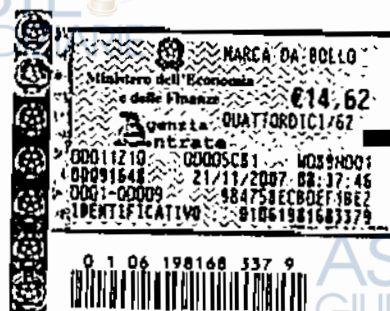


TRIBUNALE DI VELLETRI – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 401.1992 – G. E. Dott. NESPECA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Causa promossa dal Banco di Santo Spirito Spa oggi Banca di Roma
contro il Signor [REDACTED]



Udienza del 20 Dicembre 2007

C.T.U.Dott.Ing.Bartolomeo G.NASTA

1. Premessa

Il Banco di Santo Spirito attualmente Banca di Roma Spa – Gruppo Cassa di Risparmio di Roma – con sede in Roma alla via Marco Minghetti n.17, che era rappresentata e difesa dagli avv.ti Claudio CANOVI e Mario GALANTUCCI con sede in Velletri alla piazza Cairoli n.37, oggi la Banca di Roma è difesa dagli avv.ti Ornella Manfredini e Sandro Bravi con sede in Velletri alla via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.2, con atto depositato alla Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri in data 10 Febbraio 1992, ha chiesto il pignoramento immobiliare nei confronti del Sig. [REDACTED]) e indicava nell'atto di pignoramento i seguenti immobili da sottoporre ad esecuzione siti in Velletri-Contrada Colle Zioni n.21:

1. appartamento al piano terra composto da tre stanze e servizi per complessivi mq 95 oltre corte di pertinenza, denunciato al N.C.E.U. al foglio 320 sub 8 e sub 6;
 2. appartamento con deposito al piano terra mq 56 oltre corte di pertinenza, denunciato al N.C.E.U. al foglio 84 part. 320 sub 5 e sub 4, come risulta dalle denunce di variazione prot. 40989 del 14.4.88; prot. 74924 del 25.7.89;
- il tutto confinante con proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

Nell'udienza del 17 Ottobre 2006 lo scrivente con studio in Marino alla via Arturo Reali n.2, effettuava il giuramento al rito accettando la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio e il Giudice dell'esecuzione formulava i seguenti quesiti:

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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. 6 giugno 2001 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 risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via e numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini ed i 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. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 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 congruagli 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. 3 giugno 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 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 91; 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 indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli 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 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

13. **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se 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 intervenire, preso di lui note di osservazioni 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 precedente 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

RISPOSTE AI QUESITI

In data 3 Febbraio 2007 si è proceduto al primo sopralluogo in Velletri alla via Colle Zioni n.61-65 per accertare l'ubicazione degli immobili del Sig. [REDACTED], la loro consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, il loro inserimento nel contesto urbanistico della zona (vedasi **ALLEGATO I - verbale di sopralluogo**). Successivamente sono stati fatti altri sopralluoghi. I risultati di detti accertamenti, i conteggi estimativi nonché le conclusioni, costituendo riferimento per i quesiti da soddisfare, vengono riportati di seguito.

In data [REDACTED] è deceduto in [REDACTED] il Signor [REDACTED] per cui i suoi beni sono stati trasferiti ai figli : [REDACTED]. Le Signore [REDACTED] con scrittura fatta il 17.11.1992 rinunciano all'eredità della Signora [REDACTED] - deceduta in Velletri il 18.01.1987 (vedasi ALLEGATO 2). Il Signor [REDACTED] con scrittura fatta in data 26.11.1992, rinuncia all'eredità del Sig. [REDACTED] (vedasi ALLEGATO 3). L'unico crede è il Sig. [REDACTED]

- 2) Gli immobili pignorati oggetto della presente stima, vengono così indicati:
- **Immobile A e B.**

Immobile A - L'appartamento al piano terra compreso la corte di pertinenza, è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Velletri foglio n.84 come risulta dalle denunce di variazione n. 40899 del 14 Aprile 1988 e n.74924 del 25 Luglio 1989 (vedasi ALLEGATI 4 - 5), particella n.320 sub 8 (l'appartamento al piano terra) e sub 6 la corte comune ai sub 8 e 9 (appartamento al primo piano). Le suddette variazioni non sono state ancora censite nel N.C.E.U.. Occorre quindi, inoltrare all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma una richiesta di espletamento di tali variazioni e l'iscrizione negli atti informatizzati del catasto fabbricati.

