

# TRIBUNALE DI LATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

\*\*\*\*\*

Tipo procedimento: CURATELA EREDITA' BENEFICIATA

Numero di Ruolo: generale: N. 1313/2017 R.G. V.G.

GIUDICE: Dr.ssa Lodolini

CURATORE: Avv. Paolo Centola

## BENI RICOMPRESI NELLA SUCCESSIONE EREDITARIA DI:

\*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*

- **LOTTO 1**

Abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Terracina** (LT) al foglio 209, part.lla n. 432, sub 3, 16,17; cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 172 mq;

- **LOTTO 2**

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Anagni** (LT) al foglio 123, part.lla n. 198, sub 9, cat. C/1, classe 10, superficie catastale 36 mq;  
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Anagni** (LT) al foglio 123, part.lla n. 198, sub 2, cat. C/2, classe 9, superficie catastale 28 mq;

- **LOTTO 3**

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Anagni** (LT) al foglio 123, part.lla n. 199, sub 9, cat. A/4, classe 1, consistenza 1 vano, 24 mq;

Il C.T.U. Dott. Ing. Susanna Pedace



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

SOMMARIO .....	2
PREMESSA .....	4
DATI CATASTALI .....	4
LOTTO 1- ABITAZIONE IN COMUNE DI TERRACINA (LT) .....	5
DESCRIZIONE .....	5
TITOLARITA' .....	5
PROVENIENZE VENTENNALI .....	5
RAGGIUNGIBILITÀ .....	6
CONFINI .....	6
CARATTERISTICHE IMMOBILE .....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	6
CARATTERISTICHE ESTERNE .....	6
CARATTERISTICHE INTERNE .....	7
CONSISTENZA .....	7
STATO CONSERVATIVO .....	7
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	7
STATO DI OCCUPAZIONE .....	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	8
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	8
Stima LOTTO 1 .....	9
CRITERI ADOTTATI .....	9
STIMA IMMOBILE IN COMUNE DI TERRACINA - UBICAZIONE E ZONE OMOGENEE .....	10
CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE E INCIDENZA SUL VALORE DEL BENE .....	15
<b>VALORE DI STIMA LOTTO 1 € 86.900,00</b> .....	16
REPORT FOTOGRAFICO (TERRACINA) LOTTO 1 .....	17
<b>BENI NEL COMUNE DI ANAGNI (FR)</b> .....	28
LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE E DEPOSITO DI PERTINENZA .....	28
DESCRIZIONE .....	28
DATI CATASTALI .....	28
TITOLARITA' .....	28
PROVENIENZE VENTENNALI .....	28
RAGGIUNGIBILITÀ .....	30
CARATTERISTICHE ESTERNE .....	30
CARATTERISTICHE INTERNE .....	30
STATO CONSERVATIVO .....	30
STATO DI OCCUPAZIONE .....	31
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	31
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	31
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	31
Stima LOTTO 2 .....	32
VALUTAZIONE ESTIMATIVA .....	32
<b>VALORE DI STIMA LOTTO 2 € 9.200,00</b> .....	34
REPORT FOTOGRAFICO (ANAGNI) LOTTO 2 .....	35
LOTTO 3- LOCALE RESIDENZIALE IN COMUNE DI ANAGNI (FR) .....	38

DATI CATASTALI .....	38
Stima LOTTO 3 .....	38
<b>VALORE DI STIMA LOTTO 3 € 2.400,00</b> .....	39
REPORT FOTOGRAFICO (ANAGNI) LOTTO 3 .....	40
RIEPILOGO .....	44
ELENCO ALLEGATI .....	45



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Susanna Pedace iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Latina e Provincia al n.A1235, con studio in Latina Via V. Monti, 42 - indirizzo di posta elettronica: [susanna.pedace@gmail.com](mailto:susanna.pedace@gmail.com) PEC: [susanna.pedace@ingpec.eu](mailto:susanna.pedace@ingpec.eu) nominata C.T.U. al fine di valutare gli immobili ubicati nel territorio comunale di Terracina, precisamente c/o Via delle Arene e nel territorio comunale di Anagni, precisamente c/o Strada Vittorio Emanuele n. 104 e 106 e Vicolo del Garofalo n.1, immobili distinti rispettivamente presso l'Agenzia del Territorio - N.C.E.U. a mezzo dei seguenti DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

### DATI CATASTALI

#### LOTTO N°1 - ABITAZIONE IN COMUNE DI TERRACINA (LT) (Dati Catastali)

Catasto fabbricati (CF) COMUNE TERRACINA										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	209	432	3 16 17		A/2	4	7 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 164 m <sup>2</sup>	831,50 €	T- 1-S 1

#### LOTTO N°2 - LOCALE COMMERCIALE E DEPOSITO DI PERTINENZA IN COMUNE DI ANAGNI (FR) - (Dati Catastali)

Catasto fabbricati (CF) COMUNE ANAGNI										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	123	198	9		C/1	10	30 m <sup>2</sup>	Totale 36 m <sup>2</sup>	1.093,86 €	TERRA
	123	198	2		C/2	9	19 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	55,93 €	

#### LOTTO N°3 - LOCALE RESIDENZIALE IN COMUNE DI ANAGNI (FR) - (Dati Catastali)

Catasto fabbricati (CF) COMUNE ANAGNI										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	123	199	9		A/4	1	1 vani	Totale: 24 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 24 m <sup>2</sup>	32,02 €	1

## LOTTO 1- ABITAZIONE IN COMUNE DI TERRACINA (LT)

### DESCRIZIONE

In data 29/01/2021 alla presenza del Curatore Avv. Paolo Centola e delle parti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto;

Trattasi di un immobile per civile abitazione sito in Via delle Arene civico 3 inserito in un complesso immobiliare di tipologia "villini a schiera" strutturato con due piani fuori terra, un piano interrato con copertura piana a lastrico solare; alla proprietà immobiliare in oggetto si accede da percorso indipendente mediante cancello pedonale posto su fronte strada.

### TITOLARITA'

L'immobile per civile abitazione sito in Via delle Arene civico 3 è pervenuto al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante i seguenti atti:

- atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/12/1987, rep 14692 raccolta 3069 registrato in data 07/01/1987 al n. 110 trascritto a Latina il 15/01/1988 reg gen. 964 reg part. 648 per la quota di 1/2
- SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 20/01/1999 registrato in data 17/01/2000 voltura n. 1732 1/2000 - pratica 182933 per la quota di 1/2

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 21/01/1999	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	18/12/1987	14692	3069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	15/01/1988	964	648
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			07/01/1987	110	542S/1988
Dal 21/01/1999 al 06/05/2017	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		SUCCESSIONE di **** Omissis **** del 20/01/1999			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	17/01/2000	64	474
Dal 06/05/2017	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		SUCCESSIONE di **** Omissis **** del 06/05/2017			

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	18/06/2020	7759,1/2020	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	28/05/2020	155873	88888

## RAGGIUNGIBILITÀ

La proprietà immobiliare è ubicata nel quartiere Arene, zona Palazzetto dello Sport nelle immediate vicinanze dello stesso; è compresa in un ambito prettamente residenziale, e facilmente raggiungibile anche provenendo dall'esterno cittadino è infatti posizionata a circa 1,5 Km dalla uscita dalla SS. 148 Pontina di collegamento con Latina e Roma, dista circa 1500 dal porto e poco meno di due km dal centro, inoltre è a breve distanza dalla spiaggia e dagli stabilimenti balneari raggiungibili con un percorso di circa 300 mt.

