

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.R.G. 480/2016

G.D.: Dr. Claudio Tedeschi
Curatore: Dr. Tommaso Mililli

RELAZIONE ESTIMATIVA

IMMAGINE N°1



APPARTAMENTO/TERRENO E LOCALE SOFFITTA

LECCE NEI MARSI (AQ), VIA VALLEMORA s.n.c. – PIANO T (APPARTAMENTO) E 3 (SOFFITTA)

N.R.G. Fall.: **480/2016**

Fallimento: XX

Sentenza n. 493 del 27/05/2016

arch. Andrea ROSSETTI

Il sottoscritto arch. Andrea Rossetti nato a Taranto il 19/08/1968, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n°11517 ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Roma, con studio a Roma in Via Bassano del Grappa n° 16, con provvedimento del G.D. Dott. Claudio Tedeschi, datato 27/07/2016 e depositato il 10/08/2016, con cui veniva autorizzata la nomina del perito, ha ricevuto incarico per procedere alla valutazione dei beni di cui al Fallimento n. 480/2016, di proprietà della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dei soci illimitatamente responsabili **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Lo scrivente, dopo eseguito l'accesso presso l'immobile – il giorno 07/10/2017 – in presenza del funzionario giudiziario Giampietro Nonni, ha redatto la seguente relazione estimativa avendo effettuato le opportune indagini presso: Il Comune di Lecce Nei Marsi (AQ) e l'Agenzia delle Entrate.

QUESITI DELL'INCARICO PERITALE:

- 1) Identificare i diritti reali e i beni;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere alla identificazione catastale dei beni;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni;
- 6) Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;
- 9) Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° QUESITO *identificare i diritti reali e i beni;*

Piena proprietà dei seguenti beni:

| LECCE NEI MARSII (AQ) | | | | | TITOLARITA' | DATI CATASTALI |
|--|--|--|--|--|---------------|------------------------|
| A/3 – APPARTAMENTO e LOCALE SOFFITTA – VIA VALLEMORA, PT-3, INT. 3 | | | | | proprietà 1/1 | fgl 26 plla 1040 sub 5 |
| TERRENO | | | | | proprietà 1/1 | fgl 26 plla 309 |
| TERRENO | | | | | proprietà 1/1 | fgl 26 plla 310 |
| TERRENO | | | | | proprietà 1/1 | fgl 26 plla 311 |
| TERRENO | | | | | proprietà 1/1 | fgl 26 plla 312 |

Tutti i suddetti beni sono gravati dal diritto di abitazione delle sigg.re
XX, ciascuna per ½
 (atto Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del
 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304).

2° QUESITO *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Lecce nei Marsi è un comune italiano di 1.641 abitanti della provincia dell'Aquila in Abruzzo. Il paese è incluso nell'area del parco nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

