



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dr.ssa Francesca Coccoli

R.G.E. n° 1/2019

Esecuzione Immobiliare promossa da:



PREMESSA

Il Giudice Unico del Tribunale di Tivoli Dr.ssa Francesca Coccoli nominava in data 11.09.2019 il sottoscritto Geom. Fabrizio Mascelli, iscritto nell'Albo costituito presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Roma al n° 8251 e iscritto nell'Albo dei CTU alla posizione n. 18, con studio in Tivoli (RM) Via Silvio Pellico n. 8, quale tecnico esperto nella causa in epigrafe.

Previo giuramento di rito mediante deposito telematico eseguito in data 21.09.2019, si disponevano al sottoscritto i quesiti sottoelencati, indicando la data della prossima udienza per il giorno 20.02.2020:

- **controlli** la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
 - **acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
 - **acquisisca** ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerge che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
 - **verifichi** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di proprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano titolari;
 - **verifichi** la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;
- 1) **provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e



- dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) **verificchi** lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 3) **verificchi** se esistono 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;
 - 4) **verificchi** se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultano opponibili all'acquirente;
 - 5) **verificchi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - 6) **in caso** di opere abusive, verificchi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verificchi 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificchi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero art. 46 comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 06.08.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 7) **verificchi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 8) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Svolgimento delle Operazioni

- a) Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato eseguito in concomitanza con il custode giudiziario Dr.ssa Maria Landolfi per mezzo di formale comunicazione trasmessa al creditore procedente e al debitore, comunicando le proprie nomine nonché la data di accesso per la visita dell'immobile eseguita per il giorno 22.10.2019 in cui si sono svolte le operazioni.

b)



catasto al **foglio n. 21 p.la 1142 sub 501 Edificio C int. 5** cat. A/2 di classe 5 di 4,5 vani e una rendita di € 290,51. Le operazioni svolte sono state quelle di misurare integralmente l'unità immobiliare in esame al fine di acquisire ogni dato metrico per quantificarlo in termini di superficie, oltre alla visione completa dello stato dei luoghi



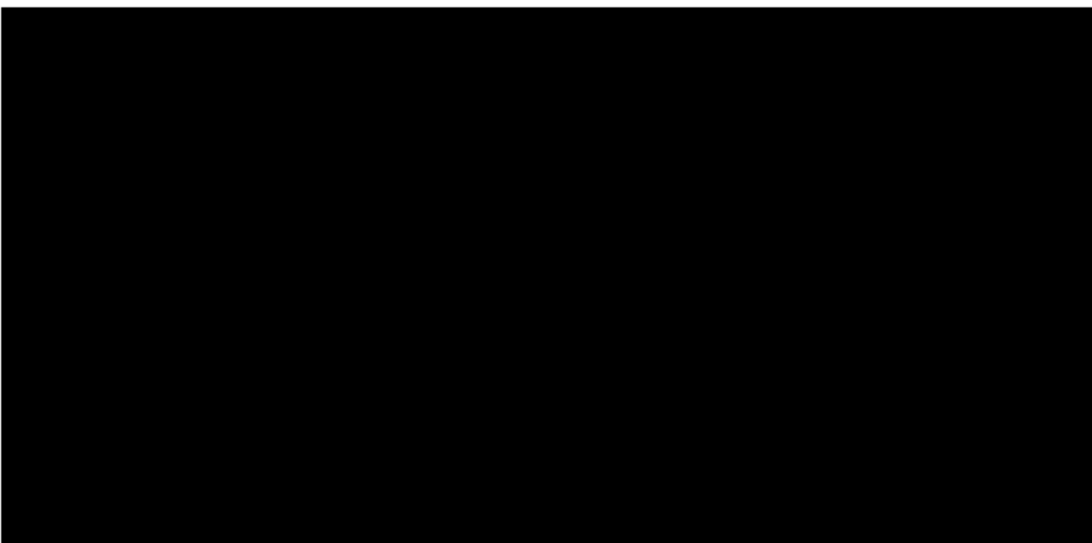
- interna ed esterna, considerando le caratteristiche costruttive, le rifiniture, i servizi, gli impianti ed ogni peculiarità che potesse incidere sulla valutazione del bene stesso.
- c) Con formale richiesta presso il protocollo del Comune di Galliciano nel Lazio “Sportello Unico Edilizia” il sottoscritto CTU in data 06.11.2019 avanzava specifica istanza di accesso agli atti al fine di acquisire ogni documentazione edilizia-urbanistica, attingere ad informazioni su eventuali atti, fatti, provvedimenti, diffide, etc. connessi all’immobile in esame. Le informazioni e l’accesso agli archivi comunali è avvenuto con ausilio di personale con il quale è stato possibile effettuare l’estrazione della documentazione richiesta. Le risultanze hanno dato modo di constatare presso gli atti della P.A. la presenza di documenti riferiti alla legittimità edilizia del fabbricato (*Allegato 1: copia richiesta accesso atti; copia permesso di costruire n. 1045 del 15.06.2009; copia PdC n. 1064 del 04.02.2010; copia DLA ex LR 21/2009 e LR 13/2009 prot. 7634 del 07.06.2012 ed atti correlati inerente il fabbricato ed il comparto “U03”*).
- d) per quanto riguarda la documentazione catastale pertinente all’immobile oggetto di pignoramento, si specifica che la stessa è stata prelevata dalla banca dati informatica presso l’Agenzia delle Entrate di Roma, con estrazione dei certificati storici catastali e delle planimetrie desunte sia dal catasto urbano che da quello terreni (*Allegato 2: estratto di mappa catasto terreni; visura e planimetria catastale dell’immobile pignorato*).

