

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE n. 525/94

RINVIO: 05 - 05 - 05

Consulenza Tecnica d'Ufficio

nella causa promossa da:

COFINVEST S.r.l.

contro:

[REDACTED]

PREMESSA

A seguito di ordinanza del G.E. il sottoscritto dott. ing. Alberto Mezzacapo, con studio in Velletri, Via del Comune, n. 41, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione di cui in epigrafe e convocato all'udienza del 28 ottobre 2005, nel corso della quale veniva conferito l'incarico e prestato giuramento.

Oggetto della consulenza è la stima di due appezzamenti di terreno, ciascuno con sovrastante fabbricato su tre piani, siti in Velletri, località Contrada Paganico, Via dello Speciale, nn. 24, 26, 28, 30, 32, 34, meglio descritti nel seguito.

Il sottoscritto, dopo aver ritirato presso la cancelleria il fascicolo di causa ed avere attentamente esaminato i documenti in esso contenuti, ha effettuato il sopralluogo in data 24 febbraio 2005 alla presenza del sig. [REDACTED] nel corso di esso, oltre a rilevare la qualità ed il livello delle finiture, sono state eseguite, oltre fotografie sia interne che esterne degli immobili, accurate misurazioni delle unità immobiliari confrontandole con

[Handwritten signature]

quelle ricavabili dalle planimetrie catastali, che sono state reperite dal sottoscritto consulente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 2 luglio 1994 con atto trascritto il 20 ottobre 1994 al n. 3166 di formalità, ad istanza della "COFINVEST Cooperativa Finanziaria Investimenti Società Cooperativa a r.l.", veniva sottoposto a pignoramento il bene così descritto: "immobile sito in Velletri, C.da Paganico, n. 70, costituito da fabbricato da cielo a terra, composto da tre piani fuori terra e comprendente quattro appartamenti ed un locale a piano terra, con annessa corte della superficie, tra coperto e scoperto, di mq 2.060, distinto al N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 subalterni da 1 a 10; mentre il terreno è distinto al Catasto Terreni al foglio 83 particelle 636 (già 275/c), 685 (già 275/b), 691 (già 274/c)".

In questo atto è erroneamente riportata la particella n. 636, anziché n. 686: infatti è quest'ultima che deriva dalla n. 275/c ed è di proprietà di [REDACTED] e non la n. 636. Inoltre la particella n. 685 è citata come facente parte della corte annessa, mentre in realtà su di essa insiste, già da prima del 1984, un fabbricato di tre piani, come di seguito illustrato.

In data 16 aprile 1996 veniva trascritto pignoramento immobiliare contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed a favore dell'ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.p.A., gravante sull'immobile sito in Comune di Velletri, Contrada Paganico, n. 70, costituito da terreno di mq 1.014 con sovrastante fabbricato residenziale composto da tre appartamenti ai piani seminterrato, terreno e primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10.

A - IMMOBILE PARTICELLA 686

Proprietà: proprietaria dell'immobile, per la nuda proprietà, è [redacted] detta [redacted], ivi residente, alla quale il terreno pervenne per donazione da [redacted] con atto in data 18 marzo 1978 a rogito notaio Giuseppe Collosi di Velletri (rep. 79305), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri, il 17 aprile 1978 al n. 994 di formalità. La donazione venne effettuata [redacted] con riserva di usufrutto per sé e per la propria moglie [redacted]

Descrizione dell'immobile: l'immobile consiste in un lotto di terreno, distinto al Catasto Terreni al foglio 83 particella n. 686 (già 275/c), avente superficie catastale di mq 1.030, su cui insiste un edificio su tre piani. Esso confina nell'insieme con proprietà [redacted] proprietà [redacted] (particella 685), via dello Speziale, salvo altri. L'edificio, avente struttura mista in muratura con elementi in cemento armato, è costituito da quattro distinti appartamenti, ciascuno con area scoperta di pertinenza e con ingresso autonomo dalla strada:

A1 - Appartamento al piano terra con ingresso da via dello Speziale, n. 26, occupato in comodato gratuito dalla famiglia di [redacted] e [redacted] distinto nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 1 e sub 6.

A2 - Appartamento al piano primo con ingresso da via dello Speziale, n. 32, occupato in comodato gratuito dalla famiglia di [redacted] [redacted] distinto nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 4 e sub 9.



A3 - Appartamento al piano secondo con ingresso da via dello Speziale, n. 24, occupato in comodato gratuito dalla famiglia di [REDACTED], distinto nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 2 e sub 7.

A4 - Appartamento al piano terra, primo e secondo con ingresso da via dello Speziale, n. 34, occupato in comodato gratuito dalla famiglia di [REDACTED] distinto nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 3 e sub 8.

La particella 686 sub 10 consiste in un'area urbana di mq 52, da considerarsi area comune tra le altre unità.

