

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 1040/2017 ---- G.E. Dott.sa FLORA MAZZARO, contro: Sig. promossa da:
Sig..

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **arch. GRAZIANO CASTAGNETTA** con studio in Roma, Via Paolo Emilio n. 34 – 00192, in data **21 settembre 2018** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto, avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge; 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato. Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita in formato PDF;
- allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro

intervento al riguardo;

-provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO



Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da N.1 appartamento a uso residenziale e n.1 corte esclusiva ad esso annesso (giardino) situati in:

- Comune: ROMA (RM) – Località Acilia, cap. 00126
- VIA SARACENA, n°146 (al catasto n.150)
- Piano: TERRENO.
- Interno: 1
- Scala: -

(Vedere Allegato 5 – Localizzazione e destinazione di PRG)

Pertanto avremo:

1° QUESITO: Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

L'immobile è così composto:

- Appartamento al piano terreno costituito da ingresso, n.4 camere, n.1 cucina, n.1 disimpegno/corridoio, n.1 bagno e giardino a livello ad uso esclusivo con accessi, pedonale e carrabile, indipendenti;

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 115,50** così calcolati:

- Residenziale mq. 99,00.....pari a 1,00 = mq. 99,00
- Giardino (corte esclusiva) mq. 165,00.....pari a 0,10 = mq. 16,50

Totale superfici ragguagliate = mq 115,50

❖ Descrizione di dettaglio (la descrizione è quella dedotta dal sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento di cui al verbale e alle foto documentali allegati):

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terreno di un villino costituito da n.2 unità immobiliari, distribuite su piano terra (interno 1 con accesso al civico n.146) e porzione di piano terra e intero piano primo (interno 2 con accesso al n.150). Il fabbricato è stato costruito negli anni '60. L'edificio è all'interno di un lotto di terreno posto ad angolo tra via Saracena e via Ricadi; gli altri due lati sono confinanti con altri lotti di terreni edificati. L'immobile in esame si affaccia su via Saracena e su distacchi dai fabbricati limitrofi. La facciata del fabbricato è in intonaco colore *Terra di Siena*; il fabbricato è in discreto stato di conservazione.

Il villino è del tipo realizzato in economia in cemento armato e laterizio, con solai in laterocemento. Esso, come si è detto, è situato in via Saracena al n.146, nel Quartiere suburbano di Acilia, esterno al G.R.A., sulla direttrice della via Ostiense, a 2,35 km dagli uffici circoscrizionali di Roma Capitale situati in Largo di Capelvenere, n.13 e a 3,0 km dalla fermata Acilia della Ferrovia Roma – Ostia Lido, nonché in vicinanza di tutti gli esercizi che possano garantire l'approvvigionamento di beni di prima necessità e servizi. La localizzazione del fabbricato residenziale è pertanto da definirsi DISCRETA. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG). L'appartamento in oggetto, come si è detto,



è un piano terra che affaccia sul giardino (corte esclusiva) con ingresso diretto da via Saracena al civico 146, sia pedonale che carrabile su pavimentazione in pezzami di pietra. L'immobile è dotato di un ampio giardino a livello in condizioni di incuria e occupato da manufatti abusivi (n.1 deposito e n.1 gazebo). (vedere Allegato 4_Rilievo fotografico) - (Allegato 7 – Verbale di sopralluogo)

Le rifiniture interne all'appartamento non sono di pregio. Infatti, l'immobile (che attualmente è occupato da una coppia di persone anziane) non è stato oggetto di moderne opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e pertanto le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, ecc.) non sono recenti. Anche gli impianti della cucina e del bagno, pur essendo funzionali, non sono di recente realizzazione. L'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS) è affidato a uno scaldabagno elettrico, mentre per il riscaldamento è presente un impianto di condizionamento con unità esterna; il quadro elettrico non è a norma L. 46/90 e s.m.i.. Gli infissi di facciata sono in alluminio anodizzato con vetro camera da mm5 e dotati di persiana in buono stato di conservazione. L'impianto idraulico è funzionante e funzionale. L'immobile è dotato d'impianto Tv e citofono. Sono altresì presenti danni d'infiltrazione con distacco della carta da parati, in pareti in prossimità dell'ingresso. (Allegato 4_Rilievo fotografico) (Allegato 5_Localizzazione e destinazione di PRG) (Allegato 7_Verbale di sopralluogo).