Adempimenti di cui all’art. 173 bis disp. att. c.p.c.

- In relazione alla completezza della documentazione di cui all’art. 567 2° comma del c.p.c. si specifica che all’istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- 

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge 302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dr. Luigi Martirani del 12.02.2019;
- Nota di trascrizione del pignoramento, rilasciata dall’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Roma 2 del 12.02.2019 Registro Generale n. 6300 Registro Particolare n. 4492;

- 
-
-

sub 501. Per quanto riguarda la corrispondenza dei dati catastali tra l’atto di pignoramento e gli atti catastali si rileva quanto segue: vi è corrispondenza della ditta



intestataria sulla visura catastale rispetto al nominativo oggetto di pignoramento. Per ciò che riguarda l'eventuale difformità tra lo stato di fatto rispetto alla situazione catastale, di cui alla planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, si da atto che dal sopralluogo effettuato non sono emerse anomalie sostanziali.

Risposta al Quesito n. 1

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare urbana, ubicata nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), località "Le Colonnelle" in Via delle Nazioni Unite n. 3, così come meglio descritto:

- l'immobile in questione è parte di un edificio di maggiore consistenza edificato su un lotto di terreno, tale unità immobiliare è ubicata al piano terra, primo e secondo i cui confini sono rispettivamente individuati in senso orario dall'entrata: a) scala esterna di accesso servita da un cancello pedonale prospiciente su passaggio comune della lottizzazione; b) distacco su Via delle Nazioni Unite; c) proprietà altra abitazione sub 502; d) proprietà altra abitazione sub 504.

Risposta al Quesito n. 2

L'immobile non risulta occupato e non utilizzato dallo stesso proprietario e comunque non occupato da terzi.

Risposta al Quesito n. 3

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare urbana censita come abitazione e posta al piano terra, primo, secondo di un edificio di maggiore consistenza, il tutto ubicato nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), località "Le Colonnelle" in Via delle Nazioni Unite n. 3. Nello specifico l'immobile pignorato è così articolato:

- abitazione distinta in catasto urbano al **foglio n. 21 p.lla 1142 sub 501** di categoria A/2 di classe 5[^] di 4,5 vani posta al piano terra, primo e secondo, ditta intestataria:

[REDACTED]

L'immobile predetto [REDACTED] atto di compravendita a rogito Notaio Leonello Anderlini rep. 51022 del 12.11.2004 registrato all'ufficio delle Entrate di Roma 2 il 10.12.2004 al n. 101019.