APPARTAMENTO A1

Appartamento sito al piano terra con ingresso da via dello Speziale, n. 26, composto da tre camere, cucina-tinello, due bagni e portico, con annessa area scoperta di pertinenza, confinante con via dello Speziale, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 1 e sub 6, categoria A/7, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 553,90, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91477. L'appartamento è difforme dalla planimetria catastale presentata, in quanto risulta ampliato con la tamponatura di un portico per la ereazione del tinello annesso alla cucina e con il cambio di destinazione di una cantina trasformata in un bagno.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità) sono le seguenti:

Superficie lorda dell'appartamento:	mq 138
Superficie abitativa utile:	mq 116
Superficie portico:	mq 29
Superficie corte scoperta:	mq 160

L'appartamento ha pavimenti in ceramica, infissi in legno in tutte le finestre tranne che nel tinello dove sono in alluminio, rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica: l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Il portico ha pavimento in gres, mentre l'area scoperta è priva di pavimentazione.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. In data 31 dicembre 1986 (prot. 53978) è stata presentata, a nome [REDACTED], domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 8108 L. 47/85). L'oblazione, come calcolata dalla richiedente, era pari a L. 3.358.940, di cui risulta pagata soltanto la prima rata di L. 167.947 in data 31 dicembre 1986. La suddetta sanatoria riguarda l'appartamento come da planimetria catastale: l'ampliamento è stato realizzato in epoca successiva alla domanda di sanatoria, per cui questo (avente superficie utile di circa mq 27) risulta abusivo. È comunque possibile sanare questo ampliamento entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, art. 40. Una volta presentata la domanda di sanatoria sarà possibile denunciare al Catasto Fabbricati l'ampliamento effettuato.

APPARTAMENTO A2

Appartamento sito al primo piano con ingresso da via dello Speziale, n. 32, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno, due balconi e portico, confinante con via dello Speziale, altra proprietà [REDACTED] su più lati, salvo altri. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 4 e sub 9, categoria A/7, classe 3, vani 6,0, rendita Euro 604,25, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91477. L'appartamento è conforme alla planimetria catastale presentata, a parte lievi e non sostanziali modifiche interne.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità) sono le seguenti:

Superficie lorda dell'appartamento:	mq 128
Superficie abitativa utile:	mq 107
Superficie portico:	mq 11
Superficie balconi:	mq 26

L'appartamento ha pavimenti in ceramica, infissi in legno, rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a GPL.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. In data 31 dicembre 1986 (prot. 53979) è stata presentata, a nome [REDACTED] domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 8109 L. 47/85). L'oblazione, come calcolata dalla richiedente, era pari a L. 4.164.909, di cui risulta pagata soltanto la prima rata di L. 209.000 in data 31 dicembre 1986.

APPARTAMENTO A3

Appartamento sito al secondo piano con ingresso da via dello Speziale, n. 24, composto da quattro camere, cucina, bagno e due balconi; sono annessi una cantina a piano terra, il vano scala da piano terra al secondo piano, ed area scoperta di pertinenza. Il tutto confinante con via dello Speziale, altra proprietà [REDACTED] su più lati, salvo altri.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 2 e sub 7, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 654,61, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91477. L'appartamento è conforme alla planimetria catastale presentata.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità) sono le seguenti:



Superficie lorda dell'appartamento:

mq 128

Superficie abitativa utile:

mq 107

Superficie balconi:

mq 29

Superficie cantina:

mq 9

Superficie corte scoperta:

mq 225

L'appartamento ha pavimenti in ceramica, intassi in legno, rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica: l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento.

L'area esterna è pavimentata in pezzame di marmo.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. In data 31 dicembre 1986 (prot. 53966) è stata presentata, a nome [redacted] domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 8112 L. 47/85). L'oblazione, come calcolata dal richiedente, era pari a L. 3.126.000, di cui risulta pagata soltanto la prima rata di L. 196.000 in data 31 dicembre 1986.

APPARTAMENTO A4

Appartamento con ingresso da via dello Speziale, n. 34, che si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da una scala interna: il piano terra è composto da due camere, cucina-tinello bagno e cantina; il primo piano è composto da quattro camere e due bagni; il secondo piano è composto da una camera e terrazzo, con annessa area scoperta di pertinenza. Il tutto confinante con via dello Speziale, altra proprietà [redacted] [redacted] salvo altri. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 3 e sub 8, categoria A/7, classe 3, vani 6,0, rendita Euro 604,25, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91477. L'appartamento è difforme dalla planimetria catastale presentata, essendo state



realizzate in un secondo tempo: una camera, la cantina e parte della cucina al piano terra, due camere al primo piano, una camera al secondo piano.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità) sono le seguenti:

Superficie lorda dell'appartamento:

piano terra:	mq 117
piano primo:	mq 120
piano secondo:	<u>mq 22</u>

mq 259

Superficie abitativa utile:

piano terra:	mq 98
piano primo:	mq 99
piano secondo:	<u>mq 15</u>

mq 212

Superficie terrazzo secondo piano:

mq 57

Superficie corte scoperta:

mq 248

L'appartamento ha pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a GPL.

L'area scoperta è pavimentata in pezzame di marmo.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. In data 31 dicembre 1986 (prot. 53981) è stata presentata, a nome ~~_____~~ domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 8113 L. 47/85). L'oblazione, come calcolata dal richiedente, era pari a L. 4.141.200, di cui risulta pagata soltanto la prima rata di L. 208.000 in data 31 dicembre 1986. La suddetta sanatoria riguarda l'appartamento come da planimetria catastale: l'ampliamento è stato realizzato in epoca successiva alla domanda di sanatoria, per cui questo (avente superficie utile di circa mq

104) risulta abusivo. È comunque possibile sanare questo ampliamento entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, art. 40. Una volta presentata la domanda di sanatoria sarà possibile denunciare al Catasto Fabbricati l'ampliamento effettuato.

B - IMMOBILE PARTICELLA 685

Proprietà: proprietari dell'immobile, per la nuda proprietà, [redacted] detta

[redacted] e [redacted]

entrambi ivi residenti, ai quali il terreno pervenne per acquisto da [redacted]

con atto in data 18 marzo 1978 a rogito notaio Giuseppe Collosi di Velletri (rep.

