

# TRIBUNALE di ROMA

---

## IV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata: N°. **Gen. 563/2016**

Giudice: dott.ssa Flora Mazzaro

Custode Giudiziario: dott. Marco Bucchi

Barclays Bank PLC  
contro



## RELAZIONE di STIMA LOTTO unico

**Relativo al bene immobile sito nel Comune di Roma al Vicolo di Vigna Mangani, 10 identificato al Catasto Fabbricati: l'abitazione di tipo civile al foglio 580 p.la graffata 113 sub 502, la corte annessa al foglio 580 particella graffata 330 sub 504**

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Mauro Bitetti

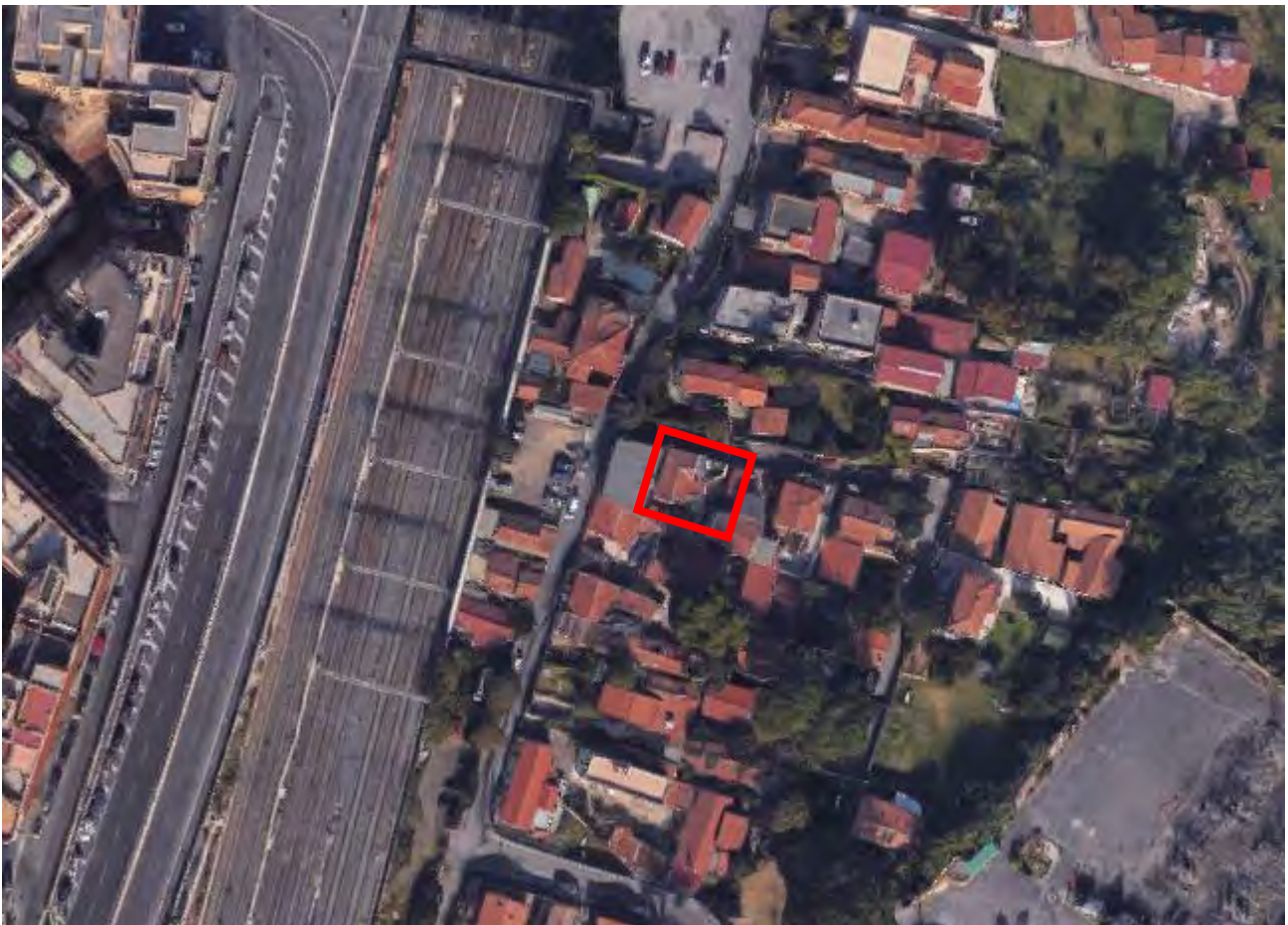
Via A. Crivellucci, 21 - 00179 ROMA

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma n. 9443



## INDICE

<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 1</b> .....	<b>3</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 2</b> .....	<b>4</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 3</b> .....	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 4</b> ..... Errore. Il segnalibro non è definito.	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 5</b> ..... Errore. Il segnalibro non è definito.	<b>12</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 6</b> .....	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 7-8</b> .....	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO N. 9-10-11-12</b> .....	<b>18</b>
<b>CONCLUSIONI e QUESITO 13-14</b> .....	<b>23</b>



Estratto da Google Earth con individuazione del fabbricato



