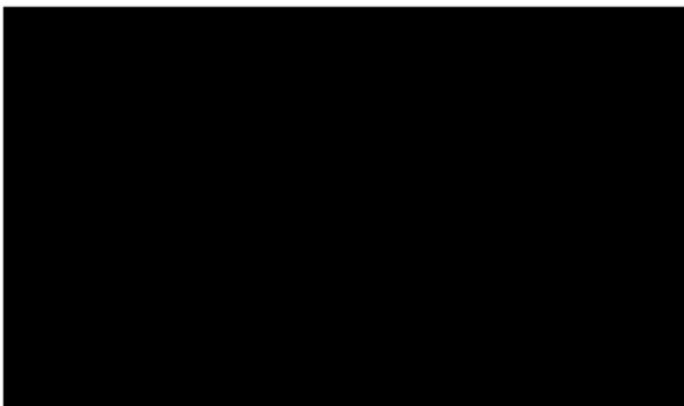

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 271/2018

G.E. Dott. Valerio Medaglia

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Massimiliano Maffi, nell'Esecuzione Immobiliare n. 271/2018 del R.G.E.

promossa da



INCARICO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Medaglia

All'udienza del 16/07/2018, il sottoscritto Ing. Massimiliano Maffi, con studio in Palestrina (RM) in via Della Stella n° 323, 00036, e-mail: m.maffi@studiomafficapretti.it – PEC: m.maffi@pec.ording.roma.it, C.F. MFF MSM 70D02 H501R, Tel. 3428072743 – 0683085728, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ed in data 27/09/2018 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito ricevendo i seguenti quesiti:

- *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 indicazioni delle annotazioni e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;*
- *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i 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;*
- *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 orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- *verifichi 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;*
- *verifichi se esistano 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;*
- *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*
- *verifichi 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;*
- *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 conU11a 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- *verifichi 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;*
- *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;

- *dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della 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 specificamente 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.*
- *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).*



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, come dagli atti della procedura esecutiva, sono costituiti dai seguenti immobili:
n. 2 appartamenti, n. 2 box auto, n. 2 cantine e n. 2 posti auto esterni, ubicati nel Comune di Cave (RM), in Via Prenestina Vecchia n. 21/A, località San Bartolomeo, zona periferica del Comune.

Più precisamente si possono suddividere, per numero di interno, in due lotti:

➤ 1° LOTTO:

- Appartamento int. 12 al piano terzo;
- Box auto n. 12 al piano seminterrato;
- Cantina n. 12 al piano seminterrato;
- Posto auto esterno int. 3 al piano terra.

➤ 2° LOTTO

- Appartamento int. 13 al piano terzo;
- Box auto n. 1 al piano seminterrato;
- Cantina n. 13 al piano seminterrato;
- Posto auto esterno int. 4 al piano terra.

Lo scrivente, unitamente al Custode, ha effettuato gli accessi presso gli immobili in data 15/11/2018, 14/02/2019 e 11/06/2019.

RISPOSTA AI QUESITI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Presente agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificate ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, del 06/07/2018 a firma del Notaio dott. Carlo Pennazzi Catalani.

TITOLO DI PROVENIENZA

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato



del 18 luglio 2006.

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni 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 GE

TITOLARITA' DEL BENE

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALI

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;

I beni oggetto di pignoramento, conformemente agli atti della procedura esecutiva, sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT	REND. EURO
1	2	1271	37	A/2	2	5,5 vani	106 m ²	468,68
1	2	1271	501	C/6	2	14 m ²	17 m ²	13,01
1	2	1271	12	C/2	4	2 m ²	3 m ²	1,55
1	2	1271	504	C/6	1	12 m ²	12 m ²	9,30
2	2	1271	38	A/2	2	5,5 vani	107 m ²	468,68
2	2	1271	14	C/6	2	15 m ²	18 m ²	13,94
2	2	1271	13	C/2	4	2 m ²	3 m ²	1,55
2	2	1271	505	C/6	1	12 m ²	12 m ²	9,30

I dati catastali trovano rispondenza con quelli indicate nella certificazione ipocatastale in atti. Si allegano le visure catastali storiche (ALL. 02), le planimetrie catastali (ALL. 03) e l'estratto di mappa (ALL. 04).