79305), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri, il 17

aprile 1978 al n. 994 di formalità. Il terreno era gravato da usufrutto a favore di

[redacted] e di [redacted]

[redacted]

Descrizione dell'immobile: l'immobile consiste in un lotto di terreno, distinto al

Catasto Terreni al foglio 83 particella n. 685, avente superficie catastale di mq 1.014,

derivante dalla fusione della particella 685 (già 275/b) di are 10.10 e 691 (già 274/c) di

centiare 4, confinante con proprietà [redacted] proprietà [redacted] (particella

686), via dello Speciale, salvo altri. Su questo terreno insiste un fabbricato su tre piani,

avente struttura mista in muratura con elementi in cemento armato, e costituito da due

appartamenti al piano seminterrato e da due appartamenti che si sviluppano entrambi su

due piani (piano rialzato e piano primo) collegati da una scala interna.



L'immobile ha due distinti ingressi da via dello Speziale, ai civici n. 28 e n. 30; l'area esterna è catastalmente suddivisa tra le varie unità ma è priva di recinzioni, per cui attualmente sul posto risulta come area comune.

L'immobile è occupato dall'usufruttuaria [redacted] come dichiarato da [redacted] [redacted], presenti al sopralluogo, quantunque i due appartamenti ai piani superiori siano utilizzati anche come residenza di tipo alberghiero (BED & BREAKFAST), ed a tal fine essi sono stati resi comunicanti sia al piano terra sia al primo piano.

UNITÀ IMMOBILIARE BI

sub. 9

Locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da ingresso, salone, cucina, bagno; confinante con altra proprietà [redacted] su più lati, salvo altri. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91478. L'unità immobiliare risulta più grande rispetto alla planimetria catastale, essendo stato unito ad essa il salone dell'unità confinante (sub 10). Per ripristinare lo stato della planimetria catastale è sufficiente ricostruire il muro di divisione tra i due saloni demolito.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità), come da planimetria catastale, sono le seguenti:

Superficie lorda:	mq 72
Superficie abitativa utile:	mq 60
Superficie area esterna:	mq 45

Ar

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, i rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. In data 31 dicembre 1986 (prot. 33980) è stata presentata, a nome [redacted], per questa unità e per la successiva unità "B3", domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 8110 L. 47/85). L'oblazione era stata calcolata dal richiedente in L. 5.805.820; questa, aumentata degli interessi per ritardato pagamento, risulta interamente pagata: L. 291.000 il 31/12/1986; L. 291.000 il 26/7/1989; L. 5.384.000 il 26/4/1990; L. 3.430.000 il 14/11/2001. In data 14 novembre 2001 sono stati pagati gli oneri concessori per L. 8.300.000.

UNITÀ IMMOBILIARE B2

sub. 10

Locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da due camere e bagno; confinante con altra proprietà [redacted] su più lati, salvo altri.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91478. L'unità immobiliare risulta più piccola rispetto alla planimetria catastale, essendo stata una delle due camere, unita al salone dell'unità confinante (sub 9). Per ripristinare lo stato della planimetria catastale è sufficiente ricostruire il muro di divisione che è stato demolito.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità), come da planimetria catastale sono le seguenti:

Superficie lorda:

mq 72

Superficie abitativa utile:

mq 60

Superficie area esterna:

mq 40

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, i rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. In data 31 dicembre 1986 (prot. 53985) è stata presentata, a nome [redacted] per questa unità e per la successiva unità "B4", domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 8107 L. 47/85). L'oblazione era stata calcolata dalla richiedente in L. 5.783.000; questa risulta interamente pagata: L. 290.000 il 31/12/1986; L. 5.493.000 il 26/4/1990. Non sono stati però pagati gli interessi per ritardato pagamento, così come gli oneri concessori.

UNITÀ IMMOBILIARE B3

sub. 1 e 3

Appartamento su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da soggiorno, cucina e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno confinante con altra [redacted], via dello Speciale su due lati, salvo altri. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91478. L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale presentata: l'appartamento è stato reso comunicante sia al piano terra sia al piano primo, con l'appartamento B4 (sub 2-4), unendo i due corridoi. La situazione catastale può essere facilmente ripristinata con la ricostruzione delle due pareti demolite.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità) sono le seguenti:

Superficie lorda dell'appartamento:

piano terra: mq 76

piano primo: mq 76

mq 152

Superficie abitativa utile:

piano terra: mq 64

piano primo: mq 58

mq 122

Superficie portico piano terra:

mq 11

Superficie balconi primo piano:

mq 18

Superficie area esterna:

mq 241

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, i rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica, la scala interna ha pedate ed alzate in granito. L'impianto di riscaldamento ha caldaia alimentata a GPL, gli elementi radianti sono in alluminio.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. Per esso è stata presentata, [REDACTED], domanda di sanatoria unitamente alla precedente unità "B1".

UNITÀ IMMOBILIARE B4

Subb. 2 e 4

Appartamento su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da tre camere e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno confinante con altra proprietà [REDACTED] via dello Speciale, proprietà [REDACTED] salvo altri. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25, giusta domanda di accatastamento presentata il 17 dicembre 1984, protocollo 91478. L'unità immobiliare al piano terra, risulta difforme nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale presentata. L'appartamento inoltre è stato reso comunicante sia al piano terra sia al piano primo, con

l'appartamento B3 (sub 1-3), unendo i due corridoi. La divisione può essere facilmente ripristinata con la ricostruzione delle due pareti demolite.

