



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RGEI 550/2016



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CREDITORE PROCEDENTE: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:



Il Tecnico Stimatore
Ing. Pierluigi Pietrangeli





INDICE

1 **PREMESSA**3
2 **RISPOSTE AI QUESITI**5



1. PREMESSA

Nell'udienza del 20/02/2018 il sottoscritto Ing. Pierluigi Pietrangeli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A 27133 è stato nominato dal G.E. CTU nella procedura esecutiva di cui al R.G.E.I. n. 550/2016. Nella medesima udienza il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito e contestualmente il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'Esperto:

1. Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
2. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
3. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
4. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
5. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
6. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Indichi l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il Giudice ha inoltre disposto affinché l'esperto nominato:

- Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Acquisisca ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dallo stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale dei beni senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Il sottoscritto Esperto, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., verificata la situazione proprietaria del bene, verificato il titolo di provenienza, effettuati il sopralluogo presso gli immobili in data 13 aprile 2018 ed ivi eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali, acquisite informazioni sui gravami esistenti anche di natura condominiale, ottenuta copia delle pratiche edilizie, espletate le indagini del mercato immobiliare nella zona, formula le seguenti risposte ai quesiti.



2 RISPOSTE AI QUESITI

1. *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di Pignoramento si riferisce a n. 2 immobili di seguito descritti:

- Civile abitazione nel Comune di San Cesareo, via Sibilla Aleramo civ. 55, piano T-1-S1, interno 4, edificio B, identificato in catasto al foglio n 33, p.lla 1119, sub 12, cat A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale totale 139,00 mq, rendita Euro 464,81, intestato catastale è
- Posto Auto nel Comune di San Cesareo, via Sibilla Aleramo civ. 55, piano T, interno 4, edificio B, identificato in catasto al foglio n 33, p.lla 1119, sub 36, cat c/6, classe 1, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 28,20, intestato catastale è

CONFINI: le suddette unità immobiliari confinano con Via Sibilla Aleramo per quanto riguarda il prospetto sud, con una zona ad area verde sul prospetto nord, mentre i prospetti ovest e ed est confinano con fabbricati a destinazione residenziale.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON LE MAPPE CATASTALI



ASTE
GIUDIZIARIE



DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEI FABBRICATI

Contesto urbano nato come nuovo sviluppo edilizio compreso nel piano 167 “Colle La Noce”. L’ambito urbano si sviluppa su delle aree caratterizzate da leggeri dislivelli, i fabbricati di cui in oggetto presentano un doppio fronte, i prospetti su Via Sibilla Aleramo, che hanno una corte di circa 50,00 mq, mentre sul prospetto opposto, si trova un giardino di circa 30,00 mq. L’immobile sviluppa n. 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, infatti il terreno, sul prospetto posteriore, si trova ad una quota inferiore così da aver permesso la realizzazione di una bocca di lupo che illumina in modo naturale il seminterrato. Le unità immobiliari che prospettano su Via Sibilla Aleramo hanno una vista verso il centro urbano, quelle sul prospetto opposto godono invece della vista su area verde.

Il fabbricato è ben rifinito a mattoncini ed intonaco come meglio individuabile dalla documentazione fotografica allegata, lunghi balconi corrono sui fronti principali. Copertura a falde inclinate con tegole laterizie.

DESCRIZIONE GENERALE CIVILE ABITAZIONE

Distribuzione Interna

Villino a schiera avente accesso indipendente dal piano terra di Via Sibilla Aleramo civico n. 55, distribuito su tre piani, piano terra, piano primo ed un piano seminterrato, collegati da scala interna.

Il piano terra risulta composto da giardino esclusivo, ingresso – soggiorno, cucina, bagno e balcone su cui si innestano delle scale che permettono l’accesso al giardino; il piano primo è composto da due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi; il piano seminterrato da cantina e bagno.

