




TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Dominici
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 285/2018

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la valutazione di beni immobili



Il sottoscritto ing. Claudio Zoffoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Roma con il n.A29551 di iscrizione, con studio in Ladispoli alla via Flavia n.80, nominato C.T.U. dalla S.V.I. nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione tecnica in formato telematico.

Firmato il CTU
Dott. Ing. Claudio Zoffoli

Sommario

1.PREMESSA	3
2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
3.RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	7
4.CONCLUSIONI	15
5.ALLEGATI	16



I.PREMESSA

Con ordinanza del 29/12/2018 la S.V. conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di redigere la consulenza tecnica in oggetto per l'individuazione e valutazione dei beni immobili di proprietà della signora [REDACTED] con il seguente incarico:

- 1) verifichi, 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;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e del ripristino;
- 6) accerti 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; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 7) proceda, 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non

depositati, 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;

- 9) indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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 gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicante possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal l'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;

- 15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le spese condominiali insolute

Il G.E. autorizzava il sottoscritto CTU ad accedere presso gli Uffici competenti per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, tramite accesso al portale PST GIUSTIZIA, prendeva visione della documentazione allegata agli atti del procedimento, fra cui la documentazione ipocatastale e la certificazione ipotecaria. Nei giorni immediatamente successivi, lo scrivente accedeva ed acquisiva presso gli Uffici Tecnici Erariali di Roma la visura storica degli immobili e dei beni accatastati oggetto della esecuzione, individuando tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

Dalla visura storica per soggetto gli immobili eseguiti risultano essere intestati alla sig.ra [REDACTED] in atti dal 28/10/1969.

In pari data presso l'Ufficio Tecnico Erariale sono state acquisite anche le planimetrie catastali relative agli immobili siti nel comune di Tolfa.

Si fa presente che negli archivi dell' Agenzia del Territorio non è presente la planimetria dell'immobile contraddistinto al Catasto al foglio 23 particella 1228 sub 3.

Successivamente si visionava l'estratto del Piano Regolatore riferito all'area interessata, depositato nell'ufficio tecnico comunale, esaminando ed estraendo la documentazione necessaria per l'espletamento della C.T.U.

Dall'accesso di cui sopra si è potuto appurare che l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato su terreno edificabile.

Acquisite le informazioni di cui sopra, si procedeva al sopralluogo presso l'abitazione insieme all'avv. Arseni Massimo, custode dell'esecuzione, il giorno 22/02/2019 alle ore 14.00. Nella circostanza veniva effettuato dettagliato rilievo fotografico dell'abitazione e dei luoghi esterni dell'edificio e degli impianti condominiali.

3.RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Dall'esame della documentazione notarile presente negli atti scaricati dal sito del Tribunale di Civitavecchia e dalle indagini effettuate, si evince che la procedura appare regolare.

In atti sono presenti le formalità relative all'immobile oggetto della perizia presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e verificate tramite il servizio di consultazione ispezioni ipotecarie del SISTER e di cui si riporta l'elenco in Allegato A.

(Cfr. Allegato A – Elenco trascrizioni).

Proprietà dell'unità immobiliare: il proprietario degli immobili risulta essere la sig.ra [redacted] per 1/1 del diritto di proprietà.

Gli immobili compongono un edificio residenziale a Tolfa (RM) in via San Sebastiano n.6C. L'edificio è una costruzione indipendente con una corte comune e con un corpo separato con destinazione a garage.





L'edificio ha un ingresso pedonale su via San Sebastiano n. 6 e uno su via Braccianese Claudia.

L'edificio è costituito da 2 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un corpo separato. L'edificio è così distribuito:

- Al piano seminterrato è posto l'appartamento contraddistinto dall'interno n. 1 ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 3 Cat A/4, classe 2 consistenza pari a 2,5 vani catastali, rendita 121,37 €;
- Al piano seminterrato è posto un locale cantina distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 4 Cat. C/2, classe 2 consistenza 20 mq, rendita 24,79;
- Al piano terra è posto l'appartamento contraddistinto dall'interno n. 2 ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 1 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;
- Al piano primo è posto l'appartamento contraddistinto dall'interno n. 3 ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 2 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;
- Il corpo separato è un garage con due ingressi carrabili su via Braccianese Claudia ai num. 39/A e 39/B ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 5 Cat C/6, classe 6 consistenza 92mq, rendita 204,31 €.

L'edificio confina con aree di pertinenza di due edifici similari.

(Cfr. Allegato B – Elaborato Planimetrico).

Al piano seminterrato l'appartamento è composto da un ingresso, camera, cucina ed un bagno.

Al piano terra l'appartamento è composto da quattro camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un balcone.

Al piano primo l'appartamento è composto da quattro camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un balcone.

L'abitazione è inoltre dotata di spazi comuni collegati fra loro: uno nella parte frontale e uno sul retro entrambi con ingresso indipendente.