## **QUESITI dell'INCARICO PERITALE**

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati 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;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 563/16 lo scrivente arch. Mauro Bitetti, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati:

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

#### *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

L'oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 06/05/2016 Reg. Gen. 50652, Reg. Part. 34496 a favore di Barclays Bank PLC contro il sig. , la piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare sita in Roma in vicolo di Vigna Mangani, 10 e non via di villa Mangani, come riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, ed identificato al Catasto Fabbricati: *l'abitazione di tipo civile* al foglio 580 p.lla graffata 113 sub 502 zona 4 cat. A/4,





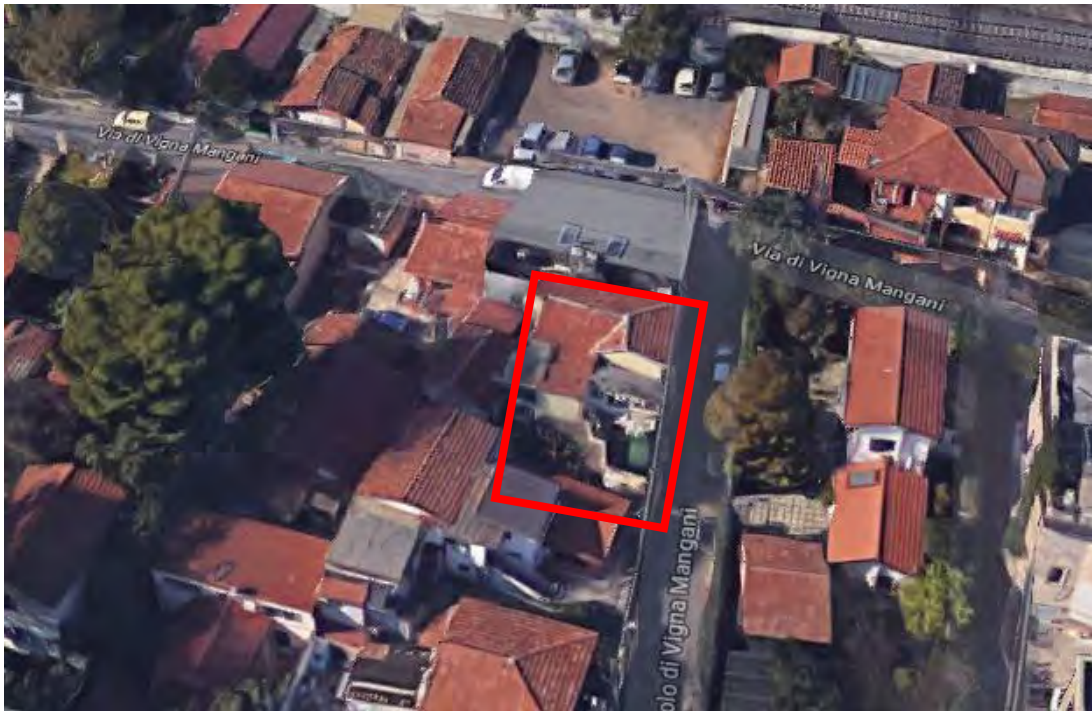
*classe 3, vani 5, rendita catastale € 723,04, mq 76,00; la corte annessa al foglio 580 particella graffata 330 sub 504.*

Pertanto la presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma 1) nonché l'ufficio tecnico del Comune di Roma, che il sottoscritto ha effettuato, gli accessi in loco, in data 11/10/2017, congiuntamente al custode giudiziario il dott. Marco Bucchi, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato manutentivo dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Il bene è ubicato nel comune di Roma in vicolo di Vigna Mangani n.10, in zona Municipio IV, nel quartiere Pietralata. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria, etc.).