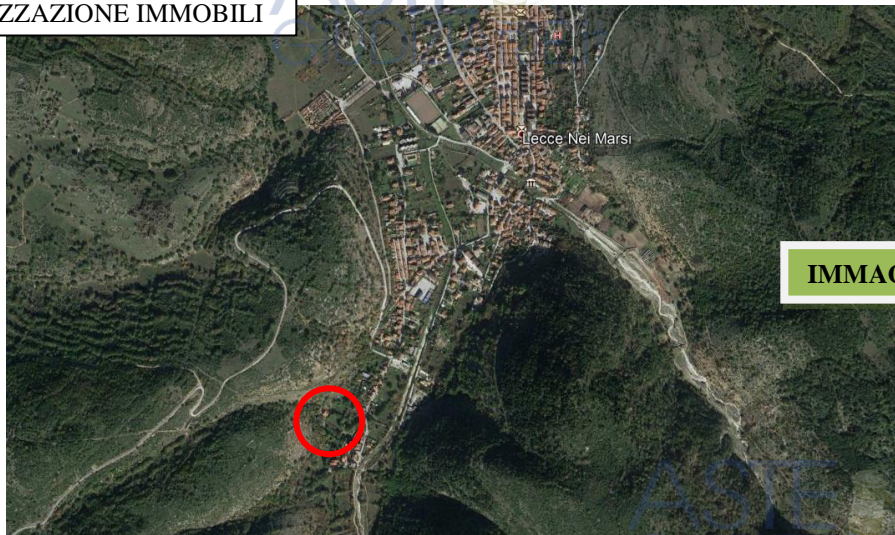


IMMAGINE N°2

Il paese è situato sul versante sud-sud est della piana del Fucino, nel cuore della Marsica. L'area urbana è posta a 740 m s.l.m. mentre, in posizione dominante si trova la località di Lecce Vecchio (1270 m s.l.m.). Il paese, insieme a Gioia dei Marsi, rappresenta la porta fucense del parco nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise sul versante montano della valle

del Giovenco. In altura si trovano, in piena area protetta, anche le località di La Guardia (circa 1.420 m s.l.m.), Vallone di Lecce Vecchio, Coppo dei Lepre, Passo della Fontecchia e il Valico Monna Rapanella. Lecce nei Marsi dista circa 30 chilometri da Avezzano, oltre 80 dall'Aquila e circa 130 da Roma.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà dei seguenti beni, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

APPARTAMENTO con pertinente giardino esclusivo sito nel Comune di Lecce Nei Marsi (AQ), Località Vallemora, P.T. con locale soffitta posto al piano 3, interno 3, scala B; distinto al NCEU al Fg 26, part. 1040, sub. 5 (graffato 6), cat. A/3, cl. 3, consist. 3,5 vani, sup. cat. mq 62 (tot. escl aree scop. mq 55), r.c. € 198,84; confini: appartamento int. 2, vano scala, cortile comune, salvo altri;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 309 di mq. 410 fabb. rurale; confini con p.lle 300, 301, 308, 413, 310, 311 , 298;

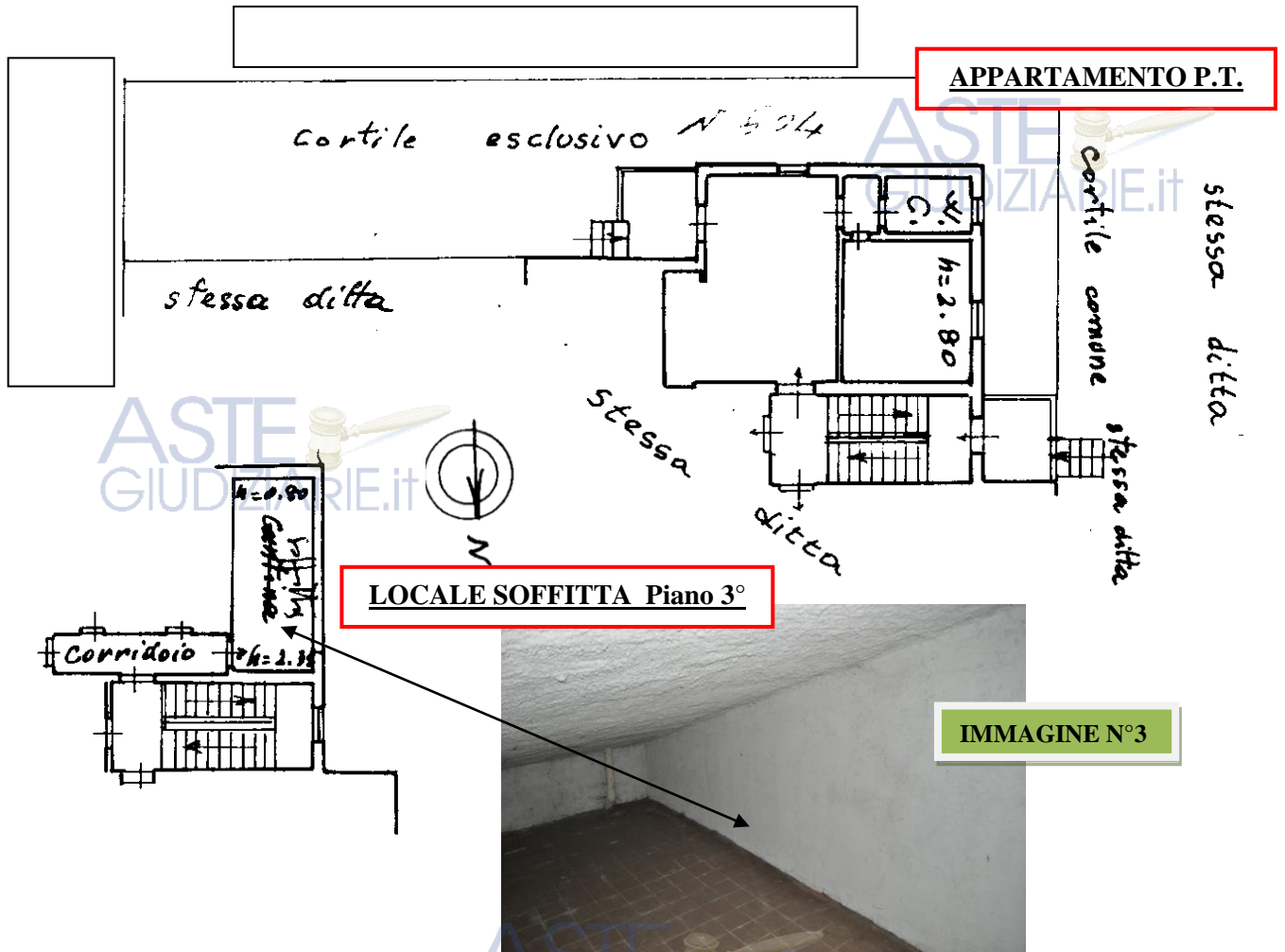
TERRENO della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N. C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 310 di mq. 410 sem. di cl. 2 , r.d.e. 1,27, r.a.e. 1,06; confini con p.lla 604 e ragioni ***** ;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 430 (quattrocentotrenta) , riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 311 di mq. 430 sem. di cl. 2, r.d. e. 1,33,r.a.e. 1,11i confini con p.lle 310, 312 e 309;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 800 (ottocento), riportato in N. C. T . di detto Comune al fl. 26, p.lla 312 di mq. 800, sem. di cl. 2, r . d .e. 2,48, r.a.e. 2,07; confini con p.lle 311, 413, 322, 316, 313 e 414.