Con riferimento allo stato dei luoghi verificato nel corso degli accessi ed a quanto riportato nelle planimetrie catastali, si rilevano le seguenti difformità:

Appartamento sub. 37 int. 12 piano 3°: presenza di una parete che separa parzialmente la zona pranzo con angolo cottura dall'ingresso;

Appartamento sub. 38 int. 13 piano 3°: presenza di pareti che creano una nuova camera adibita a cucina su parte del soggiorno occupato dall'angolo cottura. Tale situazione è stata verificata nel corso del primo accesso, avvenuto in data 15/11/2018. Successivamente è stato effettuato un secondo accesso presso l'appartamento in questione, in data 11/06/2019, su specifica richiesta del Custode, verificando che sono state eseguite alcune lavorazioni non autorizzate concernenti, tra l'altro, il taglio di parte delle suddetta muratura sulla porzione tra cucina e soggiorno creando così un muretto alto 115 cm e non più a tutt'altezza come riscontrato nel corso del primo accesso. La restante porzione di muratura, ossia quella tra ingresso e cucina, risulta immutata rispetto al primo accesso, creando una spalletta sempre non riportata nella planimetria catastale. E' inoltre presente un piccolo locale caldaia in muratura nel balcone.

Le suddette opere, riportate negli allegati relative ai rilievi, necessitano di presentazione di nuova pratica urbanistica e successive presentazione di DOCFA per entrambi gli appartamenti, stimate in euro 2.000 ad appartamento.

CONFINI E DESCRIZIONE

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 orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Gli appartamenti, le cantine ed i 2 box si trovano all'interno di una palazzina isolata sui quattro lati con accesso da Via Prenestina Vecchia n. 21/A, in località San Bartolomeo, Cave (RM). I due posti auto scoperti si trovano nel piazzale antistante l'ingresso alla palazzina con accesso da Via Prenestina Vecchia n. 21/A. Agli immobili interni si accede da una scala condominiale interna o tramite ascensore interno. La palazzina si presenta esternamente rifinita ad intonaco tinteggiato in sufficiente stato, necessitando di sporadici interventi per ripristinare lo stato di porzioni di intonaco. La struttura portante dell'immobile è in cls armato, la copertura a falde in cls armato protetto da tegole in laterizio, i solai in latero-cemento.

➤ 1° LOTTO:

- Appartamento int. 12 al piano terzo;
- Box auto n. 12 al piano seminterrato;
- Cantina n. 12 al piano seminterrato;
- Posto auto esterno int. 3 al piano terra.

L'appartamento int. 12 risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, due bagni e balcone su tre lati al piano terzo. Si presenta internamente in un buono stato non necessitando di visibili interventi di manutenzione. Le finiture interne sono di media qualità. La pavimentazione è in gres. Angolo cottura e bagni maiolicati. Gli infissi interni sono in legno con vetro camera, protetti esternamente da persiane in legno. Il portone di ingresso è blindato. Le porte interne risultano in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo a metano con elementi radianti in alluminio. Impianto elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia. Completano il lotto un box auto al piano seminterrato con accesso



da area di manovra condominiale, una cantina al piano seminterrato, un posto auto scoperto al piano terra sul piazzale antistante l'ingresso alla palazzina.

➤ 2° LOTTO

- Appartamento int. 13 al piano terzo;
- Box auto n. 1 al piano seminterrato;
- Cantina n. 13 al piano seminterrato;
- Posto auto esterno int. 4 al piano terra.

L'appartamento int. 13 risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, due bagni e balcone su tre lati al piano terzo.

Nel corso del secondo accesso del 11/06/2019, come già riportato, l'immobile si presenta in corso di manutenzione interna, necessitando di operazioni di completamento e finitura, concernenti nel riposizionamento degli elementi radianti presenti temporaneamente sul balcone, nella posa del battiscopa e di due porte interne e nel trasporto a discarica del materiale di risulta presente sul balcone. Tale spesa si quantifica in euro 1.000,00, che verranno decurtati dal valore di stima.

Internamente si presenta in un buono stato. Le finiture interne sono di media qualità. La pavimentazione è in laminato e gres. Bagni maiolicati. Gli infissi interni sono in legno con vetro camera, protetti esternamente da persiane in legno. Il portone di ingresso è blindato. Le porte interne risultano in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo a metano con elementi radianti in alluminio. Impianto elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia. Completano il lotto un box auto al piano seminterrato con accesso da area di manovra condominiale, una cantina al piano seminterrato, un posto auto scoperto al piano terra sul piazzale antistante l'ingresso alla palazzina.

L'immobile in oggetto è riportato nell'estratto di mappa del foglio 2, particella 1271 (ALL. 04), e risulta coincidente con quanto visibile dalla foto satellitare (ALL. 05).

