

# TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 369/2009 R.G.Es.

## *Parte Procedente*

PROMOSSA DA: **MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni, n.3, P. IVA 01079950521, in nome e per conto di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, P. IVA 00884060526, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Luconi, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Roma, Via Boezio, n.6.

CREDITORE INTERVENUTO:

**Equitalia Gerit S.p.A** (creditrice nei confronti di [REDACTED] – Gruppo Equitalia, Agente della Riscossione per la Provincia di Roma, C.F.00410080584, rappresentata ai sensi dell'art.41, secondo comma, D.Lgs. 13/04/1999 N.112 dal delegato Dir. Stefanucci Stefano, giusta procura speciale per atto del Notaio Paolo Castellini in Roma, rep. 75944 del 13/07/10, elettivamente domiciliata presso la propria sede di Velletri – Via XXIV Maggio. 24.

## *Esecutati*

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED] nato a Castel Gandolfo (RM), il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED] n.151, garante per fideiussione della Ardea Scavi s.r.l., azienda dichiarata fallita con sentenza del 17/09/1998.

[REDACTED] nata ad Arzano (NA), il 01/02/1954, C.F. [REDACTED] residente nel Comune di [REDACTED] garante per fideiussione di [REDACTED] azienda dichiarata fallita con sentenza del 17/09/1998.

*Giudice dell'esecuzione: Dott. R. AUDINO*

### **STUDIO TECNICO**

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA  
via S. Agostino I<sup>a</sup> trav. n. 12  
00032 Carpineto Romano (RM)  
C.F. CMPNMR69L48C858I  
P. I.V.A. 07918431003  
Email am.campagna@archiworld.it  
Tel/Fax 069719478  
cell. 3471151317

**LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA**  
**Proprietà per la quota di 1/4 della Sig.ra [REDACTED] (esecutata)**

**Trattasi di:**

Porzione di fabbricato ubicato nel comune di Pomezia (RM), in Via Zara n.2, piano terra, int.2 (appartamento) e cantina al piano interrato.

Via Zara è una strada in prossimità del mare e del Parco divertimenti "Zoomarine", con uno sbocco su Viale Danimarca e uno su Via San Francesco, entrambi conducono alla strada Lungomare delle Sirene ( Cfr. all. "20").

**Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

L'immobile, oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso di maggior consistenza, denominato palazzina "A/2", di n. 3 piani fuori terra, destinati ad uso civile abitazione, realizzato all'inizio degli anni '60. E' un appartamento di tipo economico che fa parte di un nucleo edilizio di n. 20 alloggi per complessivi numero cento vani, destinati ai dipendenti del Ministero della Difesa, nell'area situata nella Località Torvajonica.

L'intera palazzina si presenta rifinita con materiali di scarsa qualità e in condizioni manutentive scarse, la corte comune si presenta in discrete condizioni, ma con un grado di manutenzione molto scarso.

L'ingresso all'appartamento, avviene attraverso un portoncino in legno tamburato che immette, direttamente, in un piccolo disimpegno.

Alla sinistra dell'ingresso troviamo il soggiorno e una camera da letto, alla destra la cucina il bagno e la seconda camera da letto.

Tutte le stanze dell'appartamento si presentano in discreto stato, hanno le pareti tinteggiate di bianco, pavimenti in marmettoni, porte in legno tamburato, e infissi esterni in legno con grate di protezione in ferro, il bagno pavimentato e piastrellato con ceramica di discreta qualità.

LA SCRIVENTE FA' PRESENTE CHE NON E' STATO POSSIBILE DURANTE IL SOPRALLUOGO ACCEDERE AL LOCALE CANTINA DI MQ. 8, SITUATO AL PIANO S1.

**L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

1. piano seminterrato: cantina di mq.8;
2. piano terra: disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto, n.2 balconi

**Riassumendo:**

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- cancello pedonale;
- le pareti esterne presentano rifiniture di scarsa qualità e sono in uno stato di conservazione e manutenzione, scarsa, così come l'intero stabile;
- gli infissi esterni sono in legno con grate di protezione in ferro;
- una copertura a tetto a doppia falda con tegole del tipo comune, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

contro [REDACTED] garanti per fideiussione della [REDACTED]

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm. 10;
- i pavimenti, sono in marmettoni;  
la cucina è rivestita con piastrelle 20x20 cm, fino ad una altezza approssimativa di ml. 1,80;
- i bagni sono rivestiti con maioliche di scarsa qualità e sono corredati di lavabo, bidè, water, vasca o doccia;
- tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate;
- le porte interne ed infissi sono in legno.

