

SCHEDA TECNICA ESTRAPOLATIVA DI CONFRONTO DEI DATI RIPORTATI IN: CATASTO, ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE E DI DEFINIZIONE GLOBALE DEL COMPENDIO								
1								
DATI CATASTO	N°	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
all. n° 05	(1 cap. (m))	8	215	2	A/2	2	8 vari	€ 352,15
	via Luigi Einaudi piano: T							
	2 (garage)	8	215	5	C/6	3	50 mq	€ 162,88
Indirizzo: via Luigi Einaudi piano: T								
INTESTATI								
1	nata a COLONNA il 27/1/1950						proprietà per 1/2	
2	nata a ROMA il 19/03/1942						proprietà per 1/2	
2								
DATI ATTO DI PIGNO	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
all. n° 03	8	215	2	A/2	2	8 vari	€ 352,15	
	apartmento e corte gratta							
	Indirizzo: Via L. Einaudi line piano 1°							
	8	215	5	C/6	3	50 mq	€ 162,88	
Indirizzo nell'atto di pignoramento: VIA LUIGI EINAUDI N° 10 via n. 47A								
CONFINI								
INTESTATI								
1							proprietà per 1/2	
2							proprietà per 1/2	
3								
DATI NOTA DI TRASCRIZIONE	UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA				REGISTRO GENERALE N°		34838	
all. n° 04	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE				REPARTO PARTICOLARE		24518	
	CIRCOSCRIZIONE DI ROMA 2				PRESENTAZIONE N° 28		26/07/2012	
	IMMOBILE N° 1							
apartmento e corte	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
	8	215	2	A/2	2	8 vari		
Indirizzo: Via Luigi Einaudi n° 10 via n. 47A piano T								
IMMOBILE N° 2	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
apartmento e corte	8	215	5	C/6	3	50 mq		
Indirizzo: Via Luigi Einaudi n° 10 via n. 47A piano T								
4								
DIFFERENZE	1) i dati Ufficio Catastro indicano preesistentemente il appartenimento al piano Terra							

	3) nell'atto di pignoramento si assegna giustamente l'appartamento al 1° Piano; 3) nella Nota di Trascrizione si assegna erroneamente l'appartamento al piano Terra; 4) la data di nascita della es. 455/2012 è diversa da quella riportata nella visura catastale.
ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO, COME SI EVINCE DALLA FOTO IN ALLEGATO, IL SOTTOSCRITTO HA RILEVATO CHE LA VIA È IL N° CIVICO INDICATO IN CORRISPONDENZA DEL COMPENDIO RISULTANO VIA A. DE GASPERI N° 10	
5	
CONFINI IMMOBILE	Via Luigi Einaudi, [redacted] salvo altri, o loro aventi causa;
6	
POSSESSO IMMOBILE	allo stato attuale, su dichiarazione dei presenti all'atto del sopralluogo, l'immobile è occupato dai signori [redacted] e [redacted] insieme non il loro nucleo familiare su concessione a titolo gratuito dei signori [redacted] e [redacted]
7	
TITOLI DI PROPRIETÀ	I coniugi [redacted] e [redacted], in regime di comunione legale dei beni, in data 03.02.1986 con foglio repertorio n° 8192 per nota Giuseppe Taddei e trascritto in data 14.02.1986 al n° 5331 reg. gen. e n° 4126 reg. part. acquistavano dal sig. [redacted] (art. 07 - art. 13 - art. 14)
8	
REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA	I coniugi [redacted] e [redacted], in regime di comunione legale dei beni, in data 03.02.1986 con foglio repertorio n° 8192 per nota Giuseppe Taddei e trascritto in data 14.02.1986 al n° 5331 registro generale e n° 4126 registro particolare, acquistavano dal [redacted] il compendio oggetto della GTU e precisamente l'appartamento in Rocca Priora, via Luigi Einaudi n° 47/A primo piano, delimitato con il n° 1, con annesso giardino e garage. La parte venditrice acquistava il terreno da [redacted] e vi costruiva a sua cura e spese fabbricato con n° due piani e garage sottostante senza concessione edilizia, ma provvedendo successivamente ad inoltrare istanza di sanatoria in data 24 gennaio 1986 (art. n° 06). Ad oggi, come specificato nell'allegato n° 6 a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, non esistono, da parte dell'Ente Comune di Rocca Priora, vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, una volta assolto il pagamento delle somme dovute.
9	
IVA	la vendita non è soggetta ad iva
10	
ONERI CONDOMINIALI	agli atti non risultano oneri condominiali
11	
REGIME PATRIMONIALE	regime patrimoniale di comunione legale dei beni
12	
STATO CIVILE	coniugati
13	
RISULTANZE ESAME DOCUMENTAZIONE CATASTALE & GRAVAMI (AVV. C. BLASI)	TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI-ESECUZIONI IMMOBILIARI relazione preliminare [redacted] (art. 13)
1) l'istanza di vendita è stata depositata nei termini di legge in data 21.07.2012; non prima di 10 gg. (art. 501 del c.p.c.) e non oltre 90 gg. (art. 497 c.p.c.) dal pignoramento, notificato in data 05.06.2012, e trascritto in data 26.07.2012 2) il certificato notarile (Notaio Vincenzo Ferrara) attestante le risultanze delle visure catastali e del registro immobiliare ex art. 567, comma 2 c.p.c. è stato depositato in data 18.09.2012.	

3) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:-

- a) **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 11.11.2009 al n. 71394 reg. gen. e al n. 22255 reg. part. in favore di [redacted] contro il solo [redacted], a garanzia di un credito complessivo di € 1.132,61, gravante sulla quota indivisa pari al 1/2 dell'immobile pignorato (appartamento e corte).
- b) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05.11.2005 al n. 72608 reg. gen. e al 21202 reg. part. [redacted] per l'importo di € 175.000/00, a garanzia della restituzione di un mutuo di originari € 70.000/00 concesso a [redacted] e [redacted] e [redacted] sono intervenuti come terzi datori di ipoteca con atto a rogito Notaio Giuseppe Valente del 03.11.2005 rep. 116695/31683 e gravante sugli immobili pignorati (= appartamento, corte e garage).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione pignoramento del 26.07.2012 formalità 2451 (in favore [redacted] Creditore procedente nella presente esecuzione) a garanzia della somma di € 63.648,05, oltre spese di notifica, successivamente occorrente e interessi di mora. Si precisa che, non essendo presente l'atto di precepto nel fascicolo relativo alla procedura in esame, la somma suindicata è stata desunta dall'atto di pignoramento immobiliare.

- 4) Nella procedura in oggetto, il compendio pignorato è costituito da un immobile facente parte del fabbricato bifamiliare sito in Comune di Rocca Priora (RM), Via Luigi Einaudi n. 10 più 47/A, e precisamente:
 Appartamento per abitazione, censito in Catasto con la categoria A/7 (villino per abitazione), posto al piano primo (in Catasto al piano terra), composto da 5 vani catastali con annesso giardino edibito a corte, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, particella 215, sub 6 (appartamento) e sub 2 (corte) graffati.
 Locale garage al piano terra, distinto con il numero 1 (m. 1) di mq 60,00, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 9, particella 215, sub 5, cat. C/6;

Il diritto pignorato è la piena proprietà, così suddivisa: per la quota 1/2 [redacted] e per la quota 1/2 [redacted], entrambi debitori esecutivi, confluiti in regime di comunione legale dei beni.

Dalla verifiche effettuate, può affermarsi che i dati catastali sono esatti ed atti ad identificare correttamente l'immobile pignorato;

5) la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella risultante dal certificato notarile o nel duplo della nota di trascrizione.

6) dall'esame delle risultanze documentali in atti, risulta compiuta la trascrizione al ventennio e della iscrizione.

7) i debitori esecutivi, al tempo del pignoramento, risultano proprietari dell'immobile oggetto della presente esecuzione e, seguito dall'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Taddei in data 03.02.1986 rep. 8192, trascritto in data 14.02.1986 al n. 5331 reg. Gen. e al n. 4126 reg. part., i debitori esecutivi, in regime di comunione legale dei beni, acquistano il diritto di proprietà dell'immobile da loro [redacted]. Si precisa che la data di nascita di [redacted], indicata nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione, è il [redacted] mentre, nel suddetto atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Taddei, nella relativa nota di trascrizione e nella intestazione catastale degli immobili, la data di nascita risulta essere il [redacted].

