



Geom. Giovanni Caricato

TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA

Esecuzione Immobiliare n. 180/2017 - R.G.E.

Promosso da:

BANCA INTESA S. PAOLO

Contro:

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

G.E. Dott. Francesco Vigorito C.T.U. Geom. Giovanni Caricato

UDIENZA: 12/11/2018

ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato

P.zza degli Olivi,8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001

Tel/fax 06.98268070 - E-mail: giovanni.caricato@geopec.it

INDICE

A	Incarico e giuramento - Quesiti
B	Operazioni peritali
C	Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa con risposta ai quesiti
	Allegati

A. Incarico e giuramento.

Il sottoscritto Geom. Giovanni Caricato, nato a Silandro (BZ) il 11.06.1963, residente a Bracciano in Via Braccianese-Claudia n° 40, C.F. CRCGNN63H11I729U, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma, al n° 8235 e CTU del Tribunale di Civitavecchia al n. 42/06, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, incarico ricevuto e accettato tramite posta certificata per rispondere ai quesiti, di seguito elencati, all'udienza fissata per il giorno 14/06/2018 poi rinviata in data 12/11/2018

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto i seguenti quesiti

- 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;
- 2. effettui**, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare: In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, se il creditore

Esperto Estimatore ~ geom. Giovanni Caricato

precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

3. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
5. **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;
6. **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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
7. **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;
8. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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;

- 9. 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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 conseguimento 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 gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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;
- 10. verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11. 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; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 12. ove l'immobile** sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14. appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;

15. 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;

16. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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 di 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;

B. Operazioni peritali

Lo scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- In data 06/10/2018 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di ROMA.
- In data 02/11/2018 ha effettuato le visure presso la Conservatoria RR.II;
- In data 02/10/2018 dopo numerosi tentativi con il custode giudiziario si è potuto accedere presso l'unità pignorata;
- In data 23/10/2018 ha richiesto ed ottenuto presso l'ufficio anagrafe del comune di Fiumicino il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia e di stato libero del debitore esecutato.
- In data 23/10/2018 ha eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Fiumicino la verifica della regolarità edilizia delle unità pignorate, ed accertato la classificazione e destinazione d'uso degli immobili in base al vigente PRG.
- In data 02 e 23/10/2018 dopo un accordo con l'esecutato ha effettuato presso l'unità i rilievi geometrici e gli scatti fotografici di rito;

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

C. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa con risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Risposta dell'esperto

1.1 Completezza documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente ed è risultata idonea alla procedura del pignoramento.

QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Esame preliminare della documentazione

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Per ciascuno degli immobili censiti al N.C.E.U.:

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
1063	2865	15	2	A/2	4	5 vani	83mq totale escluse aree scoperte: 79mq	€ 890,89	FIUMICINO-VIA FERRUCCIO TEMPESTI 27 PIANO 1-2 INT 5
1063	2865	40	2	C/6	1	14 mq	14 mq	€ 62,18	FIUMICINO-VIA FERRUCCIO TEMPESTI 27 PIANO T

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto trascritto nel ventennio precedente il pignoramento.

Il creditore ha provveduto a depositare estratto di mappa relativo agli immobili in oggetto.

I dati Catastali attuali degli immobili sono indicati nella certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fiumicino il certificato di residenza dell'esecutata, dai quali risulta:

- che l'esecutata attualmente risulta di stato libero, con la residenza presso il comune di Fiumicino in via Tempesti n. 27 sc. E int. 5 e che alla residenza di cui sopra risulta la seguente famiglia:

omissis

- che l'esecutata, oggi vedova, risultava con sentenza di divorzio dal 20/04/2012 rilasciata dal tribunale di Civitavecchia

QUESITO 3 - Risposta dell'esperto

3.1 Ipoteche (relazione ventennale notarile)

- Roma 2 rp 1309 rg 4393 del 27/01/2006, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile n. omissis del 25/01/2006 notaio Bianchi Antonio di Roma C.F. BNCNTN46P02F230R, importo totale omissis euro, importo capitale omissis euro, omissis . Unità negoziale 1. Fiumicino NCEU Fg. 1063 p.lla 2865 sub 15, via Frruccio Tempesti n. sn, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 5, posto ai piani 1° e 2°. Quote di

Esperto Estimatore ~ geom. Giovanni Caricato

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà: banca intesa spa (favore) sede di Milano C.F. 00799960158 1/1 di piena Proprietà, omissis , in separazione per 1/1 di piena proprietà.