L'appartamento, inoltre, è munito di impianto idrico, elettrico, sottotraccia sfilabile, e di riscaldamento autonomo.

Nel complesso l'immobile versa in condizioni conservative e manutentive DISCRETE .

**Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "21")):

<b>SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE</b>			
P.T.	SOGGIORNO	mq	19,97
	CUCINA	mq	9,60
	DISIMPEGNO	mq	6,92
	LETTO N.1	mq	17,72
	LETTO N.2	mq	14,83
	BAGNO	mq	5,14
	<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE</b>	<b>mq</b>	<b>74,18</b>
	<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE</b>	<b>mq</b>	<b>89,00</b>

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE - NORMA UNI 10750:2005 - D.P.R. 138/1998</b>			
P.T.	BALCONE Il balcone di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq. e al 10% la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq. e al 5% per la quota eccedente.	mq	8,61X30%=2,58
	<b>TOTALE S.N.R.</b>	<b>mq</b>	<b>2,58</b>
P.S1	CANTINA Vani accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti.	mq	8X25%= 2,00
	<b>TOTALE S.N.R.</b>	<b>mq</b>	<b>2,00</b>

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [redacted] garanti per fideiussione della [redacted]

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale P.T. mq 74,18 ( appartamento )  
Superficie Lorda Residenziale P.T. mq 89,00 ( appartamento )

Superficie Lorda Non Residenziale P.T. mq 2,58 ( balcone )  
Superficie Lorda Non Residenziale P.S1 mq 2,00 ( cantina )

**Calcolo Superficie Commerciale:**

S.Lorda R.	mq 89 x 100%	= 89,00mq	appartamento	P.T
S.Lorda N. R.	mq ( 6,81+1,80 ) x 30%	= 2,58 mq	balcone	P.T
	mq 8 x 25%	= 2,00 mq	cantina	P.S1
		<b>TOTALE</b>	<b>= 93,58 MQ</b>	

**PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 93,58**

**Arrotondabili in mq 94,00**

**Confinanti:**

L'immobile, oggetto di pignoramento, confina con Part.456, Part.36, Via Zara, salvo altri.

**Dati Catastali:**

L'immobile oggetto di intervento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Pomezia come segue (Cfr. all. "22"):

Fg. 31, P.Ila 454, sub 2, Cat, A/3, cl.3, Consistenza Vani 5,5, piano T-SU, interno 2, Euro 553,90.

**QUESITO N°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 difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati 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 interessato;*

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [REDACTED] garanti per fideiussione della [REDACTED]



LA SCRIVENTE FA' PRESENTE CHE:

LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/6, DELLA SIG.RA DE BLASIO ANNA, INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMNETO, E' ERRATA, IN QUANTO LA QUOTA ESATTA E' PARI A 1/4, COME DA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA AL NUM. 49, VOLUME 18609, PRESENTATA IL 28/12/1999 ALLA DIREZIONE PROVINCIALE II DI ROMA - UFFICIO TERRITORIALE DI POMEZIA (Cfr. all. "3").

**QUESITO N°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;*

Eseguite le opportune verifiche ed il relativo rilievo la scrivente dichiara che non è stato necessario eseguire alcune variazione per l'aggiornamento.

**QUESITO N°5:**

*indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;*

**LOTTO 2 - COMUNE DI POMEZIA**

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il **vigente Piano Regolatore**, prevede la destinazione "**ZONA B COMPLETAMENTO - art. 7**" (Cfr. all. 23).

Tale zona riguarda aree non edificate o edificate solo parzialmente da completare o con tipi edilizi conformi ad uno stato di fatto che per la sua consistenza non può essere modificato con nuovi tipi edilizi, secondo le indicazioni dei piani particolareggiati in scala 1:2000. Per assicurare il fabbisogno di aree pubbliche a ciascun quartiere l'edificazione nella ZONA B, va subordinata all'approvazione dei piani particolareggiati esecutivi, dei quali risultino la dotazione per abitante di cui all'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444. Nel conteggio delle aree, quella già effettivamente di uso pubblico destinate entro la ZONA B alla esigenza del quartiere alla data di adozione del P.R.G. vengono conteggiate in misura doppia di quella effettiva. Si applicano nella redazione dei P.P.E., gli articoli 8 e 9 del D.I. 2 aprile 1968, n.1444, relativi ai limiti di altezza tra fabbricati. Per quanto concerne i dati relativi alla edificabilità si rimanda ai dati forniti dalla tabella B. L'istruttoria del progetto dovrà comprendere una adeguata documentazione sullo stato di fatto.

