

TRIBUNALE DI VELLETRI

**-PROCEDURA ESECUTIVA N°616/2011**

(SEDICIBANCA S.p.A. contro [REDACTED])

- G.E. DOTT. AUDINO

- ESPERTO ARCH. ROBERTO FERRAROTTI

- DATA INCARICO: 29-9-2014

**RELAZIONE PERITALE PER IL  
CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**



## RELAZIONE

Il sottoscritto Arch. Roberto Ferrarotti, con studio in Albano Laziale, via della Stella 19, nominato con provvedimento del Signor Giudice dell'Esecuzione esperto nella procedura in epigrafe, in seguito ad Istanza (allegata in copia) del Custode del compendio immobiliare pignorato Dr. Giovanni Bacigalupi, ha ricevuto, in data 29.09.2014, l'incarico di **determinare l'indennità di occupazione dell'immobile sito in Montecompatri, individuato al Catasto Fabbricati al Fg.22, part.lla 686 sub507, appartamento facente parte del lotto di vendita n°6 della Relazione Peritale di stima elaborata dal sottoscritto CTU nel 2012.**

Nell'istanza del Custode è stato precisato che il Sig. [REDACTED] debitore esecutato unitamente alla [REDACTED], è deceduto nel maggio 2014 e che l'appartamento in questione è attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED], vedova di [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] occupava l'appartamento, insieme alla moglie, in virtù di un contratto di locazione abitativa (allegato in calce alla relazione) stipulato con la Palocci Tufello della durata sei anni, tacitamente rinnovato per altri quattro, a far data dal 1.1.2006 ad un canone annuo di €.45.000,00, pari ad un canone mensile di €.3.750,00.

Sulla base delle ricerche già effettuate per la Relazione del 2012 e dei nuovi accertamenti eseguiti al fine dell'ulteriore incarico, si redige il seguente elaborato:

### Descrizione del bene su cui calcolare l'indennità di occupazione:

Appartamento Fg.22, part. 686, sub 507, cat. A/2, piano 1-2-3, int.3:

Appartamento di grande metratura sito nel Comune di Monte Compatri composto dai piani 1°-2°-3° di un fabbricato di quattro piani in discreto stato di manutenzione, munito di triplo accesso autonomo (due al piano 1° e uno al piano 2°) dall'area comune.

L'interno dell'appartamento, che occupa interamente i tre piani, è in buono stato di manutenzione, con finiture e materiali di buona qualità.

Il pavimento interno è realizzato in parte in maioliche ed in parte in marmettoni con terrazzi in gres o klinker. Il riscaldamento è a gas metano realizzato con radiatori e caldaia murale comune agli altri immobili dell'edificio. L'impianto idrico è anch'esso in comune. Gli infissi sono in legno con persiane ai vetri e inferriate metalliche al piano primo sul lato est.

L'impianto elettrico, in comune con le part.686 sub505-506, è in buono stato e funzionante.



La distribuzione interna, realizzata trattando ogni piano come se fosse un appartamento autonomo, è la seguente: (piano 1°) ampio disimpegno con scala proveniente dal piano terra e di accesso al piano 2°, doppio salone con balcone, pranzo, cucina, disimpegno, secondo ingresso, due camere, studio, bagno, ampio terrazzo coperto; (2° piano) ampio ingresso autonomo con scala proveniente dal piano 1°, un primo soggiorno con balcone, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, ampio soggiorno/pranzo, disimpegno con scala di accesso al piano 3°, cucina abitabile, secondo bagno, ampio terrazzo in parte coperto; (3° piano) ampio ingresso con bagno e ripostiglio, ampia camera con veranda, ripostiglio, terrazzo e ripostiglio esterno, disimpegno, seconda camera, soggiorno/pranzo con camino, cucina abitabile, bagno e ampio terrazzo che circonda il piano su tre lati con scala in ferro di accesso alla copertura (il terzo e ultimo piano è mansardato).

Le planimetrie sono allegate in coda alla presente relazione.

Superficie netta appartamento per i tre piani: mq.582,42; Superficie lorda mq.640,00 circa; terrazzi mq.333,68; portici(1°piano) mq.24,04.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri al foglio n°22, particella 686 sub507, cat. A/2, int.3, intestata all'esecutata [REDACTED]; confinanti area comune, salvo altri.

L'appartamento è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato dal Comune di Montecompatri come già indicato nella Relazione peritale del 2012.

Per calcolare l'indennità di occupazione il sottoscritto CTU ha ritenuto necessario determinare prima un "giusto canone" di locazione da cui poi estrapolare un valore ragionevole dell'indennità.

