



RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Tommaso Savoia, con studio professionale in Via Oglio n.9, Roma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.17975, ha ricevuto incarico dal Commissario liquidatore della società

, Dot. Luigi Federico Brancia, per redigere tale *Relazione tecnica* per:

- a. determinare il valore di mercato dell'immobile sito in Via Terrano n. 9, 01033 - Civita Castellana (VT), composto da due unità immobiliari:
 - piano seminterrato e piano terra: N.C.E.U. al Foglio 26 - Par. 80 - Sub. 8;
 - piano primo: N.C.E.U. a Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21;
- b. valutazione dei beni presenti all'interno dell'immobile interessato.

In aderenza al mandato ricevuto, il sottoscritto, in data 25 Febbraio 2019, ha espletato un sopralluogo allo scopo di prendere visione dello status dei luoghi ed esperire ogni ulteriore indagine necessaria ad adempiere al meglio il proprio incarico.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato in una zona periferica del Comune di Civita Castellana, su terreno pressoché pianeggiante circondato da enormi distese di terreni coltivati e colline caratterizzate da versanti poco scoscesi (*Foto 1*).

Il fabbricato censito al N.C.E.U. a Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8 confina:

- a Nord con altra unità immobiliare urbana (part. 517) - area condominiale;
- ad Est con altre unità immobiliari urbane (sub. 28 e sub. 27);
- a Sud con area di pertinenza (part. 309);
- ad Ovest con altre unità immobiliari urbane (sub. 14, sub. 43 e sub. 44)



Il fabbricato censito al N.C.E.U. a Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21 confina:

- a Nord con altra unità immobiliare urbana (part. 517) - area condominiale;
- ad Est con altra unità immobiliare urbana (sub. 6);
- a Sud con altre unità immobiliari urbane (sub. 28 e sub. 6);
- ad Ovest con altre unità immobiliari urbane (sub. 8).



Foto 1 - Inquadramento aereo dell'area dello stabile

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- fabbricato sito in Via Terrano n. 9, 01033 - Civita Castellana (VT), censito al N.C.E.U. a Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8 - Piano S1-T - graffata con Part. 309;
- fabbricato sito in Via Terrano n. 9, 01033 - Civita Castellana (VT), censito al N.C.E.U. a Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21 - Piano 1.

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è di proprietà di:

_____ con sede legale in Via
Civita Castellana (VT).

L'edificio è composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, dei quali i primi due identificati al Catasto fabbricati con Sub. 8, mentre l'ultimo con Sub. 21.

Si riporta la composizione dell'intero fabbricato: piano seminterrato: magazzino; piano terra: ingresso, disimpegno con spogliatoio, ulteriore disimpegno, bagno con anti-bagno, locale dispensa e cucina; piano primo: n. 3 locali, n. 3 disimpegni, bagno e ripostiglio.

Si riportano di seguito le superfici lorde complessive dei vari piani dell'edificio:

- piano seminterrato: mq 83,00; piano terra: mq 252,00; piano primo: mq 219,00.

Ogni piano ha un proprio accesso esterno, inoltre al piano seminterrato si accede anche dalla cucina posta al piano terra per mezzo di scale.

Il primo accatastamento risale al 30 Giugno 1987 richiesto dalla SOC. ARL CASA.

La proprietà dello stabile è stata ottenuta dalla società

per mezzo di atto di compravendita stipulato con la società

con rogito del Notaio Giuseppe Dominici datato 30 Giugno 2006 rep. n. 73436 e trascritto a Viterbo il 04 Luglio 2006.

Precedentemente, la medesima proprietà era stata ottenuta dalla società

con atto giudiziario con rogito del Notaio Luigi Annibaldi di Viterbo datato 11 Aprile 1989 reg. gen. 5971 e reg. part. 4424 e trascritto a Viterbo il giorno 09 Maggio 1989.

Facendo fede a quanto registrato nel predetto atto di compravendita tra la società

, la struttura risulta esser stata realizzata precedentemente il 1 Settembre 1967, senza illegittimità urbanistiche di sorta, ed autorizzata dal rilascio del Permesso di Costruire dal Comune di Civita Castellana datato 19 Maggio 2005, prot. n. 40/2005.

