



architettura
Ingegneria

arch. carlo de angelis

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 973/2012

Promossa da

contro

RELAZIONE TECNICA

Giudice Esecuzione ~ dr. AUDINO

Prossima udienza 30 settembre 2014

ESPERTO
ARCH. CARLO DE ANGELIS
00049 ANZIO - VIA PRIVATA JORI N° 3
TEL. E FAX 0696155240 - CELL. 3476880207
DEANGELISSTUDIO@ALICE.IT



architettura
ingegneria

arch. carlo de angelis

Via Privata Jori, 3 - 00049 Velletri (RM)
Tel. e fax 0696155240 - cell. 3476880207
deangelisstudio@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI ANZIO - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 973/2012

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: dr. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario:

Esperto (C.T.U.) arch. Carlo DE ANGELIS

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Ill.mo Sig. G.E. - Dr. R. AUDINO

Il sottoscritto arch. Carlo DE ANGELIS, iscritto all'Albo degli architetti di Latina con n° 481 e con studio in Anzio, Via Privata Jori n° 3, veniva nominato il 09 ottobre 2013 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:

1 - Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, e in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

1) verificare prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizione relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti delle iscrizioni e dalle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, 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'articolo 30 del D P R. 6 giugno 2001, n° 330, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); verificare se in relazione al bene in oggetto sussistono altri pignoramenti e in tal caso segnalarlo tempestivamente al G.E. al fine della eventuale fusione delle procedure e della prosecuzione o meno dell'incarico;

2 - 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3 - 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;

4 - procedere, ove necessario, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5 - indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6 - 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e 4° comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7 - 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 e alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8 - dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (e, 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.P.C. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078
- 9 - 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 DL 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 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; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere;
- 10 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11 - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'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
- 12 - 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 esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritti nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13 - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14 - inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, e al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 C.P.C. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15 - Intervenire all'udienza fissata ex art.569 C.P.C. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16 - depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 C.P.C. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D P R. 6 giugno 2001, n° 330; dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); verificare se in relazione al bene in oggetto sussistono altri pignoramenti e in tal caso segnalarlo tempestivamente al G.E. al fine della eventuale fusione delle procedure e della prosecuzione o meno dell'incarico;

Dall'esame della documentazione eseguita dall'avv. Carolina MAMMUCARI, risulta che:

a) sussiste certezza della continuità delle trascrizioni per il ventennio a favore dell'esecutato;

b) i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti a identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;

c) che in conformità a detti documenti, risultanze e registri i sigg. _____ sono titolari della piena proprietà dell'abitazione sita in Anzio (RM), Via Nettunense n° 60/A posto al piano primo, interno n. 2, composto di un ingresso, tre camere da letto, una cucina, un bagno, un wc e un balcone, confinante con via Nettunense, cimitero inglese e proprietà _____, salvo altri, distinto all'Agenzia del Territorio di Roma al foglio 10, particella 9 sub. 5, via Nettunense 60/A, piano primo interno 2, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, RC pari a euro 695,92.

L'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI:

Dall'esame della documentazione depositata si rileva:

Trascrizione a favore di _____

e contro _____

_____ Registro Particolare 29700 Registro Generale 43182 Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Roma — Roma 2 Pubbico Ufficiale Dott. Proc. Notaio Giuseppa Grosso Atto di donazione Rep. n. 8795 ricevuto il 24.10.1989.

Trascrizione a favore di _____

e contro _____

_____ Registro Particolare 1320 Registro Generale 1965 Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Roma — Roma 2 Pubbico Ufficiale Dott. Proc. Notaio Giuseppa Grosso Atto di compravendita Rep. n. 13074 ricevuto il 30.12.1994.

Trascrizione a favore di _____

e

e

contro _____

_____ Registro Particolare 6819 Registro Generale 10081 Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Roma — Roma 2 Pubbico Ufficiale Notaio Manzi Antonio Atto di compravendita Rep. a 62799 data 15.03.2001.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

Dalla documentazione catastale, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. risulta al 1.03.2013:

Registro generale 10082 Registro particolare 2154 del 20.03.2001, Iscrizione Ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana S.p.a., contro _____

Registro generale 48501 Registro particolare 11299 del 12.11.2002, Iscrizione Ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana S.p.a., contro _____

Registro generale 66225 Registro particolare 19120 del 10.10.2005, Iscrizione Ipoteca legale a favore di Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma, contro _____

Registro generale 3534 Registro particolare 10112 del 23.01.2006 Iscrizione Ipoteca legale a favore di Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma, contro _____

Registro generale 28898 Registro particolare 8264 del 7.04.2007 Iscrizione Ipoteca legale a favore di Gerit S.p.a. - Agente Riscossione Prov. Roma, contro _____

Registro generale 41310 Registro particolare 9988 del 2.07.2010 Iscrizione Ipoteca legale a favore di Equitalia Gerit S.p.a., contro _____

Trascrizione a favore di _____

e contro _____

_____ Registro Particolare 3164 Registro Generale 4300 Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Roma —

Roma 2 Atto Esecutivo Verbale di pignoramento immobiliare.