Da una visura catastale, attualmente risulta:

N.C.E.U. Comune di Velletri foglio 84 part. 320 sub 6 - 7 cat.A/7 - classe 3 - vani 9,5
rendita € 956,74.

(vedasi ALLEGATO 6 - Visura catastale).

Confinanti:

Prop. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Descrizione del lotto:

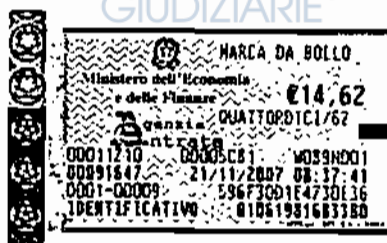
Piano terra con annesso portico e corte di pertinenza.

Consistenza:

Piano terra di un edificio a due piani (terra e primo), che comprende 3 camere da letto, cucina, un bagno e un corridoio, per una superficie utile residenziale di circa 85,78 mq.

L'altezza interna è pari a 2,82 m.

(Vedasi ALLEGATO 7 - Pianta)



Strutture verticali: struttura portante in muratura di tufo.

Solai: in latero - cemento armato.

Pareti esterne: in muratura con intonaco civile e tinteggiatura.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Pareti interne: intonaco civile (da rifare).

Infissi esterni: in legno (da rifare).

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia (da rifare).

Impianto idrico: realizzato sottotraccia (da rifare).

Impianto termico: non è presente.

Terreno esclusivo: il fabbricato è circondato da un'area pianeggiante.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e necessita di interventi.

(Vedasi documentazione fotografica - ALLEGATO 8)

Immobile B- L'appartamento con locale deposito al piano terra compreso la corte di pertinenza, è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Velletri foglio n.84 come risulta dalla denuncia di variazione n. 40898 del 14 Aprile 1988 (vedasi ALLEGATO 9), particella n.320 sub 5 (l'appartamento e il locale deposito) e sub 4 la corte esclusiva. La suddetta variazione non è stata ancora censita nel N.C.E.U.. Occorre quindi, inoltrare all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma una richiesta di espletamento di tale variazione e l'inserimento negli atti informatizzati del catasto fabbricati.

Da una visura catastale, attualmente risulta:

N.C.E.U. Comune di Velletri foglio 84 part. 320 sub 5 e sub 4: gli immobili non risultano negli atti informatizzati del catasto fabbricati.

(vedasi ALLEGATO 10 - Visure catastali).

Confinanti:

Prop. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

Descrizione del lotto:

Piano terra con corte di pertinenza.

Consistenza:

Piano unico che comprende 2 camere, cucina e ripostiglio, con attiguo locale deposito. La superficie utile residenziale è pari a circa mq 54,85.

L'altezza interna è compresa tra 2,50 m e 3,60m.

(Vedasi ALLEGATO 11 - Pianta)

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: struttura portante in muratura di pietrame.

Copertura a tetto.

Terreno esclusivo: il fabbricato è circondato da un'area pianeggiante.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di una ristrutturazione totale.

(Vedasi documentazione fotografica – ALLEGATO 12)

5) La particella interessata n.320 Foglio n. 84 (vedasi ALLEGATO 13 – visura catastale), ricade secondo le previsioni della variante Generale al P.R.G. del Comune di Velletri approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.2.2006 pubblicata su B.U.R.L. del 30.03.2006 (Vedasi ALLEGATO 14 - Certificato di destinazione urbanistica – zonizzazione):

- in zona : **L – Recupero urbanistico.**

- Le aree che ricadono nella zona **L – Recupero urbanistico** devono essere sottoposte a specifica "Variante Speciale" ai sensi della legge Reg.n.28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella legge regionale n.7 del 13.05.2004.

