



## **TRIBUNALE DI CASSINO**

### **Sez. Esecuzioni Immobiliari**



Procedimento Esecutivo Numero R.G. 162/10

Giudice dell'Esecuzione: Dott. F. ERAMO.

Procedimento promosso da: [REDACTED]

In danno di: [REDACTED]



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **STIMA VALORE IMMOBILIARE**

Data 25 ottobre 2011



Il C.T.U.  
Geom. Luigi S.A. VENTURINI



## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Luigi S.A. VENTURINI, previo incarico ricevuto dal G. E. Dott. F. ERAMO, in data 22.06.2011, in qualità di C.T.U. per effettuare la determinazione del valore del compendio immobiliare inerente la causa n. 162/10 R.G.E. tra i soggetti [REDACTED] [REDACTED] parte attrice ed il sig. [REDACTED] parte convenuta, ha redatto la presente stima di valore dei beni intestati al sig. [REDACTED] ubicati in Comune di Isola del Liri e distinti in Catasto Urbano:

**Foglio n° 17 mappale 197, ubicato in Via [REDACTED]**

### RIFERIMENTI

Gli immobili sono stati individuati con ricerche catastali ed individuazione planimetrica. L'immobile come da visura catastale risulta intestato a [REDACTED]

L'immobile è costituito dalla particella 197 ed è un'unica unità immobiliare dal piano terra al piano primo, compreso l'area di corte circostante il fabbricato.

L'immobile risulta edificato antecedentemente al 1983 come si evince dalla domanda di condono del 30 giugno 1986 prot. 1031 delle legge 47/85.

Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune la domanda di condono è completa, ma manca il pagamento del saldo degli oneri e delle oblazioni.

L'area edificata ricade in zona di P.R.G. soggetta alla ex legge 431/85 (legge Galasso), per cui risulta richiesto parere presso gli uffici della Regione Lazio anche ai sensi della Legge 1497/39 con pratica del 6 dicembre 1994 n. 1542 det. 2712/3.

## **DESCRIZIONE**

### UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto del presente stima, è ubicato in Comune di Isola del Liri alla via del Torrente n. 5, fa catastalmente indicata come via Magnene n. 5, lungo il torrente Magnene.

L'immobile è raggiungibile dal centro di Isola del Liri, attraverso la strada comunale per Carnello.

### STATO DI FATTO

Non essendo intervenuto nessuno all'invito inviato per mezzo raccomandata A/R, sia da parte attrice che da parte convenuta, considerata tutta la documentazione reperita in Catasto, in Comune di Isola del Liri presso l'Ufficio Tecnico e considerato che l'immobile in buona parte è ispezionabile dall'esterno, il sottoscritto C.T.U dopo aver effettuato accurato sopralluogo, presa visione dello stato dei luoghi, ed accertata la posizione toponomastica dell'immobile, in Via [REDACTED] e la consistenza generica dell'immobile ricavata dalle planimetrie catastali, riscontrando che le aperture rilevabili dall'esterno risultano le medesime di quelle riportato sulle planimetrie catastali, il sottoscritto procede con la valutazione dell'immobile interessato dalla perizia di stima.

Pertanto dall'esperienza maturata nel settore reputo comunque possibile effettuare la valutazione dell'immobile attingendo ai dati reperiti.



Il fabbricato, risulta essere edificato nell'anno 1982 circa, con struttura portante in muratura e solai misti.

L'immobile si sviluppa in due piani con copertura a tetto con più falde.

L'accesso all'immobile è delimitato da un cancello in metallo lungo la via Torrente, accesso diviso in due parti una scorrevole carrabile ed una pedonale.

L'immobile risulta avere uno stato di finitura esterna ancora grezza.

Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne e doppio vetro interno.

Al piano terra si rileva un portone in metallo scorrevole.

L'immobile e la corte sono recintati con paletti in ferro e rete metallica di tipo romboidale dell'altezza media di cm 180.

La corte è ben tenuta con strada di accesso similmente in tout-venant e finiture laterali a giardino.

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, come si evince da quanto precedentemente descritto, risulta essere in normale stato di manutenzione, manca esclusivamente la finitura esterna con intonaco.

Data l'impossibilità di accesso nella parte interna, non è stato possibile verificare la manutenzione interna.

#### RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Non essendo riuscito ad accedere all'interno dell'immobile, la stima dell'immobile verrà effettuata considerando la tipologia dello stesso con una stima sintetica comparativa di immobili similari da cui ricavare un giusto prezzo di mercato.

