

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 98/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

UNICREDIT SPA

Rappresentato:
dall' Avvocato MAROTTA MASSIMILIANO

Piazza della Libertà 20 Roma

Mail: massimilianomarotta1@tin.it
P.E.C.: avv.massimilianomarotta@pec.it

TAHITI SPV S.R.L.

Rappresentato:
dall' Avvocato CALABRESI ROBERTO

P.E.C.: rcalabresi@pec.sleg.it

• CONTROPARTE (Debitore):

SIG.RA
SIG.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;


RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione;
2. Dati catastali ed individuazione dei confini;
3. Descrizione stato dei luoghi;
4. Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
5. Identità dei debitori e titolo di proprietà;
6. Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
7. Computo superfici;
8. Criteri estimativi adottati e stima;
9. Congedo esperto.



Ufficio Esecuzioni immobiliari

Dott. LUPIA FRANCESCO



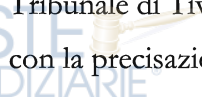
OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 98/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

Su istanza di **UNICREDIT SPA**, rappresentata e difesa dall' Avv **MAROTTA MASSIMILIANO**

ASTE
GIUDIZIARIE® **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA** ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta **Arch. Di Cola Viviana** nata a Colleferro il 29/01/1979, C.F. DCLVVN79A69C858A, P. IVA. n.10346001000 iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Roma n. d' ordine 18146, con studio professionale in Labico (Rm), P.zza della Libertà n.16, 00030

ASTE
GIUDIZIARIE® **AVENDO RICEVUTO** ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 25/11/2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Francesco Lupia*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto (**ALLEGATO 1**), con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. in Comune di Gerano Via Fossato Scuro:

- appartamento posto al piano primo distinto al NCEU di quel Comune al Foglio 2 particella 20 sub 3;
- magazzino sito al piano terra di mq 26 riportato al NCEU al Foglio 2 Particella 20 sub 2;
- locale cantina posto al piano terra catastalmente individuato al Foglio 2 Particella 20 sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE® **SI ATTENEVA** ASTE
GIUDIZIARIE®

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Arch. Viviana Di Cola

Piazza della Libertà 16
00030 Labico (RM)

Tel: 06/83903585 ---339/8695176



**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE DELLA
RELAZIONE PERIZIALE**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

Tramite fascicolo RGE 98/2022 disponibile presso la Cancelleria del tribunale di Tivoli-Sezione

Esecuzioni immobiliari ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, contestuale
fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita ed elenco quesiti
espressi dal Giudice;

ALLEGATO D Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8. Atto di proprietà

DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Gerano (RM) ed è così individuato:

• **DATI TOPONOMASTICI:** Fabbricato cielo-terra, sito in Gerano (RM),
Via Fossato Scuro snc, distribuito su piano T-1.

• **DATI CATASTALI:** N.C.E.U.: Foglio 2 Particella 20, sub 1, 2, 3.

PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 1) Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima
- 2) Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche (**ALLEGATO A**)
 - **A1.** Visura Storica Immobile
 - **A2.** Estratto di Mappa
- 3) Acquisizione presso gli Uffici tecnici del Comune di Gerano dei seguenti Documenti riferiti

ASTE GIUDIZIARIE®
all'immobile pignorato:

ASTE GIUDIZIARIE®

- **ALLEGATO C2.** Planimetria catastale

4) Sopralluogo dell'immobile, con rilievo fotografico e piani altimetrico

5) Invio Relazione alle parti e al Custode del Procedimento così come stabilito dall'Ill.mo Giudice, in previsione dell'udienza del 21/05/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in via Fossato Scuro snc, censito presso il N.C.E.U. Foglio 2 particella 20, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 98/2022 e ubicato al piano T-1.