La posizione al piano terra e al primo piano valorizza l’immobile che gode di buona panoramicità, finiture di buona qualità. Altezza 2,70 ml a piano terra e primo, altezza 2,55 ml al piano seminterrato. Superficie commerciale complessiva mq 137,25.

Caratteri Tecnologici

Piano terra: pavimentazione in ceramica uguale in tutti i locali, estetica della pavimentazione moderna, pareti intonacate e tinteggiate, componenti finestrati in legno a vetro singolo e persiane in legno, porte in legno tamburato. Citofono.

Piano primo: pavimentazione in ceramica uguale in tutti i locali, estetica della pavimentazione moderna, pareti intonacate e tinteggiate, componenti finestrati in legno a vetro singolo e persiane in legno, porte in legno tamburato.

Piano seminterrato: pavimentazione in ceramica uguale in tutti i locali, estetica della pavimentazione moderna, pareti intonacate e tinteggiate, componenti finestrati in legno a vetro singolo e persiane in legno, porte in legno tamburato.

Balconi: tutti i balconi presentano la stessa pavimentazione e parapetti in ferro battuto.

Scale: pavimentazione in lastre di travertino e parapetti in ferro battuto.

Impianti

Fornitura elettrica, gas, idrica, e smaltimento reflui a rete comunale.

Stato Manutentivo

Ottimo stato manutentivo per le superfici interne, non da ristrutturare, mentre la pavimentazione dei balconi è da ristrutturare.

Per quanto non descritto si faccia riferimento all'Allegato Fotografico.

Planimetria Catastale

Data: 19/09/2018 - n. T192002 - Richiedente

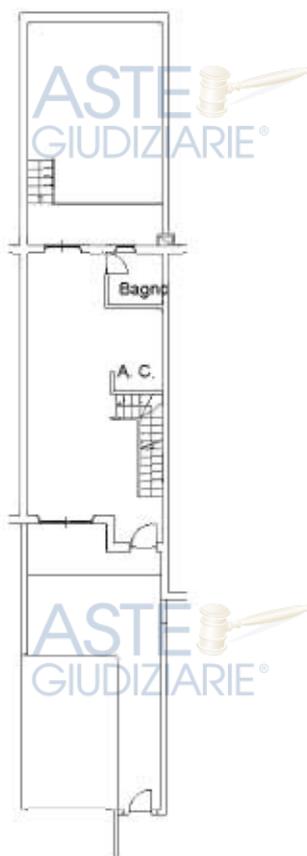
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0261589 del 26/05/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Cesareo Via Sibilla Aleramo civ. 55	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 1119 Subalterno: 12	Compilata da: Isidori Tatiana Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 35045