## CONFINI

L'immobile confina con fronte strada pubblica, Via delle Arene e lateralmente con unità immobiliari similari facenti parte dello stesso complesso edilizio e posteriormente con lotto privato.

## CARATTERISTICHE IMMOBILE

La suddetta proprietà, unità immobiliare, è costituita da un piano terra rialzato, rispetto all'area giardino di pertinenza posto a quota strada, articolato in un ambiente ingresso/soggiorno, una cucina, un ambiente servizi igienici e un vano scala che dà accesso al piano superiore e al piano seminterrato.

Il piano superiore è composto tre camere da letto e un ampio locale servizi igienici articolato in antibagno e bagno, il piano è completato da due terrazzi posti sui due lati contrapposti con affaccio rispettivamente su fronte strada e posteriormente su giardino di proprietà. Il piano seminterrato a cui si accede sia internamente dal vano scala che esternamente tramite rampa con accesso diretto sulla pubblica viabilità è composto da un ambiente con funzioni di autorimessa a servizio dell'abitazione, da locali tecnici e da un ambiente a destinazione locale di sgombero multifunzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione è inserito in un edificio realizzato strutturalmente con pilastri e travi c.a. e con solai in latero cemento, le tamponature verticali sono eseguite con mattoni di cotto.

## CARATTERISTICHE ESTERNE

All'unità immobiliare si accede da VIA DELLE ARENE civ. 3 attraverso cancello pedonale ad uso esclusivo. L'ABITAZIONE ha accesso indipendente ma fa parte di un fabbricato della tipologia di case a schiera di maggiori dimensioni.

All'unità abitativa si accede tramite percorso che attraversa pertinenza esterna di proprietà esclusiva.

## CARATTERISTICHE INTERNE

Internamente l'ABITAZIONE mostra finiture di buon livello, lo stato di conservazione appare buono sia nelle parti strutturali che di finitura; le pareti sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, la cucina ed i bagni presentano le pareti maiolicate ad altezza d'uomo. Gli infissi sono completati con sistema oscurante esterno del tipo a serranda in PVC.

La parte impiantistica è presente in tutte le sue parti e componenti anche se datate.

L'impianto elettrico è governato da un quadro provvisto di interruttore magneto/termico differenziale, lo stato di manutenzione risulta buono, lo stato di manutenzione dell'impianto termico risulta buono così pure lo stato di manutenzione dell'impianto idrico.

l'immobile è approvvigionato idraulicamente da acquedotto comunale, i reflui sono allontanati mediante allaccio alla fognatura comunale.

Sia l'acqua sanitaria che le piastre dei termosifoni sono collegate ad una caldaia alimentata a gas.

## CONSISTENZA

Da rilevazioni in loco e dalla consultazione delle planimetrie di progetto visionate, la consistenza delle superfici risulta così determinata

<b>PIANO PRIMO</b>	<b>Superfici</b>	<b>mq</b>
letto matrimoniale	15,30	
letto singolo	11,14	
letto doppia	12,20	
disimpegno	4,00	
antibagno	4,05	
bagno	5,10	
<i>parziale</i>		<u>51,79</u>
<b>PIANO TERRA</b>		
Ingresso/Soggiorno/Pranzo	32,15	
cucina	13,00	
bagno	4,75	
disimpegno	1,95	
<i>parziale</i>		<u>51,85</u>
	<b>103,59</b>	
vano scala		4,50
<b>SOMMANO</b>	<b>108,00</b>	
<b>SEMINTERRATO</b>		
Disimpegno	1,20	
Garage	19,80	
Ripostiglio 1	8,20	
Rip 2	2,90	
Rustico	32,10	
<i>parziale</i>		<u>64,20</u>
<b>TOTALE Superficie Netta</b>		<b>172,34</b>

Detta consistenza appare congruente con quanto discende dalla visura catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Esternamente appare rifinito in larga parte a cortina e le minime parti rimanenti sono intonacate.

La delimitazione della proprietà è definita con muretto basso e ringhiera metallica.

Internamente l'abitazione appare rifinita e arredata; le pareti sono tutte intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, la cucina ed il bagno presentano le pareti maiolicate ad altezza d'uomo. Gli infissi sono metallici ma non del tipo a taglio termico; l'ingresso è dotato di portoncino blindato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si allega visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornata al 01/02/2022 aggiornata al 03/11/2022 con elenco delle formalità e con nota del 16/05/2023 a favore di GERIT SPA per la quota di ½ dalla quale risulta che l'ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2007 Registro part. 7119 Registro. gen. 19741 - **IPOTECA LEGALE è stata cancellata il 25/11/2022.**

*Tali le risultanze fornite dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Latina, Sezione Distaccata per la Pubblicità Immobiliare di Latina, salvo errori od omissioni da parte dell'ufficio medesimo.*

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta dotato di concessione edilizia n. 1107 rilasciata dal Comune di Terracina in data 28/12/1984 e successiva variante approvata in data 28/07/1986 pertanto in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio. In particolare si precisa che lo stato rilevato corrisponde Concessione edilizia n°1107/86

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è avuta conoscenza di vincoli od oneri condominiali

## STIMA LOTTO 1

### CRITERI ADOTTATI

La stima, come da prassi, è stata realizzata sulla base del dettaglio delle consistenze metriche con la specifica dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (*nella circostanza la rilevazione è stata attuata tramite misurazione diretta e sussidio di planimetria catastale*) calcolando la superficie esplicitando i criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale; si richiama che i criteri di calcolo previsti dalla Normativa UNI 11612:2015 sono standard internazionali ovvero Superficie interna netta- *SIN*; Superficie interna lorda *SIL*; Superficie esterna lorda *SEL*; Sistema Italiano di Misurazione - *SIM*; Allegato C DPR 138/98.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale è necessariamente congruente a quello utilizzato per la determinazione del valore della zona o degli immobili comparati.

Scegliendo di comparare l'immobile da stimare con i valori tratti dal borsino immobiliare dell'OMI, essendo quelli comunemente adottati come valore da cui partire anche nella pratica delle trattazioni, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo i criteri del DPR 138/98

Anche per la stima del valore di locazione si utilizza lo stesso criterio adottato dai borsini di riferimento o per gli immobili comparati.