I piani dell'edificio sono collegati da una scala esterna.

Caratteristiche esterne dell'abitazione: La copertura è a lastrico solare non praticabile e l'ingresso carrabile del garage è prospiciente su via Braccianese Claudia.

L'accesso all'abitazione avviene dalle aree comuni che partono dall'ingresso del giardino anteriore e dall'ingresso del giardino posteriore.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in cls armato, tamponature a cassetta in mattoni forati, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati.

(Cfr. Allegato D – Rilievo fotografico immobile).

Dal rilievo metrico effettuato sulla abitazione durante le operazioni peritali, è stata calcolata una superficie interna calpestabile:

- Appartamento interno 1 (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 3 : 43 mq;
- Locale cantina (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 4 : 20 mq;
- Appartamento interno 2 (piano terreno) f. 23 p. 1228 s. 1 : 100 mq , balcone 9 mq;
- Appartamento interno 3 (piano primo) f. 23 p. 1228 s. 2 : 100 mq , balcone 9 mq;
- Garage (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 5 : 92 mq.

(Cfr. Allegato C – Planimetrie catastali).

I dati indicati in pignoramento, corrispondenti a quelli attuali, consentono l'individuazione del bene in tutte le sue parti e sono conformi a quelli catastali eccetto che per gli immobili distinti in Catasto Urbano del Comune di Tolfa al foglio 23, particella 1228 sub 3 (Appartamento interno 1 piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 3 e (locale cantina piano seminterrato) f. 23 p. 1228 sub 4.

Si osserva infatti che:

- la scheda planimetrica catastale dell'appartamento interno 1 (piano seminterrato) f. 23 p.

1228 s. 3 non è conforme alla realtà dei luoghi, ma al progetto approvato inizialmente;

- non è abbinata alcuna planimetria al locale cantina C/2 (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 4;

E' stato rilasciato dal Comune di Tolfa un Permesso in Sanatoria per:

A. Cambio di destinazione d'uso piano seminterrato da cantina ad abitazione di mq 42,70 con passaggio da categoria C/2 (Cantina) a categoria A/4 (Abitazione).

B. Ampliamento piano seminterrato per una superficie non residenziale di 19.90 mq.

La signora [REDACTED] allo stato attuale risulta unica proprietaria degli immobili.

Le abitazioni oggetto di pignoramento non risultano attualmente oggetto di contratto di affitto in quanto risultano abitate dalla signora [REDACTED] e dai famigliari come verificato durante il sopralluogo.

Le abitazioni risultano regolarmente denunciate al Catasto Edilizio il 28/10/1969 eccetto la mancanza della nuova planimetria dell'interno 1 f. 23 p. 1228 sub 3 e della planimetria del locale cantina C/2 (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 4.

Cfr. Allegato E – Visura storica catastale

Dal P.R.G. del Comune di Tolfa, in vigore all'epoca della costruzione, e tuttora in vigore, il fabbricato ricade nella Zona identificata come zona RCV3 di conservazione e restauro residenziale, B art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione al vigente P.R.G. del Comune di Tolfa.

La costruzione risulta conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Tolfa dato che l'edificio veniva costruito con regolare concessione edilizia intestata a [REDACTED] n. 142/220 del 13-2-1968 e successivamente sono stati effettuati interventi, con concessione in sanatoria n. 253/2011 del 27-6-2011, per cambiamento di destinazione d'uso e ampliamento.

Non vi sono procedimenti giudiziari attivi relativi al bene pignorato.

Il bene pignorato può essere venduto in quattro lotti distinti essendo gli immobili indipendenti con accesso e corte comune. Vedi paragrafo Conclusioni

La proprietà risulta pignorata per intero e, stante la sua configurazione e consistenza, risulta divisibile; pertanto si è proceduto alla stima per le singole unità immobiliari così come risulta dall'atto di pignoramento.

Le abitazioni oggetto di pignoramento, risultano attualmente abitate e non risultano alla data contratti di locazione in essere.

L'appartamento interno 2 risulta utilizzato dalla signora [REDACTED] e dal coniuge, l'appartamento interno 3 risulta utilizzato dal figlio [REDACTED] e famiglia.

Sulla proprietà pignorata non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti di natura demaniale. La proprietà rispetta le N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Tolfa.

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli condominiali.

Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato utilizzando il METODO ESTIMALE COMPARATIVO - VALUTAZIONE A METRO QUADRATO.

Il procedimento comparativo è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche in una misura che dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni caratteristica degli immobili.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e si basa sulla analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

L'entità con cui una caratteristica è presente (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta dall'immobile (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della stessa. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Questa metodologia permette di arrivare al valore dell'immobile attraverso una comparazione, da un lato, dell'immobile oggetto della stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione di dati economici rilevati dal mercato con opportune indagini.

