

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica di ufficio nella consulenza immobiliare promossa da:

BANCA POPOLARE DI MILANO Scrl

Contro

[REDACTED]

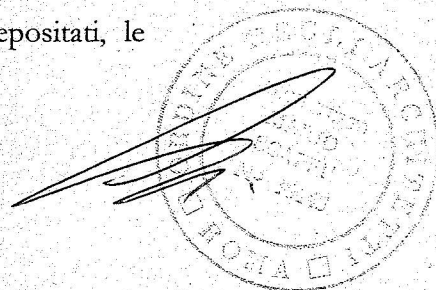
Esecuzione immobiliare n° 616/2012

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Scaffi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n° 10145 e con studio in Valmontone (Rm) Colle Cannelaccio 41/A, è comparso avanti alla S.V. nel corso della udienza del giorno 28.05.2013, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura immobiliare promossa dalle parti così come in premessa.

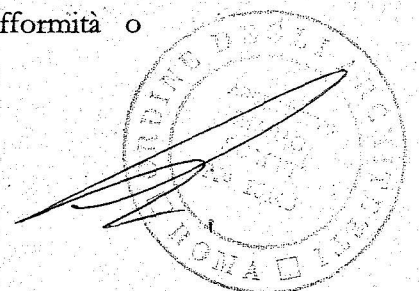
Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o idonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le



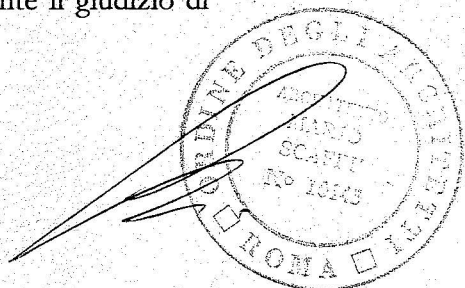
mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) **Descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata conformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o



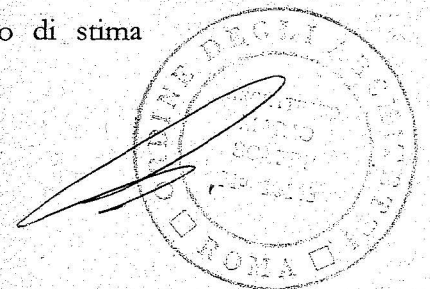
mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **Dire**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di



indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

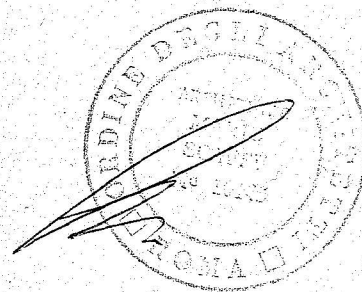
- 9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima



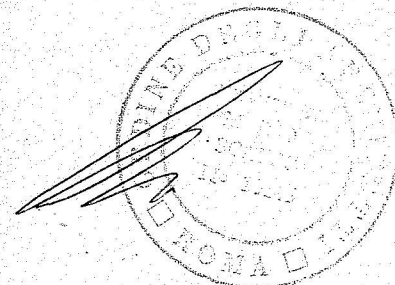
considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibili alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



- 15) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;



21) Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

IN RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitomi, il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento, nonché della certificazione ipo catastale allegata agli atti di esecuzione, effettuava degli accessi sul posto e presso l'Ufficio Tecnico di Anzio (Roma), riscontrando quanto appresso descritto.

RELAZIONE

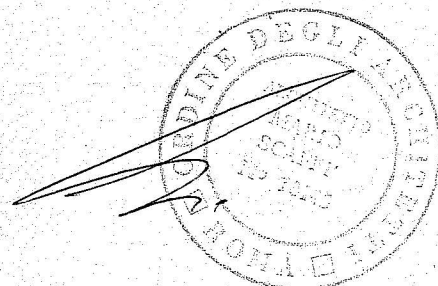
QUESITO N° 1

1.1 Atti di pignoramento

- Procedura esecutiva promossa dalla Banca Popolare di Milano, nei confronti di [REDACTED] con pignoramento notificato il 24 luglio 2012;
- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Roma 2 in data 10 settembre 2012 al n. 40676 reg. gen. e n. 28823 reg. part.