1. DATI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI
(Quesito 1)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

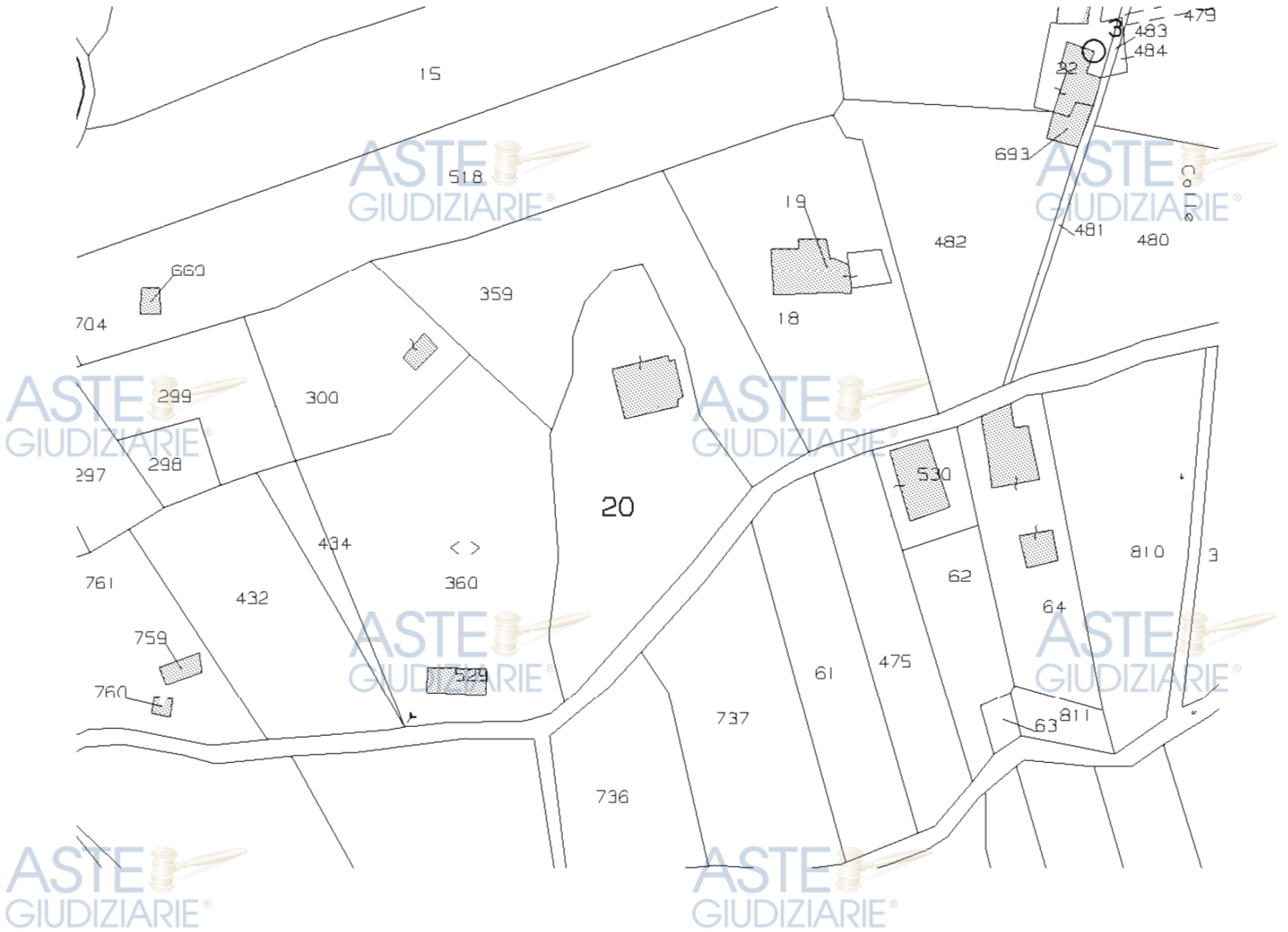
- a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:
- Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio).
 - “Descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Come da indagini catastali, i beni pignorati risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al **Foglio 2 particella 20, sub 1, 2, 3**, di piena proprietà dei Sig.ri