Tutti i suddetti beni sono gravati dal diritto di abitazione delle sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuna per ½ (atto Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304).

PLANIMETRIA DEI LUOGHI:



VISTE INTERNE APPARTAMENTO



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

Il lotto di vendita è così composto (si indica tra parentesi la superficie utile in mq):

- abitazione (42 mq);
- locale soffitta (10 mq), da considerare al 50% = mq 5;
- terreni agricoli (1.230 mq);

La superficie commerciale totale del bene (esclusi i terreni) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - è approssimabile a mq 50.

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione.



IMMAGINE N°7

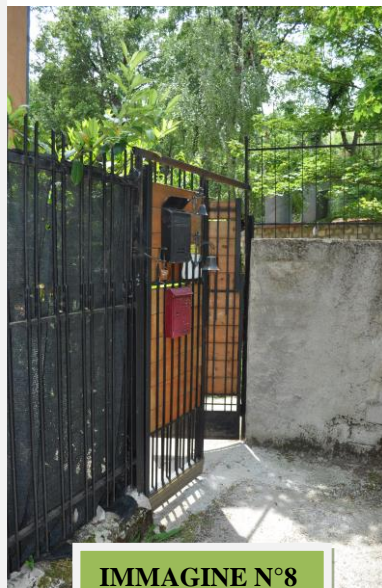


IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9

Sui lotti di terreno oggetto della presente perizia sono stati realizzati numerosi manufatti non legittimati da alcun titolo edilizio. Tale circostanza sarà opportunamente considerata nella redazione della stima finale del lotto di vendita.

