

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Procedimento R.G. N° 229/2012**

**Italfondario spa**

Contro

██

GIUDICE: Dott. Valerio Medaglia

**NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO**

**1. PREMESSA**

La presente nota integrativa viene prodotta su richiesta del G.E. in quanto nella relazione tecnica non era indicato nel lotto da porre in vendita il lastrico solare.

A tal proposito si riporta la descrizione riportata nel quadro sinottico del bene con l'integrazione in questione.

Si precisa che il suddetto lastrico solare era stato menzionato nell'identificazione del bene, su cui era stato esplicitato che doveva essere venduto in unico lotto con l'appartamento essendo inaccessibile, ed era stato considerato anche nella stima del bene, come riportato nell'apposita sezione della stima che si riporta di seguito.

**2. RISPOSTA AI QUESITI**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Passari riporta i quesiti posti dal Giudice su cui è presente il lastrico solare:

***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 dal web, con le mappe catastali.***

**RISPOSTA AL QUESITO.** Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di



Guidonia Monetcelio, località Villalba, e fanno parte di un fabbricato che si eleva su due piani f.t.. L'accesso avviene dalla via Napoli in corrispondenza del civico 21.

L'appartamento è sito al piano 1° ed è censito in catasto al foglio 28, particella 99, sub 501, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, rendita Euro 180,76. Ad esso si accede percorrendo un piccolo corridoio esterno che costeggia il fabbricato, con ingresso dal civico 21 di Via Napoli, che immette ad una scala esterna che porta ad un ballatoio al piano primo dove è situata la porta di ingresso. L'appartamento, sul lato est, ha affaccio sulla via Napoli con un balcone che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento; a nord presenta una parete in aderenza con altro fabbricato; ad ovest si affaccia su corte interna ma presenta solamente l'apertura relativa alla porta di ingresso; a sud affaccia sul corridoio di ingresso e presenta solamente la finestra del bagno.

*Il lastrico solare si trova al piano secondo e funge da copertura a tutto l'appartamento sopra descritto. E' censito in catasto al foglio 28, particella 99, sub 502, categoria lastrico solare. Lo stesso risulta inaccessibile in quanto non è presente alcuna scala che porta al suddetto livello.*

**Si ritiene che l'appartamento ed il lastrico solare debbano essere venduti in unico lotto.**

**\* Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada**



***sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.***

#### **RISPOSTA AL QUESITO.**

Nella determinazione del prezzo di mercato dell'immobile lo scrivente ha optato per il metodo di stima per comparazione diretta in quanto consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri con altri immobili simili, individuando un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale; qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti l'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un area intermedia tra il centro città e le aree periferiche si



adopterà come riferimento i parametri relativi alle aree intermedie.

PARAMETRI DI CONFRONTO	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		<u>Mercato omogeneo</u> <u>relativo alle aree</u> <u>intermedie</u>		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
Caratteristiche di localizzazione	50%	10%	10%	30%	15%	35%
Caratteristiche di posizione	15%	25%	10%	20%	10%	25%
Caratteristiche tipologiche	15%	30%	20%	25%	5%	20%
Caratteristiche produttive	25%	35%	10%	25%	10%	20%
Totale	60%	100%	50%	100%	40%	100%

Il balcone ed il lastrico solare verranno valutati per una percentuale del 25% della superficie, fino a mq.25; oltre tale limite verranno considerati per una percentuale pari al 10%. Riguardo le altre caratteristiche parametriche di confronto gli immobili sono in linea con la media tipologica di zona (coefficiente di adeguamento pari ad 1).