#### Calcolo del Canone di locazione dell'immobile

Appartamento int.3, Fg.22, part.686 sub507, cat. A/2, piani 1°-2°3°:

L'attuale canone di locazione annuo di €.45.000,00, previsto dal contratto tra il sig. Augusto Senatra e la Palocci Tufello LTD(allegato in copia), risulta eccessivo e, secondo il parere dello scrivente, non legato alla contingente situazione del mercato immobiliare degli affitti né alla bassa domanda di appartamenti con un taglio così grande(la superficie utile complessiva è di mq.582 più mq.333,68 di terrazzi e mq.24 di portici).

Motivo per il quale il sottoscritto CTU ha provveduto a effettuare dei nuovi calcoli al fine di determinare un canone di locazione più equo.

Per la stima sono stati usati due metodi:



- A) Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini, effettuate su compendi simili nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti, verificando personalmente le offerte di agenzie immobiliari e privati, ricavandone un prezzo medio di affitto che tiene conto sia della tendenza attuale dei prezzi, dello stato in cui si trova l'immobile, delle finiture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni e della domanda del mercato.
- B) Per maggiore scrupolo nella valutazione degli immobili oggetto della perizia ne è stato estrapolato anche il valore tramite la formula della "Stima per capitalizzazione dei redditi" (metodo che si basa sul presupposto che maggiore è il reddito che produce un immobile e maggiore sarà il valore complessivo). Si tratta, in questo caso, di invertire la formula ipotizzando un valore di mercato dell'appartamento, già in parte determinato nella perizia del 2012, ed estrapolandone il canone mensile di locazione.

Il valore attuale del canone di affitto è stato ottenuto mediando i due risultati ottenuti. Più precisamente:

A) Affitto di mercato: questo importo, per immobili analoghi, viene determinato a corpo in: €. 3.000,00 mensili pari ad €36.000,00 all'anno:

Affitto di mercato = €. 36.000,00.

B) Stima per capitalizzazione dei redditi:

Stabilendo che:

- V = valore dell'appartamento stimato in circa €.700.000;
- M = fitto mensile;
- R = reddito = 7M (il resto dei mesi si presume copra le spese);
- i = tasso di capitalizzazione (valore ipotizzato pari al 3%);

Si applica la formula:  $V=R/i=7M/i$  da cui  $M=Vi/7$  a cui sostituendo i valori numerici otteniamo:

Per l'appartamento:  $M = €.700.000 \times 0.03/7 = €. 3.000,00$

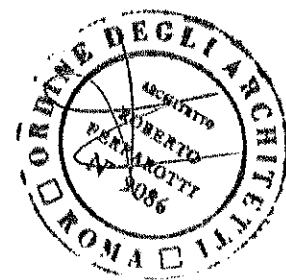
Stima dell'affitto con l'Indennità di occupazione = €3.000,00

Facendo la media dei valori trovati (valore di mercato + stima per capitalizzazione : 2), si ricava l'importo da utilizzare a base d'asta:

€. (3.000,00 + 3.000,00) : 2 = €. 6.000,00 : 2 = €. 3.000,00.

:€. 3.000,00 (diconsi euro tremila).

**VALORE ATTUALE DEL CANONE DI AFFITTO MENSILE DELL'APPARTAMENTO** (int.3, Fg.22, part.686 sub507, piani 1°-2°-3°) €3.000,00 (diconsi euro tremila) pari ad €36.000,00 annui.



### Calcolo dell' "Indennità di Occupazione":

In virtù della natura prevalentemente "risarcitoria" dell'indennità di occupazione si è ritenuto di considerare una riduzione del canone di locazione dell'immobile stimabile in un terzo dell'importo del "giusto canone" (che ammonta ad €.3.000,00, come stimato al punto che precede).

Ne consegue che applicando la riduzione di un terzo all'importo di €.3.000,00 si ottiene:

$$1/3 \text{ di } €.3.000,00 = €.1.000,00$$

da cui:

$$€.3.000,00 - €.1.000,00 = €.2.000,00 \text{ canone mensile;}$$

pari ad €.24.000,00 annui.

Tale importo è evidentemente inferiore al "giusto canone" di locazione ma risponde al requisito di risarcimento minimo e forfettizzato attribuito alla indennità ed alla natura della conseguente obbligazione.

L'importo stimato, dovuto per il godimento del bene pignorato attualmente in vendita, non comprende anche i cosiddetti "oneri accessori" (manutenzione, riscaldamento, elettricità, etc...), che rimarranno a carico del conduttore e dovranno sommarsi all'importo indicato.