Vengono di seguito prese in considerazione le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Caratteristiche posizionali dell'immobile:

- localizzazione generale nell'ambito della zona (marginale, centrale, periferica ecc.).

Caratteristiche dell'edificio:

- tipologia e qualità edilizia;
- stato manutentivo dell'edificio.

Catatteristiche dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale ragguagliata;
- dotazione ed efficienza degli impianti;
- stato manutentivo e di conservazione della unità immobiliare;
- qualità dei materiali e finiture.



Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente la stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con proprietari di aziende limitrofe, operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, pubblicità on-line.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.



Stima dell'Immobile

Per la stima delle abitazioni possono applicarsi i prezzi unitari della superficie lorda, come di seguito riportati, relativi alla tipologia di immobili simili, cioè: *Abitazione civile con destinazione residenziale*.

Le superfici lorde sono state calcolate conformemente a quanto disposto dall'Allegato C del

D.P.R. 138/98 e risultano essere:

APPARTAMENTO INTERNO 1 (Foglio 23, Particella 1228, Sub 3):

Superficie utile lorda abitazione 59 mq (ragguagliata)

APPARTAMENTO INTERNO 2 (Foglio 23, Particella 1228, Sub 1):

Superficie utile lorda abitazione 134 mq (ragguagliata)

Superficie utile lorda balcone 2 mq (ragguagliata)

Totale 136 mq

APPARTAMENTO INTERNO 3 (Foglio 23, Particella 1228, Sub 2):

Superficie utile lorda abitazione 134 mq (ragguagliata)

Superficie utile lorda balcone 2 mq (ragguagliata)

Totale 136 mq

Con riferimento alla abitazione, in accordo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e in particolare alla visura dell'OMI, di seguito riportata, è stato calcolato il seguente valore di stima: $V_{mq} = 1.100,00 \text{ €/mq}$

Provincia: ROMA
Comune: TOLFA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	500	700	L	2,3	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Articolo 19

Pertanto il valore di stima Vs degli appartamenti è dato da Superficie lorda totale x valore €/mq:

APPARTAMENTO INTERNO 1 Piano Seminterrato (Foglio 23, Particella 1228, Sub 3):

Vs 49 mq x 1100 €/mq = €53.900,00

APPARTAMENTO INTERNO 2 Piano Terra (Foglio 23, Particella 1228, Sub 1):

Vs 136 mq x 1100 €/mq = €149.600,00

APPARTAMENTO INTERNO 3 Piano primo (Foglio 23, Particella 1228, Sub 2):

Vs 136 mq x 1100 €/mq = €149.600,00

Con riferimento al Garage ed alla Cantina, in accordo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, ed in particolare alla visura dell'OMI, è stato calcolato il valore di stima Vmq= 600 €/mq.

Pertanto il valore di stima è dato dalla Consistenza (Superficie lorda totale) x valore €/mq:

GARAGE (Foglio 23, Particella 1228, Sub 5):

Vs = 92 mq x 600 €/mq = € 55.200,00

CANTINA (Foglio 23, Particella 1228, Sub 4):

Vs = 20 mq x 600 €/mq = € 12.000,00

4.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando i singoli beni oggetto di indagine onde pervenire, in conclusione, alla stima degli stessi pari a:

Valore totale di stima degli immobili: **€ 420.300,00 (quattrocentoventimilatrecento).**

Come è stato evidenziato in precedenza è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

E' possibile individuare quattro lotti così formati:

- LOTTO 1:

- Appartamento contraddistinto dall'interno n. 1 posto al piano seminterrato e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 3 Cat A/4, classe 2 consistenza pari a 2,5 vani catastali, rendita 121,37 €;
- Corte comune distinta al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 6 Bene Comune Non Censibile
- Locale cantina posto al piano seminterrato distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 4 Cat. C/2, classe 2 consistenza 20 mq, rendita 24,79;

Valore stimato: **€ 65.900,00 (sessantacinquemilanovecento)**

- LOTTO 2:

- Appartamento contraddistinto dall'interno n. 2 posto al piano terra e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 1 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;
- Corte comune distinta al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 6 Bene Comune Non Censibile

Valore stimato: **€149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento)**

- LOTTO 3:

- Appartamento contraddistinto dall'interno n. 3 posto al piano primo e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 2 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;
- Corte comune distinta al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 6 Bene Comune Non Censibile;

Valore stimato: **€149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento)**

- LOTTO 4:

- Garage con due ingressi carrabili su via Braccianese Claudia ai num. 39/A e 39/B e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 5 Cat C/6, classe 6 consistenza 92mq, rendita 204,31 €.

Valore stimato: **€55.200,00 (cinquantacinquemiladuecento)**

Ritenendo di aver bene e compiutamente assolto al mandato conferitomi, il sottoscritto ingegnere Claudio Zoffoli rassegna la presente relazione di stima corredata dagli allegati.