TABELLA B

Densità fondiaria	Indice di fabbricabilità fondiaria
125	1,00
135	1,08
240	2,00
300	2,60
420	3,34
510	4,10
625	5,00
940	7,50

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [REDAZIONE] garanti per fideiussione della [REDAZIONE]

#### QUESITO N°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;

#### LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA

In data 18/05/2010 (Cfr. all. "24"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pomezia, ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile di che trattasi, si comunica quanto segue:

l'immobile, oggetto della redigenda relazione, fa parte di una porzione di fabbricato di maggiore consistenza, denominato **EDIFICIO A/2, Via Zara n.2 – proprietaria** ) per la quota di 1/4:

- a) in data **27/11/1957**, l'INCIS, per conto del Ministero della Difesa, chiede al Comune di Pomezia il Nulla Osta preventivo in merito alla "Realizzazione di n. 20 alloggi per i dipendenti del Ministero della Difesa, in Località Torvajonica" (Cfr. all. "24.A");
- b) in data **03/12/1957**, l'INCIS, chiede con sollecitudine al Comune di Pomezia di esprimere il parere richiesto, circa l'area edificatoria col fg. 52824 del 27/11 u.s (Cfr. all. "24.B");
- c) in data **17/03/1958** l'Istituto Nazionale per le case degli impiegati dello stato, con protocollo n.12026, trasmette al Sig. Sindaco Comm. Edilizia e p.c. Ministero Difesa Gabinetto il progetto per la "Realizzazione degli alloggi degli Impianti Statali INCIS" (Cfr. all. "24.C");
- e) in data **23/04/1958** la Commissione Edilizia del Comune esprime parere favorevole al progetto (Cfr. all. "24.D");
- f) in data **30/04/1958**, viene **rilasciato il Nulla Osta per esecuzione di lavori edili pratica n.1085** (Cfr. all. "24.E");
- e) in data **14/06/1958** viene comunicato al Ministero della Difesa di Roma l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia del Comune (Cfr. all. "24.F");
- e) in data **22/11/1958**, l'Impresa Costruzioni di Roma, comunica ala Comune di Pomezia l'inizio lavori per la "Realizzazione di n.3 fabbricati INA- CASA per conto del Ministero della difesa "(Cfr. all. "24.G");

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [REDACTED] garanti per fideiussione della [REDACTED]

f) in atti, al Comune di Pomezia, non risulta rilasciato, a tutt'oggi, il certificato di Abitabilità

**QUESITO N°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;*

I beni, oggetto di pignoramento, costituiscono **n. 2 LOTTI**. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione per ogni singolo lotto.

**QUESITO N°8:**

*dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;*

I beni, oggetto di pignoramento, si possono dividere in **n. 2 LOTTI**. La scrivente fa presente che i lotti sono già perfettamente individuabili, pertanto non occorre alcun frazionamento.

**LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA**

*appartamento int.2, Via Zara n.2. distinto al NCFU alla partita 1099, Fg.31, P.IIa 454, sub.2, proprietà di*

**QUESITO N°9:**

*accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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 provati 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;*

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [REDACTED] garanti per fideiussione della [REDACTED]



## LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla **Sig.ra** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ n, in virtù di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, che prevede il rinnovo annuale automatico, stipulato con la Sig.ra \_\_\_\_\_, in data 29/07/2008, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 8 in data 21/08/2008, serie 3, al n.5506 (Cfr. all. "10" e all. "10.A").

### QUESITO N°10:

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

## LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla **Sig.r** \_\_\_\_\_ e dal **Sig.** \_\_\_\_\_, in virtù del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, che prevede il rinnovo annuale automatico, **STIPULATO** con la **Sig.ra** \_\_\_\_\_ (esecutata), in **data 29/07/2008**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 8 in data 21/08/2008, serie 3, al n.5506 (Cfr. all. "10" e all. "10.A").

### QUESITO N°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;*

## LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA

1. In riferimento alla esistenza di usi civici sul terreno distinto al NCEU al Fg.31, P.Ila 454, dove è stato edificato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune di Pomezia, ha riferito alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione (Cfr. all. "25").
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Pomezia, il fabbricato non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
3. Ai fini della tutela, l'area ove ricade l'immobile oggetto della presente perizia, è normata da:  
**P.T.P.R.** ( Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07 )

**TAV.A** - Art. 27 del P.T.P.R. " Paesaggio degli insediamenti urbani "

**TAV.B** - Art. 8 del P.T.P.R. " Beni paesaggistici art. 134 co.1 lett. a del Codice "

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro \_\_\_\_\_ garanti per fideiussione della \_\_\_\_\_



4. In data **27/12/2010** lo Studio Dari, Amministrazione Condomini di Torvajonica, sito in Via Leonardo da Vinci, 12 in riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU, circa la presenza o meno di oneri di natura condominiale in sospeso, relativamente all'appartamento in questione, comunicava che alla data del 27/12/2010 **RISULTAVANO A CARICO** ~~DELLE ESECUZIONE~~, oneri condominiali per la somma di **circa € 1.736,00** (Cfr. all. "26").