4. ESITO DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Tommaso Savoia, in 25 Febbraio 2019, ha effettuato un sopralluogo conoscitivo per visionare tutti gli ambienti di cui è composta la struttura.

Lo stabile ha struttura portante mista in muratura e cemento armato con tamponature in muratura. La copertura caratterizzata dall'essere a falda e ricoperta da tegole nella parte corrispondente all'area di ingresso, a forma di volta con aperture centrali e rivestimento in laterizi e greche ondulate in policarbonato in corrispondenza dell'area dispensa ed, infine, terrazzo non praticabile nella restante parte del tetto.

102
Esternamente l'edificio risulta essere complessivamente in un mediocre stato di conservazione, le facciate, probabilmente, non hanno mai avuto interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dalla data di realizzazione dell'immobile, infatti presentano fori, tubi che fuoriescono, cavi a vista, macchie ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni d'acqua (*Foto 2*). L'area esterna dell'intero fabbricato è di circa mq 305,00, parzialmente recintata nel lato Est ed accessibile dalla parte antistante a mezzo di strada brecciata o dal piano seminterrato.

All'interno dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8, il locale magazzino posto al piano seminterrato ha uno stato dei luoghi difforme rispetto alla pianta catastale in quanto le misure di larghezza e profondità sono inferiori di quelle catastali e non sono visibili due pilastri riportati nella planimetria catastale (*Foto 3*), inoltre presenta tubazioni e cavi a vista, fori e macchie da infiltrazioni d'acqua sulle pareti ed ai bordi del soffitto (*Foto 4*); le scale in marmo bianco, che portano in cucina dal magazzino, e le ringhiere di protezione sono in buono stato.

Al piano terra il locale cucina ed il locale dispensa sono completamente pavimentati e rivestiti in maioliche fino ad un'altezza di circa 2 m, la pavimentazione ed il rivestimento sono in buone condizioni, ma con evidente stato di disuso (*Foto 5*), mentre nei soffitti e nelle pareti non rivestite si registrano evidenti tracce di infiltrazioni per la presenza di intonaco in via di distacco e macchie giallastre; nel disimpegno adiacente trovano posto spogliatoio e bagno con annesso antibagno; infine dall'ingresso è stato ricavato, a mezzo di chiusura a vetri rimovibile, un vano ufficio.

L'impianto di riscaldamento è inesistente; nel locale cucina è collocata la caldaia per la produzione di ACS; all'esterno del piano seminterrato c'è il contatore del gas.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare al **primo piano** distinta al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21, invece, l'ingresso è separato rispetto al Sub. 8 e si accede da un vano scala in comune con il subalterno 22 del fabbricato, in cui sono presenti molte infiltrazioni d'acqua. Sul lato destro dell'ingresso ci sono due uffici ed un ripostiglio, mentre sul lato sinistro ci sono un ampio locale ed un bagno. Lo stato di conservazione è mediocre, con evidenti distacchi d'intonaco e macchie da infiltrazione d'acqua (*Foto 6*). All'esterno del bagno si trova una scala che porta alla sovrastante copertura ed al vano tecnico. L'impianto di riscaldamento a radiatori e quello di produzione di ACS sono alimentati da una caldaia posta nel locale tecnico in copertura, accessibile dalla scala esterna al bagno.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non concesso in locazione.