8) accertamento ai sensi dell'art. 498 c.p.c. se risultano altri creditori che abbiano diritto di prelazione ovvero se sussistono comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c. ivi compreso il coniuge in regime di comunione legale dei beni;

Dalla documentazione presente in atti risulta, quale altro creditore iscritto con diritto di prelazione su parte dei beni pignorati, [redacted] in forza di ipoteca legale iscritta in data 11.11.2009 al n. 71394 reg. gen. e al n. 22255 reg. part. per complessivi € 2.265,22 a garanzia di un credito di € 1.132,61, gravante sulla quota indivisa pari a 1/2 dello immobile sito nel Comune di Rocca Priora e censito in Catasto Fabbricati con le parti 215 sub 2 e sub 5 graffate del foglio 9 (appartamento e corte), nei confronti del solo [redacted].

Non risultano comproprietari e i coniugi in regime di comunione legale dei beni sono entrambi debitori esecutivi nella presente procedura.

9) verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante abbia provveduto, nel termine di cinque giorni dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri;

Non risulta presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. che doveva essere notificato da parte del creditore procedente [redacted] come evidenziato al punto che precede.

Vedersi il 19.11.2012

Avv. Carlotta Biasi

N.B. in Atto dell'Ufficio l'esibizione aveva data di nascita di [redacted] al 18-03-1942

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

APPARTAMENTO

1	INGRESSO	5,76	1,54	8,87
2	CUCINA	0,47	1,20	0,56
3	BAGNO	3,63	1,03	14,22
4	SOGGIORNO & PRANZO	2,03	3,93	7,08
5	CORRIDOIO ZONA NOTTE	6,13	1,20	29,36
6	RIPOSTIGLIO	3,74	2,72	10,17
7	CAMERA	1,90	1,22	8,20
8	CAMERA	1,87	1,07	1,70
9	CAMERA	1,45	2,46	3,57
10	CAMERA	1,55	1,15	1,78
11	CAMERA	2,53	3,71	9,39
12	CAMERA	4,08	3,10	12,65
13	CAMERA	1,20	0,52	0,82
14	CAMERA	5,38	3,79	20,39
15		1,11	0,32	0,35
16		0,88	4,27	3,74
17				131,75

GARAGE

1		1,60	0,46	0,73
2		1,15	4,18	4,81
3		5,77	5,00	28,85
4		4,28	1,98	8,52
5		3,25	3,41	11,12
6				54,02

BALCONE
CORTE

8,16
109,08

COEFF. DI RIDUZIONE
0,30
0,16

MC
2,44
10,81
13,35

APPARTAMENTO SUPERFICIE COMMERCIALE

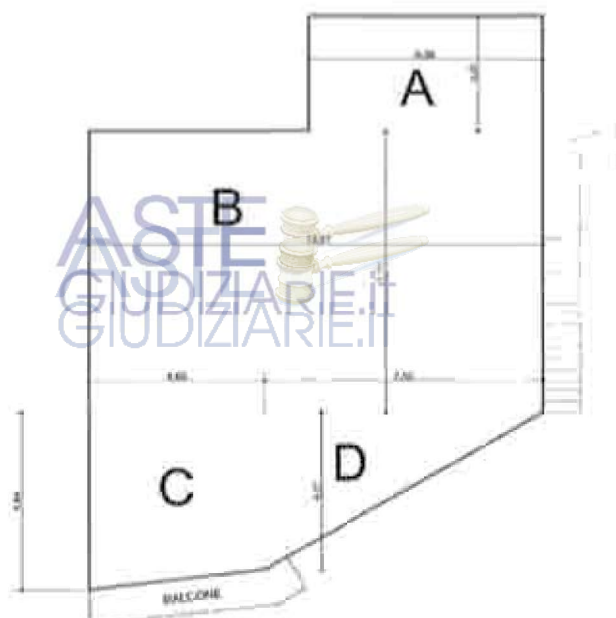
1	A	6,36	3,20	20,35
2	B	12,21	7,71	94,14
3	C	4,58	4,66	21,32
4	D	7,55	2,16	16,27
5			mq	152,08
6			mq	13,35
7				165,43

