

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 214/2015 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - katia.merli@pec.ording.roma.it - k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato dal G.E. Dr.ssa Paola Romana Lodolini, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in data 18 Maggio 2017, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico per esaminare i luoghi e la corrispondenza dell'opera alla documentazione e agli atti, dopo aver effettuato la necessaria ricerca documentale, a seguito dello studio dei quesiti propostigli, ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott.ssa Carmen Margherita Rodà, i seguenti quesiti tecnici:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



La sottoscritta Ing. Katia Merli, dopo aver prestato giuramento, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 25 luglio 2017, in tale data è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del [REDACTED], sono stati visionati i luoghi, estratte fotografie di tutti gli ambienti, visionati i documenti e redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 1)

Durante il sopralluogo mi veniva consegnata la seguente documentazione:

1. Copia atto di provenienza

Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 27 gennaio 2005 repertorio 77/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Civitavecchia in data 26 maggio ai nn° 3564 reg. part. E 5932 reg. gen.

Parte acquirente: quota 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N. 1 : DOCUMENTAZIONE

- documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : risulta completa (Allegato n. 2);
- elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): risulta completa (Allegato n. 3);
- documentazione catastale e ipocatastale aggiornata acquisita:
planimetria catastale, visure storiche catastali, visure ipotecarie

Comune - Cerveteri - Località Cerenova Via Tuscolo, 9

N.C.E.U. - Foglio 54, Particella 2553, Sub. 8, edificio Q, Categoria C1

DITTA INTESTATA

[REDACTED]
Proprietà per 1/2

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEI SOGGETTI ESECUTATI E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO

1. al [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto, dal [REDACTED] nato a Roma il 12 agosto 1940, il cui regime patrimoniale non si evince dalla nota di trascrizione dell'atto, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di



Civitavecchia in data 27 gennaio 2005 repertorio 77/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Civitavecchia in data 26 maggio ai nn° 3564 reg. part. E 5932 reg. gen.

2. Al [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto per la quota di ½ (l'altra quota di ½ appartiene alla [REDACTED] nata a Roma il 9 gennaio 1944), in forza di atto di Compravendita a rogito Notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia in data 24 maggio 1984 repertorio 10691, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Civitavecchia in data 21 giugno 1984 ai nn° 3324 reg. part. e 4208 reg. gen..

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI OGNI NOMINATIVO SOPRA INDICATO

1. A carico del [REDACTED], dal 27 gennaio 2005 al 28 settembre 2015
- a) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenda delle Entrate - Territorio di Civitavecchia in data 17 ottobre 2013 ai nn° 1026 reg. part. e 8918 reg. gen., di originarie € 41.800,00 per sorte ingiunta di € 20.902,88, iscritta a favore della "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A." con sede in Verona c.f. 00390840239, emessa dal Tribunale Civile di Roma in data 3 aprile 2008 repertorio 4934/2008; Detta ipoteca grava su quanto in oggetto;
- b) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Territorio di Civitavecchia in data 28 settembre 2015 ai nn° 5532 reg. part. e 7647 reg. gen., emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 3 settembre 2015 repertorio 2973. Pignoramento immobiliare trascritto a favore della "[REDACTED]"; detto pignoramento grava su quanto in oggetto.
2. a carico [REDACTED], dal 24 maggio 1984 al 26 maggio 2005:
- c) Ipoteca volontaria in rinnovazione (di quella iscritta in data 4 agosto 1977 ai nn° 505 reg. part. e 4534 reg. gen.) iscritta presso l'Agenda delle Entrate - Territorio di Civitavecchia in data 24 luglio 1997 ai nn° 1048 reg. part. e 5121 reg. gen., di originarie £ 9.690.000.000 a garanzia di mutuo a Rogito Notaio Fenoaltea in data 1 agosto 1977 repertorio 422, viene rinnovata a favore di [REDACTED]; detta ipoteca viene rinnovata sul terreno censito al Foglio 56 particella 57 con



sovrastanti fabbricati;

d) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 20 maggio 1997 a nn° 2195 reg. part. e 3274 reg. gen., emessa dal Tribunale di Civitavecchia in data 14 maggio 1997, a favore del Fallimento - [REDACTED]

e) Pignoramento in rinnovazione (di quello trascritto in data 6 agosto 1988 al n° 4182 reg. part.) trascritto in data 16 maggio 1988 repertorio 28256/1988. Viene rinnovato a favore [REDACTED]

Detto pignoramento viene rinnovato sul negozio censito alla scheda n° 7610/81.