Foto 2 - Prospetto del piano seminterrato e del piano terra



Foto 3 - Difformità catastale del magazzino



Foto 4 - Infiltrazioni d'acqua nella parete laterale del magazzino

foto



Foto 5 - Infiltrazioni su pareti e soffitto del locale cucina



Foto 6 - Macchie da infiltrazioni nel ripostiglio al piano primo

5. NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in epoca precedente al 1967.

- Concessione n. 42/1990, dal Comune di Civita Castellana alla società _____, per manutenzione straordinaria di una parte di copertura.
- Concessione n. 60/1991, dal Comune di Civita Castellana alla società _____, per cambio di destinazione d'uso dell'immobile.
- Autorizzazione n. 66/1994, dal Comune di Civita Castellana alla società _____, per installazione di cancello a chiusura del terreno del fabbricato.
- Concessione n. 89/1998, dal Comune di Civita Castellana alla società _____ per demolizione e ricostruzione della copertura dello stabile con sostituzione di capriate in ferro con travi in cemento armato e smantellamento del manto di copertura in cemento-amianto per successiva posa in opera di pannelli sandwich in lamiera aventi isolamento in poliuretano.
- Concessione n. 155/1999, dal Comune di Civita Castellana alla società _____, per costruzione di vano ascensore per disabili e di scala esterna.
- Concessione n. 21/2000, rilasciata dal Comune di Civita Castellana alla società _____, per ripresa dei lavori di rifacimento della copertura già autorizzati da Concessione n. 89/1998.
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 40/2005, presentato dalla società _____, per frazionamento dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 1 in n. 11 unità immobiliari aventi sub. da n. 5 a n. 15.
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 25/2006, prot. n. 7770 del 26 Aprile 2005, presentato dalla società _____ ed autorizzato con Determina comunale n. 20/2005, per parziale realizzazione di piccolo muretto in blocchi di tufo a recinzione dell'area pertinenziale dell'immobile distinto al N.C.E.U. alla part. 309.
- D.I.A. n. 95/2006, depositata dalla _____, per ristrutturazione e diversa distribuzione interna.
- Permesso di Costruire n. 33/2007, prot. n. 5792 del 21 Marzo 2007, presentato dalla _____ ed autorizzato con Determina comunale n. 34/2007, per apertura di porta sul lato Sud.
- Stato di agibilità dichiarato in data 31 Marzo 2016.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, individuato sulla Tavola n. P2 del P.R.G. del Comune di Civita Castellana, approvato con Deliberazione Consiliare n. 145 del 12 Luglio 1973, ricade nella Zona P.R.G. "E/2 - Zona industriale" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Lo stabile presenta i seguenti vincoli:

- vincolo di cui al D.lgs. 41/2004, art. 136 e tutelato ai sensi della LR 24/98 art. 5, lettera b) – trasformabilità limitata;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R. D. 3267/1923;
- consolidamento ai sensi della L. 64/1974.

Lo stato attuale del *piano primo*, censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21, risulta conforme alla planimetria catastale attuale, mentre quello del *piano interrato*, censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8, è difforme dalla planimetria catastale attuale in quanto il locale magazzino, a seguito di costruzione di due tramezzi, ha un' attuale stato dei luoghi caratterizzato da superficie inferiore a quella risultante dalla planimetria catastale.

7. COSTI PER SANARE L'IMMOBILE

Al fine di fornire una valutazione dell'immobile epurata da ogni costo necessario a portare l'immobile urbanisticamente a norma ristabilendo lo *status quo ante tramezzature*, va redatta una C.I.L.A. per riportare l'unità immobiliare alle sue caratteristiche originarie mediante la demolizione dei tramezzi realizzati nel locale magazzino. Sono compresi accatastamento, diritti di segreteria, sanzioni amministrative, oneri per D.L. e C.S.E..

Gli adempimenti e le lavorazioni necessarie al fine di computare il costo da detrarre al valore del solo immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8 sono:

- C.I.L.A. € 1.000,00 - Accatastamento € 300,00 - demolizione dei tramezzi € 700,00 -
Parcella per D.L. e C.S.E. € 400,00 - **Totale:€ 2.400,00.**

8. DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Qui di seguito, si riportano i frazionamenti e le variazioni catastali dell'immobile *al piano terra ed interrato* avente sub. 8:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del reddito del 20/01/1990;
- Variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna del 27/05/1991;
- Variazione rendita catastale del 28/10/1996;
- Variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna del 27/05/1991;
- Frazionamento per trasferimento di diritti del 26/01/2000;
- Rettifica classamento proposto dalla parte del 30/03/2000;
- Frazionamento per trasferimento di diritti del 04/10/2000;
- Rettifica classamento proposto dalla parte del 23/10/2000;
- Rettifica d'ufficio del 18/01/2001;
- Frazionamento e fusione del 13/02/2003;
- Rettifica classamento proposto del 13/02/2003;
- Variazione del 23/03/2007 per ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA;
- Variazione del classamento del 17/05/2007;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 30/08/2007;
- Variazione nel classamento del 29/07/2008;
- Variazione toponomastica del 14/10/2011.