Foglio 2 part. 20 sub 1, 2, 3. Fabbricato T-1

- Categoria: sub 1 e sub 2, C/2 Magazzini e locali di deposito
- Categoria: sub 3, A/4 Abitazioni di tipo popolare

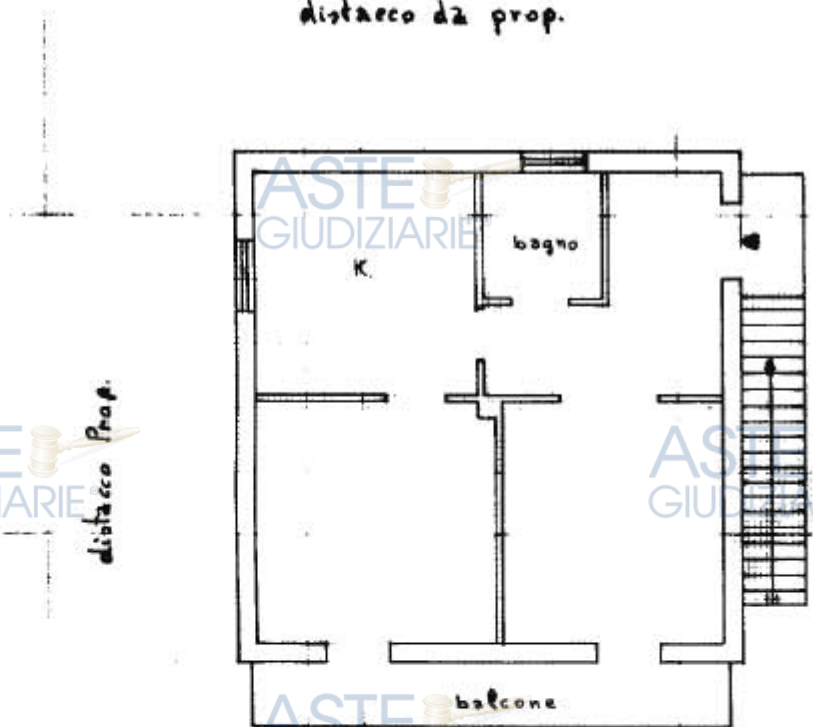
STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA





ortofoto reperita dal web sul sito google earth.

distacco da prop.



3A 01 Seriali: metabot1e044-02c7d10c2701ba0907d0e

La particella 20 confina:
A EST: con le particelle 359
A SUD: con la part. 736-737
A NORD: con la particella 359
A OVEST: con particella 360

distacco Prop.

distacco da strada Com. Fosato Sotto

- Categoria: Abitazione singola

2. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

(Quesito 2)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

b) Sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Il fabbricato distinto al foglio 2 part. 20, è accessibile da Via Fossato Scuro snc, in zona periferica rispetto al centro abitato di Gerano.

L'edificio si suddivide in piano terra e piano primo, un piano terra composto da cantina magazzino pertinenziali all'abitazione e piano primo composto da un'unità abitativa alla quale si accede tramite scala esterna.

L'immobile risulta essere per i diritti di proprietà dei Sig.ri

(ALLEGATO C)

L'immobile è in stato di abbandono, la struttura non presenta evidenti cedimenti ma necessita di ristrutturazione.

3. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

(Quesito 3)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò

considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile risulta attualmente disabitato.

Lo stesso è stato acquistato dai Sig.ri _____ con atto registrato a Roma il 06/04/2006 al num, 8142 dal Sig. _____ pervenuto alla stessa in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Landini Costanzo, coadiutore del notaio Varcasia Francesco di Roma in data 19/04/1982 Rep. 179.201 racc 18.478, registrato a Roma il 28/04/1982 al n. 19117 vol 1/a e trascritto a Roma 2 il 24/04/1982 al n. 9982 di formalità.