**QUESITO N°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

**LOTTO 2 – COMUNE DI POMEZIA**

appartamento int.2, Via Zara n.2, distinto al NCEU alla partita 1099, Fg.31, P.Ila 454, sub.2, **proprietà di** [REDACTED] (~~esecutiva~~) per la quota di 1/4

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

## **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio - Pomezia
- Ufficio Tecnico di Pomezia
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da un minimo di 2.000,00 €/mq fino ad un massimo di 3.000,00 €/mq.

Per la determinazione del valore della struttura stimata, la scrivente ha tenuto conto anche di alcune sue caratteristiche intrinseche, quali:

### **INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:**

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

### **CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE**

#### Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [REDACTED] garanti per fideiussione della [REDACTED]

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di affaccio	0.98
Coefficiente di caratteri ambientali	0.95
Coefficiente di età	0.90
Coefficiente di posizione	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,98 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = 0,7960$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 2.400,00 €/mq

Pertanto:

$$\text{Sup. Commerciale: } \text{mq } 94 \times 2.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 225.600,00$$

---

**Sommano = € 225.600,00**

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$\text{€ } 225.600,00 \times 0,7960 = \text{€ } 179.577,600$$

**Arrotondabile ad € 180.000,00**

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [redacted] garanti per fideiussione della [redacted]



## **STIMA ANALITICA**

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unit  immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R)   dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione   di   7.200,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R =   7.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S =   7.200,00 \times 0,20 =   1.440,00$$

$$R - S =   7.200,00 -   1.440,00 = 5.760,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$5.760,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 =   192.000,00$$

**L'IMMOBILE,OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, PER UN IMPORTO DI   192.000,00.**

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$  (180.000,00+192.000,00) : 2 = \mathbf{  186.000,00 \text{ (Valore dell'appartamento)}}$$

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [REDACTED] garanti per fideiussione della [REDACTED]

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per il:

**Saldo Oneri condominiali pari ad € 1.736,00**

La cifra che deve essere detratta dall'importo sopra determinato è pari ad € 1736,00 per cui avremo

€ 186.000,00 (valore immobile) - € 1.736,00 (detrazione) = €184.264,00

arrotondabile ad **€ 184.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare  
**€ 184.000,00 (Diconsi Euro centottantaquattromila/00)**

**LA SCRIVENTE FA' PRESENTE CHE:**

L'IMMOBILE VALUTATO NEL LOTTO 2 E' DI PROPRIETA' DELL' ESECUTATA  
la SIG.RA [REDACTED] PER LA QUOTA [REDACTED] (Cfr. all. "3")

I SIG. [REDACTED]

[REDACTED] SONO COINVOLTI SOLO IN QUALITÀ DI COMPROPRIETARI.

**QUESITO N°13:**

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

Riferiti.

**QUESITO N°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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

**QUESITO N°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;*

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

contro [REDACTED]

garanti per fideiussione della [REDACTED]

**QUESITO N°16:**

*depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 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;*

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

**QUESITO N°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);*

Documentazione fotografica (Confr. all. "27").

**QUESITO N°18:**

*allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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;*

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

**QUESITO N°19:**

*segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

In data 22/10/2010 la scrivente ha provveduto ad effettuare il sopralluogo dell'immobile sito in Pomezia, Via Zara n. 2, piano T-S1, interno 2, come da verbale di sopralluogo allegato alla presente (Cfr. all. "4").

Dal sopralluogo e' emerso che l'appartamento **RISULTAVA OCCUPATO DALLA FAMIGLIA** seguito di Contratto di locazione, che prevede il rinnovo annuale automatico, stipulato tra la Sig.ra le Sig.re registrato in data 21/08/2008, serie 3 n.5506. (Cfr. all. "10.A").

**QUESITO N°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;*

Si provvederà a quanto sopra.

**QUESITO N°21:**

*estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

Esecuzione Immobiliare n. 369/2009

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. in nome e per conto di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.  
contro [redacted] garanti per fideiussione della [redacted]