Qui di seguito, si riportano i frazionamenti e le variazioni catastali dell'immobile *al primo piano* avente sub. 21:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del reddito del 20/01/1990;
- Variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna del 27/05/1991;
- Variazione rendita catastale del 28/10/1996;
- Variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna del 27/05/1991;
- Frazionamento per trasferimento di diritti del 26/01/2000;
- Rettifica classamento proposto dalla parte del 30/03/2000;
- Frazionamento per trasferimento di diritti del 04/10/2000;

- Rettifica classamento proposto dalla parte del 23/10/2000;
- Rettifica d'ufficio del 18/01/2001;
- Frazionamento e fusione del 13/02/2003;
- Rettifica classamento proposto del 13/02/2003;
- Frazionamento per trasferimento di diritti del 19/05/2006;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/05/2007;
- Variazione nel classamento del 17/05/2007;
- Variazione toponomastica del 14/10/2011.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito, si elencano le formalità pregiudizievoli dal 01/01/2006 al 07/11/2017:

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo art. 176 del 04/07/2006

in qualità di debitore a FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Roma CF00980931000, per la somma di € 400.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originari € 200.000,00 della durata di 15 anni di cui all'atto stipulato dal Notaio Dominci Giuseppe in Ronciglione il 30/06/2006 rep. 73438/19349.

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo art. 176 del 30/10/2006

in qualità di debitore a FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Roma CF 01275240586, per la somma di € 4.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originari € 2.000,00 della durata di 15 anni di cui all'atto stipulato dal Notaio Dominci Giuseppe in Ronciglione il 25/10/2006 rep. 73846/19591.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo art. 283 del 19/02/2016 contro

in qualità di debitori a FAVORE di _____, piazza Marconi n. 21- Civita Castellana (VT) _____, per la somma di € 30.000,00 dal capitale originale di € 18.824,12 di cui all'atto giudiziario redatto dal Tribunale di Viterbo il 28/01/2016 rep. 580.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo art. 283 del 19/02/2016 contro

..... qualità di debitori a piazza
Marcantoni n. 21- Civita Castellana (VT), per la somma
di € 20.000,00 dal capitale originale di € 11.207,90 di cui all'atto giudiziario redatto
dal Tribunale di Viterbo il 28/01/2016 rep. 605.

- Verbale di pignoramento immobili del 19/10/2017 contro

..... di cui all'atto esecutivo o cautelare redatto dall'Ufficiale
Giudiziario il 07/08/2017 rep. 242.

10. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Lo scopo della stima è di determinare il più *probabile* valore di mercato del bene in esame. Per tale ragione, si è ritenuto opportuno determinare il *probabile* valore di mercato, effettuando la media dei valori ottenuti attraverso l'applicazione di diverse metodologie di stima, anche al fine di superare le possibili derivanti dall'applicazione di un solo criterio o per confermarne l'attendibilità delle risultanze ottenute. In particolare, i criteri cui si farà riferimento sono i seguenti:

- metodo sintetico comparativo e per coefficienti di merito;
- metodo per capitalizzazione del reddito netto.

A) Applicazione del Metodo di stima per via sintetica e per coefficienti di merito

In riferimento alle pubblicazioni semestrali dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, si rileva che nella zona interessata, per i fabbricati a destinazione *commerciale* ricadenti in Fascia/zona *periferica / espansione: V. Giovanni XXIII, V. Quattro Giornate di Napoli, V. G. Carducci, V. U. Foscolo* e rientranti nella Tipologia *Magazzini*, i valori di mercato sono compresi tra un minimo di €/m² 850,00 ed un massimo di €/m² 1.700,00 (Tabella OMI Anno 2018, semestre 1: Codice zona D5, Microzona n. 0).

In relazione al mediocre stato di conservazione dell'immobile ed al contesto di ubicazione, si assume come prezzo di mercato delle unità immobiliari nella zona, per ogni metro quadrato di superficie commerciabile, il valore minimo pari a **€/m² 850,00**.