STATO DI POSSESSO

verifichi 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;

Come verificato nel corso dell'accesso eseguito il 12/07/2018 unitamente al custode dott.ssa Alda Serani si riporta quanto segue:

Appartamento int. 12 terzo piano: l'immobile risulta abitato dal signor Carlo Bianchi, nato a Roma il 20/02/1973, conduttore dell'appartamento con contratto per locazione abitativa, registrato telematicamente in data 28/03/2018 alle ore 10:51 con protocollo 18032810512634889, trasmesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 - ACILIA, identificato con codice TJU18T002289000MD; il contratto è stato stipulato in data 01/02/2018, con decorrenza 01/03/2018 e termine 28/02/2022.

Appartamento int. 13 terzo piano: l'immobile al momento dell'accesso risulta disabitato e privo di mobilia, e risulta locato al signor Colaboni Fabio, con contratto registrato telematicamente in data 29/03/2018 alle ore 18:51 con protocollo 18032918515158579, trasmesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 7 - ACILIA, identificato con codice TJU18T0023448000CC; il contratto è stato stipulato in data 01/02/2018, con decorrenza 01/03/2018 e termine 28/02/2022.



VINCOLI

verifichi se esistano 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;

verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.

Non risultano vincoli di alcun genere nè l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Il CTU ha richiesto all'amministratore del condominio Antonio Borseti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;

- l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, ed eventualmente l'esistenza ed il corso di provvedimenti giudiziari per il recupero di spese non pagate;
- l'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri di carattere condominiale.

L'amministratore invia lo stato dei pagamenti da effettuare dagli interni 12 e 13 (datato erroneamente 04 gennaio 2018 ma in effetti 2019) inerente il saldo a debito per l'anno 2018 (ALL. 06), che si riporta a seguire:

Int. 12: saldo a debito anno 2018: euro 502,00;

Int. 13: saldo a debito anno 2018: euro 20,00;

URBANISTICA

verifichi 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.

Nel PRG vigente del Comune di Cave l'immobile ricade in Zona "T3" che corrisponde alle aree denominate "Zona B - Completamento, conservazione dei volume e risanamento" del previgente PRG.

Mediante accesso agli atti effettuato dallo scrivente il 13/01/2019 ed il 05/11/2019 è stato verificato che l'immobile risulta edificato in virtù dei seguenti titoli urbanistici (ALL. 07 - 08 -09):



- permesso di costruire n. 26/06 del 14/09/2006, volturato [REDACTED] il 04/12/2006;
- permesso di costruire n. 18 del 12/06/2007 - prot. 3374/CC - in variante al al permesso di costruire n. 26/06;
- D.I.A. in variante al PdC n. 18/2007 prot. n. 5948 del 05/05/2008.

L'inizio dei lavori risulta del 31/10/2006 – prot. 14356. La fine dei lavori risulta del 07/04/2009. Contestualmente viene richiesto al Comune il rilascio del certificato di agibilità, certificato rilasciato in data 27/06/2012 prot. n. 4506/CC. Il certificato di collaudo del cls armato risulta del 23/07/2008.

OPERE ABUSIVE

verifichi, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, 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°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Lo stato dei luoghi verificato dallo scrivente coincide con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. in variante al PdC n. 18/2007 prot. n. 5948 del 05/05/2008 (ALL. 08 e 09), ad eccezione delle modifiche interne già verificate nella sezione riguardante la conformità catastale, quantificate in 2.000 euro ad appartamento per la presentazione di nuova pratica urbanistica e successiva presentazione di DOCFA.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

verifichi 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.

Gli immobili pignorati risultano di piena proprietà dell'esecutato e non risulta presente un'affrancazione.

SPESE

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.

Come su riportato, l'amministratore ha inviato tramite e-mail allo scrivente lo stato dei pagamenti da effettuare dagli interni 12 e 13 (datato erroneamente 04 gennaio 2018 ma in effetti 2019) inerente il saldo a debito per l'anno 2018 (ALL. 06), che si riporta a seguire:

Int. 12: saldo a debito anno 2018: euro 502,00;

Int. 13: saldo a debito anno 2018: euro 20,00;



Ha inoltre inviato il bilancio preventivo per l'anno 2019 che riporta le seguenti spese condominiali previste:

Int. 12: euro 1.101,00

Int. 13: euro 1.102,00

CONSISTENZA E STIMA

Come riportato in premessa, i beni vengono divisi in due distinti lotti:

➤ 1° LOTTO:

- Appartamento int. 12 al piano terzo;
- Cantina n. 12 al piano seminterrato;
- Box auto n. 12 al piano seminterrato;
- Posto auto esterno int. 3 al piano terra.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione int. 12 – sub. 37	80,10 mq	92,15 mq	1,00	92,15 mq	2,74	3
Balcone di cui:	72,9 mq	78,00 mq			-	3
Balcone		25,00 mq	0,30	7,5 mq	-	3
Balcone		53,00 mq	0,10	5,3 mq	-	3
Cantina n. 12 – sub. 12	2,29 mq	2,90 mq	0,25	0,73 mq	2,80	S1
Box auto int. 12 – sub. 501	14,93 mq	16,25 mq	0,5	8,13 mq	2,80	S1
Posto auto scoperto int. 3 – sub. 504	12 mq	12 mq	0,4	4,8 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				118,61 mq		

La superficie lorda è stata quantificata considerando quanto previsto dal DPR 138/98.

Il rilievo dell'appartamento è riportato nell'ALL. 10.



➤ 2° LOTTO

- Appartamento int. 13 al piano terzo;
- Box auto n. 1 al piano seminterrato;
- Cantina n. 13 al piano seminterrato;
- Posto auto esterno int. 4.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione int. 13 – sub. 38	80,17 mq	92,01 mq	1,00	92,01 mq	2,74	3
Balcone di cui:	72,48mq	78,00 mq			-	3
Balcone		25,00 mq	0,30	7,5 mq	-	3
Balcone		53,00 mq	0,10	5,3 mq	-	3
Cantina n. 13 – sub. 13	2,02 mq	2,58 mq	0,25	0,65 mq	2,80	S1
Box auto int. 1 – sub. 14	15,24 mq	17,03 mq	0,5	8,52 mq	2,80	S1
Posto auto scoperto int. 4 – sub. 505	12 mq	12 mq	0,4	4,8 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				118,78 mq		

La superficie lorda è stata quantificata considerando quanto previsto dal DPR 138/98.

Il rilievo dell'appartamento è riportato nell'ALL. 11.

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Successivamente saranno decurtati al valore precedentemente ottenuto i costi necessari per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Valore di mercato dell'immobile con MCA



Nel segmento di mercato identificato sono stati rilevati tre comparabili le cui caratteristiche qualitative sono riportate a seguire:

Comparabile n. 1: via San Lorenzo, Cave – in palazzina di recente costruzione, contesto residenziale e panoramico, appartamento posto al piano secondo con ascensore composto da; soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con bagno, altra camera, bagno, terrazzo vivibile con tende da sole, posto auto. Agenzia immobiliare: Studio Pedemontana Srl

Comparabile n. 2: piazza Santa Croce 14, Cave - appartamento situato al 1° piano di una palazzina residenziale recentemente ristrutturata (2016-2017), munita di ascensore. L'appartamento è così distribuito: disimpegno con armadio a muro, ingresso, una grande cucina abitabile con affaccio sul balcone, un grande salone luminoso, un bagno finestrato con doccia e due ampie camere matrimoniali di cui una munita di balconcino. La soluzione presenta un sistema di allarme. L'immobile è stato recentemente ristrutturato, con un nuovo impianto elettrico e termo-idraulico. Inserzione privata

Comparabile n. 3: via Leonardo da Vinci 35, Cave - appartamento di 75 Mq, in ottimo stato, sito al primo piano di una palazzina di 4 piani. Lo stabile, di recente costruzione è dotato di ascensore. Agenzia immobiliare: REMAX Qualità

La stima viene effettuata comparando le caratteristiche degli immobili di confronto con quelle dell'immobile da stimare (ALL. 12). La stessa viene effettuata a libero mercato. Data l'equivalenza dimensionale dei due appartamenti, delle pertinenze, dello stato manutentivo interno si considera equivalente il parametro al metro quadro rilevato con l'MCA, pari a 1.436,02 euro/mq.

Si rileva che il valore di vendita OMI anno 2019 1° semestre per la zona in questione (zona D1 – periferia) prevede un range che va da un minimo di 900,00 euro/mq ad un massimo di 1.300,00 euro/mq. Date le caratteristiche degli immobili e lo stato manutentivo il valore rilevato, di poco superiore, risulta compatibile.

Tale stima deve considerare anche le opere previste per il ripristino dei luoghi e le relative spese tecniche, che sono state quantificate a corpo in euro 2.000,00 per il lotto 1 ed in euro 3.000,00 per il lotto 2.