- Roma 2 rp 8938 rg 31977 del 22/05/2006, ipoteca volontaria,atto n. omissis pubblico ufficiale servizio riscossioni tributi con. Prov. Roma C.F. 00884060526, importo omissis euro, importo capitale omissis euro. Unità negoziale 1. Fiumicino NCEU Fg. 1063 p.lla 2865 sub 15, via Frruccio Tempesti n. sn, a/2 – appartamento di tipo civile.
Quote di proprietà: servizio riscossioni tributi con. Prov. Roma (favore) sede di Roma C.F. 00884060526 1/1 di piena proprietà, omissis di piena proprietà.

3.2 Pignoramenti (relazione ventennale notarile)

Roma 2 rp 21864 rg 31643 del 05/07/2017, atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero omissis pubblico ufficiale tribunale di Civitavecchia C.F. 83005420589. Unità negoziale 1. Fiumicino NCEU Fg. 1063 p.la 2865 sub 15, via Frruccio Tempesti n. 27, a/2 – appartamento di tipo civile, int.5, scala E; posto ai piani 1° e 2°, Fiumicino NCEU Fg. 1063 p.la 2865 sub 40, c/6 – autorimessa o rimessa posto al piano terreno. Quote di proprietà: Intesa S. Paolo spa (favore) sede Torino C.F. 00799960158 1/1 di piena proprietà, omissis di proprietà

3.3 Sequestri non risultano sequestri

3.4 Domande giudiziali
non risultano domande giudiziali

3.5 Sentenze dichiarative di fallimento
non risultano sentenze dichiarative
di fallimento

QUESITO 4 - Risposta dell'esperto

4.1 Atto di provenienza dell'immobile

Dalla relazione dello storico ventennale redatto dallo studio notai associati Fabrizio Guerritore e Francesca Parenti per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risulta la piena proprietà dell'immobile come segue:

- Roma 2 rp 2402 rg 4392 del 27/01/2006, atto tra vivi compravendita, atto pubblico notarile numero omissis del 25/01/2006 notaio Bianchi Antonio di Roma omissis , atto soggetto a voltura catastale. Unità negoziale 1. Fiumicino NCEU fg.1063 p.la 2865 sub 15, via ferruccio tempesti n. snc a/2– appartamento di tipo civile, vani 5 int.5 posto ai piani 1° e 2°, . Quote di proprietà omissis V, in separazione per 1/1 di piena proprietà, 2rcimmobiliare società a responsabilità limitata (contro) sede di Fiumicino C.F. 07269891003 1/1 di proprietà
- Roma 2 rp 6058 rg 8395 del 25/02/2013, atto tra vivi compravendita, atto pubblico notarile numero omissis del 21/02/2013 notaio Fantini Roberto di Fiumicino C.F. FNTRRT62C16F8390, atto soggetto a voltura catastale. Unità negoziale 1. Fiumicino NCEU fg.1063 p.la 2865 sub 15, via ferruccio tempesti n. snc a/2– appartamento di tipo civile, vani 5 int.5 posto ai piani 1° e 2°, Fiumicino NCEU fg.1063 p.la 2865 sub 40, via ferruccio tempesti n. 27, c/6 – autorimessa o rimessa, mq 14; posto al piano terreno. Quote di proprietà: omissis omissis 1/1 di piena proprietà -

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata .

QUESITO 5 - Risposta dell'esperto

5.1 Ubicazione

Fiumicino via Tempesti n. 27

L'unità oggetto di pignoramento è ubicato nella'isola Sacra frazione di Fiumicino in un fabbricato di forma rettangolare avente diverse scale con accessi alle unità immobiliari e un'aria privata dove insistono i posti auto scoperti privati.

L'unità oggetto di pignoramento risulta avere l'accesso dalla scala "E", indicato all'int. 5 ed è composto da un piano primo e secondo nonché di un posto auto scoperto posto al piano terra segnalato in parte da una striscia bianca.

5.2 Confini

I confini dell'appartamento risultano essere: due lati con distacco su altra u.i., un lato con area di pertinenza del fabbricato (cortile e parcheggio posti auto scoperti) e un lato con l'int. 6.

I confini del posto auto scoperto risultano essere: il muro di cinta, posto auto sub 39 e sub 1 area condominiale.