Scheda n. 1 Scala 1:200

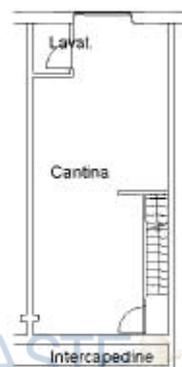
FABBRICATO B
APPARTAMENTO INT. 4

PIANO PRIMO
H = 2,70

PIANO TERRA
H = 2,70



CANTINA - PIANO S1
H = 2,60



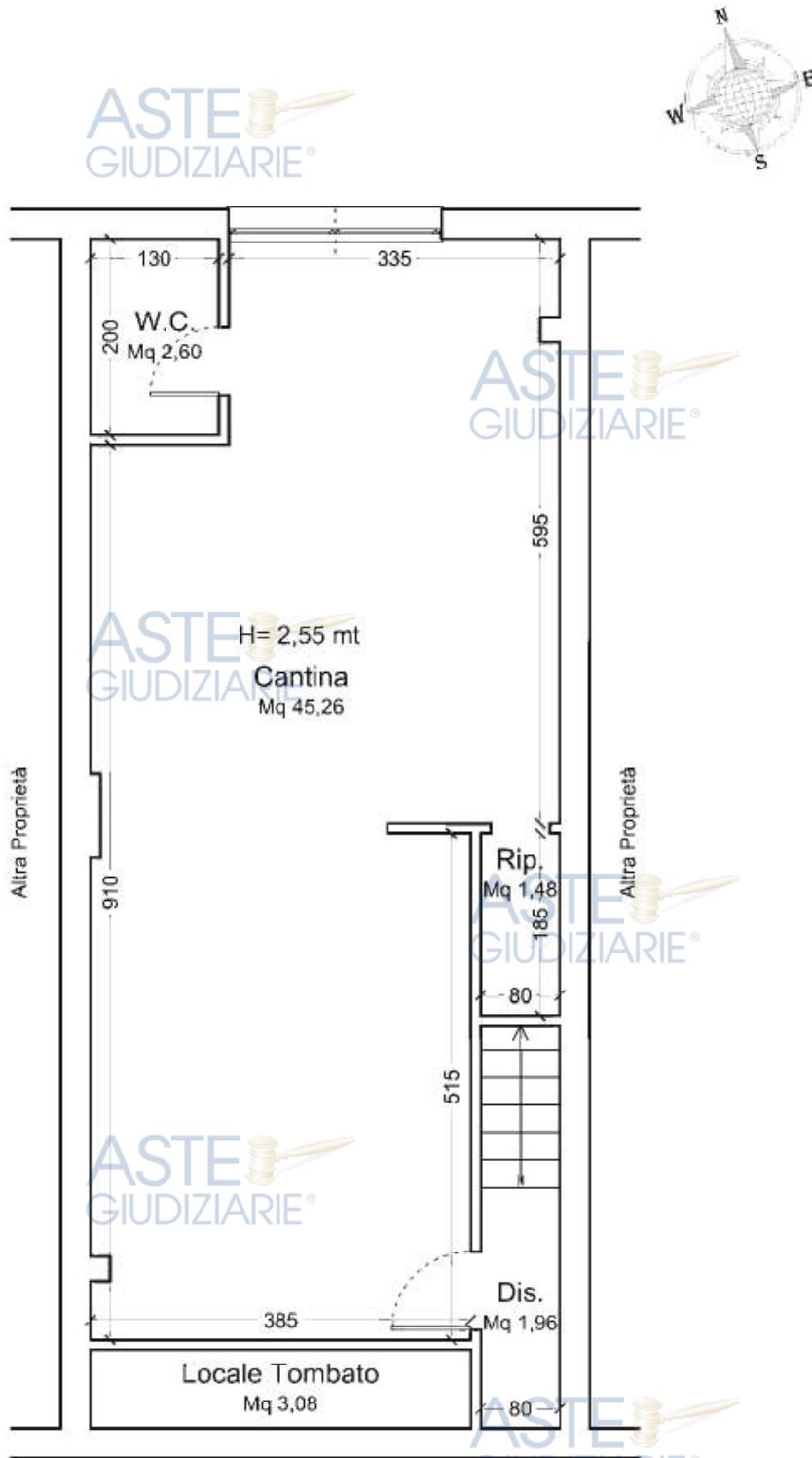
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - Foglio: 33 - Particella: 1119 - Subalterno: 12 - VIA SIBILLA ALERAMO n. 55 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