GARAGE SUPERFICIE COMMERCIALE

1	A	5,74	3,75	14,08
2	B	4,75	1,96	9,30
3	C	5,25	5,41	23,81
4	D	1,12	4,66	5,45
5	E	1,59	0,45	0,22
6			mq	63,31



ABITAZIONE



GARAGE



ESTRAPOLAZIONE DEI DATI COGNITIVI SULLE CARATTERISTICHE GENERALI & INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GEOMORFOLOGICO

AMBITO URBANO

Rocca Priora è un Comune di 11.987 abitanti della provincia di Roma, si trova nell'area dei "Colli Albani" nel territorio dei "Castelli Romani" a 768 m s.l.m. e buona parte del territorio ricade all'interno dei confini del Parco Regionale dei Castelli Romani. A Rocca Priora vi è la sede della Comunità Montana Castelli Romani e Prenestini.

Clima

Rocca Priora è il comune più freddo dei Castelli Romani. Le sue temperature differiscono molto rispetto a Roma con circa cinque gradi in meno. L'estate è fresca e ventilata con temperature che raramente superano i 32 °C. L'inverno è freddo e lungo, con temperature che spesso scendono sotto lo zero. La neve può cadere abbondante e perdurare al suolo diversi giorni. Le nevicate, tuttavia, sono diminuite rispetto al secolo scorso. Le precipitazioni sono moderatamente abbondanti con una media annuale di 1000 millimetri.

Storia

Con i suoi 768 metri di altitudine, Rocca Priora è il più alto Comune dei Castelli Romani e ivi è presente il castello che passò ai Savelli ai quali restò fino a tutto il XVI secolo. Nella guerra di repressione del 1436, condotta dal Cardinal Vitelleschi alleato del papa Eugenio

IV contro i baroni romani avversi al Pontefice, le milizie papali se ne impossessarono e venne concesso in vicariato al condottiero Simonetta di Castel Piero. Nel 1447 papa Niccolò V lo restituì ai Savelli. Papa Alessandro VI destinò il castello a suo figlio Giovanni Borgia, ma alla morte del papa (1503) i Savelli lo recuperarono.

Caratteristiche del lotto individuato:

L'edificio che accoglie in sé il compendio oggetto della presente procedura esecutiva presenta una struttura per la quale è stata adottata un sistema misto: una muratura perimetrale in blocchetti di tufo e pietra e un pilastro in cemento armato centrale. Quest'ultimo costituisce un elemento di collegamento che favorisce l'inserimento di una travatura in cemento armato che, insieme alla cordatura di perimetrazione, garantisce l'ammorsatura dei solai in latero-cementizio armato. Essendo la zona dichiaratamente sismica, sorge il ragionevole dubbio sulla capacità di tenuta dell'involucro strutturale in riferimento all'assorbimento delle forze orizzontali.

L'edificio, nel suo complesso, è stato realizzato su tre livelli: **piano terra** ove sono relegati i locali garage di cui uno dei due oggetto della presente procedura, **piano primo** che accoglie l'appartamento oggetto della stessa procedura e il **piano secondo di proprietà di terzi**. Una scala esterna porta dal piano terra, in corrispondenza della via Alcide De Gasperi (già via Luigi Einaudi), ai piani superiori.

Il lotto considerato consta di:

- 1) **appartamento inserito al primo piano** che presenta la seguente divisione interna: zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno pranzo, e zona notte con bagno, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con balcone. Dalla cucina, attraverso un ampio balcone, è possibile accedere alla corte che è tutta pavimentata con lastre di marmo alla palladiana. **Esso ha una superficie utile calpestabile di circa mq 132,00.**
- 2) **Garage al piano terra**, ancora non rifinito, con pavimento in battuto di cemento, mancante diintonaci ed una **superficie utile di circa mq 54,00.**

L'edificio sorge in una zona che è a ridosso del centro storico propriamente detto e ne delimita la linea di espansione.

Il compendio denota un lieve degrado in corrispondenza del balcone che manifesta la cosiddetta esplosione dei ferri di armatura dell'aggetto in cemento armato. Nel complesso la struttura non manifesta stati lesionativi, ma, legata alla età del manufatto stesso, l'usura determina l'inevitabile degrado in assenza di manutenzione costante. I materiali, a parere dello scrivente incaricato, denotano una certa vetustà, infatti l'edificio veniva realizzato alla fine degli anni settanta senza regolare licenza edilizia e, solo successivamente, su richiesta del signor [REDACTED] dante causa, veniva presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85.