**Individuazione del compendio immobiliare sulla mappa google earth 3D**

Il bene oggetto di stima, è un edificio unifamiliare che fa parte di un insieme di fabbricati per abitazione ad un piano, e con accesso da vicolo di Vigna Mangani.



La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, solai in latero-cemento e putrelle, tamponatura in muratura piena.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente e allaccio in fogna comunale.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:**

Lotto unico: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 del sig. di un villino con annessa corte esterna, siti in Roma, vicolo di Vigna Mangani 10, ed identificati al Catasto Fabbricati: *L'abitazione di tipo civile al foglio 580 p.lla graffata 113 sub 502 zona 4 cat. A/4, classe 3, vani 5, mq 76,00, rendita catastale € 723,04; la corte annessa al foglio 580 particella graffata 330 sub 504.*

L'immobile confina con vicolo di Vigna Mangani, particella 330 sub 504, 508, 506.

L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, a cui si accede mediante ingresso indipendente con cancello pedonale, è composto da: ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e piccola corte esterna.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e muniti di grate e di persiane in ferro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco e in vari altri colori. I pavimenti sono in ceramica in tutta la casa. I rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore grigio. L'abitazione è dotata di impianto citofonico. E' presente il riscaldamento autonomo a gas metano.

L'immobile è in uno stato di manutenzione mediocre.