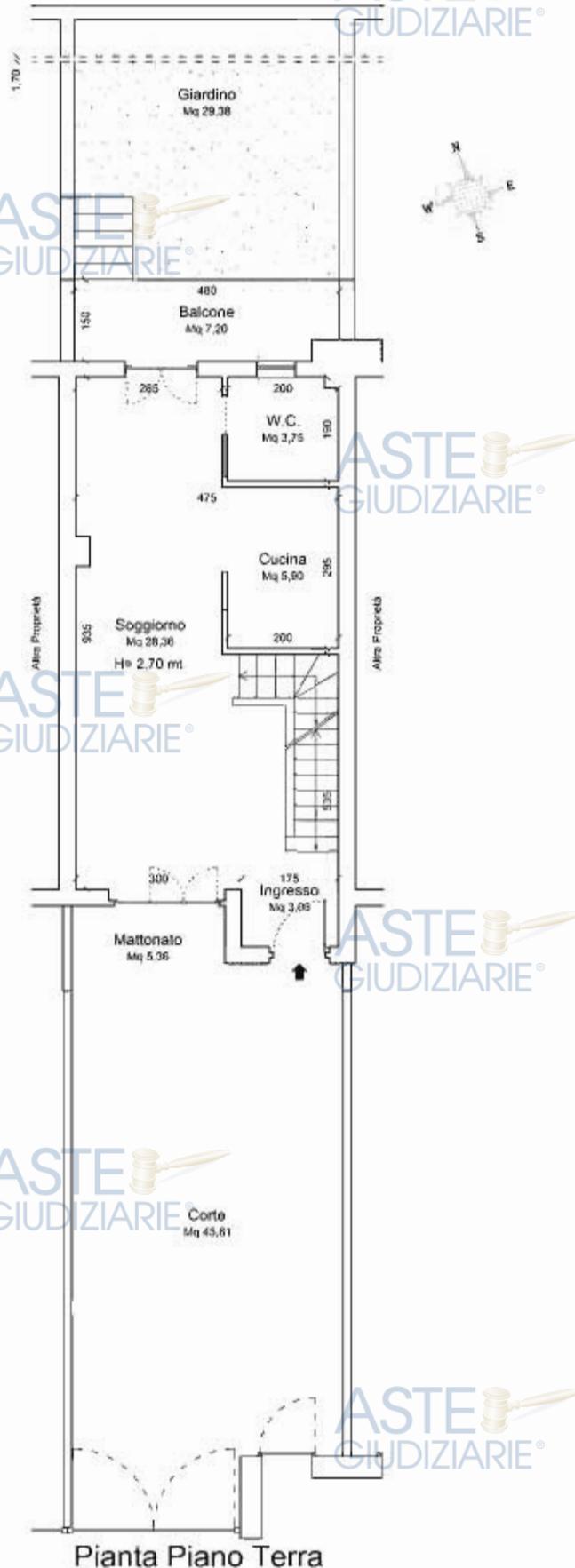
Data: 19/09/2018 - n. T192002 - Richiedente:

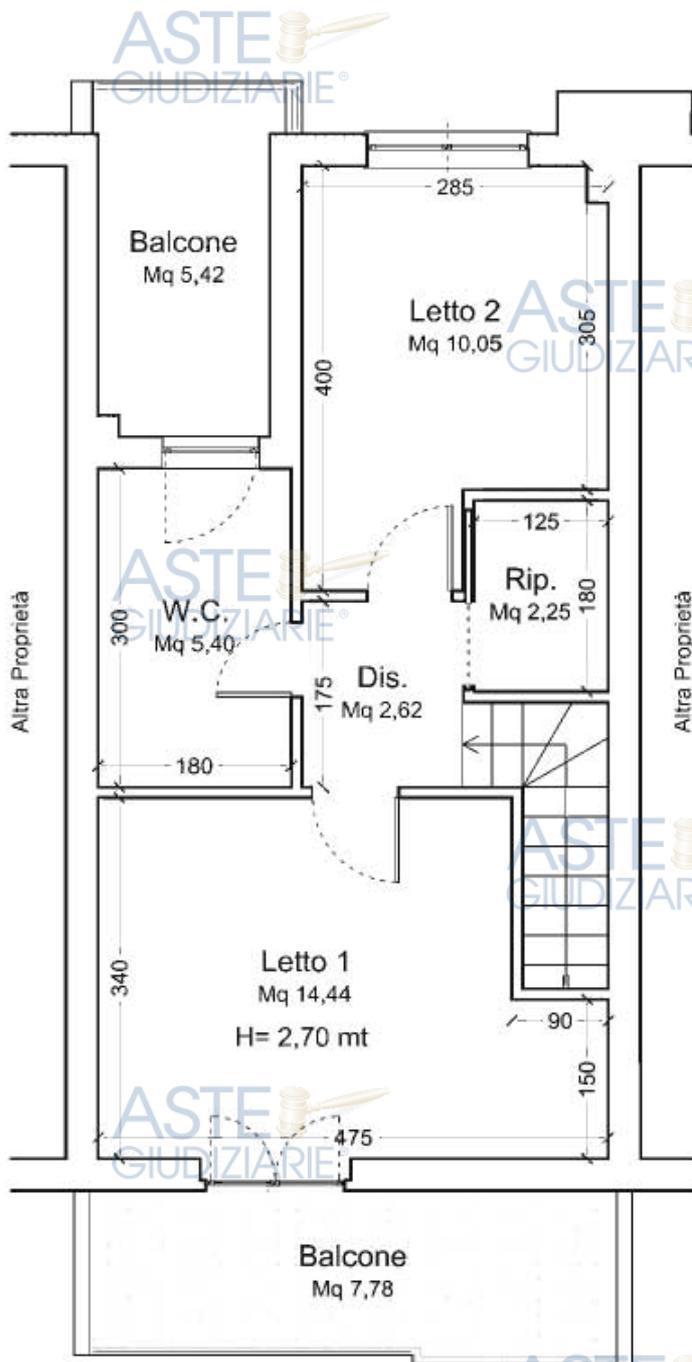
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Stato di Fatto con schema superfici



Pianta Piano Seminterrato





Pianta Piano Primo



Corrispondenza dati catastali

Nell'Atto di Pignoramento l'immobile è stato correttamente individuato.

I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quanto accertato dall'esperto stimatore.

La planimetria catastale attualmente in atti presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Cesareo (DIA prot. n. 9711 del 21.07.2006).

DESCRIZIONE GENERALE POSTO AUTO

Caratteri Tecnologici

Posto auto scoperto, pavimentazione in asfalto. Dimensioni 21 mq.

Stato Manutentivo

Ottimo stato manutentivo, non da ristrutturare.

Per quanto non descritto si faccia riferimento all'Allegato Fotografico.

ASTE GIUDIZIARIE
Planimetria Catastale

ASTE GIUDIZIARIE

Data: 19/09/2018 - n. T192003 - Richiedenti

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollata n. RM0007513del 04/01/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Sibilla Aleramo civ. 55	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sesione: Foglio: 33 Particella: 1119 Subalterno: 36	Compilata da: Lijoi Giacomo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 12875

FABBRICATO B PARCHEGGIO INT. 4 PIANO TERRA
--

Ultima planimetria in atti
Data: 19/09/2018 - n. T192003 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2018 - Comune di SAN CESAREO (M293) - Foglio: 33 - Particella: 1119 - Subalterno: 36 >
VIA SIBILLA ALERAMO n. 55 piano: T interno: 4 edificio: B;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Corrispondenza dati catastali

Nell'Atto di Pignoramento l'immobile è stato correttamente individuato.

I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quanto accertato dall'esperto stimatore. La planimetria catastale attualmente in atti non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Cesareo.

5. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 specificando in costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

INTERO EDIFICIO IN VIA SIBILLA ALERAMO - FOGLIO 33 P.LLA 1119

Il fabbricato di maggiori dimensioni, identificato in Catasto fabbricati al Foglio 33 Particella 1119, su cui insistono gli immobili oggetto di perizia è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 24 del 19.10.2004 rilasciato dal Comune di San Cesareo.

Con successiva variante in corso d'opera di cui alla DIA prot. n. 9711 del 21.07.2006 – pratica n. 86/2006 sono state apportate modifiche al progetto assentito con permesso di costruire n. 24 del 19.10.2004 – pratica edilizia n. 11/2004 di cui si allega copia.