Di seguito la certificazione notarile:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESEZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 25/02/2022 Numero di repertorio 825 notificato da TRIBUNALE DI TIVOLI trascritto il 08/04/2022 ai nn. 19113/13686 a favore di UNICREDIT SPA Sede MILANO Codice fiscale 00348170101 sui seguenti immobili:

- * piena proprietà 1/2, _____ piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in GERANO (RM) Foglio 2 Particella 20 Subalterno 3 Natura A4 Consistenza 4 vani Indirizzo LOCALITA' FOSSATO SCURO Piano 1
- * piena proprietà 1/2, _____ piena proprietà 1/2 su magazzino e locali di deposito in GERANO (RM) Foglio 2 Particella 20 Subalterno 2 Natura C2 Consistenza 26 metri quadri Indirizzo LOCALITA' FOSSATO SCURO Piano T
- * piena proprietà 1/2, _____ piena proprietà 1/2 su magazzino e locali di deposito in GERANO (RM) Foglio 2 Particella 20 Subalterno 1 Natura C2 Indirizzo LOCALITA' FOSSATO SCURO Piano T

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2

CERTIFICA CHE



in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 08/04/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



* Agli esecutati, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 05/04/2006 Numero di repertorio 9544/6820 Notaio GADDI CARLO di Roma, trascritto il 07/04/2006 nn. 21438/11745 da potere di



* A Felici Luigi, la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di donazione del 19/12/1982 rep. n.179201 Avv.Costanzo Landini, Notaio coadiutore del Dr.Francesco Varcasia, Notaio in Roma, trascritto il 24/04/1987 nn.12075/9982 da potere di



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



ISCRIZIONE NN. 21439/6230 del 07/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 05/04/2006 Numero di repertorio 9545/6821 Notaio GADDI CARLO Sede ROMA
A favore UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. sede MILANO Codice fiscale 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto Milano-via Tortona, 33)
contro

Capitale Euro 150.000,00 Totale Euro 300.000,00 Durata 25 anni
Grava su Gerano Foglio 2 Particella 20 Sub. 3 Particella 20 Sub. 2 Particella 20 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 19113/13686 del 08/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/02/2022 Numero di repertorio 825 emesso da TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM)
A favore di UNICREDIT SPA Sede MILANO Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: AVV. MASSIMILIANO MAROTTA VIA G.A. PAPIO 22 SALERNO),
contro

Grava su Gerano Foglio 2 Particella 20 Sub. 3 Particella 20 Sub. 2 Particella 20 Sub. 1

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 08/04/2022, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di GERANO (RM) **Foglio 2 Particella 20 Subalterno 1** Natura C2 Classe 2 Consistenza 27 mq
Indirizzo LOCALITA' FOSSATO SCURO, SC Piano T Rendita catastale Euro 16,73

In ditta a:

Soggetto comunione per 1/2 Proprieta' Regime in comunione legale dei beni
al 05/04/2006 al 03/05/2022 per 1/2
Proprieta' Regime in comunione legale dei beni
Soggetto comunione

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/07/1985, prot. n. 5407

Dati derivanti da: (ALTRE) del 23/07/1985 Pratica n. RM0049010 in atti dal 23/01/2006 CLASSAMENTO PARTITA 10125 (n. 5407.1/1985) Notifica effettuata con protocollo n. RM0049023/2006 del 23/01/2006

* Catasto fabbricati di GERANO (RM) **Foglio 2 Particella 20 Subalterno 2** Natura C2 Classe 2 Consistenza 26 metri quadri
Indirizzo LOCALITA' FOSSATO SCURO, SC Piano T Rendita catastale Euro 26,11

In ditta a:

Soggetto comunione per 1/2 Proprieta' Regime in comunione legale dei beni
dal 05/04/2006 al 03/05/2022 per 1/2
Proprieta' Regime in comunione legale dei beni
Soggetto comunione