Il valore ottenuto viene poi corretto, in base alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Ovvero, partendo dal valore di riferimento, confrontando le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari da valutare con quelle di un'unità "campione", si ricavano i coefficienti di merito con cui correggere il prezzo di mercato del bene assunto come riferimento.

Il coefficiente di merito C_m è stato determinato combinando i parametri derivanti dalle seguenti caratteristiche:

- Tipologia	0,94 (edificio unifamiliare)
- Vetustà	0,80 (Più 40 anni)
- Finiture	1,00 (Civili)
- Manutenzione	0,95 (Scadente)
- Ascensore	1,00 (Presente o inutile)
- Servizi igienici	1,00 (Doppio)
- Riscaldamento	1,05 (Autonomo)
- Condizionatore	1,00 (Assente)
- Infissi esterni	0,96 (Assenti)
- Finestrature	0,98 (Vetro singolo)
- Spazi comuni	1,00 (Assenti)
- Parcheggio comune	1,04 (Posto auto per U.I.)
- Esposizione	0,95 (Strada pubblica)

Il coefficiente di merito determinato dal prodotto delle suddette voci è: $C_m = 0,70$.

La superficie convenzionale S_C è pari alla somma della superficie dell'unità immobiliare (S_i) – ovvero la superficie dei vani principali e degli accessori diretti – e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento S_{Om} (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio S_{Serv} (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).

Per la superficie di omogeneizzazione delle pertinenze, si usano le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio che, in funzione della tipologia (comunicanti o meno, ecc.), conduce ai seguenti valori:

$S_i = \text{mq } 252,00$ (Sup. vani e accessori diretti, escluso loc. C.T.)

$S_{Orn_1} = \text{mq } 305,00$ (Sup. scoperta dell'unità immobiliare)

$S_{Ser} = \text{mq } 83,00$ (Sup. pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare)

$$S_C = S_i + [10\% S_{Om_1}] + 25\% S_{Ser} = 252,00 + [0,10 \cdot 305,00] + 0,25 \cdot 83,00 = \text{mq } 303,25$$

Il valore di mercato tramite il metodo sintetico è dato dalla seguente relazione:

$$V_{m_A} = V_c \times S_c \times C_m = 850,00 \times 303,25 \times 0,70 = \text{€ } 180.433,75$$

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21 piano primo:

$S_i = \text{mq } 219,00$ (Sup. vani e accessori diretti, escluso loc. C.T.)

$S_{Orn_1} = \text{mq } 0,00$ (Sup. scoperta dell'unità immobiliare)


$S_{Ser} = \text{mq } 0,00$ (Sup. pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare)

$$S_C = S_i = \text{mq } 219,00$$

Il valore di mercato tramite il metodo sintetico è dato dalla seguente relazione:

$$V_{m_A} = V_c \times S_c \times C_m = 850,00 \times 219,00 \times 0,70 = \text{€ } 130.305,00$$

B) Metodo di Stima per via analitica per capitalizzazione del reddito netto

 Da indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto e considerata la particolare ubicazione dell'immobile unitamente allo stato di abbandono in cui versa attualmente, che ha portato a copiose infiltrazioni soprattutto nel magazzino, tra il valore di locazione minimo di €/mq·mese 5,00 e quello massimo di €/mq·mese di 10,00 (Tabella OMI Anno 2018, semestre 1: Codice zona D5, Microzona n. 0) si è scelta l'indicazione del valore minimo del canone locativo mensile lordo per l'immobile pari a **€/mq·mese 5,00**. Il reddito lordo annuo è pertanto pari a:

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8 piano terra ed interrato:

$$R_N = \text{€/mq·mese } 5,00 \times \text{mq } 303,25 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 18.195,00.$$

Le spese afferenti la proprietà immobiliare, costituite dalle imposte, dai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalle spese di amministrazione, dalle assicurazioni sono state valutate pari al 25% del reddito lordo, pari a **€ 4.548,75** annue, pertanto il reddito netto annuo è pari a **€ 13.646,25** ($R_N = R_L - S$). Quale saggio di capitalizzazione, si è ritenuto scegliere un saggio compreso tra 2% e 6%, in considerazione del tipo di immobile, dello stato di conservazione attuale e del rischio

legato alla eventuale non locazione ed in particolare si fissa pari al 6%.