L'immobile è, dunque, così descritto: *Appartamento sito in Comune di Roma, località Acilia, via Saracena, n.146, (al catastale civico n.150) piano terra, distinto con il numero d'interno 1 (uno), composto da ingresso, cucina, corridoio di disimpegno, 4 camere, bagno, giardino a livello a corte esclusiva, il tutto confinante con distacchi verso edifici limitrofi, appartamento int.2, via Saracena, salvo altri.*

Il tutto è censito al NCEU di Roma, **al Foglio 1106, particella 421, sub 504, Cat. A2 e sub 505 la corte esclusiva.** (Allegato 1 - Visure Catastali) (Allegato 3_Planimetrie Catastali)

2° QUESITO: Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

• I dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo all'immobile, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, e cioè: "Quota di proprietà in ragione del 100% dell'immobile sito nel Comune di Roma, alla via Saracena n.150, identificato c/o il Catasto Fabbricati dell'Uff. Provinciale di Roma al foglio n. 1106, part. 421, sub.504, categoria A2" l'appartamento e sub 505 l'area esterna".

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile oggetto di perizia a carico dei Sig.ri , nato

a , CF: , e , nata a , CF:

, proprietari ciascuno per il ½ dell'immobile in regime di comunione dei beni.

Elenco delle iscrizioni trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile a carico degli esecutati:

CONTRO

1. **ISCRIZIONE CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** - Trascrizione del 08/11/2016 Registro Particolare 21977 Registro Generale 124381 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA, Repertorio 7209/9716 del 07/11/2016 derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
2. **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Tribunale di Roma** - Trascrizione del 16/06/2017 – Registro particolare **47073** – Registro Generale **70448**, rep. 25250 del 22/05/2017.
3. **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Tribunale di Roma** - Trascrizione del 16/06/2017 – Registro particolare **47074** – Registro Generale **70449**, rep. 25251 del 22/05/2017.

(Allegato 2 – Visure Conservatoria Reg. Imm.ri di Roma)

3° QUESITO: Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento

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

del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L'IMMOBILE RISULTA ACCATASTATO CON DENUNCIA AL NCEU DI ROMA AL:

- **FOGLIO 1106, PARTICELLA 421, SUB 504**, Z.C. 6, CAT. A2, CL. 4, CONSISTENZA VANI 6, Sup. Cat.le Mq 99, RENDITA CATASTALE € 712,71, DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 – (**L'Appartamento**);
- **FOGLIO 1106, PARTICELLA 421, SUB 505**, CATEGORIA: Area urbana, CONSISTENZA Mq 165, DERIVANTI DA: Variazione del 29/05/2006, protocollo n.RM0437202 in atti dal 29/05/2006, SCORPORE CORTE ESCLUSIVA (n. 60142.1/2006) – (**L'Area esterna**);

Intestatari:

- ❖ , nato a , il 0, CF: - **Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ;**
- ❖ , nata a , il , CF: **Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con;**

(Allegato 1 – Visure Catastali) - (Allegato 3 - Planimetrie Catastali)

4° QUESITO: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'unità immobiliare in oggetto si trova in zona di PRG: *Città da ristrutturare – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*, al piano terreno di un villino residenziale di un piano oltre terra, realizzato negli anni sessanta. Nei tessuti prevalentemente residenziali sono ammessi, in generale con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9 delle N.T.A. di PRG. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. Per altre specifiche tecniche approfondite, si rimanda alle N.T.A. del vigente P.R.G. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione di PRG)

5° QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria. Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche, ecc.).

- Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato edificato negli anni '60 in assenza di regolare permesso di costruire; per lo stesso è stata depositata pratica nel 1986 ai sensi della L. 47/1985 e in seguito rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n.278665 dal Comune di Roma – U.S.C.E. in data 03/05/2002 con prot. 131361, al Sig. , per mq 96 totali. (E' in corso l'acquisizione agli uffici U.C.E. di via di Decima 10 – Roma, la cui copia conforme verrà depositata ad integrazione nell'Allegato 9)
- Non è stata presentata alcuna pratica di Agibilità.
- Sono presenti n.2 manufatti accessori (depositi e gazebo chiuso) abusivi e pertanto soggetti a rimozione il cui costo di demolizione può essere valutabile in circa € 2.000,00.