La relazione è allegata alla presente consulenza tecnica.

2 - 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

La
proprietà dei

richiedeva al Tribunale di Velletri (RM) l'espropriazione del seguente cespite di

e precisamente:

appartamento sito in Anzio (RM), Via Nettunense n° 60/A posto al piano primo, interno n. 2, composto di un ingresso, tre camere da letto, una cucina, un bagno, un wc e un balcone, confinante con via Nettunense, Cimitero Inglese e proprietà , salvo altri. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Anzio al foglio 10, particella 9 sub. 5, via Nettunense 60/A, piano primo interno 2, categoria C/2, classe 2, vani 5,5, RC pari a euro 695,92.

Caratteristiche costruttive

Struttura verticale: cemento armato

Solai: misti in travetti gettati in opera

Copertura: a tetto non praticabile

Pareti esterne: intonaco;

Pavimentazione interna: parquet;

Pareti interne: in muratura, intonaco civile con finitura liscia e tinteggiate;

Infissi esterni: pvc;

Infissi interni: legno;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: autonomo a gas con radiatori in alluminio;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'abitazione si presenta in "discreto" stato di conservazione e necessita di urgenti e inderogabili interventi strutturali. Il 18 luglio 2013 è stato richiesto dal 'intervento dei VVFF di Roma per una verifica statica.

Da un controllo visivo si riscontrava un cedimento terminale del piano di fondazione con lesioni murarie passanti ad andamento a 45° (...)

Consistenza: l'immobile a uso civile abitazione, posto al piano terzo, è composto di un ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, una cucina e un bagno per una superficie commerciale di circa 90,00 mq più un balcone di 12 mq circa.

Servitù: non presenti.

3 - 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;

I dati sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento non evidenziandosi difformità di rilievo e quindi:

a) i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione

b) i dati indicati nel pignoramento non sono erronei e consentono l'individuazione del bene

c) i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e identificano l'attuale intestazione catastale.

4 - procedere, ove necessario, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

E' stata eseguita n° 1 variazione DOCFA (inserimento di planimetria per l'aggiornamento del catasto).

Attualmente nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Anzio l'immobile è identificato al foglio 10, particella 9 sub. 5, via Nettunense 60/A, categoria A/2, piano primo interno due, classe 2, vani 6,00, RC pari a euro 759,19.

5 - indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade in zona periferica del PRG del Comune di Anzio (RM)

6 - 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia in sanatoria n° 5577 del giorno 05 ottobre 1995

7 - 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;

Considerate le caratteristiche dell'immobile, il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico:

8 - dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (e, 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 delle quote 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 d'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 è pignorato nella sua totalità e considerate le caratteristiche dello stesso non è divisibile.

9 - 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 DL 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 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; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere;

L'immobile pignorato è attualmente occupato dai debitori.

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

L'immobile pignorato è attualmente occupato dai debitori.

11 - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'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

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o indivisibilità. L'immobile non ha vincoli di natura condominiale e non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con possibilità di affrancazione o riscatto.

12 - 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 esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritti nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Valutazione degli immobili

L'immobile si trova in una zona periferica del Comune di Anzio (RM) ma dotato di tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Per la determinazione del valore degli immobili l'Esperto ha ritenuto opportuno riferire la propria stima sulla base dei valori correnti di mercato praticati per immobili simili nella zona, con riferimento ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Anzio e all'Osservatorio Regionale dei valori degli immobili dell'Agenzia del Territorio di Roma - 1° semestre 2013.

Nella determinazione del valore unitario dei beni oggetto di stima, l'Esperto ha tenuto in debito conto della tipologia, del grado di finitura e delle condizioni di conservazione e manutenzione, della localizzazione etc.

Considerate le condizioni proprie dell'immobile e quelle estetiche della zona circostante, in conformità a dati tecnici ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, lo scrivente ha determinato il seguente valore unitario medio:

€ 1.000,00 al mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	90,00	1	90,00
Balconi, Terrazze, cantine e simili	12,00	0,35	4,20
TOTALE SUPERFICIE	102,00		94,20

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	Convenzionale	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% proprietà	[€] (arrotondato)
LOTTO UNICO	mq 94,20	€ 1.000,00	€ 94.200,00	100 %	€ 94.200,00

A verifica del valore di stima individuato tramite il **procedimento di stima sintetica** 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**.

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

1. 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;
2. 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;
3. Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato. Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione.

