

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
della

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 314/02

Promossa da: Banca di Roma S.p.A.

Contro: _____

INCARICO

A seguito di ordinanza del 20.04.2007, il sottoscritto Geom. Sandro Dionisi, domiciliato a Genzano di Roma in Via Giuseppe Di Vittorio n. 39, fu nominato consulente tecnico d'ufficio, della controversia descritta in epigrafe, e convocato alla udienza del 31.05.2007 avanti al G.E. Dott. R. Nespeca. Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, vennero formulati i seguenti quesiti per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Provveda l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. a:

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante, quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);
2. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,, portineria, riscaldamento ecc.);
3. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, e 40, comma 6° della L. 28.02.1985 n. 47;
7. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 03.06.1940 n. 1078;
9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18.05.1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa

conjugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13. riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14. inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15. intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16. depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17. allegare, alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18. allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante, la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19. segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21. estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Successivamente alla udienza di conferimento dell'incarico, ebbero inizio le operazioni peritali. Operazioni svolte con sopralluogo nella proprietà oggetto della presente perizia e con verifiche presso i competenti uffici del Comune di Anzio e del Catasto Urbano di Roma. Il rilievo e le verifiche, eseguite sui luoghi oggetto di causa, hanno fornito le giuste indicazioni occorrenti a dare risposta ai quesiti, formulati dal G.E., per redigere la seguente

RELAZIONE

QUESITO n. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante, quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

- In ottemperanza del presente quesito, il sottoscritto C.T.U., prima di eseguire le necessarie indagini conoscitive presso i competenti Uffici, ha verificato la completezza della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

In allegato alla presente relazione di stima, viene rimessa l'intera documentazione ipocatastale delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati, effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione dello stesso pignoramento. Non necessita una vera e propria elencazione dei beni pignorati, in quanto, la certificazione estratta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ed allegata alla presente relazione, segue perfettamente l'ordine per una corretta consultazione dell'unità oggetto di causa.

QUESITO n. 2

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- L'immobile, oggetto di pignoramento, come risulta dalle visure catastali e dall'atto di pignoramento, è relativo ad una abitazione in villino quadrifamiliare composto di piano terra e primo con corte esclusiva, denominato Villino A .

Esso è ubicato nel territorio del Comune di Anzio, località Cincinnato, in Via del Monumento al civico n. 180, nella intersezione con Via delle Tuie, in prossimità della arteria stradale Litorale Ostia-Anzio, di notevole transito commerciale verso le vicine cittadine marine e fino alla città di Roma.

La zona di ubicazione degli immobili risulta fortemente urbanizzata, con presenza di centri residenziali e sportivi, in virtù dell'enorme sviluppo realizzato con il Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio.

L'unità abitativa risulta inserita nel contesto di un fabbricato quadrifamiliare con entrata indipendente, rispetto alle altre abitazioni confinanti, all'angolo con Via delle Tuie.

La struttura esterna e le rifiniture interne, dell'immobile oggetto di pignoramento, necessitano di un buon intervento di manutenzione straordinaria per il suo mantenimento, non sono presenti particolari pregi architettonici, linee semplici che non richiedono una ricerca particolare, ma che si identificano nel contesto delle altre costruzioni immediatamente limitrofe.

L'unità abitativa, rilevata sul posto a seguito di sopralluogo, è composta, al piano terra, da: soggiorno-pranzo, angolo cottura e servizio igienico; mentre il piano primo, raggiungibile mediante una scala interna, è formato da: due camere da letto, servizio igienico, disimpegno e balcone. La scheda catastale, ottenuta presso l'UTE di Roma, dimostra che il piano terra è stato oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni, variazione che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio.

L'alloggio così riscontrato, dovrà necessariamente essere sottoposto ad una adeguata manutenzione straordinaria che possa esaltarne l'adattabilità del medesimo in merito alle dimensioni degli ambienti in esso presenti.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, per la quale se ne parlerà più dettagliatamente al quesito n. 6, è censita al N.C.E.U. al foglio 31 particella 217 sub. 1. Per il piano terra è stata rilevata una superficie netta complessiva di mq 34,75, mentre il piano primo ha una superficie netta complessiva di mq 30,60, con balcone della superficie di mq 23,50. La corte esclusiva (giardino) è distinta al foglio 31 particella 785, ed ha una superficie di mq 185.

QUESITO n. 3

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'Atto di pignoramento immobiliare, presente agli atti del Tribunale, ben identifica l'immobile oggetto di causa con i seguenti dati informativi:

- "Appartamento sviluppatosi due piani (piano T+1) int. 1, composto da tre camere, accessori e giardino. E' riportato nel N.C.E.U. di Anzio, intestato a _____ - e _____, foglio 31 particella 217, sub. 1". Censito con categoria A/7, classe 6, consistenza di vani 5,5 e con una rendita di € 1.036,79. La corte esclusiva è distinta al foglio 31 particella 785.