5.3 Caratteristiche generali e costruttive

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

Struttura mista	Solai e pilastri in c.a.;
Copertura:	a falde a tetto con discendenti in rame;
Tamponamento perimetrale:	muro in laterizio;
infissi	Persiane e grate di ferro
Finiture esterne:	intonaco civile, pilastri in mattoncini, stipiti in peperino, tinteggiatura di colore giallo-ocre.

5.4 Dotazioni impianti

Da rilievo si evidenziano la presenza degli impianti essenziali, quale quello elettrico, idrico e termoidrico con caldaia di tipo autonomo posta sul balcone.

5.5 Stato di conservazione dell'immobile

L'unità immobiliare è composta al piano primo da un ingresso, un'ampia sala da dove si accede a un terrazzino coperto, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera letto da dove si accede ad un balcone.

Al piano secondo o soffitta si accede da una scala ubicata rispetto all'ingresso sulla parte destra dove è stato ricavato un bagno e una zona relax/letto.

Le velux sulla copertura permettono l'illuminazione naturale del piano secondo.

La pavimentazione di tutto l'appartamento e di tipo ceramico finto cotto, le porte e gli infissi sono in legno, le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica e le pareti e i soffitti sono tinteggiati.

Nell'insieme lo stato complessivo dell'unità adibito ad appartamento risulta buono e non si riscontrano necessità di interventi di risanamento.

5.6 Consistenza

La superficie calpestabile viene indicata insieme alle destinazioni dei vani nella tabella sottostante

destinazione	Superficie calpestabile
Piano primo	
ingresso	Mq. 4.00
Soggiorno e angolo cottura	Mq. 34.50
disimpegno	Mq. 5.85
bagno	Mq. 3.60
camera	Mq. 14.20
Balcone	Mq. 6.20
terrazzino	Mq. 7.20
scale	Mq. 2.50
Piano secondo	
bagno	Mq. 5.00
area letto/relax	Mq. 21.00
Piano terra	
Posto auto scoperto	Mq. 14.00

5.7 Imponibilità IVA

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

QUESITO 6 - Risposta dell'esperto

6.1 Conformità con i dati riportati dal pignoramento l'unità immobiliare risulta conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

6.2 Dati catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata indicata come categoria A/2 costituito dal piano primo e soffitta in capo al debitore esecutato depositata presso l'agenzia del territorio di ROMA, **non risulta** conforme allo stato dei luoghi.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento alla data del 06/10/2018 risultano censite coi seguenti dati catastali

Intestazione e titolo:

omissis	PROPRIETA' 1/1
---------	----------------

Dati identificativi e classamento:

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	CI	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
1063	2865	15	2	A/2	4	5 vani	83mq totale escluse aree scoperte: 79mq	€ 890,89	FIUMICINO-VIA FERRUCCIO TEMPESTI 27 PIANO 1-2 INT 5
1063	2865	40	2	C/6	1	14 mq	14 mq	€ 62,18	FIUMICINO-VIA FERRUCCIO TEMPESTI 27 PIANO T

QUESITO 7 - Risposta dell'esperto

7.1 Variazioni catastali

In virtù del sopralluogo relativamente alle difformità riscontrate, sarà necessario prima di procedere alla variazione catastale presentare al comune di Fiumicino una pratica edilizia tardiva per opere compiute e non comunicate.

Con la regolarizzazione dell'immobile si potrà procedere all'aggiornamento catastale mediante:

- Pratica docfa di aggiornamento catastale, costo presuntivo 400,00 € c.p. ed iva esclusi ; - Diritti di segreteria: 50,00 €;

Sarà inoltre necessario produrre Attestato di Certificazione Energetica a carico della procedura :

- Onorario professionale e registrazione € 300,00 (c.p. ed IVA esclusi).

QUESITO 8 - Risposta dell'esperto

8.1 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente

Lo scrivente ha provveduto alla visura di piano regolatore generale e verificato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte è classificato dal nuovo strumento urbanistico vigente del Comune di Fiumicino in ZONA "B" sottozona "B3A" zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa – intervento 9, isola sacra- per circa 3142,18 mq pari al 100% dell'area.

QUESITO 9 - Risposta dell'esperto

9.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il fabbricato risulta costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Fiumicino n. 153/C/2003 prot. 3561/2002.

Inoltre per l'unità in oggetto sull'atto notarile si rileva che per la stessa è stata presentata richiesta agibilità prot. 59699 del 29/09/2005

Come specificato al punto 5.6) le differenze con la planimetria catastale sono quelle relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo.