E' stato reperito il certificato di collaudo finale dei lavori del 12.07.2007 prot. 10430.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato con prot. n. 342/2008 del 17.01.2008 di cui si allega copia.

L'edificio pertanto è da ritenersi regolarmente edificato.

Nello specifico per quanto riguarda le singole unità immobiliari ricomprese nell'Atto di Pignoramento risulta quanto segue: dall'esame dell'elaborato grafico allegato alla DIA prot. n. 9711 del 21 luglio 2006 emergono delle difformità negli ambienti interni per quanto riguarda il piano

terra (antibagno), mentre al piano seminterrato, locale cantina, risultano difformi le destinazioni d'uso del locale lavatoio adibito oggi a bagno seppur mantenendo le stesse dimensioni planimetriche e del locale cantina ove sono presenti impianti tecnologici non consoni all' uso cui è destinato.

Si riscontra altresì, nel piano seminterrato, la presenza di un tramezzo vicino il ripostiglio, non presente nell'ultimo titolo abilitativo.

Sentito l'ufficio tecnico comunale e visto il vigente strumento urbanistico comunale, per la regolarità urbanistica è necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria al fine di regolarizzare la diversa distribuzione di spazi interni al piano terra (antibagno) e il tramezzo al piano seminterrato. Per sanare la realizzazione del bagno afferente il locale cantina al piano S1 sarà necessario demolire la doccia. Per quanto attiene il ripristino del corretto utilizzo del piano seminterrato si dovrà provvedere alla rimozione degli impianti tecnologici dell'angolo cottura ivi presente.

I costi necessari per la pratica edilizia di cui sopra sono da detrarsi dal valore dell'immobile e stimati in: € 1.080,00 diritti di segreteria (€ 80,00), e sanzione Cila (€ 1.000,00), oltre a competenze tecniche da valutare.

7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non sono stati riscontrati gravami da censo o livello o uso civico.

- *Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*

Il titolo di provenienza in favore dell'esecutato è garantito dall'Atto di Assegnazione redatto dal Notaio Antonio Mosca in data 26/05/2010 repertorio n. 82951 trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 2 il 09/06/2010 al numero 35831/20747.

Si sono inoltre effettuate ispezioni ipotecarie per verificare l'esistenza di altri eventuali atti pregiudizievoli collegati alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di seguito viene riportato l'elenco note:

1. TRASCRIZIONE del 18.01.1977 nn. 1290/1094 e nn. 1291/1095
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. Antoni Vicini.
ATTO TRA VIVI – Compravendita del 23.12.1976. Repertorio 47026.
2. TRASCRIZIONE del 08.03.1997 ai nn. 7496/4849
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. Roberto Labate.
ATTO TRA VIVI – Compravendita del 17.02.1997. Repertorio 155498.
3. TRASCRIZIONE del 08.03.1997 ai nn. 7497/4850.
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. Roberto Labate.
ATTO TRA VIVI – Mutamento ragione sociale del 17.02.1997. Repertorio 155499.
4. TRASCRIZIONE del 23.12.2004 ai nn. 77213/47998.
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. Nicola Cinotti.
ATTO TRA VIVI – Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 06.12.2004 Repertorio 112571.
5. TRASCRIZIONE 29.07.2005 ai nn. 51364/29571.
Pubblico Ufficiale Comune di San Cesareo.
ATTO TRA VIVI – Convenzione edilizia del 21.07.2005
6. ISCRIZIONE del 10.02.2006 ai nn. 7229/2212.
Pubblico Ufficiale Notaio Dr. Antonio Mosca.
IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 08.02.2006.
Repertorio 73467
7. ISCRIZIONE del 05/02/2016 n. 5060/648.
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna del 11.01.2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Decreto ingiuntivo
8. TRASCRIZIONE del 16/12/2016 n. 58010/39329
Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Tivoli del 08.11.2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobile

2. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono risultati non occupati.

