore per il coefficiente correttivo pari a 0,82 di cui al calcolo del paragrafo precedente, si può dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari a: 840,00 €/mq x 0,82 = **688,80 €/mq.** (Valore da applicarsi per la superficie commerciale dell'alloggio precedentemente ricavata)

- Valore di stima del **bene n°1**: *******3,93** mq. x €/mq. 688,80 = **€**
106.026,98

1.2 II°METODO DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO - LOTTO UNICO -
"APPARTAMENTO Piano primo (al catasto Comune di Aprilia - foglio n° Foglio n°***** , part.IIIa
n°***** sub. *****)" con il **METODO "ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"**
=

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di *stima sintetica comparativa* si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di **stima di tipo analitico (stima per capitalizzazione del reddito), attraverso la formula** della capitalizzazione dei redditi, ossia:

$$V = a/r$$

Dove:

V= valore di mercato dell'immobile;

a= reddito annuo lordo dell'immobile;

r= saggio di capitalizzazione.



Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima di tipo analitico – ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

a) Si è innanzi tutto stimato il valore del **reddito annuale lordo** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;

b) Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

c) Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione** ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale – partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette – opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il **saggio di capitalizzazione "corretto"** mediante le aggiunte e/o detrazioni.

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

I. DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Di seguito viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobiliari situati nella zona di Aprilia –Zona R1 –*****, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio) di seguito riportati.

Dettagli Aprilia - Foglio 152 - Part...				
Valori OMI 2023/2				
Comune	APRILIA			
Zona OMI	R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE			
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3,8	5,5	
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,4	5,0	
Box	Normale	1,6	2,3	
Capannoni industriali	Normale	1,2	1,8	
Capannoni tipici	Normale	1,1	2,0	
Magazzini	Normale	1,2	1,9	
Ville e villini	Normale	3,4	4,8	

Banca dati delle quotazioni Immobiliari-Aprilia (LT)

Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili) e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Spese in detrazione	minimo	massimo	media
Manutenzione	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	–	–	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%
Imposte	–	–	11,25%
Totale	18,75%	31,25%	24,5%

Quindi:

Reddito lordo mensile

- 4,65 (valore medio) €/mq. = canone corretto= 4.65 €/mq.
- 4,65 €/mq x (sup. complessive cespiti) *****3,93 mq. = **€ 7*****,77 cannone mensile**

Reddito lordo annuale

- 7*****,77 €/mq x 12 (mesi) = **€ 8.581,44 reddito lordo annuo**

II. DETERMINAZIONE SPESE IN DETRAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da **Almerico Realfonzo** (*Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*) e riportate nella tabella sottostante:

Le voci sono state considerate nel seguente modo:

- (1) **Manutenzione:** 4%; in quanto necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria;
- (2) **Servizi:** 0%; in quanto abitazione privata;
- (3) **Inesigibilità:** 2%; in quanto nella zona è abbastanza facile fittare immobili avente la stessa tipologia;
- (4) **Assicurazioni:** 0,5 %; quota media;
- (5) **Ammortamento:** 1,5%; nella media;
- (6) **Amministrazione:** 0%; in quanto abitazione privata;
- (7) **imposte:** 11,25%; quota media;

Per un totale pari a: **19,25 %**

III. DETERMINAZIONE REDDITO NETTO

Quindi dalle precedente considerazione calcolato:

1. *reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in **€ 8.581,44**;*

2. *Le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del **19,25%**;*

è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore a numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica.



È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto:

- € 8.581,44 - (€ 8.581,44 x 0,1925) = € 8.581,44 - 1.651,93 = € 6.929,51

Arrotondato all'Euro, **il reddito annuale netto è di € 6.929,51**

IV. DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE "R"

Non essendo frequente la possibilità di determinare, attraverso l'indagine diretta di mercato, il saggio di capitalizzazione "r", sovente si deve procedere ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

L'estimatore deve quindi determinarlo indirettamente, non soltanto indagando sul mercato, ma principalmente analizzando le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente.

Pertanto nel nostro caso andiamo a considerare un valore leggermente inferiore alla media per la zona individuata e quindi utilizziamo un saggio **r** pari a **6,00%**, che ben rispecchia il mercato immobiliare dove è situato l'immobile oggetto di stima.

V. CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (DETERMINAZIONE VALORE UNITÀ IMMOBILIARE COL METODO ANALITICO)

Quindi in base alla stima per la capitalizzazione del reddito, il valore che avrà l'immobile in oggetto verrà calcolato con la formula precedente ossia dividendo il Reddito annuo netto per il saggio di capitalizzazione:

- € 6.929,51 / 6,00 % = €
1***.491,83**

LOTTO UNICO - VALORE VENALE - II° METODO (Stima analitica per capitalizzazione dei redditi)
approssimato = € 1***.000,00**

In ultimo si stima anche il Valore OMI come definito dall'Agenzia delle Entrate:

CALCOLO DEL VALORE OMI (APPARTAMENTO sub.***)**

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie K1

Fino a 45 mq 1

Oltre 45 fino a 70 mq 0,8

Oltre 70 fino a 120 mq 0,5

Oltre 120 fino a *****0 mq 0,3

Oltre *****0 mq 0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano K2

Seminterrato 0

Terra 0,2
Primo 0,4
Intermedio 0,5
Ultimo 0,8
Attico 1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30

K2 = 0,40

K = 0,38

C = 0,8*****

Valore normale unitario OMI = 801,60 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,8*****

Valor corretto OMI = 667,73 €

Valore OMI = 127.429,59 €

CALCOLO DEL VALORE OMI (approssimato) (APPARTAMENTO sub.***)=€**
127.430,00

Calcolo del valore del LOTTO UNICO oggetto di stima

Per tutto quanto sopra esposto e riportato, il sottoscritto esperto stimatore, ing. Carlo Martorelli ha determinato il valore complessivo del LOTTO n°1 oggetto di stima, dato dalla media dei due valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima ossia:

Valore complessivo LOTTO UNICO = Valore di mercato "I°METODO (Sintetico comparativo)+ Valore di mercato "II°METODO (Per capitalizzazione di redditi)+Valore OMI /3 = (€ 106.026,98+€ 1***.000,00+ € € 127.430,00)/3=_____€ 116.*****24 approssimato.....€ 116.000,00**

Deprezzamenti-

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri e spese per la redazione CILA in sanatoria	1.000,00	€
Oneri e spese per la redazione CERTIFICATO CONFORMITA' impianti e redazione APE a corpo	1.000,00	€

Per un totale: € .2.500,00.

si otterrà: € 116.000,00-€ 2.500,00 = € 113.500,00 e che

al netto della decurtazione del 5 % dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, sarà pari a:

€ 107.825,00 arrotondato : € 108.000,00 quindi :

• VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO - (Foglio n°*** - part.lla n. ***** sub. *****)**
- Via S Maria Goretti] approssimato pari a:€
108.000,00

Pertanto abbiamo che:

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare in particolare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Minturno, li

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Martorelli Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 Rilievo planimetrico stato attuale;
- ✓ N° 2 RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ✓ N° 3 Atti tecnici comune Aprilia;
- ✓ N° 4 Atti della Conservatoria;
- ✓ N°5 Atti catastali;
- ✓ N°6 Ricevute spese sostenute;
- ✓ N° 7 Progetto di Parcella