Dalla lettura della relazione notarile Notaio Luigi Martirani, presente in atti, si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame alla data del 12.02.2019 a carico della società esecutata [REDACTED] nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM) in Via delle Nazioni Unite n. 3, distinto in catasto urbano al foglio n. 21 p.lla 1467 sub 501:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]



Altresì si allega copia dell'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Ufficio Provinciale Roma 2 (Agenzia delle Entrate) relativa all'immobile esecutato con ricerca per dati catastali, rimessa con protocollo ispezione n. T257500 del 13.01.2020 aggiornata con ricerca sugli archivi informatizzati periodo dal 12.02.2019 al 13.01.2020, dalla quale si è riscontrato quanto segue (*allegato 4: ispezione ipotecaria al 13.01.2020*):

- *non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta*

Risposta al Quesito n. 4

Si rimanda a quanto risposto al quesito di cui sopra, specificando che la cancellazione e l'opponibilità è natura strettamente estranea alla mansione del CTU, il quale si riserverà di eseguire eventuali verifiche del caso di specie.

Risposta al Quesito n. 5

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia, dagli atti prodotti dall'ufficio tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio, a seguito di regolare richiesta, si è riscontrato che per il fabbricato in esame, e nello specifico per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono risultate le seguenti valutazioni urbanistico-edilizie:

- l'immobile oggetto di pignoramento distinto in catasto al Fg 21 p.lla 1142 sub 501, rispetto al titolo edilizio originario, ovvero al permesso di costruire n. 1045/2009; PdC n. 1064/2010, denuncia di inizio attività edilizia prot. 7634 del 07.06.2012 e correlato elaborato progettuale, nonché dalla comunicazione di ultimazione delle opere prodotta in data 21.11.2018 prot. 15254, non evidenzia difformità edilizie.

Risposta al Quesito n. 6

Come già specificato nel punto precedente, si fa presente che l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie e pertanto non necessita di ulteriore titolo edilizio ex art. 36 DPR 380/01 e/o art. 40 della L. 47/85, qualora procedibile. Altresì per l'immobile non è stata avanzata segnalazione certificata per abitabilità, specificando che lo stato dell'immobile risulta ultimato ma carente delle rifiniture generali (*pavimentazione, rivestimenti, completezza degli impianti, etc.*). Ai fini dell'attestazione di prestazione energetica (APE), si riferisce che l'immobile è sprovvisto di tale documento che dovrà essere redatto dopo il completamento complessivo delle opere e degli impianti.

Risposta al Quesito n. 7

I beni pignorati dalla lettura degli atti in possesso, quale atto di compravendita, nonché da ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate, non evidenziano la sussistenza di gravami da censo, livello o uso civico.

Risposta al Quesito n. 8

Ai debitori proprietari degli immobili sussistono per i beni pignorati quanto riportato nelle formalità di cui alla risposta n. 3. Non sussistono eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, poiché l'immobile non è costituito in condominio.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Immobile distinto in C.U. al foglio n. 21 p.lla 1142 sub 501

Cat. A/2 di classe 5[^] di 4,5 vani

In relazione alla determinazione del valore di mercato, si rappresenta di seguito il processo di valutazione del cespite.

- *Scopo della stima* -

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, considerato nello stato di fatto e, in relazione a quanto si è potuto visionare nel corso del sopralluogo, in assenza di vincolo locativo e conforme alle normative urbanistiche ed edilizie.

- *Analisi del mercato immobiliare* -

Dopo la lieve ripresa del volume di compravendite registrata negli ultimi trimestri del 2011, nel primo trimestre del 2012 il mercato immobiliare italiano disattende i segnali positivi e torna a manifestare il ciclo negativo del numero delle transazioni che, nella variazione percentuale del primo trimestre 2012 rispetto al primo trimestre 2011, per l'intero settore immobiliare italiano, mostra una flessione pari al -17,8%. Quest'ultimo dato conferma il perdurare della contrazione del mercato nazionale degli immobili, che rispetto al primo trimestre del 2006, periodo in cui il volume degli scambi immobiliari raggiunse il picco della serie storica, ha perso circa il 44%. Di conseguenza, nel difficile quadro congiunturale attuale, in cui si accentua un incremento dell'offerta contrapposto ad una evidente contrazione della domanda, si registrano, da un lato, una dilatazione dei tempi di negoziazione, dall'altro un ampliamento degli scostamenti tra valori richiesti e prezzi realizzati. Il divario tra prezzo richiesto in fase di trattativa e realizzato ad affare concluso, è mediamente del 10%.