Il fabbricato, con una copertura piana e parapetti che ne delimitano la superficie e una parte di copertura a falde inclinate, si presenta esso stesso con infissi esterni in discreto stato di manutenzione e conservazione. Esso presenta un solo ingresso attraverso una scala esterna che si sviluppa dal piano terra sul lato prospiciente via Alcide De Gasperi n° 10 (già Via Luigi Einaudi n° 47/A).

VALUTAZIONE COMPENDIO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RICERCA DEL CRITERIO DI STIMA



Io scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Rocca Priora per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione e tenuto conto delle notizie riportate dai media riferite al crollo di circa il 23 % delle compravendite e di circa il 41 % dei contratti di mutuo nell' ultimo trimestre, specialmente nei piccoli centri, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo ed il metodo della stima analitica.

A) STIMA COMPARATIVA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie commerciale).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente : vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

il sottoscritto per la stima del compendio sito in Via Alcide De Gasperi n° 10 (già via Luigi Einaudi n° 47/A), oggetto del presente atto di pignoramento, fa riferimento al più probabile valore di mercato, definito come rapporto di equivalenza tra il bene stesso e la moneta in situazione di libera concorrenza da cui scaturisce il metodo sintetico-comparativo.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- 1) Rocca Priora è un Comune della provincia di Roma da cui dista circa 26 Km e consta di una popolazione di 11.490 abitanti;
- 2) In questo contesto, attualmente, in base a ricerca su siti internet, si realizzano solamente meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari della provincia.

- 3) In totale sono presenti in città 634 annunci immobiliari, di cui 487 in vendita e 147 in affitto, con un indice complessivo di 55 annunci per mille abitanti.

A FRONTE DEI DATI FORNITI DALL' AGENZIA DEL TERRITORIO DEL LAZIO

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: ROCCA PRIORA Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

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	NORMALE	1600	2300	L	5,8	8,5	L

2) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: ROCCA PRIORA Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA

Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 2 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	NORMALE	1500	2200	L	5,5	8	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2300	L	6	8,8	L

3) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: ROCCA PRIORA

Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE-BUVERO-CAJANO-SAMBUCO

Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	5,5	8	L

A FRONTE DEI DATI FORNITI DAL BIR

(listino ufficiale borsa immobiliare di Roma: valori correnti di Roma e Provincia)

In riferimento a Rocca Priora:

Numero abitazioni censite=

1) abitazioni occupate n° 2880

2) abitazioni non occupate n° 522

VALORI COMPRAVENDITA AL MQ

- valore abitazioni 1. a fascia = € 2650,00/mq

- valore abitazioni 2. a fascia = € 1900,00/mq

VALORI LOCATIVI = min. € 4,00/mq max. € 5,00/mq

Nel caso specifico sono più indicativi i dati forniti dalla Agenzia del Territorio, in quanto riferiti specificamente al centro storico.

E A FRONTE DEI SEGUENTI DATI FORNITI DA UNA AGENZIA LOCALE E DA IMMOBILIARE. IT

RICERCA MERCATO IMMOBILIARE ROCCA PRIORA
IMMOBILIARE LAVAGNINI IN ROCCA PRIORA

N	OGGETTO	via	mq	prezzo	€ affitto mensile	€ / mq
1	appartamento	v. palma tagliati	85,00	158.000,00		1.858,82
2	mansarda in affitto	piani di Cajano	95	168.000,00	800,00	1.768,42
3	appartamento in affitto	viale dei pini	90	210.000,00	750,00	2.333,33
4	appartamento in affitto	via aristide	40	126.000,00	450,00	3.150,00
5	appartamento in affitto	via mediana	55	126.000,00	450,00	2.290,91
6	villa in vendita	piani di Cajano	210,00	450.000,00		2.142,86
7	appartamento in affitto	via mediana	42	126.000,00	450,00	3.000,00
8	villa in vendita	piani di Cajano	250,00	380.000,00		1.560,00
9	casa indipendente	centro-colle di fuori	150,00	220.000,00		1.466,67
10	villa in vendita	centro-colle di fuori	200,00	340.000,00		1.700,00
11						

