

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA (RM)
SEZIONE CIVILE

Giudice: **Dott. Francesco VIGORITO**

R.G. n.: **3850/2015**

Procedimento:

contro

C.T.U.



Anno 2021

C.T.U.: Arch. Gianni Baldi
Studio: L.go S. Francesco d' Assisi, 9
00053 Civitavecchia (RM)
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com

R.G.: 3850/2015

RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIVA

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA (RM)

SEZIONE CIVILE

Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia (RM), Dott. Francesco VIGORITO, io sottoscritto Arch. Gianni BALDI con studio in 00053 – Civitavecchia (RM) – L.go San Francesco d' Assisi n. 9

PREMESSO

- che con ordinanza della S.V. Ill.ma del 29/03/2021, tenutasi con modalità cartolari, venivo nominato Consulente Tecnico d' Ufficio nella causa promossa dai Sigg. ~~BALDI GIANNI~~ + 1 (Attori), nei confronti dei Sigg. ~~BALDI GIANNI~~ (Convenuti);
- che nell' udienza del 29/03/2021 accettavo l' incarico prestando giuramento di rito;
- che nella medesima udienza mi venivano formulati i seguenti quesiti, che riporto nel suo testuale tenore:
 - 1) *“Esaminati gli atti di causa e compiuti gli accertamenti necessari, descriva il C.T.U. tutto l' immobile indicato in citazione e proceda alla relativa individuazione 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, etc.), 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;

- 2) Accerti preliminarmente ed indichi nella relazione 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 della Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 3) Accerti, 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 comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso l' immobile è in regola con la normativa urbanistico – edilizia prosegua le operazioni peritali;
- 4) Indichi l' esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; rilevi l' esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l' immobile non sia oggetto di tali vincoli prosegua le operazioni peritali;

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *Se i dati indicati nella domanda non hanno mai identificato lo immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *Se i dati indicati nella domanda sono erronei ma consentono la identificazione del bene;*
 - c) *Se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*
- 6) *Dica se l' immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile il frazionamento sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo;*
- 7) *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 della domanda; verifichi se risultano registrati presso l' ufficio del registro atti privati 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sua 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;*
- 8) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 9) 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;*
- 10) Valuti se i beni siano suscettibili 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 perizia estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- 11) In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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;*
- 12) Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo alla identificazione dei*

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

- 13)***Determini il valore dell' immobile o delle singole quote con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dello immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore a 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 i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (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 della domanda, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della domanda, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, in questo caso lo 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 la assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) Dispone altresì che il CTU, acquisita entro la data di inizio delle operazioni, la documentazione prodotta dalle Parti determini le rendite incassate dalle stesse, suddivise per ciascun comproprietario e le spese sostenute comprensive delle spese di successione e formi sulla base di tali elementi il progetto di divisione precisando le quote spettanti a ciascuno;

15) Calcoli il canone di locazione dell' immobile indicato in atto di citazione dalla data di apertura della successione e dalla data della domanda.

TUTTO CIO' PREMESSO

ho redatto la presente relazione di C.T.U., che ho corredato di alcuni allegati appresso elencati ed, inoltre, ho suddiviso il testo della Relazione stessa nel seguente ordine:

Descrizione operazioni peritali

Prima di procedere nelle risposte ai quesiti formulati dal Giudice, si ritiene utile fornire una preliminare e sommaria descrizione delle operazioni peritali:

- in data 21/05/2021 con inizio alle ore 10,00 espletavo le operazioni peritali con **il 1.o accesso sopralluogo** in Fregene (RM) via Caorle n. 19, allo scopo di prendere visione dei luoghi oggetto del contenzioso (**Allegato A**) e il rilievo dei luoghi (**Allegato B**).

Il tutto come documentato nell' allegate fotografie (**Allegato R**).

| ACCESSO agli ATTI | | ATTIVITA' SVOLTE |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------|
| UFFICI | ATTIVITA' | ESITO |
| COMUNE di FIUMICINO | Urbanistica | Immobile costruito in data 1967 |
| AGENZIA ENTRATE | Locazioni | Non presenti |
| NOTAIO | Atto di compravendita | Fascicolo di causa |
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto ultraventennale | Fascicolo di causa |

| RICERCHE TELEMATICHE | ATTIVITA' | DATA | ESITO |
|-------------------------|------------------------------|------------|--|
| PST Giustizia | Giuramento | 11.04.2021 | Accettazione |
| | Fascicolo telematico | | Consultazione |
| | Deposito perizia | | Cancelleria |
| SISTER | Catasto | | Visura storica Planimetria catastale |
| GOOGLE | Ortofoto satellitare | | Dati Relazione |
| REGIONE LAZIO | Ricerca Vincoli territoriali | | Dati Relazione |
| | | | |
| RIUNIONI | MOTIVO | DATA | ESITO |
| FREGENE (RM) | Sopralluogo | 21.05.2021 | Positivo |

| | | | |
|-----------|---------|--|--|
| TRIBUNALE | Udienza | | |
|-----------|---------|--|--|

Risposta ai quesiti .