- *Segmento di mercato* -

L'elevata flessione delle compravendite registrata nel primo trimestre 2012 a livello nazionale emerge anche nelle maggiori otto città italiane, compresa la capitale. A Roma, nel settore residenziale la restrizione del mercato immobiliare registra, nella variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, una discesa del -20,6% in linea con la tendenza nazionale in cui il calo degli scambi nel comparto residenziale è pari al -19,6%.

Mentre, riguardo ai settori non residenziali, la negativa congiuntura dei mercati è ancora più marcata soprattutto in rapporto con la tendenza dell'intera nazione. Di fatti, sempre in riferimento ai volumi di compravendita confrontando i dati con il primo semestre del 2011, nel settore commerciale (negozi) spicca un segno negativo pari al -30,2% rispetto ad una media nazionale del -17,6% e ancor più emerge nel settore terziario (uffici) un calo pari al -44,8% rispetto alla media nazionale più contenuta in cui si registra una contrazione pari al -19,6%. Inoltre, anche sul fronte dei prezzi, le quotazioni degli immobili compravenduti sembrano avere imboccato la china discendente.

Si registra, infatti, un ribasso che, nelle zone periferiche assume caratteri più marcati, rispetto al mercato delle zone centrali e agli immobili di pregio. Nel segmento di mercato delle compravendite residenziali si riscontra un ribasso medio dei prezzi del 6-8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre per il settore non residenziale sia terziario che commerciale, il calo medio dei prezzi si è attestato intorno al 10% - 15%.

- *Criterio e metodologia estimativa* -

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

determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, il metodo estimale comparativo.

Ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali devono essere noti il prezzo e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in esame.

- *Superfici e consistenza immobiliare ragguagliata*

Come consuetudine riconosciuta da tutti gli operatori del settore tecnico-estimale e secondo i criteri stabiliti dall'ex Norma UNI 10750/2005 nonché ai sensi del DPR 138/98, per le unità immobiliari in oggetto è stata individuata la "consistenza commerciale ragguagliata" espressa come somma tra la consistenza commerciale reale delle superfici coperte e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l'utilizzo, quando applicabile, di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Le misurazioni sono state effettuate sullo stato di fatto, prendendo in conto la superficie lorda, comprensiva delle murature interne e di quelle esterne esclusive, queste ultime fino alla mezzeria se di confine con altra proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm.

- *Indicatori di mercato* -

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame. L'Osservatorio è una banca dati che fornisce, sull'intero territorio nazionale, le quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, in particolare per la zona di nostro interesse risultano le seguenti quotazioni:

Risultato interrogazione : Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Galliciano nel Lazio

Fascia/zona: Periferica/ACQUATRAVERSA-SAN PASTORE-PESCINA

Codice di zona: D1

Microzona n.: 0

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	1.000	1.450	L	3,5	5	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)

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.

- *Valori desunti da ricerche di mercato* -

In questa fase vengono ricercati gli annunci aventi ad oggetto immobili simili in termini di localizzazione, superficie e destinazione d'uso, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, riscontrabile direttamente mediante offerte note e recenti.

La ricerca presso agenzie immobiliari del luogo e attraverso i siti internet, ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle:

Fonte	Descrizione	Superficie commerciale	Prezzo vendita
1			
immobiliare.it (<i>agente immobiliare</i>)	Villa a schiera via Nazioni Unite, Gallicano nel Lazio GALLICANO NEL LAZIO VILLINO IN RESIDENCE ESCLUSIVO Gallicano nel Lazio: in esclusivo residence con doppio accesso, disponiamo di un villino a schiera di recente costruzione, composto da soggiorno con cucina, camera, cameretta, disimpegno, doppi servizi, più piano mansarda con altra camera, balcone, giardino, corte e posto auto. Ottimo stato	Mq 110	€ 175.000
2			
immobiliare.it (<i>agente immobiliare</i>)	Villa a schiera via delle nazioni unite 25, Gallicano nel Lazio Villetta a schiera signorile, Gallicano nel Lazio Gallicano nel Lazio, via delle Nazioni Unite, in complesso residenziale proponiamo villetta composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, giardino a cui si accede sia dal soggiorno che dalla cucina, al piano primo abbiamo due camere, bagno con vasca, balcone, al piano secondo una camera studio parzialmente mansardata. L'immobile è stato realizzato nel 2010 con materiali di	Mq 125	€ 150.000