QUESITO N. 2 : DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile, oggetto del pignoramento è un negozio sito al piano terra nel Comune di Cerveteri località Cerenova.

In particolare l'immobile è così identificato:

- Comune di Cerveteri (Rm) - Località Cerenova
- Via Tuscolo, 9 piano terra interno 8, edificio Q

Il negozio è censito al N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
54	2553	8	C/1	6	86 mq	84 mq	€ 2.718,22

Il negozio confina con Via Tuscolo, negozio int. 7 e negozio int. 9.

Il negozio è così composto:

Il locale è un unico ambiente dotato di bagno con antibagno.

La zona in cui si trova l'immobile è zona residenziale del Comune di Cerveteri in località Cerenova; la zona è servita da utenze elettriche, idriche, fognanti e telecomunicazioni. L'edificio di cui fa parte l'immobile che si eleva per quattro piani fuori terra è stato realizzato con sistema costruttivo in cemento armato, i solai sono latero-cementizi e le facciate esterne risultano intonacate e sono in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Lo stabile ha solaio di copertura piano.



Le rifiniture interne sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio, dotati di serrande di chiusura, pavimenti in gress, rivestimenti del servizio igienico in maioliche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento avviene mediante radiatori a parete. L'immobile è collegato alla rete idrica e fognante comunale.

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è buono.

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138: 209 mq

Descrizione porzioni	Superficie Lorda	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Piano terra	84 mq	1	84 mq
SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA = 84 MQ			

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Piano terra: superficie adibita a vendita 77,60 mq, wc 2,61 mq, anti wc 2,25 mq.

Altezza piano primo: H= 4,00 m

QUESITO N. 3 : ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

QUESITO N. 4 : AGGIORNAMENTI CATASTALI

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale.

I dati catastali non sono intestati all'attualità. In particolare si evidenzia che a seguito della successione della [REDACTED] Trascrizione del 25.02.2010 Rep. 11/907 del 13.03.2008 Reg. Part. 1670 e Reg. Gen. 2556 (Allegato Nota di Trascrizione), gli eredi avrebbero dovuto intestare catastalmente $\frac{1}{2}$ delle quote loro spettanti ed in particolare il

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. A seguito della successione sono stati invece volturati agli eredi della [REDACTED]

[REDACTED] 1/21 a ciascuno degli altri eredi. Tale errore ha poi ingenerato a seguito di ulteriori atti di successione la situazione catastale così come si evince allo stato attuale. Pertanto è necessario effettuare una voltura per reintestare catastalmente la quota spettante



pari ad ½ del totale al [REDACTED] - [REDACTED] per l'immobile in Cerveteri oggetto della presente procedura esecutiva.

QUESITO N. 5 :

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in zona Cerenova lottizzazione fatta salva. PRG adottato con delibera di Consiglio Comunale 170/1981.

QUESITO N. 6 :

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'edificio cui fa parte l'immobile è stato edificato in base a licenza di costruzione: 18.12.1969/27.05.1970/13.12.1971/08.03.1972/10.07.1974/17.05.1975/01.04.1976/17.11.1976/18.01.1977/19.09.1977/22.4.1978 ai nn. 408-159-280-21-40-131-118-62-239-34-109-60 (Allegato 9)

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi sopra menzionati in merito alla sagoma e alle volumetrie realizzate. L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 16.04.1981 con certificato n. 19 (Allegato 10)

QUESITO N. 7 : STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare.

QUESITO N. 8 : VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE

Il bene, può essere venduto esclusivamente in unico lotto.

QUESITO N. 9 : PIGNORAMENTO DEL LOTTO

Il bene, è stato pignorato per una quota pari al 50%.

