

Esec. Imm. n° 402/2015

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

G.E. Dott. Riccardo AUDINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento esecutivo immobiliare

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Marino li 04/07/2016

L'Esperto
Geom. Emanuele Renzi



*Tecnico incaricato: Geom. Emanuele Renzi
iscritto all'Albo della provincia di Roma al n° 9874
iscritto all'Albo del Tribunale di Velletri al n° 1868*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1 di 16

Via Marzabotto n° 11 00047 Marino - Roma - Tel 069345110 fax 069343987 mobile

3296185475 e-mail: studiotecnico.rv@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI.**G.E. DOTT. R. AUDINO****E.I. n° 402/2015**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Esecutore,
il sottoscritto Geom. Emanuele Renzi con Studio in Marino (RM) via Marzabotto n° 11,
nominato Esperto nel procedimento esecutivo in termini,

premessò

- che lo scrivente in data 14/11/2015 veniva nominato C.T.U. dell'esecuzione dalla S.V. Ill.ma;

- che in data 24/11/2015 accettava l'incarico conferito;

- che con l'accettazione dell'incarico provvedeva ad adempiere ai seguenti compiti:

1) *verificare, prima di ogni 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 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'art. 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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 2 di 16

Via Marzabotto n° 11 00047 Marino - Roma - Tel 069345110 fax 069343987 mobile

3296185475 e-mail: studiotecnico.rv@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione in atti);

2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, 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. 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 questo 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 proprietari 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. 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.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 ed 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 una nuda proprietà)- omissis.

Tutto ciò premesso

dopo aver esperito gli accertamenti del caso, previo sopralluoghi ed accessi presso i Pubblici Uffici, si pregia riferire in ordine ai risultati conseguiti svolgendo la presente relazione nei capitoli di cui al seguito.

1) Risposta al primo quesito.

"Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma ..." – omissis.

Come riportano nella relazione depositata dall'avvocato Vincenzo Carteny in data 20/11/2015, la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

Con la relazione sopracitata l'Avv. Vincenzo Carteny riporta quanto segue:

- 1) la certificazione catastale ed ipotecaria è stata depositata il 29/09/2015 e, perciò, **nei termini ed è completa;**
- 2) l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. risulta depositata il 27/08/2015 e, perciò, **nei termini; le notifiche del pignoramento e del precetto risultano regolari;**
- 3) **i dati catastali sono corretti ed idonei all'identificazione** inequivocabile

dell'immobile così descritto: IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTECOMPATRI (RM), VIA CASILINA KM 23,400, COMPOSTO DA APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO, DISTINTO CON IL NUMERO 2, COMPOSTO DA 4,5 VANI CATASTALI, CON ANNESSA SOFFITTA AL PIANO SECONDO, ED ANNESSO LASTRICO SOLARE POSTO AL PIANO TERZO. IL TUTTO CONFINANTE CON PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED], STRADA PRIVATA SALVO ALTRI. DISTINTO AL CATASTO AL FOGLIO 13, PART. 218 SUB 503 CAT. A/2, CL. 1-2-3, VANI 4,5 R.C. € 418,33;

- 4) vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e nella nota di Trascrizione con quella della certificazione notarile;
- 5) sussiste regolarità e continuità nelle trascrizioni accertate sino a tutto l'intero ventennio anteriore al pignoramento, ove il primo atto di provenienza ultraventennale risulta essere quello del 29/04/1965, trascritto il 29/05/1965 con formalità n° 37394/24974 in favore della [REDACTED] con atto di compravendita, avendo quale dante causa la [REDACTED], per la quota di 1/1;
- 6) l'esecutato risulta proprietario del bene pignorato per l'intero, e vi è certezza sul titolo di proprietà all'epoca del pignoramento, in virtù di atto di compravendita in regime di separazione dei beni, del 09/12/2002 del Notaio Loredana Bocca in Palestrina rep. n° 7616, trascritto il 14/12/2002 rep. n° 54045/38074, avendo quale dante causa i [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni;
- 7) non risultano esservi comproprietari né risultano altri creditori iscritti e/o sequestrati. L'unica ipoteca iscritta è quella della B.N.L. (che agisce quale mandatario della [REDACTED]) che è il creditore precedente;
- 8) non essendo presenti nella procedura altri creditori iscritti oltre al precedente, non vi è necessità di avvisi a terzi ex art. 498 c.p.c.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutata cos' come desunte dalla certificazione notarile prodotta dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 17/09/2015 ovvero:

1) Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 14/12/2002 al n. 54046/12724, per un totale di € 200.000,00 per un capitale di € 100.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma codice fiscale 00651990582, ed a carico della [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto a rogito del Notaio Bocca Loredana di Palestrina (RM) del 09/12/2002, rep. n. 7617.