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/07/1985, prot. n. 5407

Dati derivanti da: (ALTRE) del 23/07/1985 Pratica n. RM0049010 in atti dal 23/01/2006 CLASSAMENTO PARTITA 10125 (n. 5407.1/1985) Notifica effettuata con protocollo n. RM0049023/2006 del 23/01/2006

* Catasto fabbricati di GERANO (RM) **Foglio 2 Particella 20 Subalterno 3** Natura A4 Classe 2 Consistenza 4 vani
Indirizzo LOCALITA' FOSSATO SCURO, SC Piano 1 Rendita catastale Euro 107,42

In ditta a:

per 1/2 Proprieta' Regime in comunione legale dei beni
Soggetto comunione dal 05/04/2006 al 03/05/2022

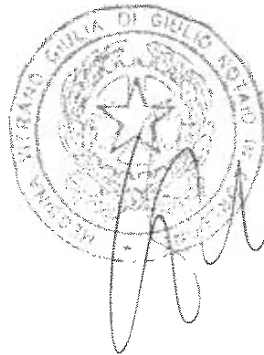
Proprieta' Regime in comunione legale dei beni
Soggetto comunione

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/07/1985, prot. n. 5407

Dati derivanti da: (ALTRE) del 23/07/1985 Pratica n. RM0049010 in atti dal 23/01/2006 CLASSAMENTO PARTITA 10125 (n. 5407.1/1985)

Corleone 3 maggio 2022



4. IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(quesito 4-5)

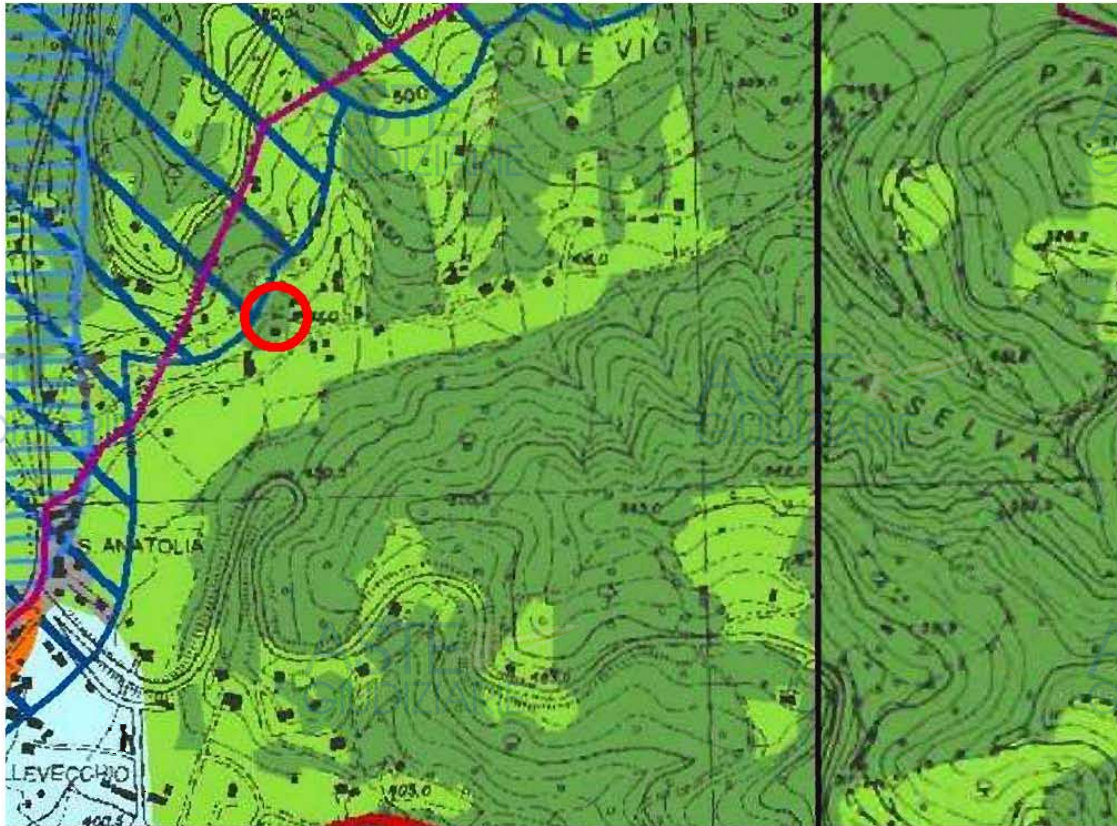
Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