Le consistenze dell'unità immobiliare (arrotondate all'unità) sono le seguenti:

Superficie lorda dell'appartamento:

piano terra:	mq 72	
piano primo:	<u>mq 72</u>	
		mq 144

Superficie abitativa utile:

piano terra:	mq 59	
piano primo:	<u>mq 57</u>	
		mq 116

Superficie balconi primo piano: mq 15

Superficie area esterna: mq 149

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, i rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica, la scala interna ha pedate ed alzate in granito. L'impianto di riscaldamento ha caldaia alimentata a GPL, gli elementi radianti sono in alluminio.

Situazione edilizia: l'immobile è stato costruito abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia. Per esso è stata presentata, a nome [REDACTED], domanda di sanatoria unitamente alla precedente unità "B2".

Le particelle n. 685 sub 5 e 685 sub 6 sono due aree urbane, aventi superficie rispettivamente di mq 210 e mq 17.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Criteri di stima

Per la valutazione delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati si è adottato il metodo sintetico di stima; esso consiste nel trovare il valore venale in comune

commercio della singola unità immobiliare, applicando al parametro base di valutazione un valore corrispondente a prezzi noti nella zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità in esame. Questo metodo ovviamente ha senso quando esiste un mercato e questo sia sufficientemente attivo, come in effetti avviene nel caso in oggetto.

Il parametro base di valutazione adottato è il metro quadrato di superficie al lordo delle murature, essendo quello utilizzato nelle compravendite effettuate sul mercato immobiliare, e pertanto è l'unico per cui esistono prezzi noti.

Non si è ritenuto di dovere effettuare la stima anche con altri metodi propri dell'estimo, in quanto non correttamente applicabili al caso specifico in esame. Infatti ad esempio, il metodo in base al costo di costruzione si utilizza quando scopo della stima è la determinazione del danno parziale o totale subito dall'edificio, oppure quando, per la particolare destinazione del fabbricato (scuole, ospedali, chiese, ecc.), non esiste un mercato del bene. Il metodo in base al valore di trasformazione viene invece utilizzato se è ipotizzabile una convenienza economica ad una eventuale trasformazione (ad esempio da appartamento di abitazione ad uffici, o in negozi, ecc.), ipotesi non praticabile nel caso in esame.

Infine anche la stima per capitalizzazione del reddito va scartata, in quanto per immobili residenziali, il valore che si otterrebbe con questo metodo, anche applicando bassi saggi di capitalizzazione, sarebbe talmente basso da essere privo di senso.

Caratteristiche dell'immobile

Andando adesso a determinare il valore unitario delle singole unità immobiliari con il metodo sintetico di stima, per prima cosa occorre esaminare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

Questi si trovano nella campagna del Comune di Velletri, a circa tre chilometri in direzione sud, dal centro cittadino, lungo via dello Speciale, traversa della Strada Provinciale "Paganico", da cui distano circa 250 metri.

La tipologia della costruzione è analoga a quella di tante altre case costruite nel dopoguerra nella campagna di Velletri; questa è caratterizzata da un'alta densità abitativa, in quanto lo sviluppo edilizio è avvenuto per la maggior parte in maniera abusiva, senza seguire le previsioni del Piano Regolatore. Ciò ha comportato che la destinazione principale della campagna di Velletri è oramai residenziale, e solo in parte, ed in maniera secondaria, è agricola.

Dagli immobili sono facilmente raggiungibili le destinazioni in direzione sud (Latina, Anzio, S.S. 148-Pontina), mentre per raggiungere le destinazioni a nord di Velletri, occorre attraversare il centro cittadino. Per quanto concerne i mezzi di trasporto pubblico, a poche centinaia di metri, la S.P. Paganico è percorsa da autolinee comunali.

Trattandosi di una zona di campagna, non vi sono nelle sue immediate vicinanze negozi o supermercati: i più vicini si hanno a due o tre chilometri. A meno di un chilometro vi è una scuola elementare, mentre in corrispondenza dell'inizio della Via di Paganico (a circa un chilometro e mezzo) sono concentrati ben quattro Istituti di Istruzione Superiore.

Le caratteristiche intrinseche degli immobili sono in generale diverse per le varie unità, e sono state illustrate nella prima parte della relazione.

Stima

Analizzato l'insieme degli elementi caratterizzanti l'immobile, si passa quindi alla determinazione del suo più probabile valore, secondo il metodo di stima prescelto. Si è pertanto esaminato attentamente il mercato immobiliare di Velletri, per quel che riguarda le compravendite avvenute negli ultimi mesi, di immobili aventi caratteristiche simili, con particolare riferimento a quelle più influenti nel determinare i valori unitari delle singole unità immobiliari, quali: l'età della costruzione, la sua consistenza, l'ubicazione ed il livello delle finiture.

Sulla base dei suddetti parametri si è pertanto calcolato per gli appartamenti del fabbricato "A", un valore unitario di 1.000,00 Euro/mq; di questo valore, ai balconi è stato attribuito il 25%, ai portici 1/3, alle aree scoperte di pertinenza il 10%; per le unità "A1" ed "A3", prive di impianto di riscaldamento, è stato applicato un coefficiente di riduzione del 5%. Alla cantina dell'unità "A3" è stato assegnato il valore di 500,00 Euro/mq. Per l'unità "A4", ancorché abbia una consistenza che è circa il doppio delle altre, è stato mantenuto lo stesso valore unitario, in quanto, a differenza delle altre tre unità, si sviluppa da cielo a terra; al terrazzo è stato attribuito il 20% del valore unitario dell'appartamento.

Per i due appartamenti ai piani terra e primo del fabbricato "B", sono stati calcolati gli stessi valori unitari del fabbricato "A", mentre ai due locali al piano seminterrato, che potrebbero essere utilizzati come abitazione, è stato attribuito il valore unitario di 750 Euro/mq.