2) Atto esecutivo o cautelare: Verbale di Pignoramento immobili rep. 3965 emesso dal Tribunale di Velletri in data 06/06/2015 a favore della [REDACTED] ed a carico della [REDACTED] sopra generalizzata, trascritto in data 24/07/2015 ai numeri 30076/21661, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura.

N.B. la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. agisce come mandataria della [REDACTED]

2) Risposta al secondo quesito.

"Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente" – omissis.

L'immobile oggetto di esecuzione consiste nella quota di 1/1 della piena proprietà di una porzione di immobile posta al piano primo, secondo e lastrico solare sito nel Comune di Monte Compatri via delle Cave di Basalto n° 151, distinto in Catasto al f. 13 part. 218 sub 504, piano 1, 2, 3, cat. A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani, R.C. € 511,29.



2.1) Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita.

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Monte Compatri (RM) via delle Cave di Basalto n° 151 come di seguito descritto:

- 1) Porzione di immobile posta al piano primo, secondo e lastrico solare censito al N.C.E.U. al foglio 13 part. 218 sub 504 cat. A/2 cl. 1 consistenza 5,5 vani R.C. € 511,29;

La zona ove sono situati gli immobili oggetto di esecuzione è caratterizzata come di seguito:

- buona presenza di strutture commerciali nelle immediate vicinanze;
- buona presenza di parcheggio pubblico;
- discreta esposizione alla luce solare con vista su terreni limitrofi;
- forte presenza di traffico veicolare;
- abbondante presenza di rumorosità dovuta al traffico veicolare;
- buon collegamento con le principali vie di comunicazione stradali.

2.2) Caratteristiche interne ed esterne.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo svolto vengono di seguito descritti gli immobili oggetto di esecuzione:

Unità immobiliare posta al piano primo e secondo con sovrastante lastrico solare di un immobile di 3 piani fuori terra.

L'appartamento oggetto d'esecuzione è composto al piano primo da loggia, soggiorno, letto, disimpegno, wc, cucina e annessa terrazza coperta con portico in legno mentre al piano secondo vi è uno studio, un bagno e 4 locali magazzino con un balcone.

L'edificio nel suo complesso presenta finitura esterna parte in cortina, parte in intonaco e parte è rivestita da pannelli in cartongesso, struttura portante in c.a. e solai in latero cemento in opera con sovrastante lastrico solare accessibile dal piano secondo per mezzo di una scala.

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'appartamento de quo, si può dire

che: al piano primo i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi sono in PVC e vetrocamera persiane, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono realizzati in ceramica smaltata mentre al piano secondo risulta finito solo il bagno con piastrelle smaltate diversamente dal resto del piano che grava in un pessimo stato di conservazione; le porte di tipo tamburato; l'impianto idrico è alimentato con acqua potabile proveniente dalla condotta idrica comunale e l'acqua calda sanitaria e quello di riscaldamento sono forniti da caldaia a metano.

Le rifiniture, in relazione ai materiali impiegati, all'epoca di costruzione ed alle caratteristiche degli stessi, sono di scarsa qualità.

Il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile è scadente.

2.3) Consistenze metriche.

L'immobile è stato rilevato in ogni sua parte, la superficie utile risulta avere le seguenti consistenze metriche:

a) Piano primo (h m 2,50)

- soggiorno	mq	18,47;
- cucina	mq	12,80;
- disimpegno	mq	1,72;
- bagno	mq	4,82;
- letto	mq	15,87;
- portico	mq	12,81;
- loggia	mq	5,19;

b) Piano secondo (h m 2,00):

- studio	mq	3,90;
- magazzino 1	mq	10,07;
- magazzino 2	mq	5,08;
- magazzino 3	mq	6,02;
- magazzino 4	mq	16,44;

- disimpegno	mq	2,73;
- bagno	mq	6,82;
- balcone	mq	4,86.
Totale sup. residenziale	mq	53,68;
Totale sup. non residenziale	mq	73,92.

2.4) Confini e dati catastali.

L'immobile oggetto di esecuzione confina su ogni lato con la corte esclusiva dell'appartamento al piano terra (sub 501) distinta con la particella 315.

