

ALL'ILL.MO Presidente del Tribunale

Ordinario di Tivoli


 III.mo GE dell'esecuzione

Dott.ssa Francesca Coccoli


INTEGRAZIONE

OGGETTO: Mancata applicazione del 10% per garanzia per vizi-Procedura esecutiva immobiliare RG.N. 41/19

Il sottoscritto CTU Arch. Antonio Fratini, con studio in Piazza Santa Croce 3, Tivoli (RM) nella stesura della perizia estimativa riguardante la Procedura esecutiva immobiliare RG.N. 41/19 decideva di non applicare la decurtazione. Tuttavia fa presente all'Illustrissimo GE di aver sbagliato l'interpretazione della sua scelta sul valore del bene immobiliare oggetto di Procedura. Pertanto integra la sua perizia estimativa decurtando dal Valore dell'immobile il 10% per garanzia da possibili vizi.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -
OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE**LOTTO UNICO**

OGGETTO: Stima del valore di mercato di terreni edificabili di proprietà del sig. Cacciapuoti Renato rapportati al 2 semestre del 2020. Non essendo possibile disporre di valori assegnati dal catasto o altro ente specializzato nella quantificazione del valore delle aree fabbricabili; bisogna ricorrere al metodo che consiste nello stabilire che il valore di un'area edificabile è strettamente correlato al valore del fabbricato che si può realizzare.




Terreno edificabile Campagnano di Roma					
Fonti	Superficie SL	If	Prezzo finito dell'edificato (€/mq) VEmq	La	Valore del terreno(€/mq) VL
OMI, Borsino immobiliare, Mercato immobiliare di Campagnano di roma	1310 mq	2,5	Costo di costruzione € 1.100,00/mq KR costo di costruzione= € 150,00 Costo di progettazione 4%= 50,00 €/mq Oneri concessori 225,00 €/mq Utile dell'impresa= 375,00 €/mq Totale 1.900,00	13 %	$VE\ Tot = SL \times If \times VEmq$ $VL = If \times VEtot / SL$ 617,00 €/mq VL Tot= € 808.270,00

(valori riferiti al primo semestre 2020)

SL Superficie del Lotto= 1310 mq**IF** Indice di fabbricabilità = 2,5**VEmq** Valore di mercato del fabbricato = 1.900,00 €/mq**La** incidenza in % del prezzo del terreno rispetto al prezzo del fabbricato = 13%**VEtot** (Valore Totale del fabbricato) = 1310 x 2,5 x 1.900,00= € 6.222.500,00**VL** (Valore del terreno edificabile al mq)= (0,13x€ 6.222.500,00) /1310 mq= 617,00 €/mq**Valore Totale del terreno edificabile** = 1310 mq x € 617,00= **€ 808.270,00****VALORE LOTTO UNICO € 808.270,00****-10% per assenza garanzia per vizi****€ 808.270,00 x 0,1= € 80.827,00****€ 808.270,00 – € 80.827,00= € 727.443,00****LOTTO UNICO IN VENDITA**

Lotto	beni	Tipologia e categoria	indirizzo	foglio	particella	sub	Superficie commerciale	Prezzo Unitario complessivo
--------------	-------------	--------------------------------------	------------------	---------------	-------------------	------------	-----------------------------------	--

Unico	1	Terreno	<u>Via del Salvatore Campagnano di Roma (RM)</u>	18	189	/	1310.00 mq	617,00€/mq- 10% <u>€727.443,00</u>
--------------	----------	----------------	--	----	-----	---	------------	---

Valore del Bene Immobiliare= **€ 727.443,00**

Tivoli 18/10/2021

Firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