L'immobile è ubicato nel Comune di Anzio, località Cincinnato, in Via del Monumento al civico n. 180, mentre sull'Atto di pignoramento è riportato il civico n. 58, fatto dovuto, presumibilmente, alla variazione dei civici durante il corso degli anni.

QUESITO n. 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- Non necessita una variazione catastale in quanto la demolizione del tramezzatura al piano terra, con funzione di divisione tra l'ambiente soggiorno-pranzo e la cucina, non comporta una variante dei vani catastali ai fini di una eventuale rideterminazione della rendita catastale.

QUESITO n. 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La Variante al P.R.G. del Comune di Anzio, adottata con delibera di C.C. n. 23 dell'11.03.2002, approvata con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1259 del 17.12.2004, ha inserito la zona di ubicazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, nella zona di perimetrazione definita Zona "B" – Sottozona "B1": Saturo, (vedi estratto delle N.T.A. della Variante al PRG, allegato alla presente perizia).

QUESITO n. 6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, e 40, comma 6° della L. 28.02.1985 n. 47.

- Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Anzio, nulla è emerso in merito alla concessione edilizia dell'immobile in questione.

Sul rogito notarile viene citato che l'immobile è stato edificato a seguito della licenza di costruzione n. 415 rilasciata dal Comune di Anzio in data 14.4.1956. In effetti l'anno, così come riportato, sembrerebbe errato, in quanto l'intero complesso è stato costruito intorno all'anno 1979/80-81, date riportate sulle stesso rogito in merito al rilascio del certificato di abitabilità e sulla scheda catastale allegata alla presente perizia.

All'interno del fascicolo della pratica edilizia n. 415, è presente un progetto redatto, nell'anno 1977, dal Geom. Giuseppe Caroselli di Anzio, nel quale si prevedeva l'edificazione del lotto, distinto al foglio 31 particella 217, con villini a schiera per quattro unità immobiliari abitative, ma in assenza completa di licenza edilizia e/o di qualsiasi altra documentazione relativa al progetto presentato.

Le ricerche di altre pratiche edilizie a nome del costruttore, sig. _____, non hanno sortito alcun esito in merito all'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO n. 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

- Il bene oggetto di pignoramento potrà essere venduto in un solo lotto in quanto trattasi di unica unità abitativa, così come meglio identificata nei precedenti quesiti.

QUESITO n. 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 03.06.1940 n. 1078.

- L'immobile oggetto della presente causa, è soggetto a pignoramento per intero agli attuali proprietari sigg. _____ e _____, in regime di comunione dei beni, a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppa Gatto di Roma in data 02.10.1984 rep. n. 2832/563.

QUESITO n. 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18.05.1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

- L'immobile oggetto di pignoramento, è a tutt'oggi occupato dalla figlia dei sigg. _____ e _____, sig.ra _____ nata a Roma il 26.12.1969 assieme ai suoi cinque figli, senza corresponsione di compensi di locazione.

QUESITO n. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- L'immobile oggetto di pignoramento non è occupato dagli esecutati, ma dalla di loro figlia _____, come già citato al precedente quesito.

QUESITO n. 11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

- La zona di ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento è sottoposta al vincolo paesaggistico di tutela ambientale, ai sensi della ex Legge 1497/39 e successive modificazioni ai sensi del D.Lgs. 42/04.

QUESITO n. 12

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

- Per la determinazione del valore dell'immobile sono state assunti tre diversi tipi di valutazione, che tengano conto delle condizioni totali dello stesso anche in considerazione del valore di mercato, della sua realizzazione già nella fase progettuale e della capitalizzazione dei redditi che lo stesso produce.

A) - Il valore di mercato è stato ricavato attraverso varie indagini, effettuate su costruzioni simili, realizzati nelle zone limitrofe ed equivalenti, ricavando così un prezzo medio di vendita, che tiene conto sia della tendenza alla stabilità dei prezzi attuali, sia dello stato di conservazione dell'immobile, delle rifiniture, dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle dimensioni degli immobili, delle rifiniture e della domanda di mercato; il valore singolo determinato, per le unità immobiliari in questione, sarà il seguente:

- appartamento: €/mq 3.200,00;
- balcone: €/mq 1.065,00;

per cui si ottiene:

- appartamento (superficie lorda)	mq 80,00 x €/mq 3.200,00 =	€ 256.000,00
- balcone	mq 23,50 x €/mq 1.065,00 =	€ 25.027,50
Sommano		<u>€ 281.027,50</u>