• *Acquisisca ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale dei beni senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;*

L'esecutato, al momento dell'assegnazione delle porzioni immobiliari di cui all'atto del notaio dott. Antonio Mosca del 26.05.2010 rep. 82951, risultava celibe. Trattasi pertanto di bene personale.

3. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

8. Indichi l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

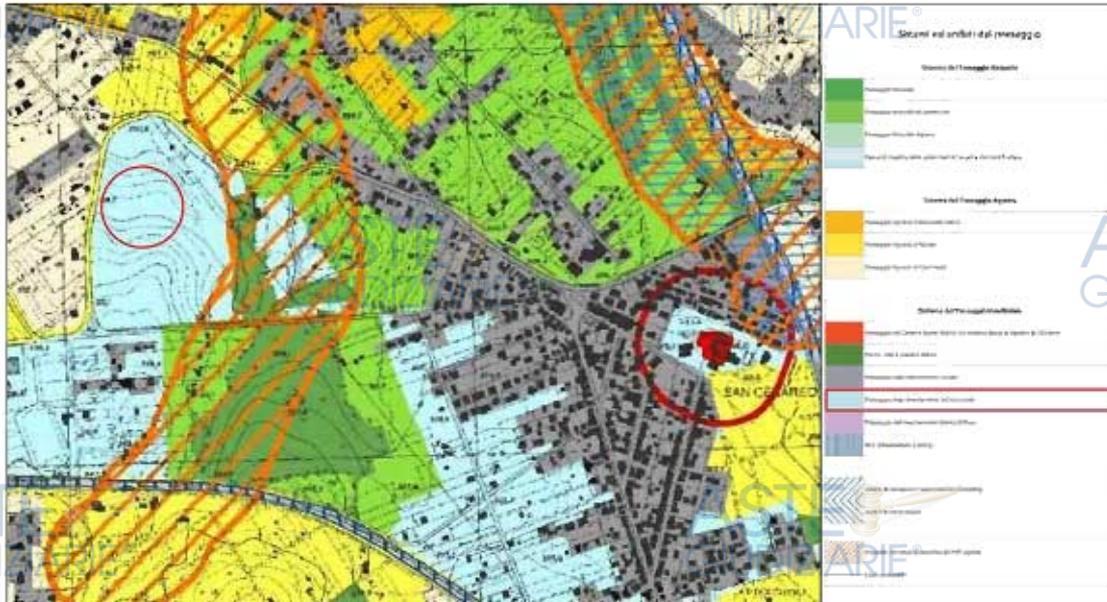
VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito il Condominio per il fabbricato in oggetto.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO – ARTISTICO

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della L.R. sul paesaggio n. 24/98:

- Nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio
L'area è ricompresa nel "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione"



- Nella Tav. B: Beni paesaggistici
L'area è ricompresa nel "Aree di interesse archeologico già individuate"



Il Giudice dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica

dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario.

METODOLOGIA APPLICATA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- ✓ Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito;
- ✓ Metodo della capitalizzazione del reddito.

Metodo Comparativo Diretto

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che sotto sono riportati.

Metodo della Capitalizzazione del Reddito

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dall'Agenzia delle Entrate e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie lorda dell'immobile ricavando un canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese patronali. Al risultato sarà poi applicato di saggio di capitalizzazione.

Valore OMI

L'immobile risulta essere situato in una zona per la quale il valore OMI risulta essere disponibile, si è pertanto proceduto alla seguente stima

Superficie Commerciale 137.25mq - Compravendita = 1.400 €/mq - Locazione 6,00 €/mq mese,

N.B. Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C, oltre che dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui l'allegato B), che afferma

che “l’unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale” (art. 3) ed i criteri di determinazione di tale superficie sono:

La superficie catastale è data dalla somma:

- Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

ESITO DELLA STIMA

Lotto unico

Metodo Comparativo Diretto

Rilevato un valore medio unitario di 1.400,00 €/mq per la zona e per immobili assimilabili per caratteri intrinseci ed estrinseci–tramite ricerca di mercato e colloqui con agenzie immobiliari locali.