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie lorda appartamento (*Coefficiente di adeguamento 1*): mq. 56

Superficie lorda balcone **e lastrico solare** (*coefficiente di adeguamento pari a 0,4 fino a mq.25; coefficiente di adeguamento pari a 0,1 per superfici superiori a mq. 25*): mq. 56 + mq. 11.77 = mq. 67.77

*Superficie commerciale totale: mq. 56 + (mq. 25 x 0,4) + (mq. 42,77 x 0,1) = mq. 70,28 arrotondata a mq. 70,00.*

### **DETERMINAZIONE VALORE MEDIO**

A seguito di indagini di mercato effettuati prendendo a confronto immobili simili siti nella stessa zona, Villalba di Guidonia Montecelio, lo scrivente è giunto a poter stabilire un valore medio al metro quadrato commerciale di **Euro 1.500,00** che si può ritenere quello



da applicare all'immobile oggetto di valutazione. Tale valore è stato confrontato con quelli rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed è risultato congruo.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valore a mq per l'appartamento €/mq 1.500,00

Superficie commerciale mq. 70,00

**Mq. 70 x €/mq 1.500,00 = € 105.000,00**

Valutazione finale considerando la spesa per sanare l'immobile e la riduzione del 10%:

€ 105.000,00 - € 3.000,00 = €102.000,00 - 10% = **€ 91.800,00**

Infine il sottoscritto integra la descrizione sinottica del bene come richiesto dal Giudice.

***\* Dispone infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).***

### **RISPOSTA AL QUESITO.**

In occasione dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode nominato, si è constatato che l'appartamento era abitato dai debitori esecutati. Nell'occasione il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo metrico e fotografico, inoltre veniva eseguito un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

A seguito dell'acquisizione del progetto di realizzazione, dal Comune di Guidonia Montecelio, si è constatata la non conformità dello stato di fatto alla planimetria del progetto di sopraelevazione con cui è stato realizzato, esclusivamente relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni.



L'appartamento si trova al primo piano di un edificio a due elevazioni fuori terra sito in via Napoli 21 nel Comune di Guidonia Montecelio. Esso è realizzato con struttura portante in muratura. La finitura esterna del solo primo piano, oggetto della presente relazione, è sul lato di via Napoli in mattoncini a faccia vista; sugli altri lati è ad intonaco civile fratazzato è tinteggiato. All'appartamento si accede attraversando un corridoio esterno con accesso dal civico 21 che porta alla scala esterna di pertinenza esclusiva dello stesso appartamento.

La porta dell'appartamento è blindata. Dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio e percorrendolo verso sinistra si arriva al soggiorno; in successione si trovano la camera, la cucina ed il bagno situato in fondo al corridoio verso destra rispetto alla porta di ingresso.

Le pareti interne hanno finitura in intonaco civile; i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico di vari colori; gli infissi interni sono in legno e vetri opacizzati; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetri-camera con tapparelle in pvc. Sia dal soggiorno che dalla camera e dalla cucina si può accedere al balcone prospiciente via Napoli, che presenta la pavimentazione in mattonelle di ceramica color cotto e ringhiera metallica verniciata.

Il bagno è fornito di WC, bidet, lavabo semincassato in un mobiletto in legno e vasca.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo; è presente l'impianto di riscaldamento alimentato a gas con termosifoni. Nel corridoio è presente un condizionatore.

Il lastrico solare non è accessibile, in quanto privo di scala che porta al relativo livello, e non calpestabile, in quanto privo di parapetto. Non è stato possibile accertare la rifinitura dello stesso ma si ritiene che lo stesso si trovi in buone condizioni di manutenzione visto che all'interno dell'appartamento non sono stati riscontrati segni di infiltrazioni che possano provenire dallo stesso.



### 3. CONCLUSIONI

Si riporta la descrizione del lotto unico integrato del Lastrico solare.

**Lotto unico: intera proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Guidonia Montecelio, Via Napoli 21, censito al catasto urbano al foglio 28, particella 99, sub 501, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, rendita Euro 180,76. La proprietà si completa con il lastrico solare superiore censito al foglio 28, particella 99, sub 502, Categoria Lastrico solare.**

**Valutazione: € 91.800,00**

*Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidatomi.*

Roma, 18/11/2020

**IL CTU**

**Ing. Giuseppe Passari**