### VALORE ATTUALE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

€. 2.000,00 canone mensile (leggasi euro duemila).

Pari a: €.24.000,00 canone annuo (leggasi euro ventiquattromila)

La valutazione del sottoscritto è rimessa alla decisione del giudice ove ritenga, diversamente dall'applicazione della dottrina utilizzata, che l'indennità di occupazione debba essere valutata sulla base del mero criterio del valore locativo.

Allegati in coda alla presente perizia:

- 1) Documentazione fotografica e planimetrie stato di fatto.
- 2) Copia contratto di affitto tra Augusto Senatra e la Palocci Tufello LTD.
- 3) Ricevute raccomandate invio documenti alle parti
- 4) 1 copia CD-ROM della Relazione.

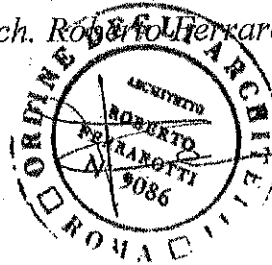
Allegati : Richiesta liquidazione onorario.

Tanto doveva il sottoscritto per adempiere all'incarico ricevuto.

Albano Laziale li 27/10/2014

il C.T.U.

Arch. Roberto Ferrarotti



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N°31: Edificio, part.686 sub507, piani 1°-2°-3° vista lato nord:

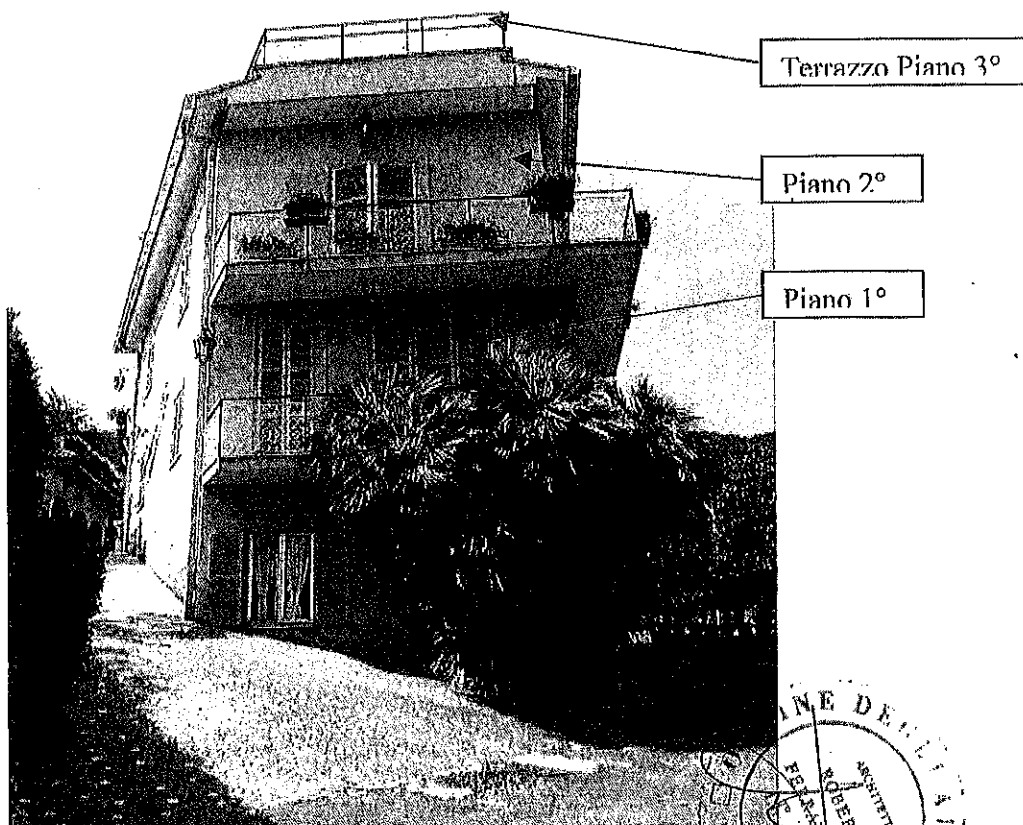


FOTO N°32: Edificio, part.686 sub507, piani 1°-2°-3° vista lato ovest:

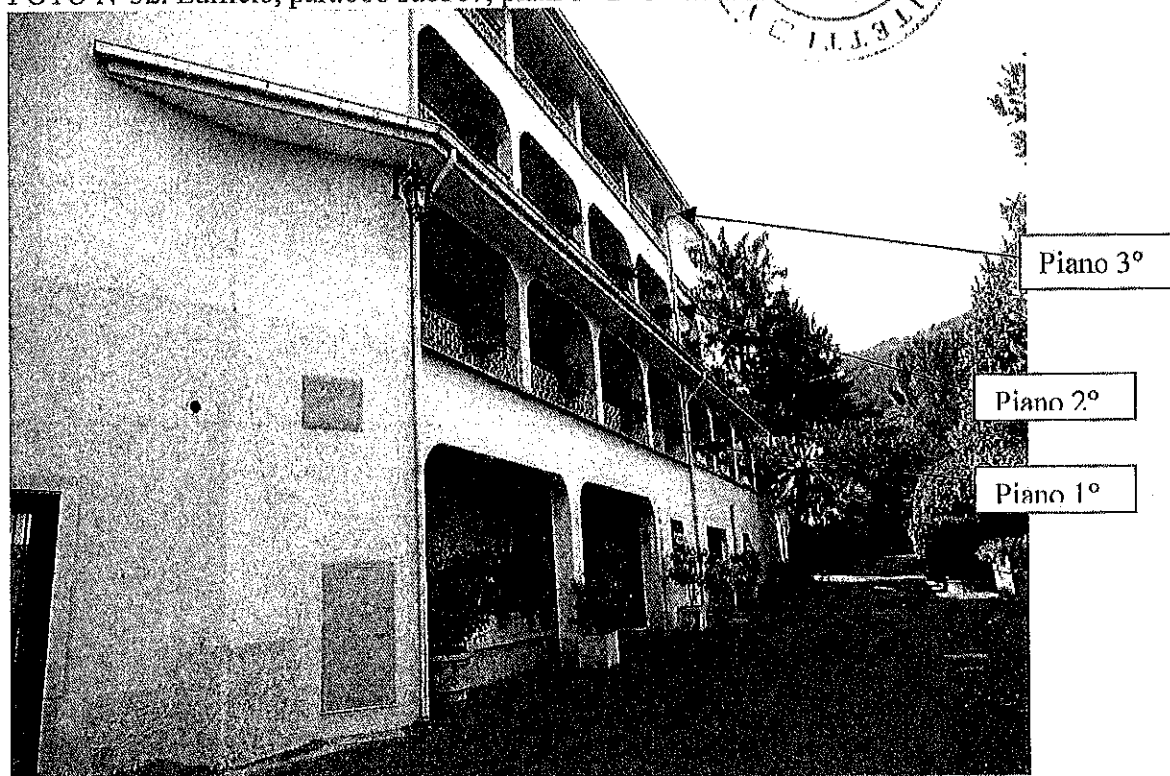


FOTO N°47 Appartamento part.686 sub507, esterno piani 1°-2°-3° lato est:



Piano 3°      Piano 2°      Piano 1°(sul lato sud-est è al piano terra)

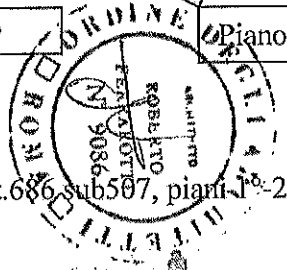
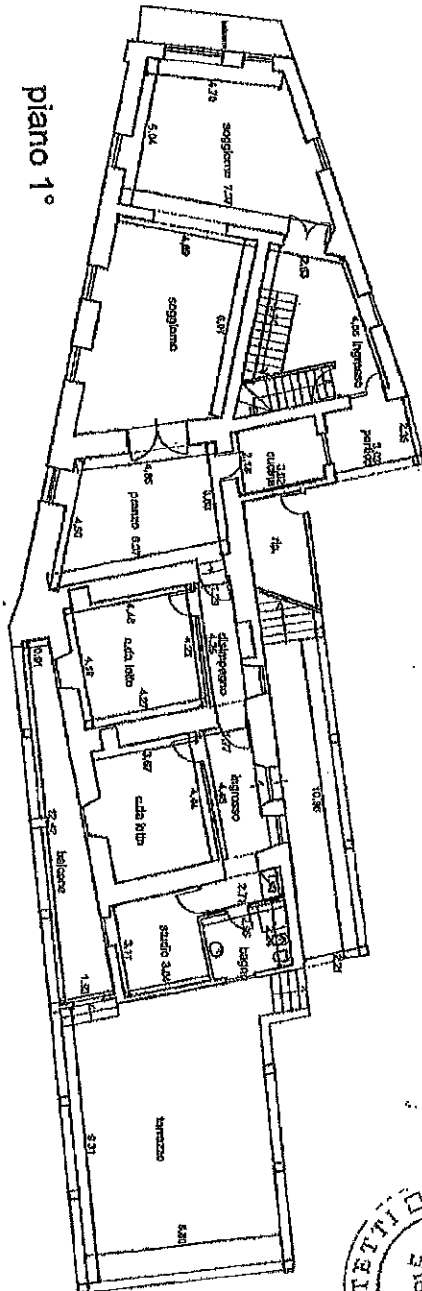