Sulla base di tali dati, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è:

$$V_{m,U} = \frac{R_N}{r} = \frac{R_L - S}{r} = \text{€ } 227.437,50$$

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21 piano primo:

$$R_N = \text{€}/\text{mq} \cdot \text{mese } 5,00 \times \text{mq } 219,00 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 13.140,00.$$

Le spese afferenti la proprietà immobiliare, costituite dalle imposte, dai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalle spese di amministrazione, dalle assicurazioni sono state valutate pari al 25% del reddito lordo, pari a € 3.285,00 annue, pertanto il reddito netto annuo è pari a € 9.855,00 ($R_N = R_L - S$). Quale saggio di capitalizzazione, si è ritenuto scegliere un saggio compreso tra 2% e 6%, in considerazione del tipo di immobile, dello stato di conservazione attuale e del rischio legato alla eventuale non locazione ed in particolare si fissa pari al 6%.

Sulla base di tali dati, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è:

$$V_{m,U} = \frac{R_N}{r} = \frac{R_L - S}{r} = \text{€ } 164.250,00$$

I precedenti risultano sostanzialmente convergenti. Pertanto, per definire il più probabile valore di mercato attuale, si è fatto riferimento al valore medio:

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8:

$$V_m = (V_{m,A} + V_{m,B}) / 2 = \text{€ } 203.935,62$$

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21:

$$V_m = (V_{m,A} + V_{m,B}) / 2 = \text{€ } 147.277,50$$

All'importo dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8 deve essere, però, detratto quello pari a € 2.400,00 per la demolizione dei tramezzi nel locale magazzino e l'espletazione di pratica C.I.L.A. ed accatastamento.

Infine, per entrambi gli immobili, deve essere eseguito un'ulteriore abbattimento del 30% in considerazione del particolare regime che regola la vendita in sede giudiziaria dei vizi rilevati ed anche riguardo alla mancata garanzia per i vizi occulti.

Pertanto il valore di mercato finale del bene sarà pari a:

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 8 piano terra ed interrato:

$$V_m = (€ 203.935,62 - € 2.400,00) \times 70 \% = € 141.074,93 \sim € 141.000,00$$

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 26 - Part. 80 - Sub. 21 piano primo:

$$V_m = € 147.277,50 \times 70 \% = € 103.094,25 \sim € 103.000,00$$

11. VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Le attrezzature presenti all'interno dell'immobile sito al piano terra in Via Terrano 9 Civita Castellana (VT), datate ed in cattivo stato di manutenzione (alcune sono prive di marchio CE) possono essere valutate come segue: n. 2 celle frigo in acciaio a doppia ed a tripla anta; n. 4 scaffali ripiani in acciaio; n. 1 piano di lavoro in acciaio con doppie ante scorrevoli; n. 1 piano di lavoro in acciaio; n. 1 lavastoviglie in acciaio a carico frontale; n. 2 cucine in acciaio da 4 e da 6 fuochi; n. 3 cappe da cucina in acciaio; n. 1 friggitrice in acciaio con 4 vasche; n. 1 fry top in acciaio; n. 1 congelatore orizzontale; n. 7 armadietti in alluminio: **Valore a corpo € 2.000,00 + IVA.**

al
Le attrezzature presenti presso il commissionario giudiziario Alfonso Carrazza in CAPRANICA (VT) - Via Giacomo Matteotti, n. 11, anch'esse in cattivo stato di manutenzione, possono essere valutate come segue: n. 1 brasiera in acciaio; n. 1 friggitrice in acciaio con 2 vasche; **Valore complessivo € 500,00 + IVA.**

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 20 Marzo

Dr. Ing. Tommaso Savoia



Tommaso Savoia

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 3326



Addì 29/03/2019 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente
il Signor TOMMASO SAVOIA
documento CARTA D'IDENTITA' N. AV 5309071
rilasciato da COMUNE DI ROMA il 25/07/2014
il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che
egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto.

il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa **PATRIZIA FORTI**