3° QUESITO *identificazione catastale dei beni;*

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di LECCE NEI MARSII (Codice: E505) Provincia di L'AQUILA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 26 Particella: 1040 Sub.: 5 |

INTESTATI

| | |
|--|-----------------------|
| | (3) Abitazione |
| | (1) Proprietà per 1/1 |
| | (3) Abitazione |

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| 1 | | 26 | 1040 | 5 | | | A/3 | 3 | 3,5 vani | Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte*: 55 m ² | Euro 198,84 | |
| Indirizzo | | VIA VALLEMORA piano: T-3 interno: 3 scala: B; | | | | | | | | | | |
| Riserve | | 1 Atti passaggi intermedi non esistenti | | | | | | | | | | |

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI: SOVRAPPOSIZIONE VISTA AEREA E ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



IMMAGINE N°10

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di LECCE NEI MARSII (Codice: E505) |
| | Provincia di L'AQUILA |
| Catasto Terreni | Foglio: 26 Particella: 309 |

INTESTATI

| | |
|--|------------------------|
| | (3) Abitazione |
| | (1) Proprieta' per 1/1 |
| | (3) Abitazione |

Situazione dell'Immobile dal 17/02/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | Porz. | Qualità Classe | DATI CLASSAMENTO | | | Reddito | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------------------|---------------------|------------|-----|-------|----------------|--------------------|--------|------------|---------|--|--|
| | Foglio | Particella | Sub | | | Superficie(m²) | Deduz. | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 26 | 309 | | - | AREA RURALE | ha are ca 04 10 | | Dominicale | Agrario | | Variatione del 17/02/2016 protocollo n. AQ0023532 in atti dal 17/02/2016 BOMIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16671/2016) |
| Notifica Riserve Annotazioni | | | | | | | | | | | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di LECCE NEI MARSII (Codice: E505) |
| | Provincia di L'AQUILA |
| Catasto Terreni | Foglio: 26 Particella: 310 |

INTESTATI

| | |
|--|------------------------|
| | (3) Abitazione |
| | (1) Proprieta' per 1/1 |
| | (3) Abitazione |

Situazione dell'Immobile dal 24/11/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | Porz. | Qualità Classe | DATI CLASSAMENTO | | | Reddito | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------------------|---------------------|------------|-----|-------|----------------|--------------------|--------|-------------------------|----------------------|--|---|
| | Foglio | Particella | Sub | | | Superficie(m²) | Deduz. | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 26 | 310 | | - | SEMINATIVO 2 | ha are ca 04 10 | | Dominicale Euro 1,27 | Agrario Euro 1,06 | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2005 protocollo n. AQ0175758 in atti dal 24/11/2005 (n. 8811.1/2005) |
| Notifica Riserve Annotazioni | | | | | | | | | | | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di LECCE NEI MARSII (Codice: E505) |
| | Provincia di L'AQUILA |
| Catasto Terreni | Foglio: 26 Particella: 311 |

INTESTATI

| | |
|--|------------------------|
| | (3) Abitazione |
| | (1) Proprieta' per 1/1 |
| | (3) Abitazione |

Situazione dell'Immobile dal 24/11/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | Porz. | Qualità Classe | DATI CLASSAMENTO | | | Reddito | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------------------|---------------------|------------|-----|-------|----------------|--------------------|--------|-------------------------|----------------------|--|---|
| | Foglio | Particella | Sub | | | Superficie(m²) | Deduz. | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 26 | 311 | | - | SEMINATIVO 2 | ha are ca 04 30 | | Dominicale Euro 1,33 | Agrario Euro 1,11 | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2005 protocollo n. AQ0175759 in atti dal 24/11/2005 (n. 8811.1/2005) |
| Notifica Riserve Annotazioni | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Dati della richiesta | Comune di LECCE NEI MARSII (Codice: E505) |
| Catasto Terreni | Provincia di L'AQUILA Foglio: 26 Particella: 312 |
| INTESTATI | |
| <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> | |



Situazione dell'Immobile dal 24/11/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|--|------------|-----|-------|------------------|----------------|--------|----------------------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2005 protocollo n. AQ0175760 in atti dal 24/11/2005 (n. 8813.1/2005) |
| 1 | 26 | 312 | | | SEMINATIVO 2 | 08 00 | | Dominicale Euro 2,48 | Agrario Euro 2,07 | |
| Notifica | Partita | | | | | | | | | |
| Riserve | I Atti passag. intermedi non esistenti | | | | | | | | | |
| Annotazioni | migliore precisazione di superficie | | | | | | | | | |