Reddito lordo e spese

Il reddito lordo (RI) è il reddito immediato annuo, costante, ordinario dell'immobile al quale vanno sottratte le spese a carico della proprietà (S).

Il reddito lordo può essere desunto dalle **indagini di mercato** presso:

- le fonti dirette
- le fonti indirette (espressi in Euro/mq/mese o Euro/mq/anno)

Le spese in detrazione ammontano mediamente al 25% di RI

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

- ▮ imposte e tasse 11,25% RI)
- ▮ Servizi 3,5%
- ▮ manutenzione 4% RI
- ▮ assicurazione 0,5% RI
- ▮ quota ammortamento 1,5 % RI
- ▮ Inesigibilità 2,0% RI)
- ▮ amministrazione ed esazione 1,8% RI
- Totale 25%

Bibliografia di riferimento

- ▮ Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma: cap.4
- ▮ Simonotti M. (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio editore, Palermo: cap. XVIII
- ▮ Forte C., De Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano, cap. 7

r = tasso di capitalizzazione

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite dal prof. OREFICE (Estimo, volume II, 1996).

VALORE DEGLI IMMOBILI CON "METODO REDDITUALE"

$$V = Rn/r;$$

V = valore dell'immobile

Rn = reddito netto (canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato per fabbricati simili, a cui vanno detratte le spese)

Il canone mensile viene calcolato attraverso valori di locazione (€/mq x mese) ricavati con riferimento ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Anzio e all'Osservatorio Regionale dei valori degli immobili dell'Agenzia del Territorio di Roma - 1° semestre 2013: il canone riferito all'immobile oggetto di perizia si valuta pari a 4,0 €/mq.

Quindi:

$$4,0 \text{ €/mq} \times 94,00 \text{ mq} = \text{€ } 376,00$$

$$\text{Canone annuo} = \text{Canone mensile (*)} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 376,00 \times 12 = \text{€ } 4.512,00$$

$$\text{Spese} = 25\%$$

r = saggio di capitalizzazione netto medio pari a 3,5 %.

$$V = Rn (\text{canone annuo} - \text{spese})/r = \text{€ } 4.512,00 - 25\% \text{ spese}/0,035 = \text{€ } 96.700,00$$

Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni prima sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato diretto o sintetico = **€ 94.200,00**
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi = **€ 96.700,00**

Quindi si ritiene che il valore dell'immobile oggetto di causa sia pari a $(\text{€ } 94.200,00 + \text{€ } 96.700,00):2 = \text{€ } 95.450,00$

Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

- appartamento sito in Anzio (RM), Via Nettunense n° 60/A, posto al piano primo interno n. 2, composto di un ingresso, tre camere da letto, una cucina, un bagno e un balcone, confinante con via Nettunense, Cimitero Inglese e proprietà salvo altri. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Anzio al foglio 10, particella 9 sub. 5, via Nettunense 60/A, categoria A/2, classe 2, vani 6,00, RC pari a euro 759,19.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione e richiede urgenti e inderogabili interventi strutturali. Il 18 luglio 2013 è stato richiesto dal un intervento dei VVFF di Roma per una verifica statica.

Da un controllo visivo si riscontrava un cedimento terminale del piano di fondazione con lesioni murarie passanti ad andamento a 45° (...)
Consistenza: l'immobile a uso civile abitazione, posto al piano terzo, è composto di un ingresso, soggiorno – pranzo, tre camere da letto, una cucina e un bagno per una superficie commerciale di circa 90,00 mq più un balcone di 12 mq circa.

PREZZO BASE D'ASTA: € 95.450,00

Ritenendo di avere portato a termine in ogni sua parte il mandato ricevuto, il CTU ringrazia l'ill.mo G.E. per la fiducia accordatagli e consegna la presente relazione restando a disposizione per ogni successivo chiarimento.

Velletri li, 27.03.2014

L'Esperto

arch. Carlo DE ANGELIS

TRIBUNALE DI VELLETRI

VERBALE DI DEPOSITO DI PERIZIA

L'anno **2014** il giorno **27** del mese di **marzo** avanti il sottoscritto Cancelliere è presente l'architetto **Carlo DE ANGELIS**, Esperto, il quale deposita relazione di consulenza tecnica scritta su carta legale in n. 9 pagine con n. 14 allegati

Allegati :

- 1 - Verbale di sopralluogo
- 2 - Richiesta di assistenza Forza Pubblica
- 3 - Visura per immobile
- 4 - Estratto di mappa
- 5 - Planimetria catastale
- 6 - Concessione in sanatoria n° 5577
- 7 - Autorizzazione di abitabilità
- 8 - Atto di compravendita del 15 marzo 2001
- 9 - Rapporto d'intervento dei VVFF di Roma
- 10 - Perizia del geom. Domenico MAGNANTE
- 11 - DOCFA