Quesito 1)

L' immobile oggetto della presente stima è ubicato in Località Fregene (RM) – Via Caorle n. 19/21, Scala D, Piano 1.o (Appartamento) e 3.o (Soffitta), interno 6 in una Palazzina di tre piani (Vedi Foto n. 1 e 3), senza ascensore e sita allo interno di un comprensorio condominiale.

Contraddistinto al N.C.E.U. (Allegato E) :

| DATI CATASTALI ATTUALI | | | | | | | |
|------------------------|--------|------|------|------|-------|----------------|----------|
| Foglio | P.IIIa | Sub. | Ctg. | Cls. | Cons. | Sup. catastale | Rendita |
| 700 | 252 | 6 | A/7 | 6 | 5,5 | 88 | 1.050,99 |
| | 402 | | | | Vani | | |
| Piano 1 - 3 | | | | | | | |

L' intero comprensorio è situato in una zona di espansione posta a circa 900 mt dal centro di Fregene e 500 mt dal mare (riferimento via Castellamare); in un contesto urbano dotato di servizi commerciali, banche, etc., con una buona viabilità e immerso nel verde, a 100 mt dalla pineta Monumentale di Fregene.

Al comprensorio, di cui fa parte l' unità immobiliare, si accede tramite un cancello carrabile (civ. 21) ed uno pedonale (civ. 19) dove è presente un edificio che ospita la portineria (Vedi foto n. 2 e 4). All' interno del comprensorio sono presenti aree adibite a giardino, strade interne di collegamento delle palazzine nonché aree adibite a parcheggio delle autovetture (Vedi foto n. 5 e 7).

L' appartamento oggetto del procedimento è ubicato nella palazzina contrassegnata con la lettera D (**Vedi Foto 10**) costituita da n. 3 piani (**Vedi Foto 6/8 e 12**) ed è distribuito su di un unico livello al piano terzo, composto da: ingresso, pranzo-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e n. due (2) camere da letto (**Vedi Foto da n. 13 a n. 21/23**). Completano la consistenza n. tre (3) balconi (**Vedi Foto n. 15/22 e 24**). L' immobile si presenta con serramenti esterni in legno verniciato e infissi interni in legno. La pavimentazione ed i rivestimenti sono in ceramica e le pareti rifinite con carta da parati. L' unità immobiliare è dotata d' impianto di riscaldamento autonomo a gas, con la produzione di ACS (**Vedi foto n. 25 e 26**).

L' appartamento allo stato attuale risulta completamente arredato.

Nell' insieme l' appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Completa la consistenza dell' appartamento una soffitta posta al piano terzo (3), dotata sul fondo di una finestra e collegata tramite la scala interna condominiale (**Vedi foto n. 27 e 28**).

Sono inoltre comprese nelle quote di proprietà condominiale le pertinenze costituite da un lavatoio-stenditoio (al piano terzo) ed uno spazio adibito a parcheggio auto (al piano terra) a servizio della Palazzina (**Vedi foto n. 9 e 11**).

Per l' immobile sussiste la possibilità di esercizio dell' opzione IVA essendo già trascorsi oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione.

Quesito 2)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che il terreno distinto in N.C.T. al foglio 700 con le Particelle 251 e 252, ricade nel P.R.G. approvato con D.G.R. 162 del 31.03.2006 in **ZONA B** e **Sottozona B3** ovvero *“Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati”* e già sottoposti a pianificazione attuativa e con utilizzazione approvata con D.C.G. n. 31 del 22 febbraio 2018 di **Completamento residenziale a case isolate** che è soggetto ai **Vincoli paesaggistici ai sensi dello art. 134 c. 1 lett. a), b), c) del D. Lgs. 42/04 (Allegato I)**.

Quesito 3)

L'immobile risulta edificato con **Licenza edilizia n. 296/A del novembre 1965** e successiva **Variante n. 566 del 26.03.1968**. Il tutto come emerso dal Libretto di cantiere presente negli Archivi del Comune di Fiumicino (**Allegato J e K**). Allo stato attuale non è stato possibile accertare l'esistenza del Certificato di Abitabilità.