Più precisamente:

- al piano primo è stato eliminato un bagno, una camera e il relativo disimpegno, l'angolo cottura è stato spostato consentendo un soggiorno più ampio che accede a un piccolo terrazzino coperto mentre dalla camera da letto si accede ad un balcone.
- dalla scala vicino l'ingresso si accede al piano secondo ad uso relax/letto e dove è stato realizzato un bagno. Le finestre velux poste sul tetto a falde, permettono illuminazione naturale del piano. La regolarizzazione dell'immobile comporta una pratica tardiva per omesse opere già ultimate con una sanzione pecunaria di € 1.000,00;

- Pratica CILA o SCIA postuma, costo presuntivo 1.200,00 € c.p. ed iva esclusi ; - Diritti di segreteria: 100,00 €;

9.2 Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico-sanitario. Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

QUESITO 10 - Risposta dell'esperto

10.1 Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione.

QUESITO 11 - Risposta dell'esperto

11.1 Stato dell'immobile (libero o occupato)

L'unità immobiliare in oggetto, dal sopralluogo effettuato risulta oggi occupata dall'esecutata.

QUESITO 12 - Risposta dell'esperto

12.1 Occupazione del omissis
vedova .

QUESITO 13 - Risposta dell'esperto

13.1 Vincoli - oneri condominiali – diritti demaniali ed usi civici

Sull'immobile gravano solo gli oneri condominiali per un totale alla data del 01/10/2018 di €
3.427,16

Contatti Amministratore del Condominio STUDIO NATALINI:

Rag. Natalini Mauro Tel. 066505292; Fax: 065049224

Via Foce Micina n.58 C/D 00054 - Fiumicino

QUESITO 14 - Risposta dell'esperto

14.1 Quote di proprietà

Risulta dalla documentazione reperita presso l'agenzia del territorio

omissis	PROPRIETA' 1/1
---------	----------------

QUESITO 15 - Risposta dell'esperto

15.1 Suddivisione in lotti

L'unità immobiliare in esame non appare frazionabile in lotti

QUESITO 16 - Risposta dell'esperto

16.1 Stima del valore del bene

UBICAZIONE

Comune	Indirizzo	Piano	Scala	Interno
Fiumicino(RM)	Via Tempesti n. 27	1-2	E	5

PROPRIETA'

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle misurazioni effettuate in data 9 e 19 ottobre 2018 la superficie utile verrà considerata maggiorata del 10% in funzione delle murature interne, esterne e comuni per ricavare la superficie commerciale.

La superficie commerciale vendibile sarà ottenuta dalla somma delle superfici ponderate calcolate sulle percentuali di incidenza rispetto alla superficie principale.

descrizione	Superficie lorda - mq	incidenza	Superficie commerciale - mq
abitazione	67.00	100%	67.00
balcone	6.87	25%	1.72
terrazzino	7.92	35%	2.77
soffitta	26.80	75%	21.45
Posto auto scoperto	14.00	20%	2.80
TOTALE			95.74 arrotondato a 96.00

STIMA 1

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e il valore della fascia media del Borsino Immobiliare.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato.

SCHEDA BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni e Ville	Valore di vendita €/mq			Valore di locazione €/mq/mese			rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso di capitalizzazione
Abitazione civili in buono stato	1.602,00	1.856,00	2.110,00	7	6.64	10	

Dalla ricerca effettuata si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Fiumicino quali "Immobiliare .it", "Tecnocasa", "FRIMM", "Tempocasa" dove il valore medio individuato si aggira sui €/mq 2.000. Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

Valore = € ((1.856,00+ 2.000,00)/2 x mq 96) = € 185.088,00

STIMA 2

Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

SCHEDA OMI

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore di locazione €/mq/mese		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie

Abitazione di tipo civile	di	NORMALE	1.900,00	2.600,00	lorda	6.3	8.8	lorda
---------------------------	----	---------	----------	----------	-------	-----	-----	-------

Il provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307 dove l'Agenzia delle Entrate ha il compito di individuare i criteri per la determinazione del valore degli immobili.