(Allegato 9 – Copia Concessione in sanatoria)

6° QUESITO: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile pignorato, deve essere venduto esclusivamente in unico lotto.

7° QUESITO: Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare in oggetto, la stessa risulta occupata dal Sig. e dalla consorte, in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in **data 28/12/1998** e

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

rinnovabile ogni quattro anni, con il sig. , precedente proprietario. Il contratto è stato registrato c/o l'Ufficio di Registro di Albano Laziale nel gennaio 1999.

Come comunicato dal custode della procedura, Avvocato Giraldi, tale contratto risulterebbe non più vigente poiché la proprietà subentrante ed attualmente eseguita (Sig.ri i) ha inviato nel 2003 una richiesta di disdetta, impugnata dagli occupanti perché considerata tardiva, presso il Tribunale di Ostia, il quale, con sentenza del 02/12/2004, effettivamente rigettava la richiesta di disdetta immediata alla data del 2004 ma, altresì, dichiarava comunque risolto il contratto di locazione alla data del 31/12/2010, fissando la data dell'esecuzione al 20/01/2011 e ordinando al conduttore (sig.) il rilascio dell'immobile. Tale sentenza non è stata mai stata eseguita. Pertanto a tutt'oggi l'immobile risulta occupato senza titolo. (vedere Allegato n.8 – Contratto di locazione e Sentenza di risoluzione contratto)

8° QUESITO: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli d'inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge. Inoltre le spese di condominio, eventuali spese straordinarie deliberate e le spese mensili di gestione.*

Nessun vincolo grava sull'immobile in esame.

Allo stato attuale non è stato istituito un condominio con relativo amministratore pro tempore e spese.

9° QUESITO: *Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

Lo scopo di questo 9° quesito è di determinare, con riferimento al principio dell'Ordinarietà, il più probabile valore del bene in base ai correnti valori di mercato. Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nella medesima zona con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi e, qualora possibile, con la stima basata sul valore catastale rivalutata. Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione dipendenti, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che da particolari situazioni urbane delle aree nelle quali sono ubicati gli immobili, dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (Allegato 4 – Rilievo Fotografico)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

1. **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;**
2. **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;**
3. **Valore di stima basato sulla rendita catastale rivalutata (presunta in base alle visure allegate).**

Di seguito si avrà:

1. **Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$**

Proprietà:

- ❖ , nato a , CF: - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ;
- ❖ , nata a , CF: Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ;

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle sue condizioni fisiche attuali, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita di ACILIA, alla Ferrovia Roma – Ostia Lido, ai trasporti di superficie, in relazione al canone di locazione di contratto mediato con i dati di riferimento alla banca dati della Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2017 – Il semestre, il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulta ammontabile a circa **RI** = €7.080,00 (settemilaottantaeuro/00) annui (pari ad € 590,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfitto o

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

inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** del bene in oggetto di stima, che pertanto è: **Rl - Sp** = € 7.080,00 – € 1.911,60 = **Rn** = € 5.168,40; dalla nota formula **V = Rn/r**, in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione medio (per questo tipo di immobile di categoria catastale A2 (edilizia civile) ed ubicato in zona residenziale periferica, potremmo assumere un valore pari a **r_{medio}** = 3,0%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'alloggio con giardino:

V = Rn/r = (€ 5.168,40/ 3,0) x 100 = € 172.280,00 arrotondato a: **A) € 172.000,00**

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: (Dati di mercato Borsa Imm.re di Roma 2017 – Il semestre e Mercato Imm.re 2019)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che il prezzo di vendita al mq di alloggi residenziali di analoghe caratteristiche (palazzina di tipo economico), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra € 1.450,00 e € 1.700,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, pregio, ecc. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è di dimensioni fisiche medie, è dotato di giardino ed è inserito in un contesto suburbano residenziale, si deve prendere in considerazione un valore pari a € 1.700,00/mq.