La stima sintetica dell'immobile, verrà definita partendo da un prezzo medio di mercato per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima.



da indagini svolte in loco, da dati acquisiti sia da Notai che da agenzie immobiliari, oltre che dalle indicazioni dell'O.M.I., per immobili simili con destinazione d'uso abitazione, il prezzo medio al metro quadro risulta essere di € **950,00 (euro novecentocinquanta/00)**, al piano terra dobbiamo considerare la destinazione degli stessi rilevabile dalle piantine catastali tra cantine e rimesse, il valore sarà riferito alla media dei prezzi O.M.I. per i Box ed i Magazzini che per la zona di riferimento sono di circa € **400,00 al mq (euro quattrocento/00)**, per quanto concerne l'area di corte, parte dell'immobile, si può considerare corte urbana dell'immobile, e per tanto si assegnerà un valore di mercato pari al 5% dell'effettivo valore dell'immobile stimabile.

Al valore medio indicato bisogna adeguare, lo stato di fatto dell'immobile, la sua conservazione, la presenza degli impianti, l'accessibilità, l'ubicazione, la fruibilità, l'eventuale condizione di un eventuale utilizzo del bene in maniera alternativa ed ogni altra condizione che ne possa variare in positivo o in negativo il reale valore.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Per trovare il giusto valore dell'immobile oggetto di perizia di stima occorre rapportare al prezzo medio di mercato, lo stato generale del fabbricato, pertanto si elabora una tabella di riscontro che tenga conto di indici di adeguamento dell'immobile.

La tabella di raffronto tiene conto dell'anno di costruzione, dello stato generale dell'immobile, dello stato di manutenzione della struttura, dei gradi delle finiture, degli accessori primari e secondari, della posizione, della raggiungibilità, tutto riportato nella tabella di seguito esposta :

**Tabella analisi valore di adeguamento (vetustà dell'immobile):**

ELEMENTO DI ANALISI	SPECIFICA DELL'ELEMENTO DI ANALISI	RAPPORTO IN PERCENTUALE	VALORE IN POSITIVO O IN NEGATIVO
ANNO DI COSTRUZIONE	1982	20%	- 5,0 %
STATO MANUTENZIONE	MANUTENZIONE NORMALE	10%	- 2,0 %
STATO DELLA STRUTTURA	STRUTTURA IN NORMALE STATO	20%	- 0,0 %
IMPIANTI	NORMALI	2%	1,0 %
INFISSI	METALLO	3%	1,5 %
PAVIMENTI O INTONACI	NORMALI	2%	- 1,0 %
SOLAI	NORMALI	0,5%	- 0,0 %
ACCESSIBILITA'	BUONA	0,5%	0,5 %
UBICAZIONE	ZONA DI PERIFERICA	1,0%	0,5 %

Dalla risultanza della tabella di raffronto che costituisce lo stato della vetustà dell'immobile si riscontra che il rapporto di adeguamento del valore di mercato è del 4,5% pertanto il valore effettivo di mercato dell'immobile si rapporta in:

Valore parte residenziale:

$$950 \text{ €/mq} \times - 4,5\% = \underline{\underline{907,25 \text{ €/mq}}}$$

Valore parte non residenziale:

$$400 \text{ €/mq} \times - 4,5\% = \underline{\underline{382,00 \text{ €/mq}}}$$

Valore area di corte urbana

$$950 \text{ €/mq} \times - 4,5\% \times 5\% = \underline{\underline{45,37 \text{ €/mq}}}$$

Il valore riportato in abbattimento, tiene conto dello stato di fatto in cui versa l'immobile, tale abbattimento si applica in quanto i probabili acquirenti dovranno necessariamente provvedere alla messa in pristino dell'intera struttura.



VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pertanto, assimilato alla stima sintetica, per quanto identificato in loco, la superficie rilevata dalla domanda di condono ed è stata verificata con le planimetrie catastali e dopo la verifica dei progetti presenti in comune, come si evince nella planimetria esplicativa allegata alla presente C.T.U..

Pertanto dati i metri quadri lordi dell'immobile ed il suo valore medio di mercato, si ha:

- a) Valore della parte residenziale mq 128 x 907,25 €/mq = **€ 116.128,00**
- c) Valore della parte non residenziale mq 131 x 382,00 €/mq = **€ 50.042,00**
- b) Valore dell'area di corte mq 963 x 45,37 €/mq = **€ 43.691,31**

Per un totale del valore dell'immobile di..... **€ 209.861,31**

Arrotondati ad euro **€ 210.000,00**

**(diconsi Euro duecentodiecimila/00).**

Al valore indicato v'è tolto il valore della definizione del condono edilizio da calcolare in € 20.000,00 per il pagamento degli oneri concessori ed oblazioni, oltre alle spese tecniche per la stessa pratica.

Castrocielo, 25 ottobre 2011

Il Tecnico

(Geom. Luigi S.A. VENTURINI)