QUESITO N. 10 :

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato e gestito dal [REDACTED]

[REDACTED]



QUESITO N. 11 :

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non pertinente.

QUESITO N. 12 :

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta avere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'edificio ricade nella tavola 23_373_B in area : non vincolata

QUESITO N. 13 : DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2017 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato per gli immobili residenziali (Allegato n. 11) Fascia: Suburbana/Cerenova- Campo di Mare; Codice di Zona: E1; Microzona catastale: 3; Destinazione: Commerciale.

Prezzi medi di vendita (€/mq)

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

AGENZIA TERRITORIO

1.600 / 2.100

9 / 12

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.



Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Si deve evidenziare per quanto attiene l'applicazione delle due procedure di stima - Metodo Sintetico Comparativo e Metodo del Reddito - che esse sono basate sulla contemporaneità di alcune circostanze:

- a) l'esistenza, nello stesso mercato, di beni simili sia per le caratteristiche intrinseche (tipologia, consistenza, funzionalità, manutenzione, destinazione d'uso, ecc..) sia per quelle estrinseche (apprezzabilità del bene nel contesto economico - produttivo).
- b) conoscenza di dati attuali e attendibili relativi a valori di mercato di beni analoghi.
- c) esistenza di un parametro comune per poter confrontare i beni considerati e quello di stima.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura (solitamente per unità di superficie) si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

TABELLA TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 - calcolo coefficiente di merito degli immobili -

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc
	Normale			
x	Ricerca	0,5		
	Degradata		0,3	
	Servizi Pubblici			Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc
x	Vicini (< 300 m)	0,5		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	Trasporti Pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc
v	Vicini (< 300 m)	0,5		



	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	Servizi Commerciali		Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti	
x	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	Verde Pubblico		Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc	
x	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	Dotazione di parcheggi		Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi	
X	Normale			
	Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio				
	Stato Conservativo			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato da 5 anni	5		
	Realizzato da 5 - 10 anni			
	Realizzato da 10 - 15 anni		5	
	Realizzato da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato da 20 - 30 anni		20	
X	Realizzato da oltre 30 anni		30	
	Livello Manutentivo complessivo			
x	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
x	Normali			
	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimati
	Caratteristiche architettoniche			
x	Normali			El archit et eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
	Distintive	1		El archit et creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	Pertinenze Comuni			
x	Normali			
	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	Androne			
	Normale			
	Distintivo	0,5		
	Prospicenza			
x	Normale			
	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	Sicurezza			
x	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
	Ascensore			
	Presente			
x	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
	Nr. Unità nel Fabbricato			
	1	3		
	2	1		
	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
x	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
	Piani fuori terra			
	1	1		
	2	0,5		
x	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
	Destinazione prevalente del fabbricato			
x	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità				
	Livello manutentivo complessivo			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
3	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
x	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento. Serramenti pvc
	Caratteristiche architettoniche			
x	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
	Piano nel caso di appartamento in condominio			
x	Terra		0,1	



	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
	N. Piani interni			
x	1	1		
	2			
	3		0,5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
	Bagni e servizi			
	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
x	Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
	Lavanderia	0,2		
	Ripostiglio	0,2		
	Vista esterna			
x	Normale			
	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
	Esposizione			
	Normale			
x	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
	Luminosità			
	Normale			(= 1/8 sup. int)
x	Buona	0,5		(> 1/8 sup. int)
	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int)
	Impianti			
x	Economici		0,9	
	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0,3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
	Ottimi	0,5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica,
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
	Spazi interni			
	Normali			
x	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
	Distribuzione interna			
x	Normale			
	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo
	COSTRUTTORE			
	Storia			
x	Normale(> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0,3	
	Consolidata (> 30 anni)	0,5		
	Struttura aziendale			Progettazione costruzione comunicazione
x	Normale			Solo parte di sopra
	Strutturata	1,0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0,5	Commerciale
	Progettazione			
	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
x	Normale			Progettazione con canoni commerciali
	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata
	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
	Posizionamento del costruttore			
x	Normale			Costruttore edile
	Alto	0,5		Leadership consolidata
	Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 22,3% e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,223 = 0,777$

Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$



P_m = prezzo medio di mercato €/mq 2.000,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,777

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 84 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

V_s = € 130.536,00

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Tale metodo è appropriato solo nel caso di proprietà immobiliari che sono comprate o vendute soprattutto per il reddito che esse producono.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Il canone che il locatario riconosce per l'uso dell'immobile costituisce il punto di partenza per la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare.