Il compendio immobiliare come già riportato e individuato al Catasto fabbricati di Monte Compatri al foglio 13 part. 218 sub 504 cat. A/2 cl. 1 cons. 5,5 vani R.C. € 511,29.

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita del 09/12/2002 rep 7616, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma del 14/12/2002 ai numeri 54045/38074, in regime di separazione dei beni.

3) Risposta al terzo quesito.

"Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene...." – omissis.

Confrontando quanto riportato nell'atto di pignoramento con le risultanze delle visure catastali effettuate non sono state rilevate difformità riguardanti i dati identificativi dei beni oggetto di pignoramento.

Giova evidenziare che a seguito delle necessarie variazioni catastali effettuate dallo scrivente i dati identificativi dell'immobile sono stati oggetto di variazione come riportato nel successivo paragrafo 4.

4) Risposta al quarto quesito.

"Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo..." –omissis.

Confrontando le planimetrie catastali reperite presso gli uffici dell'Agencia del Territorio con lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione sono emerse numerose difformità effettuate in assenza di titolo edilizio abilitativo (vedi par. 6). Le opere che necessitano di aggiornamento catastale consistono nella chiusura di una loggia antistante l'ingresso e la realizzazione di un portico in legno sul terrazzo al piano primo mentre al piano secondo sono stati realizzati, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle finestre e realizzazione di un balcone.

A tal proposito lo scrivente ha proceduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali mediante procedura DOCFA per le suindicate opere presso l'Agencia del Territorio di Roma approvate in data 06/06/2016 con prot. RM0338790.

5) Risposta al quinto quesito.

"Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale" – omissis.

In base alle norme del vigente P.R.G. del Comune di Monte Compatri approvato con D.C.C. n° 36 del 13/07/1984, l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona denominata "D-2- industriale".

6) Risposta al sesto quesito.

"Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità..." – omissis.

Conformità urbanistico - edilizia.

Dalla consultazione dei documenti rinvenuti all'interno del fascicolo presente nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile è stato realizzato in forza del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 164 del 5/12/1967.

Confrontando lo stato attuale con il progetto autorizzato è emerso che vi è

l'esistenza di numerose difformità realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio le quali vengono di seguito elencate:

- realizzazione dell'intero piano secondo composto da studio, bagno, 4 magazzini ed un balcone per una superficie non residenziale di 55,92 mq.
- rispetto alla planimetria catastale allegata all'atto d'acquisto risultano essere differenti le altezze di interpiano, ovvero il piano primo misura un'altezza di m 2,50 ed il piano secondo di m 2,00 contrariamente ai 3,05 ed i 2,70 m indicati nella suddetta planimetria;
- diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle finestre;
- realizzazione in difformità della terrazza per un ampliamento di 1,17 mq;
- realizzazione della scala d'accesso all'appartamento in difformità dal progetto autorizzato;
- realizzazione di una copertura a servizio della scala di cui sopra;
- realizzazione di un portico in legno di 12,81 mq al piano primo;
- realizzazione di una loggia di 5,19 mq antistante l'ingresso;

Giova evidenziare che nell'atto d'acquisto veniva indicata la conformità urbanistica dell'immobile dichiarando che la costruzione fosse "ante 67".

Dai documenti reperiti presso l'archivio storico comunale è emerso che la licenza per la realizzazione del piano primo è stata rilasciata nel Novembre del 67 e che la stessa prevedeva l'inizio dei lavori per Dicembre del medesimo anno come da dichiarazione della proprietà, da ciò ne emerge che le difformità riscontrate non possono essere state realizzate prima del 01/09/1967 data entro la quale possono ritenersi autorizzati gli immobili costruiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio fuori dai centri abitati.

Alla data odierna le suindicate opere abusive non possono essere sanate in quanto la normativa vigente nella zona ove ubicato l'immobile non prevede la possibilità di regolarizzare *ex post* tali interventi.

Da ultimo non sussistono le condizioni di cui all'art. 40 della L. 47/85, ovvero

ragioni del credito antecedenti alla data ultima consentita per la presentazione dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/03 e succ. L.R. 12/04, la quale, in ogni caso, non prevede la possibilità di sanare immobili soggetti a vincoli paesaggistici come caso di specie.

Pertanto al valore finale dell'immobile verranno detratti i costi della demolizione e del ripristino dello stato autorizzato computabili approssimativamente in € 20.000,00 (ventimila/00)

7) Risposta al settimo quesito.

"Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti..." – omissis.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, risulta possibile formare un unico lotto come di seguito descritto:

- proprietà per la quota pari a 1000/1000 di:
- Appartamento composto al piano primo da loggia, soggiorno, letto, disimpegno, wc, cucina e annessa terrazza coperta con portico in legno mentre al piano secondo vi è uno studio, un bagno e 4 locali magazzino con un balcone.

Il tutto è individuato al Catasto fabbricati di Monte Compatri al foglio 13 part. 218 sub 504 cat. A/2 cl. 1 cons. 5,5 vani R.C. € 511,29.

8) Risposta all'ottavo quesito.

"Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura..." – omissis.

Dall'analisi degli atti è emerso che il bene oggetto di pignoramento non è pignorato pro-quota e in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non risulta divisibile in più lotti.

9) Risposta al nono quesito.

"Accertare se l'immobile è libero o occupato..." – omissis.

Al momento dell'accesso l'immobile oggetto di esecuzione risultava occupato dalla signora [REDACTED]

10) Risposta al decimo quesito.

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato..." – omissis.

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato.

11) Risposta all'undicesimo quesito.

"Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità..." – omissis.

Come verificato dalle cartografie della tavola n° 25 del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) introdotte ai sensi del DLgs. 42/04 e s.m.i. il bene pignorato è sottoposto a vincoli di tipo paesaggistico ed ambientale ai sensi degli articoli 13 e 16 della L. 24/98.

12) Risposta al dodicesimo quesito.

"Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima..." – omissis.

a) Criterio valutativo.

È noto che un bene economico può avere valori diversi a secondo del motivo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

In genere, l'aspetto economico oggetto di accertamento è il più probabile valore venale degli immobili, ovvero il loro più probabile prezzo di mercato, con riferimento

all'attualità.

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire da un metodo di stima che utilizza un procedimento di comparazione in base al valore di mercato o valore commerciale.

La stima comparativa in base al valore di mercato si sintetizza in:

- accertare la consistenza e lo stato dei beni da stimare;
- accertare le condizioni estrinseche degli stessi;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, o in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o in detrazione al valore ordinario sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presentano i beni oggetto di stima.

b) Stima.

Sulla scorta delle argomentazioni fatte si può passare ora alla fase di stima.

Per unità immobiliari aventi tipologia simile a quelli in oggetto, sono stati riscontrati sul mercato, attraverso varie indagini effettuate in compendi simili, ed avuto riguardo dei dati desunti dalla consultazione delle pubblicazioni di settore (fonti INEA, OMI, NOMISMA, ISTAT, BORSA IMMOBILIARE DI ROMA, ecc.), valori di vendita compresi tra un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.000,00 al mq per le abitazioni di tipo civile.

Pertanto valutate le caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile oggetto della stima, rilevati i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite, dopo aver omogeneizzato tali valori in base ai principali parametri tecnici, tenuto conto della situazione dell'attuale mercato immobiliare si attribuisce un valore unitario per l'immobile di €/mq 1.700,00.

Giova evidenziare che ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile dal conteggio delle superfici esistenti verranno detratte le

superfici realizzate abusivamente e che dovranno essere oggetto di ripristino allo stato autorizzato.

Da cui si avrà:

Calcolo superficie ragguagliata immobile.

- abitazione mq 53,68 x 1*	mq	53,68;
- terrazza mq 11,64 (superficie autorizzata) x 0,25*	mq	2,91;
Totale	mq	56,77.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*coeff. di dest.

Valore ordinario complessivo degli immobili.

$$V_o = \text{mq } 56,77 \times \text{€}/\text{mq } 1.700,00 = \text{€ } 96.509,00$$

Detrazioni:

Oneri per ripristino difformità € 20.000,00

II. Valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = \text{€ } 96.509,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 76.509,00$$

Prezzo a base d'asta.

In cifra tonda € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)

In fede.

Marino li 04/07/2016

Geom. **Manuele Renzi**



Si allegano:

- 1) verbale di accesso;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) estratto foglio di mappa;
- 4) copia visura catastale;
- 5) copia denuncia di variazione catastale;
- 6) copia planimetria catastale aggiornata;
- 7) copia Nulla Osta per Lavori Edilizi e relativo progetto;
- 8) A.P.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 16 di 16

Via Marzabotto n° 11 00047 Marino - Roma - Tel 069345110 fax 069343987 mobile

3296185475 e-mail: studiotecnico.rv@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