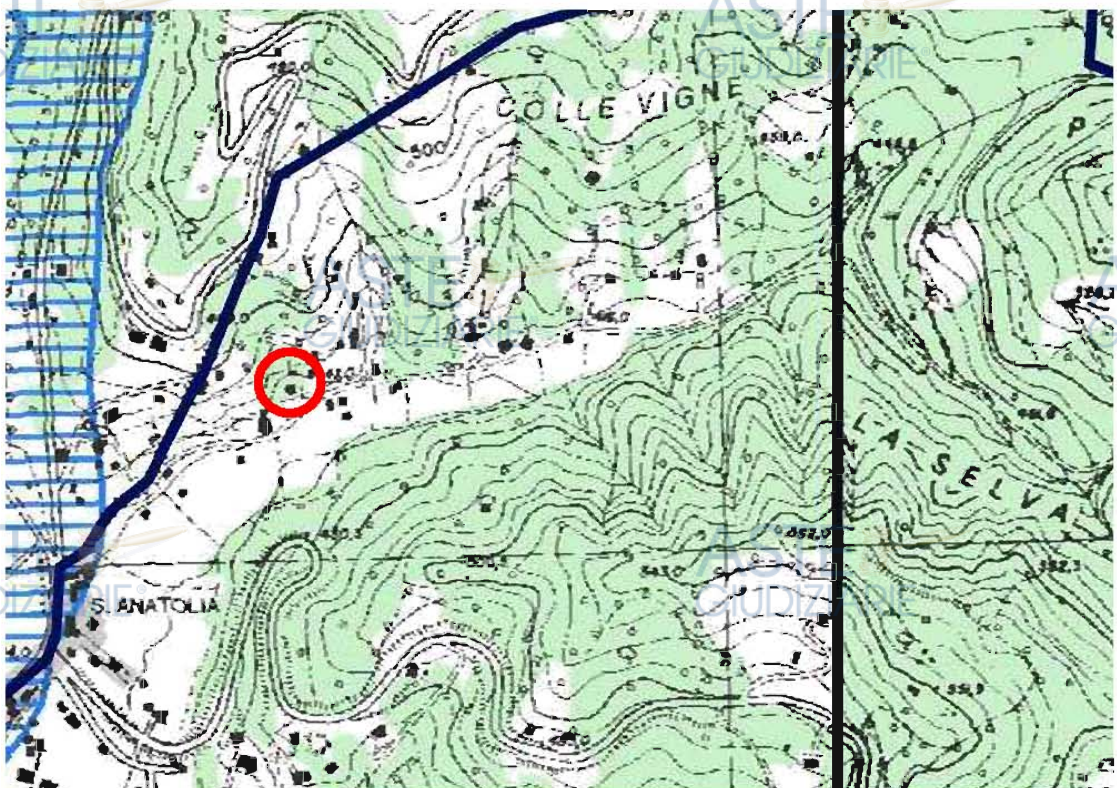
e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

L'immobile non è costituito in condominio; non risultano vincoli storico artistici sull'immobile; si

riporta graficizzata di seguito la caratterizzazione del territorio sul quale ricade l'immobile dalle Tavole di Piano Paesistico Territoriale Regionale:



P.T.P.R. TAV A- "Paesaggio naturale"



5. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

(quesito 6)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso:

- Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- Potenzialità edificatorie del bene
- Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

L'immobile, come risulta dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Gerano, è stato regolarizzato con Concessione edilizia in Sanatoria de l26/11/1994 prot. N. 3314 (ALL_CONCESSIONE IN SANATORIA). L'immobile allo stato dei luoghi risulta conforme alla concessione edilizia rilasciata per la consistenza, presenta tuttavia due vani finestra che nell'elaborato grafico della concessione edilizia e nella planimetria catastale non sono presenti, così come piccole difformità nella distribuzione interna. Non risulta presente il certificato di agibilità.