4° QUESITO *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

Piena proprietà dei seguenti beni, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

APPARTAMENTO con pertinente giardino esclusivo sito nel Comune di Lecce Nei Marsi (AQ), Località Vallemora, P.T. con locale soffitta posto al piano 3, interno 3, scala B; distinto al NCEU al Fg 26, part. 1040, sub. 5 (graffato 6), cat. A/3, cl. 3, consist. 3,5 vani, sup. cat. mq 62 (tot. escl aree scop. mq 55), r.c. € 198,84; confini: appartamento int. 2, vano scala, cortile comune, salvo altri;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 309 di mq. 410 fabb. rurale; confini con p.lle 300, 301, 308, 413, 310, 311, 298;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N. C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 310 di mq. 410 sem. di cl. 2, r.d.e. 1,27, r.a.e. 1,06; confini con p.lla 604 e ragioni ***** ;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 430 (quattrocentotrenta), riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 311 di mq. 430 sem. di cl. 2, r.d. e. 1,33, r.a.e. 1,11i confini con p.lle 310, 312 e 309;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 800 (ottocento), riportato in N. C. T. di detto Comune al fl. 26, p.lla 312 di mq. 800, sem. di cl. 2, r. d. e. 2,48, r.a.e. 2,07; confini con p.lle 311, 413, 322, 316, 313 e 414.

PREZZO BASE: € 19.000,00

Tutti i suddetti beni sono gravati dal diritto di abitazione delle sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuna per 1/2 (atto Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304).



5° QUESITO *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene;*

E' stata accertata la continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

- Il sig. XXXXXXXXXXXX ha acquistato gli immobili con atto di compravendita Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304;

Situazione degli intestati dal 27/06/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (3) Abitazione per 1/2 fino al 27/06/2005 |
| 2 | | | 1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/06/2005 |
| 3 | | | (3) Abitazione per 1/2 fino al 27/06/2005 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/08/2005 Repertorio n.: 16533 Rogante: VALENTE MATTIA Sede: PESCARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 12769.1/2005) | | | |

Situazione degli intestati dal 18/06/1990

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 27/06/2005 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/1990 Trascrizione in atti dal 12/11/1992 Repertorio n.: 34344 Rogante: MARRA ENRICO Sede: NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8410.1/1990) | | | |

6° QUESITO *verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

Il fabbricato in cui ricadono i beni oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato con Licenza Edilizia (cfr. allegato) rilasciata dal Comune di Lecce nei Marsi il 14/11/1975, di cui si riporta di seguito uno stralcio:

COMUNE DI LECCE NEI MARSII
(L'Aquila)

OGGETTO: Autorizzazione per inizio lavori. (n° 8 e 9 Cacesare)-

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata dal Sig. [redacted] tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'inizio dei lavori di costruzione di un fabbricato presso la località Capo Vallemora di questo Comune;

VISTO il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario;

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso con verbale n° 11 del 12/11/1975;

E' stata successivamente rilasciata una Concessione Edilizia in Variante in data 16/02/1980 (cfr. allegato).

In data 28/04/1982 è stato infine rilasciato dal Comune di Lecce nei Marsi il certificato di abitabilità del fabbricato de quo (cfr. allegato).

Sui lotti di terreno oggetto della presente perizia sono stati realizzati numerosi **manufatti non legittimati da alcun titolo edilizio:**

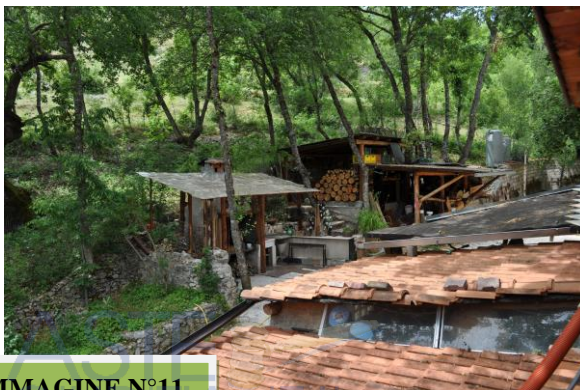


IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12

I terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica (*cfr.* allegato: certificato di destinazione urbanistica):

I lotti di terreno siti nel comune di Lecce nei Marsi, riportati in catasto al foglio n. 26 mappali 309 – 310 – 311 – 312 - sono classificati nel P.R.E. adottato in zona "G2" OMOGENEA A VERDE PRIVATO con le seguenti prescrizioni urbanistiche.