VALORE APPARTAMENTO "A1":

mq 138 x 1.000,00 Euro/mq x 0,95	=	Euro	131.100,00
mq 29 x 1.000,00 Euro/mq x 1/3	=	Euro	9.667,00
mq 160 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	<u>16.000,00</u>
TOTALE "A1"			EURO 156.767,00

VALORE APPARTAMENTO "A2":

mq 128 x 1.000,00 Euro/mq	=	Euro	128.000,00
mq 11 x 1.000,00 Euro/mq x 1/3	=	Euro	3.667,00
mq 26 x 1.000,00 Euro/mq x 0,25	=	Euro	<u>6.500,00</u>
TOTALE "A2"			EURO 138.167,00

VALORE APPARTAMENTO "A3":

mq 128 x 1.000,00 Euro/mq x 0,95	=	Euro	121.600,00
mq 29 x 1.000,00 Euro/mq x 0,25	=	Euro	7.250,00
mq 9 x 500,00 Euro/mq	=	Euro	4.500,00
mq 225 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	<u>22.500,00</u>
TOTALE "A3"			EURO 155.850,00

VALORE APPARTAMENTO "A4":

mq 259 x 1.000,00 Euro/mq	=	Euro	259.000,00
mq 57 x 1.000,00 Euro/mq x 0,20	=	Euro	11.400,00
mq 248 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	<u>24.800,00</u>
TOTALE "A4"			EURO 295.200,00

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B1":

mq 72 x 750,00 Euro/mq	=	Euro	54.000,00
mq 45 x 750,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	<u>3.375,00</u>
TOTALE "B1"			EURO 57.375,00

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B2":

mq 72 x 750,00 Euro/mq	=	Euro	54.000,00
mq 60 x 750,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	<u>3.000,00</u>
TOTALE "B2"			EURO 57.000,00



VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B3":

mq 152 x 1.000,00 Euro/mq	=	Euro	152.000,00
mq 11 x 1.000,00 Euro/mq x 1/3	=	Euro	3.667,00
mq 18 x 1.000,00 Euro/mq x 0,25	=	Euro	4.500,00
mq 241 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	24.100,00
TOTALE "B3"			EURO 184.267,00

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B4":

mq 144 x 1.000,00 Euro/mq	=	Euro	144.000,00
mq 15 x 1.000,00 Euro/mq x 0,25	=	Euro	3.750,00
mq 149 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	14.900,00
TOTALE "B4"			EURO 162.650,00

VALORE TOTALE FABBRICATI

EURO 1.207.276,00

FORMAZIONE LOTTI

Per quanto riguarda il fabbricato "A" è stato costituito un lotto per ciascun appartamento. Per il fabbricato "B" sono stati costituiti due lotti: uno per le unità "B1" e "B3" e l'altro per le unità "B2" e "B4".

1° LOTTO

Appartamento con ingresso indipendente sito in Velletri, via dello Speciale, n. 26, piano terra, composto da tre camere, cucina-tinello, due bagni e portico, con annessa area scoperta di pertinenza. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 1 e sub 6, categoria A/7, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 553,90.

VALORE

EURO 156.767,00

2° LOTTO

Appartamento con ingresso indipendente, sito in Velletri, via dello Speciale, n. 32, primo piano, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno, due balconi e portico.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 4 e sub 9, categoria A/7, classe 3, vani 6,0, rendita Euro 604,25.

VALORE

EURO 138.167,00

3° LOTTO

Appartamento con ingresso indipendente, sito in Velletri, via dello Speciale, n. 24, secondo piano, composto da quattro camere, cucina, bagno e due balconi; sono annessi una cantina a piano terra, il vano scala da piano terra al secondo piano, ed area scoperta di pertinenza. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 2 e sub 7, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, rendita Euro 654,61.

VALORE

EURO 155.850,00

4° LOTTO

Appartamento con ingresso indipendente, sito in Velletri, via dello Speciale, n. 34, che si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da una scala interna: il piano terra è composto da due camere, cucina-tinello bagno e cantina; il primo piano è composto da quattro camere e due bagni; il secondo piano è composto da una camera e terrazzo; con annessa area scoperta di pertinenza. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 686 sub 3 e sub 8, categoria A/7, classe 3, vani 6,0, rendita Euro 604,25.

VALORE

EURO 295.200,00

5° LOTTO

I - Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 30, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da soggiorno, cucina e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune

di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3 categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2 - Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 30, composta da ingresso, salone, cucina, bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 241.642,00

6° LOTTO

1 - Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 28, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da tre camere e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2 Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 28, composta da due camere e bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 219.650,00

CONCLUSIONI

Oggetto della presente consulenza sono due distinti fabbricati con corti annesse.

IMMOBILE FOGLIO 83 PARTICELLA 686

Terreno esteso mq 1.030, con sovrastante fabbricato composto da quattro appartamenti ciascuno con ingresso autonomo dalla strada:



A1 - Appartamento al piano terra con ingresso da via dello Speziale, n. 26, occupato in comodato gratuito dalla [redacted] e [redacted], composto da tre camere, cucina-tinello, due bagni e portico, con annessa area scoperta di pertinenza, censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 1 e sub 6. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria: devono essere pagati gli oneri concessori ed il residuo dell'oblazione. Per una parte dell'appartamento deve essere presentata una nuova domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

Valore di stima: EURO 156.767,00

A2 - Appartamento sito al primo piano con ingresso da via dello Speziale, n. 32, occupato in comodato [redacted], composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno, due balconi e portico, censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 4 e sub 9. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria: devono essere pagati gli oneri concessori ed il residuo dell'oblazione. Valore di stima: EURO 138.167,00