IMMOBILIARE.IT					
1	appartamento	via vecchia della Fontana	70,00	175.000,00	2.500,00
2	bifamiliare e giardino 2000 mq.	via vecchia della Fontana	300,00	395.000,00	1.316,67
3	appartamento	via passero sol. Centro	80,00	198.000,00	2.475,00
4	appartamento	centro	95,00	225.000,00	2.368,42
5	appartamento	piani di Caliano	320,00	550.000,00	1.718,75
6	appartamento	piani di Caliano	230,00	450.000,00	1.956,52
7	appartamento	centro	110,00	220.000,00	2.000,00
8	appartamento	piani di Caliano	200,00	420.000,00	2.100,00
9	villa bifamiliare	zona turistica	200,00	380.000,00	1.900,00
10	appartamento	centro	100,00	150.000,00	1.500,00
11	appartamento	centro	60,00	125.000,00	2.083,33
12	appartamento	centro	55,00	55.000,00	1.000,00
13	villetta a schiera	via della pineta	140	320.000	2.285,71
14	appartamento	centro	55,00	55.000,00	1.000,00
15	appartamento	centro	60,00	90.000,00	1.500,00
16	appartamento	via del sassone	90,00	210.000,00	2.333,33
17	appartamento	centro	45,00	65.000,00	1.444,44
18	appartamento	via della molina	130,00	209.000,00	1.607,69
19	appartamento	nei pressi del castello	70,00	110.000,00	1.571,43
20	appartamento	via della rocca	57,00	149.000,00	2.614,04
21	appartamento	centro	120,00	125.000,00	1.075,00
22	appartamento	via dei Romani	120,00	140.000,00	1.166,67

Inoltre, Attraverso le pubblicazioni sul sito Internet di **CASA .it** e **TROVIT**, si può evincere che in Rocca Priora il prezzo locativo a mq per appartamenti di piccolo taglio (circa 40,00 – 50,00 mq) si attesta intorno a valori alti che superano quelli editi dall' Agenzia del Territorio e dal Bir, mentre per appartamenti più grandi il prezzo medio locativo si attesta intorno a € 6,00/mq e € 7,00/mq per appartamenti aventi una dimensione media di circa 100,00 mq.

L' invito dell' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Riccardo Audino a verificare scrupolosamente e puntualmente le valutazioni degli immobili (*Avviso ai CTU del 23 giugno 2010*)

IL SOTTOSCRITTO RITIENE

equo attribuire all' abitazione principale sita al piano primo, il valore pari a **euro 1.950/00 al mq** che, a margine di quanto sopra descritto in merito ai coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche, viene ridotto opportunamente ad **€ 1.700/00/mq** e pertanto moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell' appartamento a cui aggiungiamo le superfici omogeneizzate del balcone, della corte e del garage

appartamento

mq 152,08 x € 1.700,00 = **€ 258.536,00**

balcone

mq 2,44 x € 1.700,00 = **€ 4.148,00**

corte

mq 10,91 x € 1.700,00 = **€ 18.547,00**

garage

mq 15,83 x € 1.700,00 = **€ 26.911,00**

compendio

TOTALE V (m) = **€ 308.142,00**

otteniamo il valore complessivo del

B) STIMA ANALITICA

il procedimento analitico della stima si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore (V_m) uguale al rapporto tra reddito (R) e saggio di capitalizzazione (r):

$$V_{(m)} = R/r \quad (1)$$

L'ipotesi su cui si basa il metodo consiste nell'affermazione che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" ed il valore risultante equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre.

ELENCO DELLE SPESE CHE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE SOSTIENE ANNUALMENTE

N°	CATEGORIA DI SPESA	% INCIDENZA MINIMA	% INCIDENZA MASSIMA
1	SPESA DI MANUTENZIONE ORDINARIA & STRAORDINARIA	3,5	6
2	SPESE PER SERVIZI & AMMINISTRAZIONI	0,5	4
3	ALEE PER SFITTE E INESIGIBILTA'	0	2
4	SPESE PER ASSICURAZIONI	0	2,5
5	ALIQUOTE DI AMMORTAMENTO	0	5
6	ALIQUOTE PER IMPOSTE E TASSE	24	30

Per quanto attiene il tasso di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata di impiego, con i fabbricati (per esempio titoli obbligazionari). Il tasso di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2% (costruzioni di lusso) e il 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi).