Le previsioni della Variante al P.R.G. si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art.9 della citata legge Reg. n.28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate, con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi ineditati aventi superficie non superiore a 1500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con if (indice massimo di edificabilità fondiario mc/mq) pari a quello riportato nell'allegata tabella – la zona in esame ricade nel nucleo 181 – if è pari 0,26 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione della variante del

PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

6) IMMOBILE A

L'immobile A è stato realizzato senza alcuna concessione edilizia. Da ricerche effettuate presso il Comune di Velletri – Settore Urbanistica, è emerso che il Sig. [REDACTED] ha presentato al Comune di Velletri in data 27 Marzo 1986 prot.n.14233 -pratica n. 3546 - una domanda di sanatoria ai sensi della legge n.47/1985 (vedasi **ALLEGATO 15**) per l'immobile realizzato ovvero per il piano terra – anno di ultimazione 1976 - alla contrada Colle Zioni n.21 attualmente via Colle Zioni n.61-65, opera rientrante nella **tipologia d'abuso 1** (opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) - **opera realizzata in assenza di licenza edilizia o concessione**, e all'atto della presentazione della domanda, veniva determinata dallo stesso [REDACTED] l'oblazione pari a £.1.411.866 (€ 729,16).

Attualmente la domanda di condono edilizio non può essere esaminata dall'Ufficio Condono del Comune di Velletri per mancanza di documentazione.

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che il [REDACTED] ha realizzato abusivamente al di sopra del piano terra, un altro piano con copertura a tetto e anche un piccolo locale adiacente a tale immobile. Quest'ultime opere (piano primo e piccolo locale), non risultano inserite nell'atto di pignoramento. Il fabbricato dovrà conformarsi all'opera descritta nella richiesta di condono edilizio presentato.

IMMOBILE B

Parte dell'immobile denominato B, ovvero le due camere, cucina e ripostiglio, ad esclusione del locale deposito, è stato realizzato senza alcuna concessione edilizia. Per il locale deposito non è stata trovata nessuna licenza edilizia, ma sia per il materiale usato per la costruzione che per la forma architettonica e quant'altro in essere, è possibile ipotizzare che il manufatto sia stato realizzato negli anni venti. Da ricerche effettuate presso il Comune di Velletri – Settore Urbanistica, è emerso che il [REDACTED] ha presentato al Comune di Velletri in data 19 Marzo 1986 prot.n.11788 -pratica n. 1615 - una domanda di sanatoria ai sensi della legge n.47/1985 (vedasi **ALLEGATO 16**) per l'immobile realizzato – anno di ultimazione 1955 - alla contrada Colle Zioni n.21 attualmente via Colle Zioni n.61-65, opera rientrante nella **tipologia d'abuso 5** (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici all'inizio dei lavori) - **opera realizzata in assenza di licenza edilizia o concessione**, e all'atto della presentazione della domanda, veniva determinata dallo stesso [REDACTED] l'oblazione pari a £.100.000 (€ 51,64).

Con comunicazione del 26.08.1998 – prot.Uff.Condono n.1615 – prot.11788 – il Comune di Velletri al fine di procedere all'istruttoria della domanda di sanatoria, chiedeva della documentazione integrativa(vedasi **ALLEGATO 17**) .

Attualmente la domanda di condono edilizio non può essere esaminata dall'Ufficio Condono per mancanza di documentazione.



7) Gli immobili pignorati possono essere venduti in un unico lotto.

9) L'immobile A è occupato dal [redacted] e dai suoi familiari.
L'immobile B non è abitato.

12) Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione degli immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona, sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero agenzie immobiliari, valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Sono state altresì, acquisite le quotazioni medie pubblicate dal Listino Ufficiale della Borsa di Roma e dall'Agenzia del Territorio.

Tra le caratteristiche proprie degli immobili oggetto della stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, lo stato di conservazione, nonché l'appetibilità che avrebbe la loro collocazione sul mercato immobiliare.

Immobile A

Piano terra formato da tre camere, cucina, bagno, corridoio, portico e circostante terreno.

SUPERFICIE LORDA

Piano terra

mq 101,54

Totale superficie lorda

mq 101,54

Applicando i parametri correttivi, la suddetta area è stata trasformata in superficie commerciale:

Piano terra

mq

101,54

1

101,54

Totale superficie commerciale

mq 101,54

B) Giardino

Si considera giardino l'area rappresentata dalla superficie catastale della particella n. 320 al netto dell'ingombro dell'immobile A e B.