A3 - Appartamento sito al secondo piano con ingresso da via dello Speziale, n. 24, occupato in comodato [redacted] composto da quattro camere, cucina, bagno e due balconi; sono annessi una cantina a piano terra, il vano scala da piano terra al secondo piano, ed area scoperta di pertinenza. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 2 e sub 7. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria: devono essere pagati gli oneri concessori ed il residuo dell'oblazione. Valore di stima: EURO 155.850,00

A4 - Appartamento con ingresso da via dello Speziale, n. 34, occupato in comodato [redacted] che si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati

da una scala interna: il piano terra è composto da due camere, cucina-tinello bagno e cantina; il primo piano è composto da quattro camere e due bagni; il secondo piano è composto da una camera e terrazzo; con annessa area scoperta di pertinenza. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 686 sub 3 e sub 8. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria: devono essere pagati gli oneri concessori ed il residuo dell'oblazione. Per una parte dell'appartamento deve essere presentata una nuova domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85. Valore di stima: EURO 295.200,00

IMMOBILE FOGLIO 83 PARTICELLA 685

Terreno di mq 1.014, con sovrastante fabbricato composto da quattro unità immobiliari, occupato [REDACTED]

B1 - Locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da ingresso, salone, cucina, bagno; censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 9. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria, pagando per intero oblazione ed oneri concessori. Valore di stima: EURO 57.375,00

B2 - Locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da due camere e bagno; censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 10. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria, ed è stata pagata per intero l'oblazione. Valore di stima: EURO 57.000,00

B3 - Appartamento su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da soggiorno, cucina e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno, censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3. È stato costruito abusivamente ed è

stata presentata domanda di sanatoria, pagando per intero oblazione ed oneri concessori. Valore di stima: EURO 184.267,00

B4 - Appartamento su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da tre camere e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno, censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4. È stato costruito abusivamente ed è stata presentata domanda di sanatoria, ed è stata pagata per intero l'oblazione. Valore di stima: EURO 162.650,00

Il valore totale delle unità immobiliari è pari a EURO 1.207.276,00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

IL C.T.U.
dott.ing. Alberto Mezzacapo



Verbale di deposito

Clon. 2540

Oggi 19/04/05 innanzi al Cancelliere del Tribunale di Velletri è comparso l'ing. Alberto Mezzacapo, che ha depositato la perizia svolta nella causa promossa da COFINVEST S.r.l. contro [REDACTED] che si compone di n. 24 pagine e n. 4 allegati.

IL CANCELLIERE

IL C.T.U.



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE n. 525/94

RINVIO: 25 - 10 - 11

CHIARIMENTI

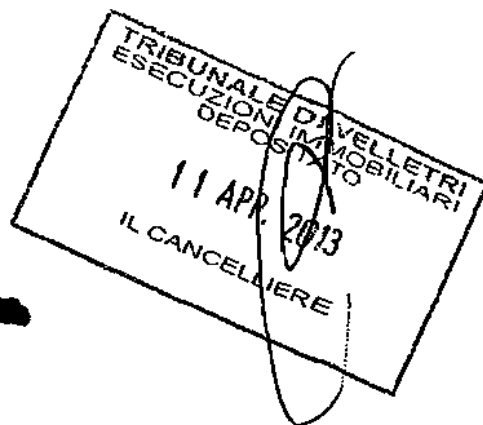
Nella Consulenza Tecnica d'Ufficio

nella causa promossa da:

COFINVEST S.r.l.

contro:

[REDACTED]



PREMESSA

A seguito di ordinanza del G.E., il sottoscritto dott. ing. Alberto Mezzacapo, con studio in Velletri, Via del Comune, n. 41, C.T.U. nell'esecuzione in epigrafe, veniva convocato all'udienza del 15 marzo 2011, per rendere i chiarimenti richiesti dal professionista delegato alla vendita, notaio dott.ssa Bruna Pistolesi. Nel corso di questa veniva concesso termine di novanta giorni per il deposito dei chiarimenti richiesti e l'udienza veniva rinviata al 25 ottobre 2011.

La Consulenza tecnica redatta dal sottoscritto nell'esecuzione promossa dalla COFINVEST S.r.l. contro [REDACTED] riguardante beni siti in Velletri, contrada Paganico, Via dello Speziale, fu depositata il 19 aprile 2005; in particolare i chiarimenti richiesti riguardano i locali al piano seminterrato del fabbricato distinto nel Catasto urbano al foglio 83 particella 685, censiti al sub 9 e sub 10 (nella C.T.U. denominati *unità immobiliare B1* e *unità immobiliare B2*). Il notaio delegato dal Giudice per la vendita nella sua relazione al punto 4) riteneva necessario che fosse

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

specificato dal tecnico se l'utilizzazione attuale sia come abitazione e ciò ai fini dell'esatta corrispondenza con i dati catastali e al fine della regolarità urbanistica.

CHIARIMENTI

Nella C.T.U depositata, la descrizione delle due unità è la seguente:

UNITÀ IMMOBILIARE B1

Locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da ingresso, salone, cucina, bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55. Per quanto riguarda la regolarità edilizia per questa unità, insieme al sovrastante appartamento distinto in Catasto al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3 (nella C.T.U. unità immobiliare B3), è stata presentata domanda di sanatoria a nome di Vita Enzo in data 31 dicembre 1986 (prot. 53980).