Occorre inoltre rappresentare che il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

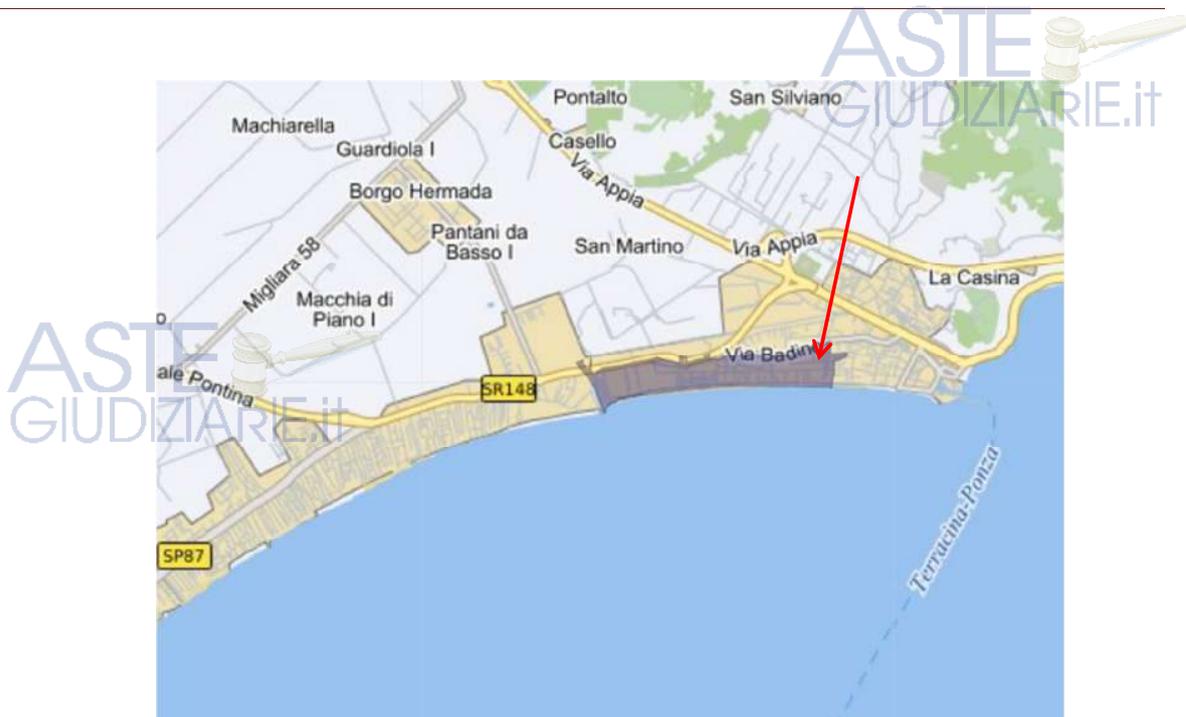
Si è infine tenuto conto nella valutazione finale del "diritto di abitazione" valutato come da indicazione dell'Ordinanza n. 14406/2018 della Cassazione, secondo le tabelle del valore dell'usufrutto per un immobile con destinazione residenziale.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Ai fini della trattazione si evidenziano le modalità di trattamento delle superfici

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq.	<b>119,60 mq</b>	100 %	119,60 mq	2,70 m	P.T. e P.1
Locali di servizio e garage	64,20 mq.	<b>70,62 mq</b>	50 %	35,31 mq.	2,10 m	P. Semin
Terrazzino ingresso e balcone posteriore	19,00 mq.	<b>19,50 mq</b>	30%	5,85 mq	-	P.T.
Terrazzi anteriore e posteriore	18,25 mq.	<b>18,75 mq</b>	30 %	5,62 mq	-	P.1
Giardino	74,00 mq.	<b>74,00 mq</b>	10 %	7,40 mq	-	P.T.
Area scoperta di pertinenza (Ingresso e discesa garage)	58,00 mq.	<b>58,00 mq.</b>	2 %	1,16 mq	-	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>174,98mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,00mq</b>	A base di calcolo	

STIMA IMMOBILE IN COMUNE DI TERRACINA - UBICAZIONE E ZONE OMOGENEE



– **METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE CON BORSINI IMMOBILIARI**

Ai fini della valutazione del più probabile presso di mercato si è innanzitutto verificato che per i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle varie zone di Terracina è piuttosto diversificato come mostrato dalla seguente tabella



Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

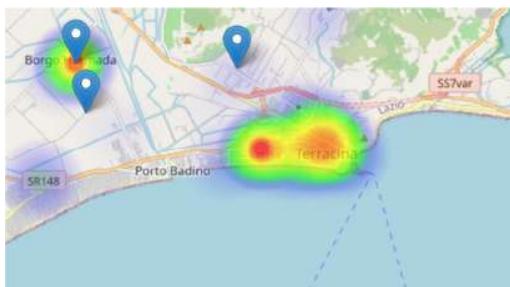
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2400	L	8	9,4	N
Abitazioni civili	Normale	1550	2200	L	5,9	8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	2150	L	5,6	8,2	N
Box	Normale	500	750	L	2	2,8	N
Ville e Villini	Normale	1950	2400	L	6,7	9	N
Ville e Villini	Ottimo	2400	2900	L	8,6	11,3	N

*Si è assimilato la tipologia case a schiera alla categoria "Villini"*

si evidenzia che per la tipologia di immobile, come quello in oggetto, ci si può attestare su un valore medio di circa **2.425 €/mq**, valore dedotto tra il minimo di 1950 €/mq ed il massimo di 2900 €/mq. Per una valutazione più congruente per il caso in oggetto si è ritenuto opportuno acquisire anche dati di mercato e non essendo disponibili atti di compravendite realmente effettuate si è quindi operato sulla base degli "asking price".

A tal fine, per meglio comprendere il mercato immobiliare nella città, si è visualizzata la domanda e l'offerta attraverso una mappa, di seguito allegata, ove la densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone di Terracina è focalizzata in ragione dell'intensità del colore.



La dinamica dei prezzi richiesti a Terracina, relativamente al settore immobiliare, permette di osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semi indipendenti ovvero, villette e/o case a schiera e le quotazioni più ricorrenti per la compravendita indicano un valore che si attesta tra i 2.000 €/mq e circa 2.800 €/m<sup>2</sup> mentre per quanto riguarda le locazioni si aggira tra un minimo 7 €/m<sup>2</sup> mese e 12 €/m<sup>2</sup> mese.



Dalle osservazioni condotte il prezzo medio degli appartamenti posti in vendita risulta pertanto in linea con la quotazione media regionale che al momento è pari a circa 2.300 €/m<sup>2</sup>

Stante la zona particolarmente appetibile in ragione della vicinanza alla spiaggia attrezzata con presenza di stabilimenti balneari, la buona dotazione dei servizi vari presenti nell'area e la raggiungibilità, visto l'immobile e, tenuto conto delle caratteristiche quali l'anno di realizzazione che comunque nonostante le buone condizioni generali comportano le necessità di interventi di riammodernamento soprattutto in tema energetico, sulla base degli "asking price" e delle quotazioni OMI si individua come congruo, per la definizione del più probabile prezzo di mercato, il seguente

**valore medio di partenza di circa 2.450.00 €/Mq**

Per quanto attiene al canone di locazione si può ritenere congruo applicare per eventuali valutazioni **un valore medio di 9.00 €/mq/mese**

Valori che risultano in linea con i dati OMI riscontrabili dalla relativa tabella.