FOTO N°48: Appartamento part.686 sub507, piani 1°-2°-3°, lato ovest(visto dalla part.1054, ex684):



Piano 3°  
Piano 2°  
Piano 1°





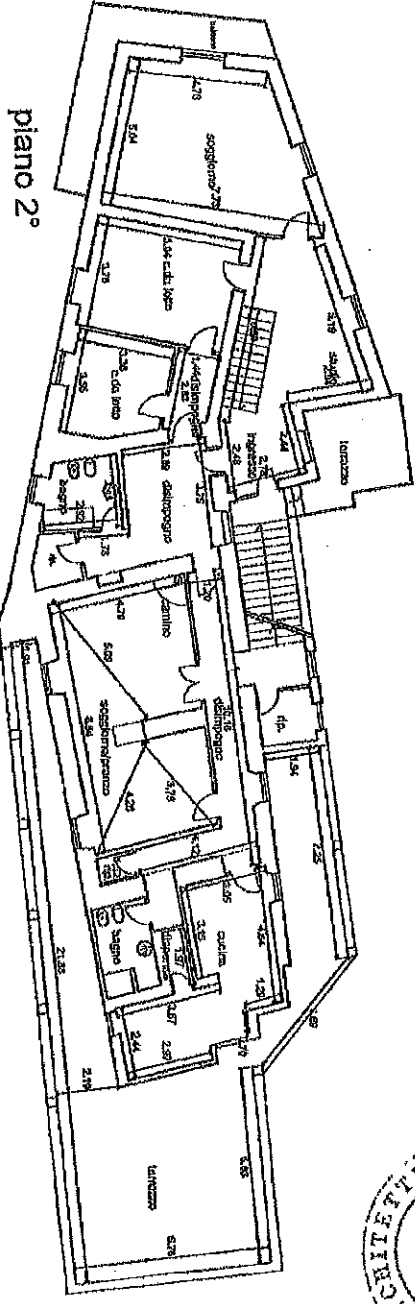
piano 1°

Catasto Fabbricati di Montecompatri  
 Foglio 22, particella 686 sub507  
 via Palocci 9 - piano 1° - 2° - 3°  
 interno 3 - edificio A  
 STATO ATTUALE RAPP. 1/200

Superfici totali 1°-2°-3° piano  
 SUPERFICIE INTERNA NETTA TOTALE = MQ. 582,42  
 SUPERFICIE LORDA TOTALE = MQ. 640,66  
 SUPERFICIE TERRAZZI TOTALE = MQ. 333,68  
 SUPERFICIE PORTICI TOTALE = MQ. 24,04







piano 2°







	<p>mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale</p> <p>raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di</p> <p>cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il</p> <p>contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.</p> <p>Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni. In mancanza di disdetta</p> <p>da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.</p> <p>2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento del contratto,</p> <p>dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.</p> <p>3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore</p> <p>e delle persone attualmente con lui conviventi:</p> <p>4. Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore) /non potrà sublocare o dare in</p> <p>comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.</p> <p>5. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 15.000,00 (QUINDICIMILA/EURO) /</p> <p>che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali</p> <p>anticipate di € 3750,00 (TREMILASETTECENTO) ciascuna, scadenti il</p> <p>Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei</p> <p>prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura</p> <p>del %.</p> <p>6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere</p> <p>sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato</p> <p>puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori</p> <p>quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di</p> <p>risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.</p>
--	---





		13. Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà. 14. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati. 15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. 16. Il conduttore autorizza/non autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675). 17. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.		
Reg. atti privati				
IL PROCURATORE				
Foglio		Letto, approvato e sottoscritto	a 1/2	a 1/2
		Il Locatore	Il Conduttore	
		A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 17.		
Registrato a		Il Locatore	Il Conduttore	
		CLAUSOLE EVENTUALI		
		Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente contratto, sono/non sono assistiti rispettivamente		
		da	nella persona del Sig.	
		e da	nella persona del Sig.	
		p. Associazione (*)	p. Sindacato conduttori (*)	
		* Solo se viene richiesta l'assistenza.		

Registrato a  
 1105  
 11/01/06  
 11/01/06  
 11/01/06

852819900 44