**Cancello di ingresso**



**Corte esterna**







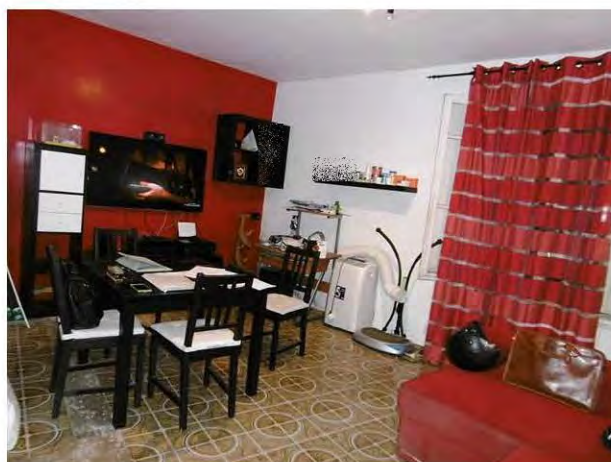
**Disimpegno**



**Cucina**



**Camera da letto**



**Soggiorno**



**Ripostiglio interno**



**Bagno**

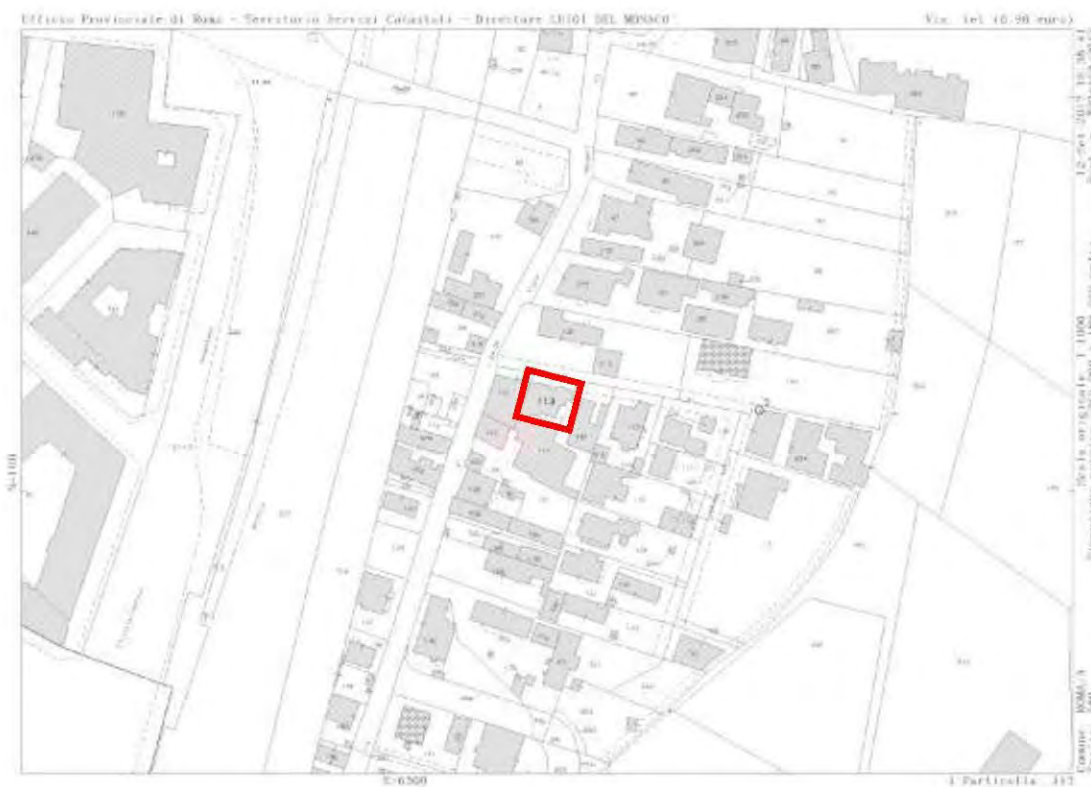




Ripostiglio esterno



Ingresso



Estratto di mappa con evidenziata la particella 113



Data: 12/09/2017 - n. T334772 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: Bordi Consuela Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 10660		Protocollo n. RM0202394 del 12/02/2008	
Comune di Roma Sezione: Foglio: 580 Particella: 301		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200	

Ultima planimetria in atti  
Data: 12/09/2017 - n. T334772 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

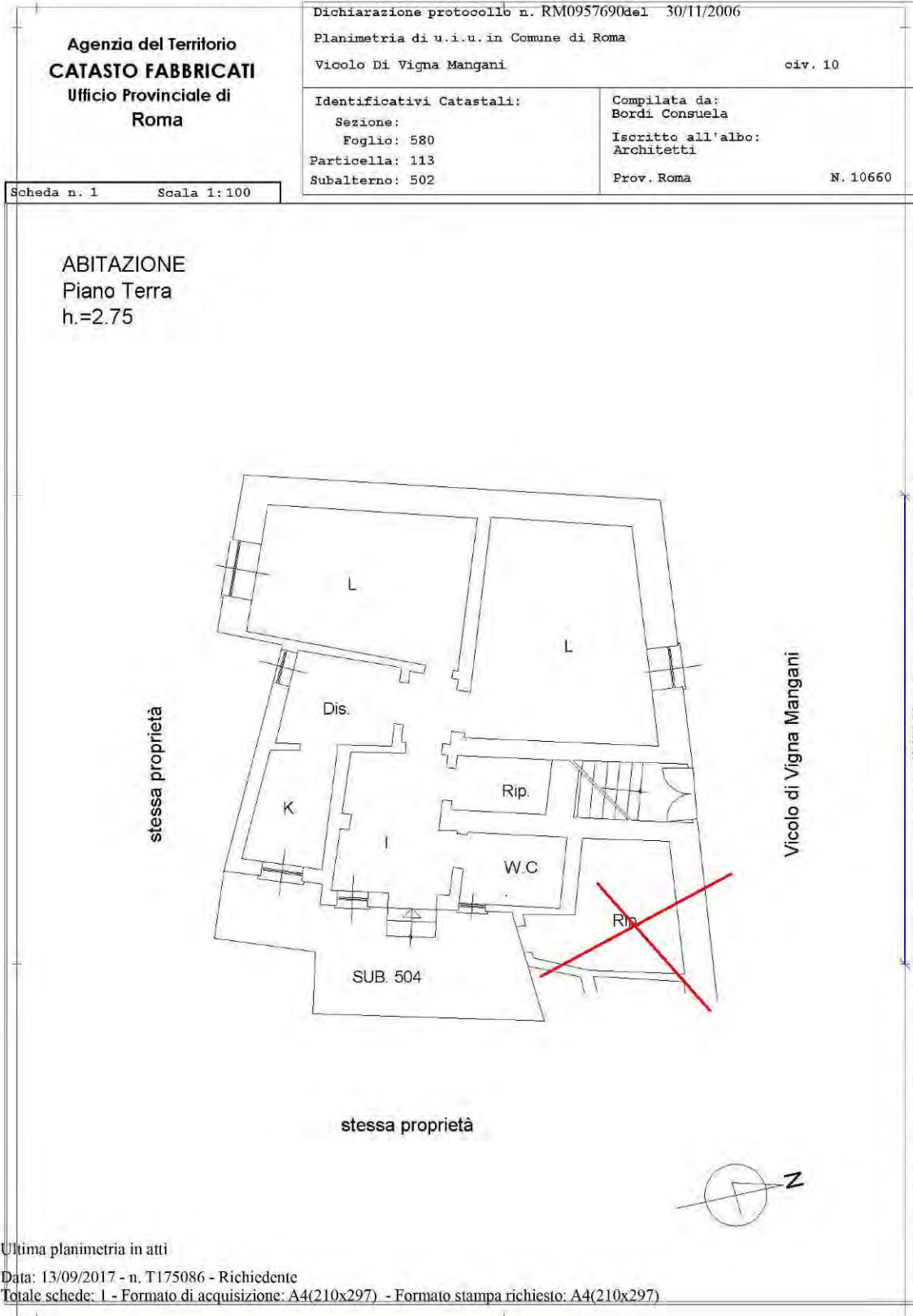
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 580 - Particella: 301 - Elaborato planimetrico >