E' consentita la ristrutturazione, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

E' consentita la edificazione di nuove costruzioni a basso indice volumetrico nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo mq. 1500,00;
- Altezza massima mt. 6,00;
- Indice di copertura 0,07 mq./mq.;
- I. f.F. 0,2 mc./mq.;
- Altezza massima mt. 6,00;
- Distanza minima dai confini mt. 5,00
- Spazi per parcheggi rilasciati all' interno del lotto.

7° e 14° QUESITO *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*

Si riporta di seguito uno stralcio dell'atto di compravendita Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304:

La signora []
[] dichiara di intervenire nel presente atto ai sensi dell'art. 179 del codice civile e, precisa che quanto acquistato con il presente atto dal di lei coniuge rimane escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art.179 codice civile, lettera f, in quanto il corrispettivo di cui in appresso verrà pagato con denaro rinveniente dalla vendita di beni personali del coniuge stesso signor [] come esso stesso dichiara e conferma per ogni effetto di legge. Per effetto di questo atto, pertanto, l'immobile in oggetto appartiene: =====
- alle [] per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna del diritto di abitazione; ==
- al signor [] per la proprietà gravata dal modus di cui sopra. =====

8° QUESITO *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma, risultano - al 22/02/2019 - le seguenti formalità:

Formalità gravanti sull'immobile:

TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 670630/29692 del 31/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

9° e 10° QUESITO *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale; verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e sullo stesso non gravano censo, livello ed uso civico.

11° QUESITO *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

Non risulta costituito alcun condominio per la gestione delle parti comuni del fabbricato.

12° QUESITO *procedere alla valutazione del bene;*

La consistenza dell'appartamento e della soffitta – superficie lorda commerciale (Norma UNI 10750/2005) – sulla base dei conteggi effettuati dopo un accurato rilievo eseguito in loco, risulta di mq 50. I terreni hanno una superficie totale di mq 1.230.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (V_m) dell'immobile, si basa sul metodo sintetico-comparativo e su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.


In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala redatta sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Valore di riferimento 1: Fonte: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – LECCE NEI MARSII_Fascia/zona: Extraurbana:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,4 | 1,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 380 | 550 | L | 1,1 | 1,6 | L |
| Box | NORMALE | 210 | 310 | L | 1 | 1,2 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 140 | 200 | L | 0,6 | 0,8 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 50 | 60 | L | 0,2 | 0,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 470 | 690 | L | 1,7 | 2,4 | L |



Appartamento in VENDITA - Lecce nei Marsi (AQ)
 67050, Lecce nei Marsi, Provincia di L'Aquila
LECCE DEI MARSII l'immobile, sito al piano terra e svolgentesi su due livelli, è situato nella zona residenziale del paese immersa nel verde...

29.900€
 2 cam
 1 ba
 70 m²

Casa.it da più di 30 giorni fa

Vedi casa

ANNUNCI IMMOBILIARI REPERITI SUL WEB



Terreno agricolo a 1 km dalle Marane
 11832 m² • Agenzia • L'Aquila e provincia

70.000€

Pacentro, a circa 1 km dalle Marane, terreno agricolo di 11832 mq con ingresso su strada, dotato di acqua di irrigazione, linea elettrica, posizione pianeggiante e molto luminosa, rudere esistente su...