Il valore, così individuato, per l'immobile residenziale in oggetto, deve essere però ulteriormente corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale del bene nella sua condizione fisica attuale. In particolare si sono definiti:

X1– Coefficiente che tiene conto della diversa ubicazione dell'immobile da stimare rispetto alla media di quelli presi a confronto;

X2 – Coefficiente che tiene conto del diverso grado di finitura e delle diverse caratteristiche tecniche ed impiantistiche;

X3 – Coefficiente che tiene conto delle diverse condizioni di manutenzione;

X4 – Coefficiente che tiene conto dello stato di fatto degli immobili in oggetto, valutando i difetti riscontrati secondo una stima sintetica.

A tale riguardo i valori dei coefficienti specifici delle unità immobiliari in oggetto sono i seguenti:

X1: L'immobile in oggetto è situato in posizione uguale rispetto a quelli presi in considerazione, quindi tale valore può essere preso pari ad **X1 = 1,00**.

X2: L'immobile in oggetto risulta però essere inferiore a quelli di riferimento, quindi tale valore può essere preso pari a **X2 = 0,95**.

X3: L'immobile in oggetto risulta avere uno stato di manutenzione inferiore alla media di quelli presi in considerazione e inoltre esiste un costo di € 2000,00 per la demolizione degli accessori da giardino abusivi quindi tale valore può essere preso pari a **X3 = 0,95**.

X4: L'immobile in oggetto è senza sostanziali difetti architettonici, quindi tale valore può essere pari a **X4 = 1,00**.

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato: 1.700,00 €/mq x X1 x X2 x X3 x X4 = **1.534,00 €/mq**

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

Valore di mercato dell'immobile residenziale al I semestre 2019:

MQ 115,50 X €/MQ 1.534,00 = € 177.205,88 arrotondato a € 177.000,00

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2019: B) € 177.000,00

3. Stima su base catastale:

Per quanto attiene, infine, la stima scaturente dalla rivalutazione della rendita catastale aggiornata, si avrà:

€ 712,71 x 126 = € 89.801,46 per l'immobile seconda casa A2.

Giudizio di Stima sul Valore di Rendita Catastale: C) € 89.801,46

Come si evince la presente stima è troppo distante dalle precedenti valutazioni e pertanto non attendibile.

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo: A) € 172.000,00+ B) € 177.000,00 / 2 = € 174.500,00.

Tuttavia, poiché l'immobile è attualmente occupato senza titolo (vedere Allegato n.8 – Contratto di locazione) la valutazione finale dovrà essere decurtata di un valore pari al 10%.

Pertanto avremo un valore finale di 174.500,00 - 10% = € 157.050,00, con conseguente:

GIUDIZIO DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' = € 157.000,00

1) FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

"Appartamento sito in Comune di Roma, località Acilia, via Saracena, n.146, (al catastale civico n.150) piano terra, distinto con il numero d'interno 1 (uno), composto da: ingresso, cucina, corridoio di disimpegno, 4 camere, bagno, giardino a livello a corte esclusiva, il tutto confinante con via Saracena, distacchi verso edifici limitrofi e appartamento int.2, salvo altri."

Dati Catastali:

- **FOGLIO 1106, PARTICELLA 421, SUB 504**, Z.C. 6, CAT. A2, CL. 4, CONSISTENZA VANI 6, RENDITA CATASTALE € 712,71; (L'Appartamento);
- **FOGLIO 1106, PARTICELLA 421, SUB 505**, CATEGORIA: Area urbana, CONSISTENZA Mq 165, (La corte esclusiva);

PREZZO BASE: € 157.000,00

Roma 04 febbraio 2019

Il Consulente Tecnico
Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA

(Dott. Arch. CASTAGNETTA Graziano)

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure Ipotecarie;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Localizzazione e destinazione di PRG;
- 6) Bozza di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento;
- 7) Verbale di sopralluogo;
- 8) Copia del Contratto di locazione e Sentenza risoluzione contratto;
- 9) Copia Concessione in sanatoria;
- 10) Annunci immobiliari.