Sulla base delle considerazioni sopra rappresentate si procede quindi ad una valutazione generale dell'immobile sito in Terracina , via delle Arene, 3 tenendo conto delle superficie e delle caratteristiche funzionali e dello stato di fatto nonché dei caratteri della zona di appartenenza.

Per la valutazione della superficie commerciale a base di calcolo si riporta la scheda

UNI 10750:2005		DPR 138/98	SIM	Personale	Nota per locazione	Terreni
Superficie al 100%	119,60	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.				
Superficie al 50%	70,62	autorimessa				
Superficie al 30%	37,25	verande terrazze e balconi				
Superficie al 25%		Cantine e soffitte non comunicanti				
Superficie al 20%		locali di sgombero esterni all'immobile principale				
Superficie al 15%		Balconi e terrazze non comunicanti <25mq.				
Superficie al 10%	74,00	Balconi e terrazze comunicanti >25mq. aree scoperte <sup.coperta.				
Superficie al 5%		Balconi e terrazze non comunicanti >25mq.				
Superficie al 2%	58,00	Aree scoperte >superficie coperta.				
Sup. al						
	359,47	Superficie ponderata calcolata secondo DPR 138/98 mq				174,65
<b>CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</b>						
Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq				
unità	10,00	175,00				

**La superficie commerciale posta a base della valutazione è pari a 175 mq.**

Occorre individuare l'entità dei coefficienti correttivi che servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e per le quali quello oggetto di analisi differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona.

Si rappresenta che non esistono normative specifiche che determinano i coefficienti correttivi da applicare, ma in linea generale tengono conto del "taglio" dell'immobile, del "piano/livello", della vetustà, del grado di manutenzione, dell'efficienza energetica, etc... .



Pertanto in ragione delle caratteristiche proprie si ottiene

Si osserva che in ragione dei coefficienti “tipicizzanti” l’immobile rispetto a quelli della zona il valore specifico al mq viene ad essere di poco inferiore ai 2.000,00€/mq

Dal ché il più probabile valore di mercato da associare a tutto l’immobile risulta pari a € 319.000,00 (stima per comparazione con borsini immobiliari).

#### – METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Si ritiene opportuno procedere ad una ulteriore verifica mediante l’individuazione della rendita della eventuale locazione e la relativa stima per capitalizzazione.

Come già precedentemente accennato si valuta un valore di locazione di circa 10 €/mq

Pertanto considerando i coefficienti correttivi applicabili si ottiene un rendimento annuale come da seguente tabella:



Applicando la capitalizzazione come da scheda

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE**

Valore stimato della locazione annuale EUR: 15.448,08

Spese annue proprietà EUR: 3.129,60

Reddito annuo netto EUR: 12.518,48

Saggio di capitalizzazione: 4%

Valore di capitalizzazione EUR: 312.900

Ribattuto dall'importo o dal valore stimato della locazione annuale: 20% (3.129,60)

Selezionare il valore da utilizzare:  proposto

Valore della locazione annuale EUR: 7.068,00

Valore stimato della locazione annuale EUR: 15.448,08

**DATI DI RISCONTRO**

Valore di comparazione - EUR	319.380,00
Valore net rate - EUR	1.625,03
Rendimento annuo netto	3,9199%
Valore per mq EUR	1.768,34

Si ottiene un valore di stima dell'immobile per capitalizzazione di circa **313.000,00 €**

Per quanto sopra **dall'applicazione dei due metodi** confrontando i valori individuati che risultano comparabili come ordine di grandezza si può ritenere che il più probabile valore di mercato possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con i due differenti metodi e quindi:

$$(319.000 \text{ €} + 313.000 \text{ €}) / 2 = 316.000,00 \text{ €} \quad \text{VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE}$$



## CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE E INCIDENZA SUL VALORE DEL BENE

Determinato il valore complessivo dell'immobile pari a 316.000,00 €, stante la dichiarazione di successione, si evince che la quota del bene che deve essere considerata ai fini del diritto di abitazione è solamente quella pari a 2/4, ovvero la metà, ed è ripartita tra gli eredi aventi diritto che sono individuati nel coniuge superstite e nei due figli del marito, mentre gli altri 2/4 della unità immobiliare, ovvero l'altra metà, è già in proprietà dei citati due figli e pertanto fuori dalla divisione ereditaria.

Ne consegue che la parte di immobile caduta in successione, 2/4 dell'intero, va ripartita tra i tre eredi in ragione dei dodicesimi dal ché si procede ai frazionamenti

- 1/3 dei 2/4 al coniuge superstite erede "A",
- 1/3 dei 2/4 ad un figlio erede "B",
- 1/3 dei 2/4 all'altro figlio erede "C".

Partendo dal controvalore di 158.000,00 €, pari alla metà del valore complessivo del bene si ottiene:

- al coniuge, in quanto erede "A", 2/12 dell'intero per un controvalore di 52.666,67 €
- ad un figlio, in quanto erede "B", 2/12 per un controvalore di 52.666,67 €
- ad un figlio, in quanto erede "C", 2/12 per un controvalore di 52.666,67 €

Per quanto sopra rappresentato al coniuge superstite spetta il 33,33% della quota del patrimonio immobiliare di Terracina ricompresa nella successione ereditaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta pari a € 52.667,00 oltre al diritto di abitazione che occorre determinare in termini economici e che influirà sul valore finale complessivo disponibile del bene.

A tale riguardo si richiama che l'articolo 540 del Codice civile sancisce che, in caso di morte di uno dei due coniugi, al superstite oltre alla quota di spettanza è riservato il diritto di abitazione sulla casa utilizzata come residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune ai coniugi.

Ciò premesso si precisa inoltre che, in ragione dell'ordinanza 14406 del 5 giugno 2018 emessa dalla Cassazione, è stato stabilito che è legittimo attribuire al "diritto di abitazione" sulla casa adibita a residenza familiare lo stesso valore che avrebbe un diritto di usufrutto.

Il valore di abitazione equiparato ad un usufrutto è stato quindi determinato con la seguente metodologia:

Si è moltiplicato il valore della piena proprietà, considerata relativamente alla metà dell'immobile passato in successione, per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; il valore della nuda proprietà la si ottiene quindi per differenza algebrica.