Il tasso di capitalizzazione esprime il ritorno richiesto dal locatore per la cessione temporanea dell'immobile.

Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, saggi di investimento compresi fra un minimo del 3,0% ad un massimo del 6,0% del reddito netto.

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso.

Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi



di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare.

Tale saggio di capitalizzazione tiene conto delle seguenti caratteristiche

CARATTERISTICHE		Valori Riferimento	Valore Attribuito
<u>Caratteristiche di localizzazione</u>	ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti servizi e trasporti	± 0,22 %	+ 0,06 %
	presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici)	± 0,28 %	-0,10 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramento o miglioramento ambientale	± 0,18 %	+ 0,10 %
	livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	± 0,08 %	+ 0,03 %
	disponibilità di spazi pubblici o privati da destinare a parcheggio	± 0,06 %	+0,03 %
<u>Caratteristiche di posizione</u>	caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	- 0,10 %
	caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,2 %	- 0,01 %
	quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	- 0,01 %
	dimensione degli spazi coperti e scoperti	± 0,06 %	- 0,01 %
<u>Caratteristiche tipologiche</u>	grado di rifinitura interna ed esterna livello tecnologico e di efficienza degli impianti	± 0,16 %	- 0,02 %
	necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale	± 0,12 %	+ 0,12 %
	età dell'edificio	± 0,10 %	-0,05 %
<u>Caratteristiche produttive</u>	suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	- 0,04 %
Risultato della somma algebrica dei coefficienti di merito assegnati alle varie caratteristiche			- 0,10

Nel caso specifico, si è ritenuto di scegliere il valore del saggio medio di capitalizzazione pari al 4,60 % e successivamente, avuto riguardo per tutte le influenze discendenti ed



ascendenti di cui alla tabella precedente, si è calcolato il valore di quello effettivo pari a 4,50%

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R / r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento e per il particolare bene, oppure anni di affitto che consentono di comperare l'immobile.

- affitto mensile: $(9 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq}) = \text{€/mese } 756,00$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 9.211,86$
- calcolo delle spese:

a tale cifra vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che il CTU anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile che stima pari al 30% del reddito annuo lordo così ripartite:

Spese di manutenzione	10 %
Spese di servizi	5 %
Spese di improduttività	7 %
Spese di assicurazione	1,5 %
Spese per ammortamento	0,5 %
Spese di imposte e interessi per anticipazioni	6 %

reddito annuo netto $\text{€ } 9.211,86 - 30\% = \text{€ } 6.448,30$

Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 3,9 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R / r = 6.951,77 / 0,045 = \text{€ } 143.295,60$$

Valore del bene con il metodo del reddito

$$Vr = = \text{€ } 143.295,60$$



VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico (con rifiniture complete e di media qualità con conformità al titolo edilizio) pertanto si ha per l'intera proprietà:

$(€ 130.536,00 + € 143.295,60) / 2 = € 136.915,80.$

Si stimano in € 300 comprensivi dei diritti di presentazione della pratica presso l'Agenzia del Territorio, per la corretta intestazione catastale del bene.

Pertanto si stima il bene in € 137.000,00.

Il C.T.U.

Canale Monterano, 30 marzo 2018

Ing. Katia Merli



Allegati:

- Verbali di accesso in loco
- Documentazione agli atti
- Certificato iscrizioni e trascrizioni
- Visure storiche catastali
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione OMI
- Concessione edilizia
- Abitabilità
- Documentazione fotografica
- Atto di acquisto
- Nota di trascrizione successione [REDACTED]

Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.