UNITÀ IMMOBILIARE B2

Locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da due camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55. Per quanto riguarda la regolarità edilizia per questa unità, insieme al sovrastante appartamento distinto in Catasto al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4 (nella C.T.U. unità immobiliare B4), è stata presentata domanda di sanatoria a [redacted] dicembre 1986 (prot. 53985).

Le due unità nelle sanatorie erano calcolate come superficie non residenziale come anche catastalmente avevano destinazione d'uso a cantina, deposito (cat. C/2), mentre la destinazione effettiva poteva essere anche residenziale. Questa è una realtà ampiamente diffusa nel territorio, ed anche i villini a più piani di nuova costruzione hanno il piano

seminterrato con destinazione effettiva residenziale (camere, sala hobby, ecc.), sebbene il progetto allegato al permesso di costruire preveda al piano seminterrato cantine.

Ovviamente il valore commerciale di questo piano non è lo stesso dei piani superiori con destinazione abitativa. Il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto di ciò nella stima attribuendo ai locali al piano seminterrato un valore ridotto rispetto a quello alla superficie abitativa.

CONCLUSIONI

Le due unità site in Velletri, Via dello Speciale, distinte catastalmente al foglio 83 particella 685 sub 9 e sub 10, hanno destinazione edilizia e catastale a cantina, deposito, ed il loro valore è stato calcolato per questa destinazione, ancorché per finiture e distribuzione interna possano essere utilizzate anche come abitazione.

Sarà nella discrezionalità dell'aggiudicatario valutare se chiedere una sanatoria per cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitativo, sulla base del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.



IL C.T.U.

Ing. Alberto Mezzacapo

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE n. 525/94 + 32/96

RINVIO:

INTEGRAZIONE

alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

nella causa promossa da:

COFINVEST S.r.l.

contro:

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Mezzacapo, con studio in Velletri, Via del Comune, n. 41, C.T.U. nell'esecuzione in epigrafe, depositò in Cancelleria il proprio elaborato peritale il 19 aprile 2005. Successivamente veniva convocato all'udienza del 15 marzo 2011, per rendere i chiarimenti richiesti dal professionista delegato alla vendita, notaio dott.ssa Bruna Pistolesi. I chiarimenti richiesti venivano depositati in cancelleria il 16 giugno 2011 e nuovamente, su espresse richieste del notaio delegato, l'11 aprile 2013 e il 30 maggio 2013.

I chiarimenti richiesti riguardavano gli immobili siti nel Comune di Velletri, Via dello Speciale, n. 28-30, piano seminterrato censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 83 particella 685, sub 9 e sub 10 (nella C.T.U. denominati *unità immobiliare B1 e unità immobiliare B2*).

Nella C.T.U. depositata, la descrizione delle due unità è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE B1: locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da ingresso, salone, cucina, bagno. L'immobile è censito nel

[Handwritten signature]

N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia per questa unità, insieme al sovrastante appartamento distinto in Catasto al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3 (nella C.T.U. unità immobiliare B3), è stata presentata domanda di sanatoria a nome di Vita Enzo in data 31 dicembre 1986 (prot. 53980).

UNITÀ IMMOBILIARE B2: locali al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, composto da due camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55. Per quanto riguarda la regolarità edilizia per questa unità, insieme al sovrastante appartamento distinto in Catasto al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4 (nella C.T.U. unità immobiliare B4), è stata presentata domanda di sanatoria a nome di Vita Nadia in data 31 dicembre 1986 (prot. 53985).

Le due unità nelle sanatorie erano calcolate come superficie non residenziale come anche catastalmente avevano destinazione d'uso a cantina, deposito (cat. C/2), mentre la destinazione effettiva, considerando la distribuzione interna e il livello delle finiture, poteva essere anche residenziale. Di tutto ciò si era tenuto conto nella stima attribuendo a queste due unità un valore unitario di 750,00 €/mq, contro un valore per le unità ai piani superiori con destinazione abitativa che all'epoca era stato fissato in 1.000,00 €/mq.

CHIARIMENTI RICHIESTI

Il notaio delegato nella sua richiesta di chiarimenti al Giudice riteneva necessario che fosse specificato dal tecnico se l'utilizzazione attuale delle due unità è come abitazione e ciò ai fini dell'esatta corrispondenza con i dati catastali e ai fini della regolarità urbanistica.

Il C.T.U. nella sua relazione di chiarimenti aveva ritenuto di confermare quanto dichiarato nella consulenza, con le due unità con destinazione catastale ed edilizia a cantina, lasciando alla discrezionalità dell'aggiudicatario valutare se chiedere una sanatoria per cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitativo, sulla base del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Il Giudice con nota depositata il 19 giugno 2013 chiedeva: *"dica espressamente il C.T.U. se è sanabile il cambio di destinazione d'uso del seminterrato da cantina ad abitazione; in caso affermativo quantifichi il costo e confermi o modifichi la stima dell'immobile"*

RISPOSTA AI QUESITI

Il cambio di destinazione d'uso dell'immobile è **sanabile** entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento in quanto non è in contrasto a quanto stabilito dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Si tratta di due unità immobiliari ciascuna avente una superficie utile abitabile di mq 60, di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione.

La legge 24 novembre 2003 n. 326 prevede un costo di € 100/mq per l'oblazione e di € 27/mq per oneri concessori. Pertanto il costo per ogni singola unità immobiliare in esame sarà pari:

$$\text{mq } 60 \times \text{€ } 127/\text{mq} = \text{€ } 7.620,00$$

La cui cui andranno sommati i costi per le spese tecniche per la redazione della sanatoria che possono quantificarsi in € 1.200,00 e quelli per il cambio di destinazione d'uso catastale in € 900,00. I costi complessivi per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso di ogni unità immobiliare saranno quindi pari a:

$$€ (7.620,00 + 1.200,00 + 900,00) = € 9.720,00$$

In virtù del cambio di destinazione d'uso il valore unitario delle due unità, coerentemente all'elaborato peritale depositato il 19 aprile 2005, aumenterà da € 750,00/mq a € 1.000/mq.