Ai fini del calcolo si è utilizzato il prospetto tabellare dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%, prospetto comunemente reperibile in letteratura giuridica amministrativa economica che di seguito si riporta:

*tabella attualmente in vigore relativa all'anno di riferimento 2023.*

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00

da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
<b>da 67 a 69</b>	<b>9,00</b>	<b>45,00</b>	<b>55,00</b>
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Calcolo del diritto di abitazione ( equiparato usufrutto)

L'immobile sito in Terracina è stato stimato per un valore complessivo pari a 316.000,00 euro (intero) si richiama che cade in successione solo una parte dell'immobile (pari al 50% del valore dell'immobile) ovvero  $316.000,00 / 2 = 158.000,00$  €

Nello specifico il tasso annuo considerato è quello vigente, ovvero 5% applicato al valore del bene in successione

➤  $158.000 \text{ €} \times 5 \% = 7.900,00 \text{ €}$

Si applica quindi il coefficiente tabellare in ragione dell'età del beneficiario

Il coniuge superstite, è nata a Roma il 03.03.1956, pertanto ha 67 anni,

si ottiene il valore del diritto di abitazione equiparato all'usufrutto che risulta pari a

➤  $7.900,00 \text{ €} \times 9 = 71.100,00 \text{ €}$

Per la parte della nuda proprietà ne deriva il valore di

➤  $158.000,00 \text{ €} - 71.100,00 \text{ €} = 86.900,00 \text{ €}$

**Dalla trattazione sopra sviluppata si evince quindi che il valore iniziale della proprietà passata in successione, stimata pari a 158.000,00 €, in ragione della presenza di diritto di abitazione è decrementata a 86.900,00 €**

E pertanto si ottiene:

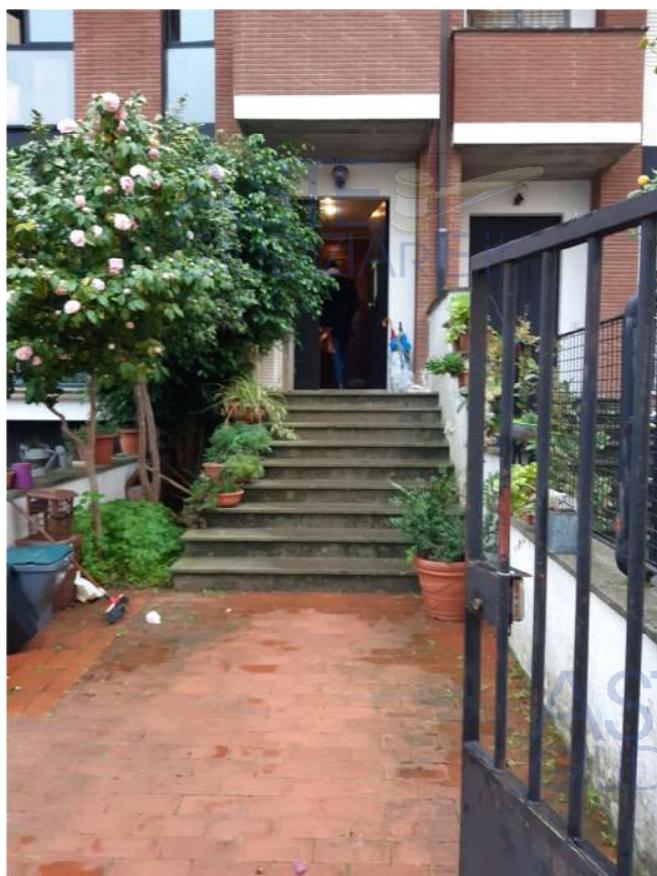
- VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEL BENE 316.000,00 €
- VALORE DEL BENE PASSATO IN SUCCESSIONE 2/4 PARI A 158.000,00 €
- DECREMENTATO A 86.900,00 € IN RAGIONE DELLA PRESENZA DI DIRITTO DI ABITAZIONE

**VALORE DI STIMA LOTTO 1 € 86.900,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

REPORT FOTOGRAFICO (TERRACINA) LOTTO 1





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PIANO TERRA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**AL PIANO PRIMO**





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

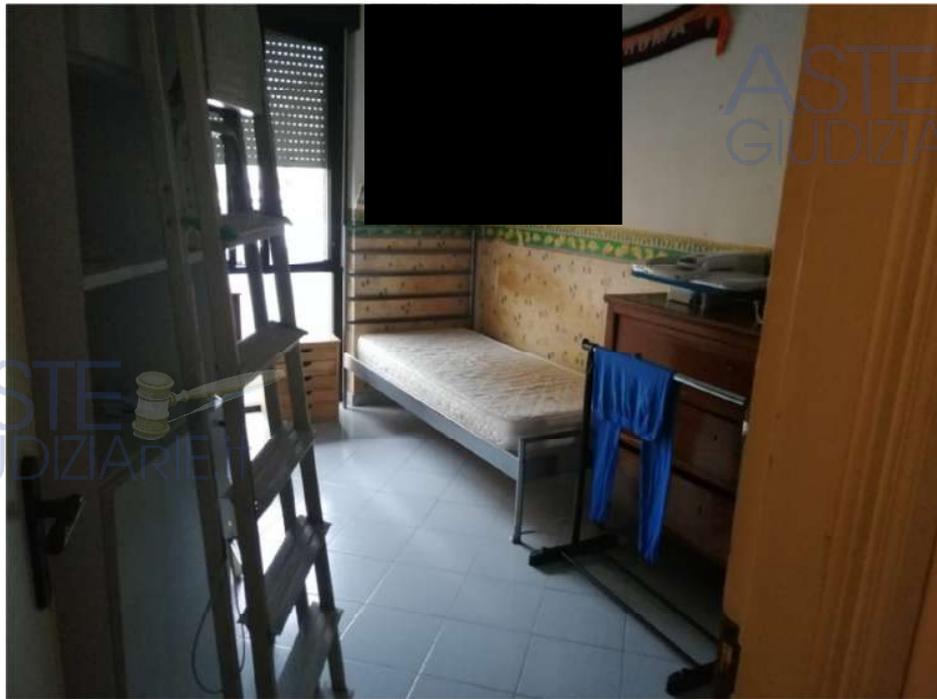
**PIANO PRIMO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**AL PIANO SEMINTERRATO**

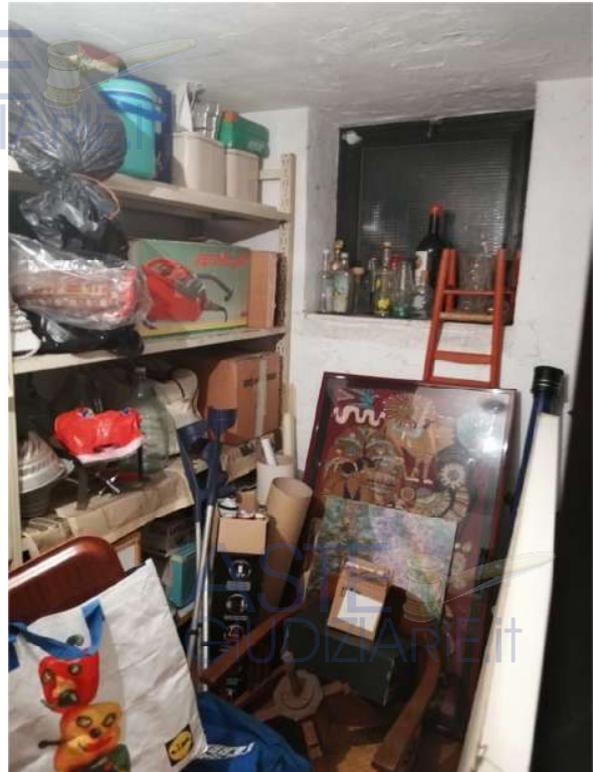


ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PIANO SEMINTERRATO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## BENI NEL COMUNE DI ANAGNI (FR)

### LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE E DEPOSITO DI PERTINENZA

#### DESCRIZIONE

In data 29/01/2021 alla presenza del Curatore Avv. Paolo Centola e delle parti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto;

Trattasi di un immobile ubicato nel centro storico di Anagni che si sviluppa su due livelli, piano terra, e interrato.