- Part. n.320 - 2.181,00 mq
- a detrarre ingombro immobile A - 125,26 mq
- a detrarre ingombro immobile B - 123,85 mq

RESTANO

1.931,89 mq

L'area totale del giardino è pari a circa mq 1.931,89 e considerato che l'area totale di ingombro dell'immobile A e B è circa mq 249,11, ne scaturisce una superficie commerciale pari a :

mq 249,11 X 0,10	mq 24,91
mq 1.682,78 X 0,02	mq 33,65

Totale superficie commerciale

mq 58,56

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B) mq 160,10

Sono stati considerati altresì, i seguenti parametri e coefficienti correttivi:

Tipologia (villino unifamiliare)	1,00
Prevalenza esposizione (discretamente assolato)	1,00
Prospetti (su quattro lati)	1,00
Prevalenza vista	1,00
Stato conservativo interno(scadente)	0,80
Stato conservativo esterno(mediocre)	0,85

Il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a : 0,68

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni similari offerti in vendita in Velletri, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.200,00 €/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a :

$$\text{Mq } 160,10 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,68 = \text{€ } 130.641,60$$

Detrazioni

A) Quota parte dell'oblazione, oneri di urbanizzazione, compreso diritti di istruttoria e di segreteria

€ - 2.500,00

B) Completamento pratica condono edilizio (spese tecniche ecc.)

€ - 2.000,00

TOTALE DETRAZIONI

€ - 4.500,00

VALORE COMPLESSIVO dell'immobile "A"

€ 126.141,60

e in cifra tonda

€ 126.100,00

Sono stati considerati altresì, i seguenti parametri e coefficienti correttivi:

Tipologia (villino unifamiliare)	1,00
Prevalenza esposizione (discretamente assolato)	1,00
Prospetti (su quattro lati)	1,00
Prevalenza vista	1,00
Stato conservativo interno(scadente)	0,80
Stato conservativo esterno(mediocre)	0,85

Il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a : 0,68

Dalla ricerca effettuata sui i prezzi di mercato di beni similari offerti in vendita in Velletri, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.200,00 €/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a :

$$\text{Mq } 160,10 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,68 = \text{€ } 130.641,60$$

Detrazioni

A) Quota parte dell'oblazione, oneri di urbanizzazione, compreso diritti di istruttoria e di segreteria

€ - 2.500,00

B) Completamento pratica condono edilizio (spese tecniche ecc.)

€ - 2.000,00

TOTALE DETRAZIONI

€ - 4.500,00

VALORE COMPLESSIVO dell'immobile "A"

€ 126.141,60

e in cifra tonda

€ 126.100,00



Immobile B

Immobile formato da due camere, cucina, ripostiglio e locale deposito.

SUPERFICIE LORDA

Deposito	mq	53,40
Camera 1	mq	22,57
Camera 2	mq	22,61
Cucina	mq	19,29
Ripostiglio	mq	5,31
Totale superficie lorda	mq	123,18

Applicando i parametri correttivi, le suddette aree sono state trasformate in superfici commerciali:

Deposito	mq	53,40	0,50	26,70
Camera 1	mq	22,57	1,00	22,57
Camera 2	mq	22,61	1,00	22,61
Cucina	mq	19,29	1,00	19,29
Ripostiglio	mq	5,31	0,33	1,75
Totale superficie commerciale	mq			92,92

Sono stati considerati altresì, i seguenti parametri e coefficienti correttivi :

Tipologia (villino unifamiliare)	1,00
Prevalenza esposizione (discretamente assolato)	1,00
Prospetti (su un solo lato)	0,94
Prevalenza vista	1,00
Stato conservativo interno (pessimo)	0,45
Stato conservativo esterno (scadente)	0,80

Il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a : 0,34

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni similari offerti in vendita in Velletri, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.200,00 €/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a :

$$\text{Mq } 92,92 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,34 = \text{€ } 37.911,36$$

Detrazioni

A) Diritti di istruttoria e di segreteria

€ - 150,00

B) Completamento pratica condono edilizio (spese tecniche ecc.)

€ - 1.500,00

TOTALE DETRAZIONI

€ - 1.650,00

VALORE COMPLESSIVO dell'immobile "B"

€ 36.261,36

e in cifra tonda

€ 36.300,00