Elaborato planimetrico



TRIBUNALE di ROMA IV Sezione Civile  
 RELAZIONE di STIMA Lotto unico  
 Rge n. 563/2016: Barclays Bank PLC contro

Data: 13/09/2017 - n. T175086 - Richiedente



Planimetria catastale sub 502

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e per il criterio analitico la superficie commerciale di mq. 57,80 come da tabella sottostante che individua il dettaglio dei singoli vani ed accessori:

DESTINAZIONE LOTTO unico	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
<b>PIANO TERRA</b>								
INGRESSO	7,29	1,00	8,02	EST				
CUCINA	4,11	1,00	4,52	EST				
DISIMPEGNO	6,73	1,00	7,40	SUD				
SOGGIORNO	18,05	1,00	19,86	NORD				
LETTO	14,81	1,00	16,29	SUD				
BAGNO	3,57	1,00	3,93	EST				
RIPOSTIGLIO INTERNO	2,49	1,00	2,74	INTERNO				
CORTE ESTERNA	14,71	0,10	1,47					
TOTALI (MQ.)	71,76		64,23		1	0,90	<b>57,80</b>	SCARSE
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>							<b>57,80</b>	

### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Lotto unico:

- l'abitazione di tipo civile al foglio 580 p.lla graffata 113 sub 502 zona 4 cat. A/4, classe 3, vani 5, mq 76,00, rendita catastale € 723,04; la corte annessa al foglio 580 particella graffata 330 sub 504.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nella planimetria catastale e nella visura. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. Risulta elaborato planimetrico presentato in data 12/2/2008 al prot. RM 0202394.



## **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

### **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO UNICO: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 del Sig. , di un villino ad uso residenziale con annessa corte esterna siti in Roma, vicolo di Vigna Mangano, 10 ed identificati al Catasto Fabbricati: l'abitazione di tipo civile al foglio 580 p.lla graffata 113 sub 502 zona 4 cat. A/4, classe 3, vani 5, mq 76,00, rendita catastale € 723,04; la corte annessa al foglio 580 particella graffata 330 sub 504.

L'immobile confina con vicolo di Vigna Mangani, particella 330 sub 504, 508, 506.

L'immobile è composto da: ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e piccola corte esterna.

Superficie commerciale complessiva di **mq. 57,80**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla attuale consistenza catastale.