**I beni oggetto di valutazione sono un locale ex commerciale e sua sottostante pertinenza inseriti in fabbricato d'epoca realizzato in muratura portante di pietra.**

#### DATI CATASTALI

Catastalmente sono identificati al **foglio 123 mappale 198** e rispettivamente:

- locale commerciale Cat. C/1 sub 9
- locale deposito cat. C/2 sub 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
	123	198	9		C1	10	30 mq.	36 mq	1.093,86 €		
	123	198	2		C2	9	19 mq.	28 mq	55,93 €		

#### TITOLARITA'

**I beni oggetto di valutazione sono** pervenuti al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Rep 61/335 del 27/12/1994 (rif. atti della conservatoria in allegato).

*Tali le risultanze fornite dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Latina, Sezione Distaccata per la Pubblicità Immobiliare di Latina, salvo errori od omissioni da parte dell'ufficio medesimo.*

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 07/06/1991	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atti</b>			
Dal 07/06/1991 al 06/05/2017	**** Omissis ****	SUCCESIONE **** Omissis **** del 07/06/1991			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	05/12/1991	84407	4617.1/1992
		<b>Atti</b>			
Dal 06/05/2017 al 24/08/2017	**** Omissis ****	SUCCESIONE **** Omissis **** del 06/05/2017			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	15/06/2020	15587	88888
		<b>Atti</b>			
Dal 24/08/2017 al 25/08/2017	**** Omissis ****	SUCCESIONE di **** Omissis **** del 18/09/2018			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	06/08/2018	1290	9990
		<b>Atti</b>			
Dal 25/08/2017	**** Omissis ****	SUCCESIONE di **** Omissis **** del 06/05/2017			

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Voltura
Latina	18/06/2020	5224/2020	5047.1/2020
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	15/05/2020	155873	88888

## RAGGIUNGIBILITÀ

Il locale (sub 9) ha accesso diretto dalla strada via V. Emanuele, e presenta piccole finestre laterali per presa luce e aria inoltre è dotato di un locale sottostante interrato (sub 2) funzionalmente annesso a cui si accede tramite ripida scaletta in ferro;

## CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile in generale è ubicato nel Centro Storico di Anagni il fabbricato è organizzato su 3 livelli fuori terra esso è realizzato in muratura portante di pietra.

## CARATTERISTICHE INTERNE

Internamente l'immobile risulta suddiviso procedendo dall'ingresso, da una stanza ed un secondo ambiente posti al piano terra; tramite scala in ferro rudimentale si accede all'interrato organizzato su un unico ambiente.

L'impianto elettrico rilevato è realizzato con tecniche obsolete e antecedente alla 46/90 è governato da un quadro generale provvisto di interruttore vetusto e in disuso, l'immobile è approvvigionato idraulicamente mediante allaccio all'acquedotto Comunale, mentre i reflui Sono allontanati mediante allaccio alla pubblica fognatura. Negli ambienti mancano termosifoni. La caldaia non è presente.

Stato di manutenzione degli impianti:

- utenze LUCE, GAS, TELEFONO non attive
- impianto elettrico: non funzionante
- impianto termico: inesistente
- impianto idrico: vetusto e non ispezionabile. L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero ma occupato da arredi di vario tipo.

l'immobile è approvvigionato idraulicamente da acquedotto Comunale, i reflui Sono allontanati mediante allaccio alla fognatura Comunale.

## STATO CONSERVATIVO

Internamente l'immobile appare di finitura datata, le pareti sono intonacate allo stato grezzo, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato da ristrutturare. Gli infissi sono del tipo antico esternamente sono completati con sistema oscurante a persiane.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava ingombro di materiali come meglio illustrato nel report fotografico allegato e al momento non utilizzato.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si allegano le visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 03/11/2022 con elenco delle formalità dove risulta l'**ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2009** Registro part. 3283 Registro. gen. 24224 **a favore di EQUITALIA GERIT SPA - IPOTECA LEGALE** gravante su tutti gli immobili in Anagni per la quota di 2/9.

*Tali le risultanze fornite dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Latina, Sezione Distaccata per la Pubblicità Immobiliare di Latina, salvo errori od omissioni da parte dell'ufficio medesimo.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La datazione di edificazione è riconducibile agli inizi del 1900 se non addirittura anche qualche decennio antecedente (non si hanno date certe ), non presenta particolari pregi storici o artistici evidenti . Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Anagni, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio né titoli edilizi abilitativi rilasciati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di oneri e/o vincoli condominiali.



## STIMA LOTTO 2

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Si è provveduto preventivamente a prendere conoscenza del Mercato Immobiliare di Anagni, comune della provincia di Frosinone, con una popolazione di 21.441 abitanti.

Dal punto di vista immobiliare, nell'ambito del territorio comunale, l'area più importante in termini di numero di annunci è la zona di nuova urbanizzazione denominata "Osteria della Fontana"; zona lontana dal centro storico ove attualmente si registra la maggior parte degli inserti di annunci immobiliari tra affitto e vendita; solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari sono relativi alla città vecchia.

L'ubicazione dei beni oggetto della presente valutazione sono ubicati nel centro storico del paese.

#### **Dinamica dei prezzi ad Anagni e quotazioni immobiliari per tipologia**

In merito all'andamento del mercato immobiliare in generale si osserva che i prezzi sono in calo (10÷11%) con contrazione riconoscibile nel particolare periodo storico congiunturale.

Dalle ricerche, per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Anagni, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi.

#### **Valutazione Locali Commerciali Categoria "C"**

Stante la particolarità dei beni in considerazione che sono immobili antichi, datati e siti in pieno centro storico, trattandosi di un locale commerciale al piano terra e suo magazzino annesso al piano interrato, per definirne una valutazione si è ritenuto di procedere applicando diverse metodologie di stima al fine di poter identificare il più probabile valore di mercato

#### **- PRIMO METODO - STIMA PER RENDITA CATASTALE.**

Il calcolo valore immobile da rendita catastale si effettua **moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale** determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo.