Calcolo del valore OMI

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) x K
Essendo $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella		K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella	
Taglio superficie	K1	Livello Piano	K2
Fino a 45 mq	1	Seminterrato	0
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8	Terra	0,2
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5	Primo	0,4
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3	Intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Ultimo	0,8
		Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$K1 = 0,50$

$K2 = 0,60$

$K = 0,525$

$C = 0$

Valore normale unitario OMI = € 2.267,50

Coefficiente riduttivo OMI = 0

Valore corretto OMI = € 2.267,50

Valore OMI = € 2.267,50 x mq 96 = € 198.480,00

STIMA 3

Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Il valore di mercato si determina attraverso la determinazione dell'ammontare del capitale immobiliare dividendo il reddito netto, che il capitale produce (Rn) per un opportuno saggio di capitalizzazione (r) .

$Vm = Rn / r$

Il reddito netto capitalizzabile corrisponde al reddito lordo (affitto annuale) ordinario sottratte le spese a carico della proprietà;

$Rn = RL - S$

Le spese in detrazione al reddito lordo e la relativa incidenza variano in funzione di cambiamenti tecnologici ed impiantistici, nonché a differenti trattamenti fiscali.

Di solito le spese sono pari al 30% del RL (reddito lordo).

La ricerca del saggio di capitalizzazione avverrà mediante l'approccio dell'estrazione dal mercato (approccio comparativo). I dati di input per determinare il saggio sono ricavabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che fornisce, per un determinato immobile, sia il prezzo di compravendita sia i canoni medi di locazione.

SCHEDA OMI

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore di locazione €/mq/anno		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazione di tipo civile	NORMALE	1.900,00	2.600,00	lorda	75.6	105.6	lorda

I saggi di capitalizzazione, dati dal rapporto tra i valori locazione e i valori di mercato, sono i seguenti: min.: $75.6 / 1.900 = 4.0\%$ max.: $106.6 / 2.600 = 4.1\%$

L'immobile locato può presentare un minor rischio locativo, quindi assunto come base di calcolo il saggio corrispondente al valore massimo di valore locazione e valore di mercato, si ritiene di correggere il saggio come segue:

saggio base = 4.1 % - minore rischio locativo = diminuzione del 0,80%

Il saggio di capitalizzazione viene pertanto assunto come segue:

saggio = 4.1 - 0,80 = 3.3 %

Il canone di locazione scelto e ricavato dalla media dei canoni indicati sulla scheda OMI dove dal calcolo si ricava un valore medio di €/mq 7,55

Calcolo RL (reddito lordo)

$RL = \text{€/mq } 7,55 \times \text{mq } 96 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 8.697,60$

Calcolo Rn (reddito netto)

$S (\text{spese}) = 30\% \text{ del } RL = 0.03 \times \text{€ } 8.697,60 = \text{€ } 2.609,28$

$Rn = RL - S = \text{€ } 8.697,60 - \text{€ } 2.609,28 = \text{€ } 6.088,32$

Calcolo Vm (valore di mercato)

$Vm = Rn / r = \text{€ } 6.088,32 / 0.033 = \text{€ } 184.494,54$

VALORE DI MERCATO € 184.494,54

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	valore
Valore Stima 1	€ 185.088,00
Valore Stima 2	€ 198.480,00

Valore Stima 3	€ 184.494,54
Valore Stimato	(€ 185.088,00 + € 198.480,00 + € 184.494,54) / 3 = € 189.354,18
Valore Stimato (arrotondato ai 1.000 Euro) = € 190.000,00	

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare tutte le irregolarità quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0.20 x € 190.000,00	€	- 38.000,00
Estratto conto condominio	€	- 3.427,16
CILA o SCIA postuma	€	- 1.000,00
Diritti di segreteria	€	- 100,00
presentazione Catasto docfa	€	- 50,00
Onorario tecnico abilitato	€	- 1.900,00
totale	€	- 44.477,16
Valore definitivo del bene € 190.000,00 - € 44.477,16 =	€	145.522,84
Valore definitivo del bene arrotondato ai 1000 euro	€	146.000,00

Congedo esperto

La presente relazione è costituita da n. 14 pagine e da n. 5 allegati

Il sottoscritto C.T.E., nel rendere la presente relazione e conermando il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti delucidazioni, osservazione e accertamenti tecnici che il giudice dell'esecuzione o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Bracciano, 30/10/2018

C.T.U.

Geom. Giovanni Caricato



allegati	
All. A	Planimetrie – Documentazione fotografica
All. B	Perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
All. C	Identificativi catastali
All. D	Relazione
All. E	Atti acquisiti

Esperto Estimatore ~ geom. Giovanni Caricato