Non vi è attestato di prestazione energetica.

L'immobile è occupato dal proprietario, il sig. .

L'immobile oggetto di pignoramento fu edificato dal sig. che, già proprietario del terreno, vi costruì l'unità immobiliare in oggetto ..."in base ad autorizzazioni meglio infra precisate..." lasciandolo poi in eredità ai suoi discendenti, venendo a mancare in data 07/10/1946.

Per alcune modifiche interne è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Roma con prot. N. 245385/02 del 13/12/1986 per il piano terra ed il piano primo, complessivamente per 4 unità immobiliari (sot-1-2-3-4) di cui solo una oggetto di pignoramento. In seguito i vari proprietari susseguiti hanno presentato integrazione di documentazione per gli altri sot. In merito al SOT 2, originariamente composto da piano terra (attualmente sub 502 oggetto di pignoramento) e piano primo (attualmente sub 501 non oggetto di pignoramento) risulta integrata la documentazione, richiesta dall'ufficio, esclusivamente per il sub 501 non oggetto di pignoramento. In data 15/11/2017 è stata lavorata la ricognizione della scheda.

Ne consegue che per il bene al piano terra vi è elusivamente l'istanza di condono originaria. Si allega tutta la documentazione reperita all'ufficio UCE di Roma in data 27/12/2017. Per ciò che attiene la consistenza del bene pignorato si segnala che dalla relazione del 10.10.2010





a firma dell'arch. XXXXXXXX prot. n. 104194 del 13.10.2010, si evince che il sub 502 al PT è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, una camera da letto e ripostiglio. Dalla planimetria catastale del 2006 (antecedente alla relazione di cui sopra), si riscontra una consistenza maggiore in quanto nel grafico vi è incluso anche un ripostiglio con accesso esterno e non comunicante con il resto dell'abitazione. Inoltre dall'atto notarile, risulta trasferito in capo al debitore: il sub 502 composto da ingresso, bagno, ripostiglio, disimpegno, cucina e due camere con annessa quota di pertinenza del terreno e del ripostiglio. Pertanto il ripostiglio esterno indicato nella planimetria catastale con accesso esterno indipendente, è da intendersi come parte comune e non facente parte della consistenza del sub 502, atteso che si può assumere la descrizione dall'atto di acquisto del 31/10/2007, unico atto pubblico. Si segnala che la superficie del ripostiglio non verrà inclusa nella superficie da stimare. Infine sarà necessario procedere alla redazione della Variazione planimetrica attraverso la procedura Docfa con un costo forfettario di circa € 1.000,00 omni comprensivo.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00**

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

### Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In merito alla provenienza dei beni immobili si dettaglia quanto segue:

il bene oggetto di pignoramento pervenne al sig. in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale in data 31 ottobre 2007 repertorio n. 87141 raccolta n. 9113, registrato nei termini e trascritto in data 28 novembre 2007 nn. 209515/94294.

Si riporta parte del suddetto atto di compravendita:

*“art.1) I signori , ognuno per la quota di 1/33, , come sopra rappresentato, per la quota di 1/11, per la quota di 1/11, , come sopra rappresentato, come sopra rappresentato, ognuno per la quota di 1/55, come sopra rappresentati, ognuno per la quota di 1/22, , ognuno per la quota di 1/11, , ognuno per la quota di 1/22, ognuno per la quota di 1/44, , come sopra rappresentata, e , ognuno per la quota di 1/33 e , per la quota di 1/11, vendono al signor , che compra ed accetta, la seguente porzione immobiliare posta in Comune di Roma vicolo di Vigna Mangani n.10, e precisamente:*



*-appartamento posto al piano terra composto da ingresso, bagno, ripostiglio, disimpegno, cucina e due camere, con annessa quota di pertinenza del terreno e del ripostiglio, confinante con vicolo di Vigna Mangani, particella 301, sub.502, particella 112”.*