Nel caso specifico, a fronte delle ricerche effettuate nel luogo sito dell'immobile in questione, il valore di locazione è pari a € 6,50/mq per mese e pertanto $6,50 \text{ /mq} \times 131,75 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 856,375 / mese}}$ che rappresenta il valore locativo mensile, arrotondato ad 850,00 / mese;

spalmando tale valore su un periodo di dodici mesi, otteniamo il valore del canone annuo pari a $\underline{\underline{€ 850,00 / mese}} \times 12 \text{ mesi} = \underline{\underline{€ 10.200,00 / anno}}$ che rappresenta il valore locativo annuo lordo;

ritenendo, nel caso specifico:

-le spese di amministrazione pari a $0,24 \times € 10.200,00 = € 2.448,00$ che detratte dal canone annuo, otterremo $€ 10.200,00 - € 2.448,00 = \underline{\underline{€ 7.752,00}}$ che rappresenta il valore locativo annuo netto;

- $r = 3\%$ il tasso di capitalizzazione scelto relativamente all'immobile nel sito in questione;

applicando la (1) otteniamo $V(m) = R/r = € 7.752,00 / 0,03 = € 258.400,00$ che rappresenta il valore dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mediando opportunamente i valori ottenuti con i due metodi di stima adottati :

$(€ 258.536,00 + € 258.400,00)/2 = € 258.468,00$ otteniamo il valore dell'appartamento oggetto del pignoramento.

appartamento € 258.468,00 che sommato agli altri valori :

balcone

mq 2,44 x € 1.700,00 = € 4.148,00

corte

mq 10,91 x € 1.700,00 = € 18.547,00

garage

mq 15,65 x € 1.700,00 = € 26.911,00 otteniamo il valore del compendio

TOTALE V (m) = € 308.074,00 valore dell' intero compendio

Arrotondato a € 308.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO PER BANDO D' ASTA



LOTTO UNICO

COMPENDIO SITO NEL COMUNE DI ROCCA PRIORA, PARTE DI EDIFICIO IN VIA ALCIDE DE GASPERI N° 10 (GIÀ VIA LUIGI EINAUDI N° 47/A), CON GARAGE AL PIANO TERRA ED APPARTAMENTO CON CORTE ANNESSA AL PIANO PRIMO, OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85;

DI PROPRIETÀ : DEGLI ESECUTATI

OCCUPATO : ALLO STATO ATTUALE OCCUPATO DA PERSONA DIVERSA A TITOLO GRATUITO;

COMPOSTO DI

ABITAZIONE : POSTA AL PIANO PRIMO, CON ZONA GIORNO COSTITUITA DA INGRESSO, CUCINA, AMPIO SOGGIORNO -SALOTTO, BAGNO, E ZONA NOTTE CON RIPOSTIGLIO, N°3 CAMERE; IL TUTTO CON SUPERFICIE UTILE PARI A CIRCA MQ 132,00, CON CORTE DI TERRENO ANNESSA DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 110,00.

GARAGE: LOCALE POSTO AL PIANO TERRA PROSPICIENTE VIA ALCIDE DE GASPERI (già via Luigi Einaudi), ANCORA NON RIFINITO, AVENTE UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI CIRCA MQ 54,00.

IL COMPENDIO E' POSTO AL CONFINO CON VIA ALCIDE DE GASPERI (già via Luigi Einaudi), PART. 216, PART. 223, PART. 214, SALVO ALTRI.

IN CATASTO OGGI: COMUNE DI ROCCA PRIORA

-ABITAZIONE RIPORTATA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 215/2,6, CATEG. A/7, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, IN VIA LUIGI EINAUDI P.T. (oggi via Alcide de Gasperi n° 10 piano primo), RENDITA EURO 852,15.

-GARAGE RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 215/5, CATEG. C/6, CLASSE 3, CONSISTENZA 50,00 MQ, IN VIA LUIGI EINAUDI P.T. (oggi via Alcide de Gasperi n° 10), PIANO TERRA, RENDITA EURO 162,68.

PREZZO A BASE D' ASTA € 308.000/00 (EURO TRECENTOTTOMILA/00).



IL CTU _____