6. COMPUTO METRICO

(Quesito 7)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti



delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

Superfici dei singoli ambienti (computate successivamente sulla base dei rilievi metrici), e illustrazione dettagliata come da **(ALLEGATO B)**

- **Appartamento piano 1 int. SUB 3- Mq netti 53,00**

- Cucina: 12,50 mq
- Bagno: 3,70 mq
- Dis.: 8,95 mq
- Letto 1: 13,48 mq
- Letto 2: 14,36 mq
- Balcone: mq 7,70

Mq lordi mq 64,00

- **Magazzini sub 1 - mq 26,85**
sub 2 - mq 25,20

sup. commerciale mq 119,00

- **Corte Giardino mq 1.500,00**

7. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(Quesito 8-9)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

1. Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Verifica di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Borsino immobiliare.

Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

La banca dati delle quotazioni immobiliari ha espresso, invece, una stima sulla reale consistenza metrica del bene; un valore unitario, frutto di una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico di analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza valutazione si è ulteriormente tenuto conto di fattori connaturali all'immobile e all'ambiente in cui è radicato come:

- La posizione relativamente centrale del fabbricato rispetto il centro abitato nonché la giacitura del terreno in posizione di pianura;
- Lo stato reale dell'immobile, le finiture, il grado di manutenzione.

Dalle tre valutazioni si è ottenuto il seguente risultato:

1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

Valore di mercato per immobili di nuova costruzione in buono stato di conservazione in zona Via Fossato Scuro Gerano (Rm), per abitazioni isolate da ristrutturare:

€/mq 700,00

Valore allo stato dei luoghi del compendio immobiliare:

€/mq 700,00 x sup. commerciale mq 119,00 = € 83.300,00

2. Valutazione secondo Borsino immobiliare

GERANO

VIA FOSSATO SCURO, GERANO RM, ITALIA

DATI IMMOBILE

Ville e Villini di **119 Mq Commerciali**

Tipologia villa	Economica
Condizioni interne	Da ristrutturare
Livelli villa	Principalmente su 1 livello
Mq coperti	64
Mq seminterrati	0
Mq cantina	52
Mq box	0
Mq porticati	0
Mq giardino	1500
Mq terrazzo	0

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
53.290,00
Valore minimo

Euro
66.817,00
Valore medio

Euro
80.344,00
Valore massimo

3. Valutazione Agenzia Delle Entrate

Val OMI MIN = € 550,00

Val OMI MAX = € 800,00

Secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente

formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x

K Valore normale = € 550,00 + (800,00-550,00)x K

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

Valore normale = € 550,00 + (800,00-550,00)x 0,425 = €/mq 656,25

$$\text{€/mq } 656,25 \times \text{mq } 119,00 = \text{€ } 78.093,75$$



MEDIA DEI TRE VALORI DI MERCATO CONSIDERATI DEL TOTALE

$(€ 83.300,00 + € 80.344,00 + € 78.093,75) / 3 = € 80.579,25$

Spese ripristino regolarità urbanistica:

Si suppone forfettariamente un costo pari ad € 2.500,00 per il ripristino delle irregolarità rispetto al titolo abilitativo:

$€ 80.579,35 - € 2.500,00 = € 78.079,35$

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

$€ € 78.079,35 - 10\% = € 70.271,00$ (Prezzo a base d'Asta)

8. CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Labico, 21/04/2024

Il C.T.U.

Arch. Viviana Di Cola