Stato delle trascrizioni a favore di [REDACTED] nel ventennio suddetto:

- 1) Atto a rogito notaio Marcello Di Fabio di Roma del 12 giugno 1984 rep. 36116, formalità eseguita in data 30 giugno 1984 al n. 15904 con la quale [REDACTED] nato a Ceccano il 12.11.1911 e [REDACTED] nata a Acquapendente il 01.05.1922 hanno venduto e trasferito a [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in Comune di Anzio, località Paiella e precisamente: l'appezzamento di terreno della superficie catastale di aree 11.10, confinante con strada comunale, mappali 17/b e 173/a e 169, salvo altri. Censito al catasto terreni al fg. 13, particella 170.



- 2) Atto a rogito notaio Alex Gabriele di Marino del 18 novembre 2012 rep. 61816 mediante la quale la BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. ha concesso a [REDACTED] nato a Marino il [REDACTED] mutuo fondiario di € 110.000,00. L'ipoteca è iscritta per complessivi € 165.000,00 a carico di [REDACTED]
- 3) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento notificato il 24 luglio 2012 ad istanza della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano, rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Campegiani con studio in Marino, Piazza G.Matteotti, 5

Pignoramento gravante sul seguente bene: (come da atto di pignoramento).

In Comune di Anzio (Rm), Via Celeno n. 20, appartamento sito al piano terra con sovrastante piano rialzato, composto di tre camere e servizi con giardino pertinenziale annesso della superficie di circa metri quadrati 100, distinto con il numero interno uno, confinante con detta via, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa; riportato al NCEU del Comune di Anzio, foglio 13, particella 170 sub 1 e sub 9 graffati, categoria catastale A3, classe 2, vani 5.

Sui beni descritti grava l'ipoteca volontaria iscritta a favore della Banca Popolare di Milano scarl il 19.11.2009 presso la conservatoria RR.II. Roma 2, al n. 73492 reg. gen. e n. 22839 reg. part. Per € 165.000,00

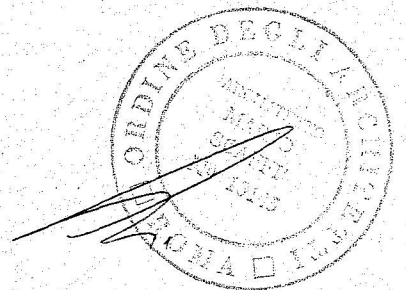
QUESITO N° 2

1.1 Descrizione e consistenza immobile

Villino di tipo bifamiliare sito in Anzio, Via Celeno n. 20/c

Il villino è così composto:

Piano Terra: composto da cucina e sala tutto in un unico ambiente, per una superficie utile abitabile di mq. 27,93.



Piano Primo: composto da camera, cameretta, bagno e disimpegno, della superficie utile abitabile di mq. 25,45 ; ad esso è annesso un balcone a di mq. 9,72.

I due piani sono collegati da un corpo scala interno

All'appartamento è annesso una corte (giardino) di mq. 189,52

Rifiniture

Detta unità immobiliare, complessivamente si presenta con rifiniture interne ed esterne di bassa fattura.

Interni: La pavimentazione è in monocottura bianca; i servizi igienici sono in ceramica; porte interne in legno tamburato, infissi in legno con persiane in PVC color legno; tinteggiatura nelle pareti e soffitti.

Mentre l'esterno si presenta rivestito con un classico rivestimento in cortina.

L'unità immobiliare risulta fornito di impianto elettrico, idrico e rete fognante comunale mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso risulta sprovvisto ma è predisposto per una installazione futura.

Sotto il profilo strutturale, esso si presenta con un intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato.

1.2 Dati catastali

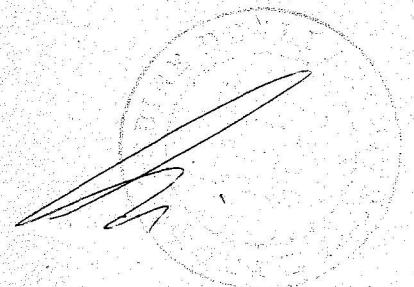
L'unità immobiliare è riportato nel NCEU di Anzio al foglio n° 13, particella 170, sub 1 e sub 9 graffati, categoria A/3, classe 2, vani 5.

QUESITO N° 3

Non è stato necessario adempiere le incombenze prospettate, in quanto la descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, al di fuori del numero civico che risulta essere n° 20/c e non 20.

QUESITO N° 4

Non è stato necessario adempiere le incombenze prospettate



QUESITO N° 5

Attualmente il P.R.G. del Comune di Anzio, la zona interessata non risulta edificabile.