Quesito 4)

Sul bene non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità né l'esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Quesito 5)

Il bene è individuato correttamente come sito in Località Fregene – Via Caorle, 19, piano 1 e 3, interno 6 e contraddistinto al NCEU nel Foglio 700, Particella 252 e 402 graffate, Subalterno 6.

Quesito 6)

L'immobile per come è conformato non permette la divisibilità od il frazionamento in più Lotti.

Quesito 7)

Da quanto accertato durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero. Le richieste alle Parti hanno dato esito negativo riguardo alla eventuale esistenza negli anni precedenti di un Contratto di affitto.

Quesito 8)

Allo stato attuale l'immobile non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge di una delle Parti.

Quesito 9)

Dalle richieste effettuate all'Amm.re pro tempore Dott. Bilotta per conoscere le spese di gestione annue ed eventuali spese straordinarie, ho accertato che attualmente il Condominio vanta un credito al 10.05.2021 di **Euro 3.878,71** (Allegato L).

Quesito 10)

L'immobile per come è conformato planimetricamente ed urbanisticamente non è suscettibile di separazione e/o divisione.

Quesito 11)

Per quanto confermato nella **risposta al Quesito 10)** vista la improcedibilità alla divisione e/o al frazionamento in più unità dello appartamento oggetto del procedimento, si procederà alla stima dello intero compendio, secondo la metodologia indicata nella **risposta al Quesito 13).**

Quesito 12)

L'immobile per come conformato non è suscettibile di divisione ed è quindi vendibile in un unico Lotto.

Quesito 13)

Al fine di stimare il più probabile Valore dell'immobile sarà necessario procedere al calcolo della Superficie calpestabile e successivamente della Superficie commerciale, secondo quanto indicato nella **Norma UNI 10750 (superficie commerciale)**. In particolare il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% cantine e soffitte;
- 35% dei balconi e terrazze;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Appartamento (H = 3,00 ml)

| VANO | SUPERFICIE (Mq) |
|------|-----------------|
|------|-----------------|

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Ingresso | Mq 7,452 |
| Pranzo/Soggiorno | Mq 21,063 |
| Disimpegno | Mq 3,540 |
| Cucina | Mq 7,512 |
| Bagno | Mq 4,597 |
| Letto 1 | Mq 11,482 |
| Letto 2 | Mq 12,952 |
| Totale superficie calpestabile | MQ 68,598 |

Balconi

| VANO | SUPERFICIE (Mq) |
|---------------------------------------|------------------|
| Balcone 1 | Mq 5,951 |
| Balcone 2 | Mq 3,752 |
| Balcone 3 | Mq 2,675 |
| Totale Superficie calpestabile | MQ 12,453 |

Soffitta (H = 2,26 ml)

| VANO | SUPERFICIE (Mq) |
|---------------------------------------|-----------------|
| Soffitta | Mq 5,371 |
| Totale superficie calpestabile | Mq 5,371 |

Calcolo della Superficie commerciale

| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
|-------------------------------------|-----------|---|
| Superficie utile netta Calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Balconi e terrazze | 35% | Altezza media minima mt 2,40 |
| Sottotetti non abitabili e soffitte | 25% | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 |

Per cui:

| Superficie calpestabile | Coefficiente di riduzione | Superficie commerciale |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Mq 81,598 | 1,00 | Mq 81,60 in c.t. |
| Mq 12,453 | 0,35 | Mq 4,36 in c.t. |
| Mq 5,371 | 0,25 | Mq 1,34 in c.t. |
| Totale Superficie Commerciale | | MQ 87,30 |

Metodologia di Stima adottata

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, si è scelto di mediare il **Metodo di stima sintetico (comparativa-vendita)**: metodo che si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità, con il **Metodo di stima analitico**: che si basa sulla ricerca del

Dall'analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni stabilite dalle Tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Allegato O) e di alcune Agenzie Immobiliari di zona (Allegato P), la cui sintesi si riporta di seguito, avremo:

Risultato indagine di mercato Appartamento:

| INDICAZIONE | Superficie | Prezzo di vendita | Euro/mq |
|----------------------|------------|---------------------------|-----------------|
| 1) Via Caorle, 19/21 | Mq 100,00 | 128.500,00 | 1.285,00 |
| 2) Via Atrani, | Mq 75 ,00 | 285.000,00 | 3.800,00 |
| 3) Via Cervia, 14 | Mq 50,00 | 156.000,00 | 3.120,00 |
| | | Valore medio ai Mq | 2.735,00 |

Risultato indagine valori O.M.I.