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B1":

mq 72 x 1.000,00 Euro/mq	=	Euro	72.000,00
mq 45 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	4.500,00
TOTALE "B1"			EURO 76.500,00

VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B2":

mq 72 x 1.000,00 Euro/mq	=	Euro	72.000,00
mq 40 x 1.000,00 Euro/mq x 0,10	=	Euro	4.000,00
TOTALE "B2"			EURO 76.000,00

Il valore delle due unità, una volta che siano sanate in appartamenti ad uso abitativo, sarà quindi pari, al netto dei costi degli oneri per il cambio di destinazione d'uso:

$$\text{VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B1": } 76.500,00 - € 9.720,00 = € 66.780,00$$

$$\text{VALORE UNITÀ IMMOBILIARE "B2": } 76.000,00 - € 9.720,00 = € 66.280,00$$

In conseguenza delle variazioni di valore delle due unità, cambieranno i valori del lotto 5 e del lotto 6.

5° LOTTO

1- Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 30, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da soggiorno, cucina e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3 categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2- Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 30, composta da ingresso, salone,

cucina, bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 251.047,00

6° LOTTO

1- Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 28, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da tre camere e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2 Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 28, composta da due camere e bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

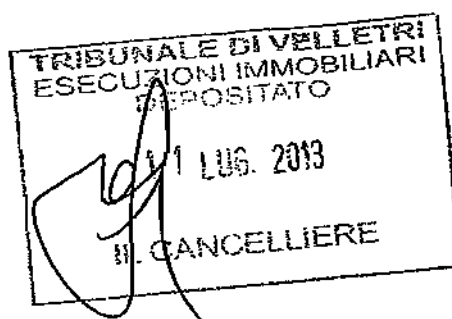
VALORE

EURO 228.930,00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

dot. ing. Alberto Mezzacapo



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE n. 525/94 + 32/96

RINVIO:

INTEGRAZIONE

alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

nella causa promossa da:

COFINVEST S.r.l.

contro:

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Mezzacapo, con studio in Velletri, Via del Comune, n. 41, nominato C.T.U. nell'esecuzione in epigrafe, ha depositato in Cancelleria il proprio elaborato peritale in data 19 aprile 2005.

In questa relazione sono stati formati sei lotti: quattro riguardanti il fabbricato distinto in Catasto al foglio 83 particella 686 e due riguardanti il fabbricato distinto in Catasto al foglio 83 particella 685. Questi ultimi due lotti nella consulenza depositata avevano questa descrizione:

5° LOTTO

1 - Appartamento sito in Velletri, via dello Speziale, n. 30, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da soggiorno, cucina e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3 categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.



2 - Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 30, composta da ingresso, salone, cucina, bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 241.642,00

6° LOTTO

1 - Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 28, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da tre camere e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2 Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 28, composta da due camere e bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 219.650,00

Successivamente il Giudice dell'esecuzione con nota depositata il 19 giugno 2013 poneva al C.T.U. il seguente quesito: *"dica espressamente il C.T.U. se è sanabile il cambio di destinazione d'uso del seminterrato da cantina ad abitazione; in caso affermativo quantifichi il costo e confermi o modifichi la stima dell'immobile"*

Il sottoscritto con nota depositata l'11 luglio 2013 ricalcolava il valore dei due lotti, tenendo conto dell'incremento di valore in conseguenza del cambio di destinazione

d'uso e del costo da sostenere per effettuare la sanatoria e la variazione catastale; i nuovi valori dei due lotti erano i seguenti:

5° LOTTO

1 - Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 30, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da soggiorno, cucina e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 1 e sub 3 categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2 - Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 30, composta da ingresso, salone, cucina, bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 9, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 251.047,00

6° LOTTO

1 - Appartamento sito in Velletri, via dello Speciale, n. 28, che si sviluppa su due piani collegati da scala interna, composto al piano rialzato da tre camere e bagno, ed al primo piano da tre camere e bagno. L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 2 e sub 4, categoria A/7, classe 3, vani 6, rendita Euro 604,25.

2 Unità immobiliare al piano seminterrato, con destinazione catastale a magazzino, sita in Velletri con ingresso da Via dello Speciale, n. 28, composta da due camere e bagno; censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 83 particella 685 sub 10, categoria C/2, classe 6, rendita Euro 111,55.

VALORE

EURO 228.930,00

Il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 7 agosto 2013 invitava il C.T.U. a riformulare i beni d'asta includendo le particelle n. 685 sub 5 e sub 6 che non erano state prese in esame nella C.T.U.

Il C.T.U., analizzata la documentazione in atti e allegata al proprio elaborato peritale depositato il 19 aprile 2005, effettuato un sopralluogo dell'immobile, può concludere che le due particelle di cui alla richiesta del Giudice rappresentano un terreno di totali mq 127 (sub 5 area urbana di mq 110, senza rendita e sub 6 area urbana di mq 17, senza rendita) a servizio dei due lotti e che pertanto sono da considerarsi beni comuni ai subaltemi 1, 3, 2; 4, privi di valore e quindi che non modificano i valori così come già calcolati in precedenza:

5° LOTTO

EURO 251.047,00

6° LOTTO

EURO 228.930,00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

Velletri, 24 settembre 2013

IL C.T.U.

Alberto Mezzacapo