<https://www.vivastreet.it/immobiliare-terreni>

Terreni - Rustici | L'Aquila e provincia | Pacentro

Per l'anno 2019, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 450,00 ed un reddito annuo presunto pari a € 2.160,00.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo stimabile sulla piazza, il 6,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

TABELLA DI CALCOLO

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

| | | | |
|---|-------|--------|-------------------|
| Totale superficie commerciale (tab.) | mq. | 50,00 | |
| Valore medio al mq. di superficie commerci: | €/mq. | 450,00 | |
| Tot. mq. 50,00 x €/mq. | € | 450,00 | € 22.500,00 (A) |

Criterio di valutazione analitico

| | | | |
|---|-----|----------|------------------------|
| Totale superficie commerciale | mq. | 50,00 | |
| Reddito annuo presunto | € | 2.160,00 | |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 % | | | |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: | | | |
| Valore immobile = | € | 2.160,00 | 0,06 € 36.000,00 (B) |

Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:
 $(A) + (B) / 2 =$ € 29.250,00

VALORE TERRENI AGRICOLI mq 1.230,00 x €/mq 6,00 € 7.380,00

SOMMATORIA APPARTAMENTO/SOFF. E TERRENI € 36.630,00

A decurtare:

Decurtazione del 40% per la presenza del diritto di abitazione di terzi non opponibile alla procedura (cfr. allegato: atto di compravendita Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304) € 26.325,00

Decurtazione del 15% per opere di messa in pristino dello stato dei luoghi (demolizione manufatti abusivi) € 22.376,25

Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € 19.019,81

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO (arrotondato per difetto) € 19.000,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI

Piena proprietà dei seguenti beni, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

APPARTAMENTO con pertinente giardino esclusivo sito nel **Comune di Lecce Nei Marsi (AQ)**, Località Vallemora, P.T. con locale soffitta posto al piano 3, interno 3, scala B; distinto al NCEU al Fg 26, part. 1040, sub. 5 (graffato 6), cat. A/3, cl. 3, consist. 3,5 vani, sup. cat. mq 62 (tot. escl aree scop. mq 55), r.c. € 198,84; confini: appartamento int. 2, vano scala, cortile comune, salvo altri;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.la 309 di mq. 410 fabb. rurale; confini con p.lle 300, 301, 308, 413, 310, 311, 298;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 410 (quattrocentodieci), riportato in N. C.T. di detto Comune al fl. 26, p.la 310 di mq. 410 sem. di cl. 2, r.d.e. 1,27, r.a.e. 1,06; confini con p.la 604 e ragioni ***** ;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 430 (quattrocentotrenta), riportato in N.C.T. di detto Comune al fl. 26, p.la 311 di mq. 430 sem. di cl. 2, r.d. e. 1,33, r.a.e. 1,11i confini con p.lle 310, 312 e 309;

TERRENO della superficie di circa metri quadrati 800 (ottocento), riportato in N. C. T. di detto Comune al fl. 26, p.la 312 di mq. 800, sem. di cl. 2, r. d. e. 2,48, r.a.e. 2,07; confini con p.lle 311, 413, 322, 316, 313 e 414.

PREZZO BASE: € 19.000,00

Tutti i suddetti beni sono gravati dal diritto di abitazione delle sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuna per ½ (atto Notaio d'Agostino in Roma del 31/10/2007 Rep. n. 60630, TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 18265 Registro Generale 31304).

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegno la presente relazione estimativa, composta da 14 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici, oltre allegati.

ALLEGATI:

- 1) ESTRATTO DI MAPPA CON LOCALIZZAZIONE IMMOBILI
- 2) GEOSIT_ORTOFOTO_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE del 1976
- 3) ATTO DI PROVENIENZA
- 4) LICENZA EDILIZIA E AGIBILITA'
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI
- 6) PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO E SOFFITTA
- 7) VISURA STORICA CATASTALE APPARTAMENTO E SOFFITTA
- 8) VISURA STORICA TERRENO P.LLA 309
- 9) VISURA STORICA TERRENO PA.LLA 310
- 10) VISURA STORICA TERRENO PA.LLA 311
- 11) VISURA STORICA TERRENO PA.LLA 312
- 12) VERBALE DI ACCESSO

Roma, li 22/02/2019

ARCH. ANDREA ROSSETTI
(documento firmato digitalmente)