Interrogazione: Anno 2020- Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO Fascia/zona: Suburbana/ FREGENE (VIA CASTELLAMARE)

Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori di Mercato | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1750 | 2600 |
| Abitazioni economiche | NORMALE | 1650 | 2450 |
| Box | NORMALE | 1050 | 1550 |
| Ville e Villini | NORMALE | 2100 | 3100 |

Considerate le condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile, la ubicazione in un comprensorio con guardiania ed un costante servizio di giardinaggio nonché le pertinenze costituite da un parcheggio privato, un locale soffitta e la possibilità di usufruire di un locale lavatoio e stenditoio comune si è scelto di adottare il Valore pari a Euro/mq 2.200,00.

Valore più probabile di vendita

L'immobile ha una tipologia residenziale e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, motivo per il quale si è stabilito di adottare un prezzo unitario pari alla media dei prezzi al metro quadrato sopra descritti.

Appartamento e soffitta in Fregene (RM)

Valore medio = $[(2.735,00 + 2.300,00)/2] = \text{€}/\text{mq } 2.500,00$ in c.t. per cui:

Superficie commerciale x €/mq = Valore commerciale

Mq 87,30 x 2.500,00 €/mq = € 218.250,00

VALORE TOTALE DI MERCATO – STIMA SINTETICA = € 218.250,00

b) Metodo analitico.

Questo procedimento consiste nel comparare l’immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di locazione di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolare modo, confrontando il costo di affitto a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall’ analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni effettuate presso alcune Agenzie Immobiliari di zona (Allegato Q), la cui sintesi si riporta di seguito:

Risultato indagine di mercato canoni di affitto

| UBICAZIONE | CANONE MENSILE | Mq | €/Mq |
|-------------------------|----------------|--------|--------|
| 1) S. Teresa di Gallura | 1.050,00 | 145,00 | 7,241 |
| 2) Via Agropoli, snc | 650,00 | 55,00 | 11,818 |
| 3) Via Agropoli, snc | 680,00 | 45,00 | 15,111 |
| 4) Via Cattolica, snc | 800,00 | 80,00 | 10,00 |
| Valore medio al Mq | | | 11,045 |

Applicando la formula : $V = R/i$ dove:

V = Valore dell' immobile;

$R = F - (J + Q_r + S_g + M_s + A_s + A_m)$

In cui:

J = Importo annuo delle imposte, etc., pari a $2/3 F \times 0,25$

Q_r = Quote sfitti, inesigibilità, etc., pari a 3% di F

S_g = Servizi e condominio, ammortamento pari a 8% di F

M_s = Manutenzione straordinaria pari a 3,5% di F

A_s = Assicurazione pari a 1% di F

A_m = Amministrazione condominio pari a 3% di F

i = Tasso di capitalizzazione

per cui il canone mensile lordo sarà pari a:

mq 87,30 x €/mq[(7,241+11,818+15,111+10,00)/4]= € 964,00 in c.t.

da cui:

$F = € 964,00 \times 12 = € 11.568,00$ (canone lordo annuo)

Importo annuo delle imposte e tributi $2/3 F \times 0,25$

$J = 2/3 € 11.568 \times 0,25 = € 2.892,00$

Quote affitto, inesigibilità, manutenzione 3% di F

$Q_r = 3\% \text{ di } € 11.568,00 = € 347,04$

Servizi, condominio ed ammortamento 8% di F

$S_g = 8\% \text{ di } € 11.568,00 = € 1.272,48$

Manutenzione straordinaria 3,5% di F

$M_s = 3,5\% \text{ di } € 11.568,00 = € 404,88$

Assicurazione 1,0% di F

$A_s = 1\% \text{ di } € 11.568,00 = € 115,68$

Amministrazione condominio 3,0% di F

$A_m = 3\% \text{ di } € 11.568,00 = € 347,04$

=====

Totale spese € 5.379,12

Calcolo del Reddito netto dell' immobile

$R_n = F - \sum \text{Spese} = € 11.568,00 - € 5.379,11 = € 6.188,88$ (Reddito netto)

da cui il valore sarà così determinato:

$V = R_n \times i = € 6.188,88 : 0,035 = € 223.457,15 = € 176.825,00$ in c.t.

- Valore mediato del bene:

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo, il **più probabile valore di mercato**, alla data attuale, è pari alla media tra i valori precedentemente determinati:

$€ 218.250,00 + € 176.825,00 = € 409.200,00 : 2 = € 197.537,50 = € 197.500,00$ in c.t.

MISS S

- OMISSIS -

Nel depositare la presente Relazione, consapevole di avere svoto l'incarico con serena obiettività, sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai Quesiti postimi, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, resto a Sua disposizione per eventuali chiarimenti dovessero necessitare.

Il C.T.U.



Civitavecchia, 02 agosto 2021

Arch. Gianni BALDI