Si ottiene quindi:

➤ **1° LOTTO:**

Cespite	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Opere a detrarre	Totale
Abitazione, cantina, box e posto auto	118,61 mq	1.436,02 euro/mq	€ 170.326,33	€ 2.000,00	€ 168.326,33

Come disposto dal Giudice, tale valore viene decurtato del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Si ottiene quindi

Cespite	Totale da stima	10% da decurtare	Valore finale
Abitazione, cantina, box e posto auto	€ 168.326,33	€ 16.832,63	€ 151.493,70



➤ **2° LOTTO:**

Cespite	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Opere a detrarre	Totale
Abitazione, cantina, box e posto auto	118,78 mq	1.436,02 euro/mq	€ 170.570,46	€ 3.000,00	€ 167.570,46

Come disposto dal Giudice, tale valore viene decurtato del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Si ottiene quindi

Cespite	Totale da stima	10% da decurtare	Valore finale
Abitazione, cantina, box e posto auto	€ 167.570,46	€ 16.757,05	€ 150.813,41



DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto	UNO
Prezzo base d'asta	€ 151.493,70
Comune di	Cave
Indirizzo	Via Prenestina Vecchia n. 21/A, località San Bartolomeo
Dati catastali	Appartamento: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 37, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 468,68 Box auto: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 501, cat. C/6, classe 2, consistenza 14 m ² , rendita catastale € 13,01 Cantina: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 12 cat. C/2, classe 4, consistenza 2 m ² , rendita catastale € 1,55 Posto auto scoperto: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 504, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 m ² , rendita catastale € 9,30
Diritto reale	Piena Proprietà
Quota	Proprietà per 1/1
Tipo di immobile	Abitazione, cantina, box e posto auto scoperto
Superficie commerciale	118,61 mq
Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al terzo piano con accesso da una scala interna con ascensore composto da ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camera, due bagni e balcone su tre lati, cantina e box auto al piano S1, posto auto scoperto al piano terra.
Stato di occupazione dell'immobile	Occupato dal locatario con contratto per locazione abitativa
Legittimità Urbanistica	Immobile realizzato con permesso di costruire n. 26/06 del 14/09/2006, permesso di costruire in variante n. 18 del 12/06/2007, D.I.A. in variante al PdC n. 18/2007 prot. n. 5948 del 05/05/2008. Agibilità del 27/06/2012 prot. n. 4506/CC



Lotto	DUE
Prezzo base d'asta	€ 150.813,41
Comune di	Cave
Indirizzo	Via Prenestina Vecchia n. 21/A, località San Bartolomeo
Dati catastali	<p>Appartamento: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 38, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 468,68</p> <p>Box auto: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 14, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 m², rendita catastale € 13,94</p> <p>Cantina: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 13 cat. C/2, classe 4, consistenza 2 m², rendita catastale € 1,55</p> <p>Posto auto scoperto: catasto urbano del Comune di Cave, foglio 2 particella 1271 sub. 505, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 m², rendita catastale € 9,30</p>
Diritto reale	Piena Proprietà
Quota	Proprietà per 1/1
Tipo di immobile	Abitazione, cantina, box e posto auto scoperto
Superficie commerciale	118,78 mq
Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al terzo piano con accesso da una scala interna con ascensore composto da ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camera, due bagni e balcone su tre lati, cantina e box auto al piano S1, posto auto scoperto al piano terra.
Stato di occupazione dell'immobile	Immobile locato con contratto per locazione abitativa
Legittimità Urbanistica	Immobile realizzato con permesso di costruire n. 26/06 del 14/09/2006, permesso di costruire in variante n. 18 del 12/06/2007, D.I.A. in variante al PdC n. 18/2007 prot. n. 5948 del 05/05/2008. Agibilità del 27/06/2012 prot. n. 4506/CC



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 04/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Massimiliano MAFFI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 01 – atto di compravendita
- ✓ All. 02 – visure catastali divise per Lotto
- ✓ All. 03 – planimetrie catastali divise per Lotto
- ✓ All. 04 – estratto di mappa
- ✓ All. 05 – estratto foto aerea
- ✓ All. 06 – comunicazione amministratore
- ✓ All. 07 – titoli urbanistici
- ✓ All. 08-09 – D.I.A.
- ✓ All. 10 – rilievo sub. 37
- ✓ All. 11 – rilievo sub. 38
- ✓ All. 12 – tabella Market Comparison Approach
- ✓ All. 13 – documentazione fotografica alla data del sopralluogo – LOTTO 1
- ✓ All. 14 – documentazione fotografica alla data del sopralluogo – LOTTO 2
- ✓ All. 15 - invio CTU alle parti