QUESITO N° 6

Non è stato necessario adempiere le incombenze prospettate

QUESITO N° 7

L'unità immobiliare pignorata è vendibile in un unico lotto. Per quanto precisato nel quesito n° 1, la vendita dovrà avvenire come segue:

Intera proprietà dell'unità immobiliare così composto:

Villino di tipo bifamiliare sito in Anzio, Via Celeno n. 20/c

Piano Terra: composto da cucina e sala tutto in un unico ambiente, per una superficie utile abitabile di mq. 27,93.

Piano Primo: composto da camera, cameretta, bagno e disimpegno, della superficie utile abitabile di mq. 25,45 ; ad esso è annesso un balcone a di mq. 9,72.

I due piani sono collegati da un corpo scala interno

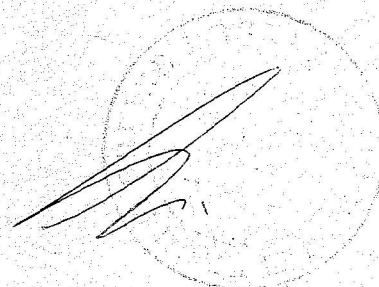
All'appartamento è annesso una corte (giardino) di mq. 189,52

La superficie complessiva netta dell'intero immobile risulta essere di mq. 53,38 + mq. 8,88 di corpo scala + mq. 9,72 di balcone e terrazzo. Mentre quella lorda complessiva è di mq. 63,60 (piano terra e primo).

Edificato su area riportata al N.C.E.U. di Anzio al foglio n° 13, particella 170, sub 1 e sub 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani. Il tutto confinante con proprietà [REDACTED] al n. e proprietà [REDACTED] al n. , strada di Via Celeno, salvo altri

PREZZO BASE D'ASTA € 152.136,53

QUESITO N° 8

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is faint and contains illegible text, likely an official seal or registration mark.

Non è necessario adempiere le incombenze prospettate.

QUESITO N° 9

L'immobile pignorato risulta essere intestato e occupato a nome del debitore esecutato: [REDACTED] tramite atto di vendita notaio Alex Gabriele di Marino del 18 novembre 2012 rep. 61816.

QUESITO N° 10

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N° 11

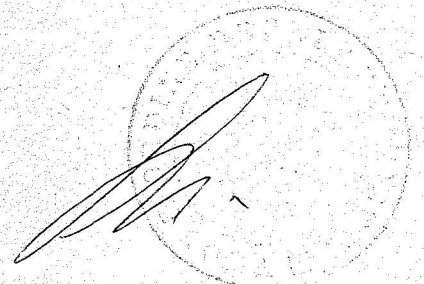
Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N. 12

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile, e cioè del suo valore in commercio, ho ritenuto di poter determinare tale valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto in termini incrementali o decrementali, quell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene. Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- Definizione preliminare – sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato – di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a professional seal or office stamp.

- Definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- Trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

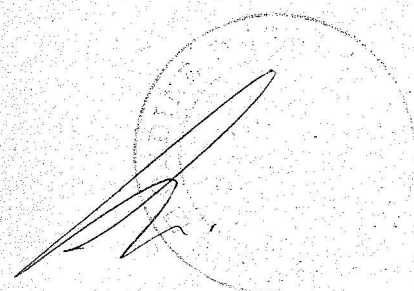
Procedendo come indicato

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nonché da indagini effettuate presso agenzie allo scopo preposte, di appartamenti e locali situati in un intorno zonale centrale o semicentrale, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato pari a:

€/mq. 2.850,00 (di nuova costruzione)

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

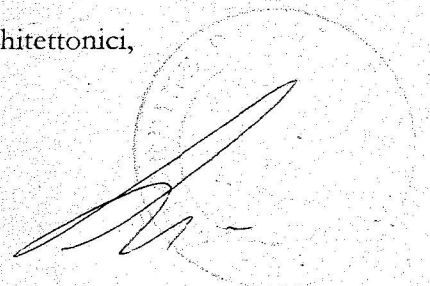
Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati:

A – Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazione: definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile “centrale, semicentrale, periferico”, rispetto al centro urbano del Comune, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti urbanistici;
- di utenza: definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi – da quella dei servizi – mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc. – ed infine dalle utenze tecnologiche – reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.;
- posizionale: definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo espositivo relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento, etc.;

B – Parametro costruttivo: Inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura:

- strutturale: relativa al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissione di acque o da formazioni di condensa;
- di finitura: relativa alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici,

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is faint and contains some illegible text around its perimeter. The signature is a stylized, cursive name.

ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistica: relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, di smaltimento acque bianche e nere – nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato.

C – Parametro temporale: Inteso nel senso della obsolescenza fisica, funzionale, dell'immobile, con conseguente riduzione dei fattori di efficienza relativi a componenti di natura strutturale, statica, etc..

Ove necessita, si applicano i seguenti parametri:

D – Parametro urbanistico: Inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

E – Parametro estetico-architettonico: Inteso nel senso di una qualificazione artistica e stilistica dell'immobile, a seguito di soluzioni tecniche in grado di migliorare la qualità visiva dell'edificio, vuoi nelle facciate che negli ambienti interni – tipologie dei materiali utilizzati, presenza di cornici, riseghe, colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, etc..

F – Parametro di trasformazione: Inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento.



Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa a quello prima definito "di riferimento", ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a secondo dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative e peggiorative rispetto alla classificazione unitaria "media" dell'immobile di riferimento, si ha:

A – Comparazione di parametri zonali.

La ubicazione, da considerarsi semicentrale – dista dal centro urbano di Anzio Lavinio km. 0,50 e km. 2/3 da Lavinio e Anzio, la fruizione dei servizi è da considerarsi buona, il fabbricato è posto all'interno rispetto la strada principale di Via Ardeatina (SP 601), tutto ciò induce l'adozione di un coefficiente invariato, pari a **KZ = 1,00**.

B – Comparazione di parametri costruttivi.

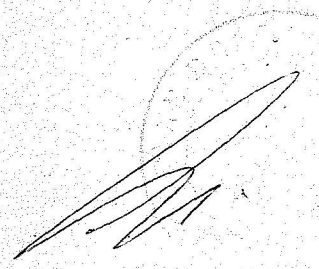
Con riferimento alle varie componenti: strutturali, di finitura e impiantistico:

- strutturale: strutturalmente il fabbricato non presenta lesioni di rilevante importanza, questo induce l'adozione di un coefficiente strutturale invariato pari a $KC1 = 1,00$.
- Di finitura: le caratteristiche di finitura sia esterne che interne sono medio basse, questo induce un coefficiente di finitura riduttivo a $KC2 = 0,90$.
- Impiantistico: sotto questo profilo, l'unità immobiliare risulta essere provvisto di tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognate, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso risulta predisposto per un allaccio futuro, questo induce un coefficiente invariato pari a $KC3 = 0,90$.

L'insieme dei coefficienti costruttivi da luogo ad un coefficiente totale pari a:

$$KC = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$$

$$KC = 0,81$$



C – Comparazione di parametri temporali

La datazione dell'immobile, circa 30 anni, inducono l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a $KA = 0,90$

$$KA = 0,90$$

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili agli appartamenti di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot.} = KZ \times KC \times KA = 1,00 \times 0,81 \times 0,90 = 0,729$$

$$\underline{K_{tot.} = 0,729}$$

Comparazione economica dell'immobile di causa a quello di riferimento.

Applicando il coefficiente totale $K_{tot.} = 0,729$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi degli immobili di causa, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario di riferimento, a €/mq. 2.850,00, si ottiene il valore unitario degli immobili di causa pari a:

$$\text{€/mq. } 2.850,00 \times 0,729 = \underline{\text{€/mq. } 2.077,65}$$

Essendo un immobile facente parte di un villino bifamiliare, viene considerata la superficie lorda complessiva dell'immobile interessato, che risulta essere di mq. 63,60.

Piano Terra + primo: mq. 63,60 x 2.077,65 = € 132.138,54 (lordo)

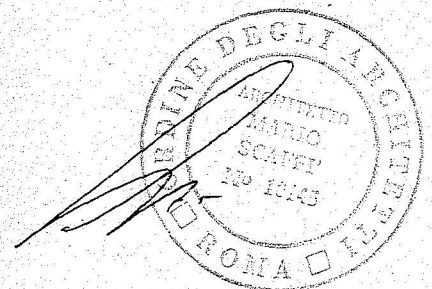
Balcone: mq. 9,72 x 692,55 = € 6.731,59 (calcolata ad 1/3)

Giardino di pertinenza all'immobile: mq. 189,52 x 70,00 = € 13.266,40

Il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

€ 152.136,53

Tutto riferisce e giudica il sottoscritto Esperto nella su estesa relazione di Stima, a completa evasione dell'incarico ricevuto.



Velletri li, 08 Agosto 2013

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Mario Scaffi)