Per il locale commerciale al piano terra

- mappale 198, sub 9, Categoria **C/1** con superficie catastale pari a mq 36, superficie congruente con le misurazione a campione effettuata in loco, dotato di rendita catastale pari a 1.093,86 euro, tenuto conto del parametro fissato per legge, nel caso il coefficiente è 42,84, sviluppa un valore commerciale di circa 49.338,95 €
- mappale 198, sub 2, Categoria **C/2** con superficie catastale 28 mq, dotato di rendita catastale pari a 55,93 euro, tenuto conto del parametro fissato per legge, nel caso il coefficiente è 126, sviluppa un valore commerciale di circa 7.399,53 €

Complessivamente per quanto sopra determinato i due locali tra loro connessi sviluppano un valore complessivo di 56.738,48 € che in cifra tonda possiamo approssimare in **56.700,00 €**

#### **- SECONDO METODO" - STIMA PER COMPARAZIONE (1).**

Un diverso approccio metodologico indica di considerare i borsini immobiliari, con riferimento ad altri immobili presenti nell'area, tenendo conto del valore medio degli effettivi prezzi di vendita per immobili similari.

Per il locale categoria "C/1" nelle contrattazioni effettive da indagini informali si sono appurati prezzi mediamente collocati intorno a 700 €/mq

Occorre tuttavia sottolineare che quelli indicati rappresentano valori medi, in parte asettici, per cui diviene opportuno applicare dei coefficienti correttivi che tengano conto delle effettive caratteristiche specifiche di ciascun immobile e per le quali lo stesso differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona di riferimento.

Tenuto conto della ubicazione territoriale e posizione di piano, l'esposizione, gli affacci, la vetusta e lo stato manutentivo, le finiture, l'offerta di parcheggio si ottiene un coefficiente correttivo che riduce nello specifico il valore unitario di superficie a circa 600 €/mq.

Tenuto conto dello schema riepilogativo, ai fini della trattazione si evidenziano le modalità di trattamento delle superfici

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale C/1 (negozio)	30	<b>36,00 mq</b>	100%	36,00 mq	2,70 m	Piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00mq</b>	A base di calcolo	

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito C/2 (comunicante con locale avente funzione principale)	19	<b>28,00 mq</b>	60%	16,80 mq	2,05 m	Piano seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,80mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,80mq</b>	A base di calcolo	

Il valore del bene "C1" è quantificabile quindi a complessivi  $600 \text{ €/mq} \times 36 \text{ mq} = 21.600,00 \text{ €}$  mentre per il sub 9, locale interrato di pertinenza, categoria C2, si è adottata la soluzione di attribuire alla superficie una incidenza del 60% in analogia alle superfici di servizio; pertanto fermo il valore commerciale, ne deriva  $28 \text{ mq} \times 60\% \times 600 \text{ €/mq} = 10.080,00$  che presenta un ordine di grandezza comparabile a quanto determinato partendo dalla rendita catastale.

Nel complesso si ottiene  $21.600,00 \text{ €} + 10.080,00 \text{ €} = \underline{\underline{31.680,00 \text{ €}}}$  stima per comparazione (1)

– **STIMA PER COMPARAZIONE (2).**

Si è voluto fare riferimento anche ai valori OMI che risultano più alti rispetto a quelli riscontrati sul campo nella realtà delle contrattazioni

Dalla consultazione dei dati dell' OMI, aggiornati al primo semestre 2022 il prezzo degli immobili non residenziali appartenenti alle categorie C nelle diverse zone ad Anagni oscilla tra diversi valori

In particolare per semplici magazzini/deposito (categ. C2) il valore alla vendita è mostrata compresa tra i 700,00 €/mq e i 1.000,00 €/mq

per locali formalmente utilizzabili a fini commerciali di vendita ed esercizio (categ. C1) i valori alla vendita si attestano tra i 1.400,00 € e i 2.000,00 €/mq

Applicando i dovuti correttivi in ragione dei prezzi marginali si ottiene un coefficiente applicabile pari a 0,29.

Per cui la stima per comparazione ai valori del borsino OMI è

(valore di riferimento assunto)  $2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,29 \text{ coeff} = 580,00 \text{ €/mq} \times 36 \text{ mq} = 20.880,00 \text{ €}$

Per la parte del bene di categoria C2, si è adottata la soluzione di attribuire l'indice mercantile delle superficie secondarie pari al 60% e ciò in analogia alle superfici di servizio; pertanto, fermo il valore commerciale generale, ne deriva per la parte del bene un valore economico ridotto rispetto a quello della superficie principale dal ché  $28 \text{ mq} \times 60\% \times 580,00 \text{ €/mq} = 9.744,00\text{€}$

Nel complessivo si ottiene  $20.880,00 \text{ €} + 9.744,00 \text{ €} = \mathbf{30.624,00 \text{ €}}$  stima per comparazione (2)

Valore perfettamente congruente con quanto ottenuto con l'analogia metodologia di valutazione avente a base gli "asking price" di piazza anziché i valori OMI

Si ritiene quindi di poter ragionevolmente assumere il valore medio tra i valori sopra determinati :  
ovvero,

$(31.680,00 \text{ €}$  stima per comparazione 1 +  $30.624,00 \text{ €}$  stima per comparazione 2 ) =  $31.152,00 \text{ €}$

riportato in cifra arrotondata (CT) è **pari a 31.000,00€**

#### - TERZO METODO - SISTEMA PER CAPITALIZZAZIONE SU CANONI DI LOCAZIONE

Da un punto di vista statistico i canoni di locazione sono sembrati risultare in linea con quanto espresso dalla banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI .

Per locali deposito /magazzini ( C/2) oscilla tra i 4,4 €/mq e i 6,2 €/mq commerciali mentre per locali propriamente commerciali (C/1) varia tra gli 8,8 €/mq ed i 12,5 €/mq;  
in ragione di quanto rilevato si può associare ai beni la seguente valutazione

##### Magazzino piano **interrato C/2**

$6,00 \text{ €/mq} \times 0,29 = 1,74 \text{ €/mq} \times 28 \text{ mq} = 48,72$  arrotondato in cifra tonda a  $49,00 \text{ €/mese}$

$49,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 588 \text{ €/anno}$

Detratte le spese annue (stimate 20% su locazione annuale) pari a  $117,60 \text{ €}$

Si ottiene un reddito annuo netto di  $470,40 \text{ €}$

Applicando un saggio di capitalizzazione pari al 4,5% =  $\mathbf{10.450,00 \text{ €}}$  in cifra tonda

##### Locale commerciale **piano terra C/1**

$12,00 \text{ €/mq} \times 0,29 = 3,48 \text{ €/mq} \times 36 \text{ mq} = 125,28 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1503,36 \text{ €/anno}$

Detratte le spese annue (stimate 20% su locazione annuale) pari a  $300,00 \text{ €}$  in cifra tonda

Si ottiene un reddito annuo netto di  $1.203,00 \text{ €}$  in cifra tonda

Applicando un saggio di capitalizzazione pari al 4,5% =  $\mathbf{26.733,00 \text{ €}}$

Il valore complessivo è quindi pari a  $26.733,00 \text{ €} + 10.450,00 \text{ €} = \mathbf{37.183,00 \text{ €}}$  ovvero, riportato in cifra arrotondata (CT) pari a  $\mathbf{37.000,00 \text{ €}}$

Ritenuto opportuno di assumere un valore compreso nell'ambito del campo come sopra individuato si è considerata una media tra i valori espressi dalle varie metodologie di calcolo;  
si ottiene pertanto come valore di stima del bene:

$(56.700,00 \text{ €} + 31.000,00 \text{ €} + 37.000,00 \text{ €}) / 3 = 41.566,00 \text{ €} = \text{IN CT } 41.600,00 \text{ €}$

- VALORE DI STIMA DEL BENE  $41.600,00 \text{ €}$

- VALORE DEL BENE PASSATO IN SUCCESSIONE  $4/18 \text{ PARI A } 9.244,44\text{€}$

**VALORE DI STIMA LOTTO 2 € 9.200,00**

## REPORT FOTOGRAFICO (ANAGNI) LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INGRESSO AI LOCALI DEL BENE LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**INTERRATO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 3- LOCALE RESIDENZIALE IN COMUNE DI ANAGNI (FR)

La proprietà è composta anche da una stanza posto al piano primo del medesimo corpo di fabbrica ove sono ubicati i precedenti beni, e facente parte di un appartamento di maggiori dimensioni, ma funzionalmente indipendente dal resto ed assimilabile ad un monolocale con destinazione residenziale per la presenza della possibilità di accesso proprio sulle scale.

L'accesso avviene in via V. Emanuele al civico 92;

### DATI CATASTALI

Catastalmente identificato al **folio 123 mappale 199** sub 9 :

– Locale residenziale Cat. A/4

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	123	199	9		A/4	1	1 vani	24 mq	32,02 €	

## STIMA LOTTO 3

### VALUTAZIONE LOCALE RESIDENZIALE CATEGORIA "A/4"

#### Dinamica dei prezzi ad Anagni e quotazioni immobiliari per tipologia

Da un punto di vista statistico il prezzo medio degli appartamenti in vendita (900 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 60% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 3% inferiore alla quotazione media provinciale (900 €/m<sup>2</sup>); le quotazioni ad Anagni sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 600 €/m<sup>2</sup> e 1.050 €/m<sup>2</sup>.

Dalle osservazioni condotte si è appurato che mono e bilocali sono maggiormente appetibili in centro e quotati in circa 900 €/mq.

Tenuto conto dello schema riepilogativo, ai fini della trattazione si evidenziano le modalità di trattamento delle superfici:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale residenziale	19,00	24,00 mq	100%	24,00 mq	2,70 m	Piano 1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00mq</b>	A base di calcolo	

– **PRIMO METODO - STIMA PER RENDITA CATASTALE.**

Il calcolo valore immobile da rendita catastale si effettua **moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale** determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo. per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) è pari a 126.

$(32,02 + 5\% \text{ di } 32,02) \times 126 = 4.236,20 \text{ €}$  *valore decisamente basso e non congruente con la realtà.*

– **SECONDO METODO - STIMA PER COMPARAZIONE.**

Nel merito si considera che il bene in oggetto possa essere assimilabile alla tipologia immobiliare sopra citata di un monolocale trattandosi di una stanza con ingresso indipendente.

Si ritiene di poter esprimere una valutazione partendo dal valore medio dei prezzi richiesti su piazza adottando quindi un opportuno coefficiente di correzione per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali questo differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona

$900 \text{ €/mq} \times 0,46 = 414,00 \text{ €/mq} \times 24 \text{ mq} = 9.936,00 \text{ €}$

– **TERZO METODO - SISTEMA PER CAPITALIZZAZIONE SU CANONI DI LOCAZIONE**

Assunto un valore di mercato di 6,00 €/mq coeff. 0,46

$6 \text{ €/mq} \times 0,46 = 2,76 \times 24 = 66,24 \text{ €/ mese} \times 12 \text{ mesi} = 795,00 \text{ €/anno}$

Spese annuali 20% della locazione annuo reddito netto 160,00 considerato un saggio di capitalizzazione per uso abitativo assunto del 5,5 % si ottiene 11.545,00 €

Ritenuto opportuno di assumere un valore compreso nell'ambito del campo come sopra individuato si è **considerata una media** tra i valori espressi dalle varie metodologie di calcolo;

si ottiene pertanto come valore di stima:

$(9.936,00 \text{ €} + 11.545,00 \text{ €}) / 2 = 10.740,00 \text{ IN CIFRA TONDA (CT) } 10.800,00 \text{ €}$

– VALORE DI STIMA DEL BENE 10.800,00 €

– VALORE DEL BENE PASSATO IN SUCCESSIONE 4/18 PARI A 2.400,00€

**VALORE DI STIMA LOTTO 3 € 2.400,00**

---

## REPORT FOTOGRAFICO (ANAGNI) LOTTO 3





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO

**LOTTO N° 1 - ABITAZIONE IN TERRACINA (LT) FOGLIO 209, MAPPALE 432, SUB 3, 16, 17**

**SUPERFICIE CONVENZIONALE 175,00 MQ**

- VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEL BENE 316.000,00 €
- VALORE DEL BENE PASSATO IN SUCCESSIONE 2/4 PARI A 158.000,00 €
- DECREMENTATO A 86.900,00 € IN RAGIONE DELLA PRESENZA DI DIRITTO DI ABITAZIONE

**STIMA LOTTO N° 1 € 86.900,00**

**LOTTO N° 2 - LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSO DEPOSITO IN ANAGNI (FR) FOGLIO 123 MAPPALE 198 SUB 9, 2**

**SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 36,00 + MQ 16,80**

- VALORE DI STIMA DEL BENE 41.600,00 €
- VALORE DEL BENE PASSATO IN SUCCESSIONE 4/18 PARI A 9.200,00€

**STIMA LOTTO N° 2 € 9.200,00**

**LOTTO N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE IN ANAGNI (FR) FOGLIO 123 MAPPALE 199 SUB 9**

**SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 24,00**

- VALORE DI STIMA DEL BENE 10.800,00 €
- VALORE DEL BENE PASSATO IN SUCCESSIONE 4/18 PARI A 2.400,00€

**STIMA LOTTO N° 3 € 2.400,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 25/05/2023



Il C.T.U.  
Dott. Ing. Susanna Pedace

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI

---



1. ESTRATTO DI MAPPA TERRACINA BENE LOTTO 1
2. VISURA CATASTALE STORICA BENE LOTTO 1
3. PLANIMETRIA CATASTALE BENE LOTTO 1
4. ISPEZIONE IPOTECARIA TERRACINA
5. REPORT FOTOGRAFICO TERRACINA
6. TITOLO DI PROVENIENZA BENE LOTTO 1
7. SUCCESSIONE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
8. CERTIFICATO DI RESIDENZA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
9. UBICATIVO ANAGNI BENI LOTTI 2 - 3
10. ESTRATTO DI MAPPA ANAGNI BENI LOTTI 2 -3
11. VISURA CATASTALE STORICA BENE LOTTO 2
12. VISURA CATASTALE STORICA BENE LOTTO 3
13. PLANIMETRIA CATASTALE BENI LOTTI 2-3
14. ISPEZIONE IPOTECARIA ANAGNI
15. REPORT FOTOGRAFICO ANAGNI