	<p>ottima qualità ed è stato abitato per pochissimo tempo. Il complesso residenziale risulta curato con parcheggi di proprietà e altri destinati agli ospiti. Agenzia F.R. Immobiliare Palestrina, via Prenestina Nuova 18 Tel. 06.89132522 cell. 3337087408 cell. 3337018527 E-mail: infocontatti@fr-immobiliare.com. F.R. Immobiliare nasce dall'esperienza di professionisti che lavorano nel settore da anni. Ci occupiamo di intermediazione immobiliare e trattiamo la compravendita e la locazione di Immobili sia residenziali che commerciali. La nostra ubicazione, ci consente di essere presenti non solo nel centro di Palestrina, ma di spaziare perché ci avvaliamo dei maggiori Portali Nazionali , per cui trattiamo immobili in tutti i comuni limitrofi e nella città di Roma. La nostra esperienza professionale ci consente di seguire i clienti in tutti i vari passaggi che si susseguono nella vendita e nella locazione, ed per questo che La nostra filosofia è quella di accompagnare le parti in tutte le fasi della trattativa, con disponibilità e gentilezza, al fine di raggiungere l'obiettivo desiderato. Siamo inoltre consulenti immobiliari per quanto riguarda la ricerca di un particolare immobile, per il disbrigo di pratiche burocratiche e la risoluzione di problematiche tecniche, avvalendoci della</p>		
--	--	--	--



	collaborazione di una rete di professionisti presenti nella nostra sede partendo dal geometra, architetto, consulente finanziario e per ultimo, notaio che stipula gli atti direttamente presso la nostra sede.		
3			
immobiliare.it (<i>agente immobiliare</i>)	Villa a schiera 4 locali, buono stato, Gallicano nel Lazio Villetta a schiera, salone e cucina abitabile una camera matrimoniale una cameretta due bagni e una sala hobby con cammino , giardino e posto auto	Mq 120	€ 156.000
4			
immobiliare.it (<i>privato</i>)	Trilocale viale Aldo Moro 137, Gallicano nel Lazio NO agenzie. Astenersi perditempo. Luminoso appartamento, costruzione anno 2001, secondo piano con ascensore, doppia esposizione, termo-autonomo, aria condizionata, predisposizione tv satellitare, composto da: salone, due camere, cucina abitabile e bagno con vasca, due balconi, per una superficie complessiva di 65 mq c. Annesso piano sottotetto di 85 mq c., costituito da ampia mansarda rifinita ed abitabile (accessibile tramite scala condominiale), ottima come sala hobby o appartamento, e box auto di 20 mq c., raggiungibile tramite ascensore e dotato di apertura motorizzata con telecomando. Doppio posto auto scoperto su piazzale	Mq 125	€ 145.000



	condominiale. Porte blindate con serrature a cilindro europeo (appartamento e mansarda). Infissi in legno con vetrocamera, persiane blindate, tende da sole su entrambe i balconi. Ottimo stato. L'immobile è inserito in un contesto centrale con tutti i servizi raggiungibili a piedi. Classe energetica e indice prestazione energetica sono in attesa di certificazione. Prezzo trattabile.		
--	--	--	--

Sulla base dei dati rilevati, tenuto conto degli indicatori dell'OMI, si procede alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima, attraverso una media dei valori unitari a disposizione ed in base alle condizioni di manutenzione dello stesso.

N.	Superficie commerciale	Prezzo unitario di vendita (€/mq)
1	Mq 110	1590,90
2	Mq 125	1200,00
3	Mq 120	1300,00
4	Mq 125	1160,00

Dalla media pesata dei suddetti valori si ricava il seguente valore unitario di mercato:

$$Vcu = 1.303,95 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.300,00$$

In riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, tenuto conto della localizzazione e considerato che il valore di mercato unitario dovrà attenersi ai valori previsti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, considerato che l'immobile è di nuova costruzione, si ritiene congruo adottare il prezzo pari a €/mq 1.450,00 quale valore massimo OMI per le abitazioni civili.