B) Per calcolare il costo di costruzione, è stato usato un metodo di stima basato sul valore di trasformazione, che tiene conto dei costi reali di costruzione, dei vari oneri (concessioni, urbanizzazione, ecc.), degli interessi, dell'utile del costruttore e del valore dell'area di sedime. Considerando che:

- Vf = valore finale al mq;
- Va = valore dell'area (100% del costo di costruzione, in quanto trattasi di lotto ben definito per la costruzione dell'edificio);
- Cc = costo attuale di costruzione;
- St = spese tecniche (10% di Cc);

- Oc = oneri concessori (10% di Cc);

- r = costo del denaro (considerando un tasso pari al 7%);

- n = anni di durata dell'intera operazione (n. 1 anno);

in considerazione che il Consiglio dell'Ordine degli Architetti e degli Ingegneri di Roma e Provincia, con delibera del 03.04.2000, ha fissato in 173,53 €/mc il costo di costruzione per le abitazioni, mentre si stabilisce un prezzo pari a 57,84 €/mq per le superfici non residenziali, il costo di costruzione risulterà pari a:

appartamento	mc 256,00 x € 173,53 = € 44.423,68
balcone	mq 23,50 x € 57,84 = € 1.359,24
Sommano	€ 45.782,92

Applicando: $V_f = V_a (1 + r) + C_c + S_t + O_c$, sostituendo i valori numerici si ottiene:

$$V_f = 45.782,92 (1 + 0,07) + 45.782,92 + 4.578,29 + 4.578,29 = € 103.926,55$$

Tenendo conto che l'immobile in questione necessita di una adeguata opera di manutenzione straordinaria, si applicherà, all'importo ottenuto, il coefficiente di detrazione relativo alla vetustà, che si valuta pari al 20%. Il costo di costruzione, al netto delle detrazioni, risulterà:

$$€ 103.782,55 \times 0,80 = \underline{\underline{€ 83.141,24}}$$

- C) Per maggiore determinazione, nella valutazione dell'immobile oggetto della presente stima, è stato calcolato il valore della "Stima per capitalizzazione dei redditi", che si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

Stabilendo per l'immobile oggetto di pignoramento i seguenti valori:

- V = valore dell'immobile;

- R = reddito = 7M;

- i = tasso di capitalizzazione (si considera pari al 3%);

- M = fitto mensile.

Per cui applicando: $V = R/i = 7 M/i$, per cui sostituendo i valori numerici, si ottiene:

$$V = € 1.200,00 \times 7/0,03 = \underline{\underline{€ 280.000,00}}$$

Facendo la media dei valori ottenuti, si ricava l'importo da utilizzare a base d'asta per l'unità immobiliare ad uso magazzino, che sarà:

$$€ (281.027,50 + 83.141,24 + 280.000,00) : 3 = \underline{\underline{€ 214.722,91}}$$

IMPORTO A BASE D'ASTA : € 214.720,00

QUESITO n. 13

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

- Tutte le indagini svolte sono risultate indicative per mettere il sottoscritto C.T.U. nella condizione ideale per eseguire i rilievi e raccogliere notizie al fine di redigere la presente relazione di stima ed adempiere alle funzioni che sono state affidate.



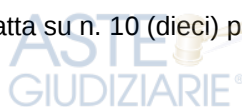
N.B. I quesiti che vanno dal punto 14 al 21 non vengono espressi in quanto riguardano disposizioni alle quali il C.T.U. deve ottemperare.

IL C.T.U.
Geom. Sandro Dionisi



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

L'anno 2008, il giorno del mese di marzo, dinanzi a me sottoscritto Cancelliere, è presente il Geom. Sandro Dionisi per depositare la presente C.T.U. a lui commessa dall'Ill.mo Giudice, come effettivamente avviene la deposizione in mie mani, redatta su n. 10 (dieci) pagine scritte.



Il Cancelliere

Il C.T.U.
Geom. Sandro Dionisi





BANDO DI VENDITA

Porzione di quadrifamigliare denominato villino A, sito nel Comune di Anzio, località Cincinnato, Via del Monumento n. 180, censito al N.C.E.U. al foglio 31 particella 217 sub. 1. Esso è composto da piano terra per una superficie netta di mq 34,75, con la presenza di soggiorno-pranzo, angolo cottura e servizio igienico; piano primo della superficie netta di mq 30,60, suddiviso con due camere da letto, servizio igienico, disimpegno e balcone della superficie di mq 23,50. Corte esclusiva (giardino) distinta al foglio 31 particella 785 di mq 185.

Il C.T.U.
Geom. Sandro Dionisi