Applicando il valore unitario di 1400,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a mq 137,25 calcolata come nello schema che segue si avrà il valore ordinario di:

Superficie commerciale RGEI 550/2016 Lotto Unico Fig.33 - p.IIa 1119 - sub 12-36	SUPERFCI (mq)			
	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. Ponderazione	Superficie Ponderata
Superficie Residenziale	75,83	98,29	1,00	98,29
Balconi	20,4	21,52	0,25	5,38
Cantina	51,3	64,13	0,35	22,45
Giardino	80,35	88,61	0,15/0,05	6,93
Posto Auto Scoperto	21,00	21,00	0,20	4,20
Totale	248,88	293,55		137,25

Valore ordinario $V_0 = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 137,25 \text{ mq} = \text{€ } 192.144,40$

Metodo della Capitalizzazione del Reddito

Scelto il valore di riferimento pari a € 6,00 €/mq mese si procede come segue:

- ❖ SL = Superficie Lorda (commerciale) immobile = 137,25 mq
- ❖ i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato). Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0%;
- ❖ Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha: Canone Mensile anticipato $CM = SL * \text{valore unitario} = 137,25 \text{ mq} * \text{€/mq } 6,00 = \text{€ } 823,48$

Spese padronali (stimate pari al 35%) e riguardanti:

- Quota reintegrazione, manutenzione a assicurazione (8%);
- Quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- Amministrazione e sorveglianza (4%);
- Imposte (20%);

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 823,48 (1-0.35) = \text{€ } 6.423,11$

Valore ordinario $V_{cr} = \text{€ } 6.423,11 / 0,03 = 214.103,76$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = (a+b)/2 = (\text{€ } 192.144,40 + \text{€ } 214.103,76) / 2 = \text{€ } 203.124,08$

$V - V_{\text{regolarizzazione}} = \text{€ } 174.536,64 - \text{€ } 1080,00 = \text{€ } 202.044,08$

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

Riduzione del valore di mercato = 10% (202.044,08 €) = € 20.204,41

$V_{m \text{ ridotto}} = \text{€ } 202.044,08 - \text{€ } 20.204,41 = \text{€ } 181.839,67$

Il Giudice dispone che l'Esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DESCRIZIONE	INDIRIZZO	Fig.	P.lla	Sub	Cat.	SUP. COMMERCIALE mq	ESISTENZA OPERE ABUSIVE	VALORE UNITA' IMMOBILIARE	COSTO DELLE ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE	VALORE UNITA' IMMOBILIARE CON DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE	PREZZO ABBATTUTO DEL 10%
Villino a schiera composto da un piano terra, un piano primo ed un piano seminterrato, collegati da scala interna, composto al piano terra da corte esclusiva, ingresso – salotto con angolo cottura, bagno e balcone su cui si innestano delle scale che permettono l'accesso al giardino, al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e due balconi, al piano seminterrato da cantina e lavatoio	San Cesareo VIA SIBILLA ALERAMO n. 55 piano S/T/1	33	1119	12	A/2	€ 137,25	SI	€ 203.124,08	€ 1.080,00	€ 202.044,08	€ 181.839,67
Posto auto. Dimensioni 21 mq.	San Cesareo VIA SIBILLA ALERAMO n. 55 piano T			36	C/6						

Allegati

1. Nomina e giuramento
2. Atto di proprietà
3. Visure e planimetrie catastali
4. Titoli abilitativi
5. Documentazione Fotografica con planimetria punti di scatto
6. Foto satellitare con sovrapposizione catastale
7. Rilievo planimetrico quotato degli immobili

Il tecnico
Ing. Pierluigi Pietrangeli