I signori:  
, pervennero  
in possesso dell’immobile oggetto di pignoramento, per le quote di loro pertinenza, in parte  
per successione in morte del sig. ,  
deceduto il ; in parte per successione in morte della sig.ra , deceduta  
il (in data non risulta  
trascritta alcuna accettazione d’eredità in morte di ;  
l’usufruttuario sig. è deceduto il  
(in data non risulta trascritta alcuna accettazione d’eredità in morte di ); in parte  
per successione in  
deceduta il (risulta  
trascritto il ai nn. atto di accettazione tacita di eredità del rep. N. per notaio  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in morte  
di , da parte degli eredi); in parte per successione in  
morte della sig.ra deceduta il (in data  
non risulta trascritta alcuna accettazione d’eredità in morte di ); in parte  
per successione di , nato a il  
e deceduto il (risulta trascritto il ai nn. atto di accettazione tacita di eredità del rep. N. per  
notaio Silvestroni Vincenzo, in morte di , da parte degli eredi); in parte per successione in  
morte della sig.ra deceduta il (in data non risulta trascritta alcuna accettazione d’eredità in  
morte di ; in parte per successione in morte del sig. deceduto il (in data  
non risulta trascritta alcuna accettazione d’eredità in morte di .



Al suddetto sig. , la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto era pervenuta per successione in morte del sig. , come già sopra descritta; in parte per successione di (risulta trascritto il ai nn. , scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di accettazione tacita di eredità del rep. N. per notaio Colucci Alfonso, in morte della sig.ra , da parte degli eredi).

Alla suddetta sig.ra , la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte del sig. , come già sopra descritta; in parte per successione in morte del sig. deceduto il (risulta trascritto il ai nn. , atto di accettazione tacita di eredità del rep. N. per notaio , in morte di , da parte degli eredi).

Al sig. , la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte della sig.ra , come già sopra descritta.

Alla sig.ra , la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte del sig. , come già sopra descritta; in parte per successione in morte della sig.ra deceduta il (risulta trascritto il 0 ai nn. , atto di accettazione tacita di eredità del rep. N. per notaio , in morte di , da parte degli eredi).

Alla suddetta sig.ra , la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte del sig. , come già sopra descritta; in parte per successione in morte della sig.ra deceduta il alla data del , non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte della sig.ra ).

Alla sig.ra la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta: in parte per successione in morte della sig.ra , come già sopra descritta; in parte per successione in morte del sig. , come già sopra descritta.





Al sig. la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte della sig.ra , come già sopra descritta.

Alla sig.ra la quota di propria pertinenza degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte del sig. , come già sopra descritta.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

### Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Nel P.R.G. VIGENTE del 2008, l'area in cui è sito l'immobile ricade in Città da Ristrutturare: prevalentemente residenziale

RETE ECOLOGICA: Città da Ristrutturare: individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; Struttura delle Rete Ecologica: componenti di completamento (c)

CARTA QUALITA': Nessuna prescrizione

RISCHIO IDRAULICO: Nessuna prescrizione



### **PRG Vigente tav. 11**

Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge l'immobile nel Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti Urbani





**PTPR Sistemi ed Ambiti del Paesaggio tav. A**

Nei Beni Paesaggistici TAV.B. l'immobile ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento ricade in parte nella "Ricognizione delle aree tutelate per legge: c) corsi delle acque pubbliche"



**PTPR Beni Paesaggistici tav. B**

L'area non è indagata da PTP .

L'immobile oggetto di pignoramento fu edificato dal sig. che, già proprietario del terreno, vi costruì l'unità immobiliare in oggetto ...”*in base ad autorizzazioni meglio infra precisate...*” lasciandolo poi in eredità ai suoi discendenti, venendo a mancare in data .



Per alcune modifiche interne è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Roma con prot. N. 245385/02 del 13/12/1986 per il piano terra ed il piano primo, complessivamente per 4 unità immobiliari (sot-1-2-3-4) di cui solo una oggetto di pignoramento. In seguito i vari proprietari susseguiti hanno presentato integrazione di documentazione per gli altri sot. In merito al SOT 2, originariamente composto da piano terra (attualmente sub 502 oggetto di pignoramento) e piano primo (attualmente sub 501 non oggetto di pignoramento) risulta integrata la documentazione, richiesta dall'ufficio, esclusivamente per il sub 501 non oggetto di pignoramento. In data 15/11/2017 è stata lavorata la ricognizione della scheda.