Al fine della valutazione dell'immobile in questione, si prenderà altresì in considerazione lo stato manutentivo dello stesso, l'orientamento, etc., secondo le sotto estese tabelle. Le tabelle in seguito riportate sono state ricavate in base alle indicazioni dettate dai principali manuali, edizione "Il Sole 24 Ore" ed altri del settore, nonché da metodi di stima di uso comune (borsino immobiliare, etc.).

Tabella dei coefficienti di manutenzione:

Stato manutentivo	Valore
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Tabella coefficienti di piano:

Coefficiente Piano	Valore
Seminterrato	0,75
Terra	0,97
1°	1,00
2°	0,90

Tabella coefficienti di orientamento:

Coefficiente Orientamento	Valore
Sud	1,00
Est - Ovest	0,95
Nord	0,90
Nord/Est - Nord/Ovest	0,93
Sud/Est - Sud/Ovest	0,98

Tabella coefficienti di destinazione:

Coefficiente destinazione	Valore
Abitazione	1,00
Balcone	0,25
Terrazzo	0,25

Determinazione del valore di mercato Unità Immobiliare Fg 21 p.lla 1142 sub 501

Si riporta la tabella riferita al calcolo del prezzo ragguagliato derivante dai coefficienti applicati:

Descrizione	Piano	Coeff. manutentivo	Coeff. piano	Coeff. orient.	Coeff. destinazione	Valore € unitario/mq	Prezzo € ragguagliato/mq
Abitazione	1°	0,80	1,00	0,98	1,00	1.450,00	1.136,80
Abitazione	2°	0,80	0,90	0,98	1,00	1.450,00	1.023,12
Balcone	1°	1,00	1,00	1,00	0,25	1.450,00	362,50
Terrazzo	2°	1,00	0,90	1,00	0,25	1.450,00	326,25

- Valore di mercato dell'immobile

L'abitazione in esame è articolata da un ingresso esterno con cancello pedonale al piano terra mediante una scala a giorno che raggiunge il piano 1° destinato ad abitazione e costituito da un soggiorno di mq 23,50; una camera da letto di mq 9,00; un servizio igienico di mq 4,30; un disimpegno di mq 1,65; un balcone di mq 6,50. Il piano 2° raggiungibile con una scala interna è composto da una camera da letto di mq 10,90; un servizio igienico di mq 3,75 ed un terrazzo a livello di mq 22,70. La superficie complessiva lorda commerciale disposta su due livelli, ovvero comprensiva di muratura interna ed esterna e della sola proiezione orizzontale della scala interna, è di mq 69,00 mentre la superficie complessiva non residenziale è di mq 29,20 (allegato 5: fotografie dello stato dei luoghi). Si specifica che l'immobile è carente delle finiture

generali (*pavimentazione, opere da pittore, sanitari, etc.*), dell'impianto termico, e pertanto assimilabile ad un immobile con uno stato conservativo mediocre. Gli impianti in essere, ovvero l'impianto elettrico parzialmente eseguito, dovrà essere fornito di certificato di regolare esecuzione come quello idrico, etc.

A parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è valutato come dalla seguente tabella:

Descrizione	Piano	Superficie commerciale	Prezzo € ragguagliato/mq	Valore €
<i>Unità Immobiliare Fg 21 p.lla 1142 sub 501</i>				
Abitazione	1°	Mq 50,00	1.136,80	56.840,00
Abitazione	2°	Mq 19,00	1.023,12	19.439,28
Balcone	1°	Mq 6,50	362,50	2.356,25
Terrazzo	2°	Mq 22,70	326,25	7.405,87

- *totale valore immobile*

Abitazione distinta in C.U. Fg 21 p.la 1142 sub 501 = € 86.041,38

In definitiva il valore complessivo dell'immobile allo stato attuale, determinato con il procedimento di stima sintetico è pari a: € 86.041,38

Prezzo abbattuto del 10% (*quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi*):

€ 86.041,38 – 10% = **€ 77.437,24 (arrotondabile ad € 77.500,00).**

Tivoli li 18.01.2020

Il CTU