Ne consegue che per il bene al piano terra vi è elusivamente l'istanza di condono originaria. Si allega tutta la documentazione reperita all'ufficio UCE di Roma in data 27/12/2017. Per ciò che attiene la consistenza del bene pignorato si segnala che dalla relazione del 10.10.2010 a firma dell'arch. XXXXXXXXXXXX prot. n. 104194 del 13.10.2010, si evince che il sub 502 al PT è composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, una camera da letto e ripostiglio. Dalla planimetria catastale del 2006 (antecedente alla relazione di cui sopra), si riscontra una consistenza maggiore in quanto nel grafico vi è incluso anche un ripostiglio con accesso esterno e non comunicante con il resto dell'abitazione. Inoltre dall'atto notarile, risulta trasferito in capo al debitore: il sub 502 composto da ingresso, bagno, ripostiglio, disimpegno, cucina e due camere con annessa quota di pertinenza del terreno e del ripostiglio. Pertanto il ripostiglio esterno indicato nella planimetria catastale con accesso esterno indipendente, è da intendersi come parte comune e non facente parte della consistenza del sub 502, atteso che si può assumere la descrizione dall'atto di acquisto del 31/10/2007, unico atto pubblico. Si segnala che la superficie del ripostiglio non verrà inclusa nella superficie da stimare. Infine sarà necessario procedere alla redazione della Variazione planimetrica attraverso la procedura Docfa con un costo forfettario di circa € 1.000,00 omni comprensivo.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è occupato dal sig. .

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene





**Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.**

Dall'elenco formalità effettuato in data 13/11/2017, in capo al sig. e dalla Relazione Notarile, risultano le formalità di seguito elencate:

1. Iscrizione n. 209516/51533 del 28/11/2007 nascente da atto mutuo del 31/10/2007 rep. N.87142/9114 in notar Dorsa Rosa a favore: Macquairie Bank Limited sede Milano cod. fiscale 04896320969 contro ; mutuo di € 145.000,00 – durata anni 30 – ipoteca € 290.000 ,00 su immobili in oggetto;
2. Trascrizione contro del 06/05/2016 - Registro Particolare 34496 Registro Generale 50652 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma Repertorio 16637 del 18/03/2016  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10**

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 oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non è prevista una gestione condominiale

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

Procedere alla valutazione dei beni

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni



economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando la zona ove ricade l'immobile lo scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti o



correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:
  - costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
  - prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
  - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
  - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti;
  - periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
  - localizzazione dei beni;
  - regolarità urbanistica del bene

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 1.100,00 a €/mq 2.000,00
- redditi annui €/mq.50,00 a €/mq.100,00.

Inoltre, 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 di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 5,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto per **l'anno 2017**, la quotazione media da assumere per il bene oggetto di stima è un valore immobiliare pari a €/mq.1.500,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq.79,00





**LOTTO UNICO:**

<b><i>Criterio di valutazione sintetico/comparativo lotto unico</i></b>							
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.					57,8
Valore medio al mq. di superf.		€/mq.					1.500,00
Tot. mq. 60,87 x €/mq.1.500,00						€	<u>86.700,00</u> ( A )
<b><i>Criterio di valutazione analitico</i></b>							
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	57,8				
Reddito annuo presunto		€	79,00	57,8	€		4.566,20
Saggio di capitalizzazione applicato = 5%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =		€	4.566,20	0,05	€		<u>91.324,00</u> ( B )
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
					€		89.012,00
					€		89.012,00
a decurtare spese per Docfa						€	1.000,00
<i>Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile</i>							
					€		<b>79.210,80</b>

**VALORE LOTTO UNICO (arrotondato)= € 79.000,00**



### **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni pignorati sono di proprietà della quota di 1000/1000 del sig. .

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sig. risulta essere di stato civile celibe, come dichiarato nell'atto di compravendita del 31/10/2007.

### **CONCLUSIONI**

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (verbale di sopralluogo, visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, elaborato planimetrico);
- elenco formalità in capo al debitore del 13/11/2017;
- documentazione ufficio condono;
- atto di compravendita del 31/10/2007;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

arch. Mauro Bitetti

