

TRIBUNALE DI VELLETRI**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Esecuzione immobiliare promossa da

Contro

oooooooo

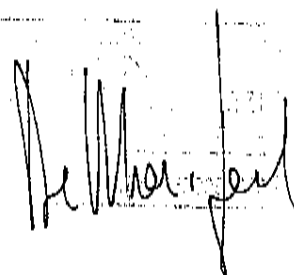
Esec. N. 421/2003 rinvio al 15/01/2009**G.E. Dott. R. Audino**

oooo

Il sottoscritto Geom. DE MARZI FERNANDO iscritto all'Albo dei Geometri di Roma al n. 7124, residente in Albano Laziale (RM) località Cecchina, Via Nettunense n. 245/A ; a seguito della nomina formalizzata previo giuramento di rito, in qualità di C.T.U. esperto per la determinazione del prezzo base d'asta degli immobili oggetto di esecuzione; acquisite le documentazioni ipocatastali dal fascicolo, preso atto dei quesiti posti dalla S.V. Ill.ma inerenti la descrizione, la verifica tecnico-urbanistica catastale e la determinazione del prezzo base d'asta con relativa formazione del lotto per il bando di vendita degli immobili oggetto di esecuzione, relaziona quanto segue.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, formalizzava l'incarico al Notaio Andrea Fontecchia in merito alla redazione della relazione sulla documentazione presente nel fascicolo, ricevuta detta relazione in ritardo, convocava l'Esecutata, in data 09/12/2008 alle ore 18.00 per il sopralluogo, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Montecompatri, via M. Intreccialagli n.65 già Via della Discesa n. 17, alla presenza dell'Esecutata sig.ra procedeva all'accesso sempre alla presenza dell'esecutata effettuava alcune riprese fotografiche, verificava la consistenza e lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

(Verbale allegato A)



Nei giorni successivi si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecompatri per verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, peraltro di vecchissima costruzione anteriore al 1967, acquisendo tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico peritale.

Successivamente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Roma per acquisire le planimetrie catastali dell'immobile e i dati censuari d'attualità, in quanto non presenti nel fascicolo.

In esecuzione all'incarico conferitogli dalla S.V. sulla base degli accertamenti effettuati, sulla scorta delle documentazioni acquisite, nonché dai dati desunti dai rilievi effettuati ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

- **CAPITOLO I°** *Identificazione catastale – possesso*
- **CAPITOLO II°** *Conformità urbanistica*
- **CAPITOLO III°** *Descrizione e consistenze*
- **CAPITOLO IV°** *Criterio di stima*
- **CAPITOLO V°** *Determinazione del prezzo base d'asta*
- **CAPITOLO VI°** *Descrizione per il bando di vendita*

CAPITOLO I°

Identificazione Catastale – Possesso

L'unità Immobiliare oggetto di esecuzione è sita nel Comune di Montecompatri, zona centro Storico Via M. Intreccialagli n. 65, già via della discesa n. 17, facente parte di un fabbricato insistente su area di ente urbano individuata in catasto al fog. **MU part.185** (Vedi Estratto di mappa All. B)

L'unità oggetto di Esecuzione risulta così individuata :

- a) Appartamento posto al piano terra, confinante con Vicolo Chiuso, vano scala e Terrapieno, registrato agli atti del Catasto con i seguenti dati censuari: (vedi Visura all. C)

- **Fg. MU Part. 185 sub 3 Cat. A/4 Cl. 3 Vani 4,5 R.c. € 199,87**

Il tutto attualmente in ditta all'Esecutata per averlo acquistata con atto del notaio Pasquale Cordasco rep. del reg. a Roma il

al n. e trascritto a Roma 2 il al n.

(vedi Nota All. F)

Le planimetria dell'abitazione acquisita presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio non risulta essere conforme allo stato dei luoghi, per un mero errore di graficizzazione e per una diversa distribuzione interna (Vedi Planimetria Catastale Allegato D), per cui si è proceduto alla denuncia di variazione catastale con deposito della nuova planimetria mediante procedura Do.C.Fa. (Vedi Planimetria Catastale Allegato E)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta essere attualmente locata dall'Esecutata a favore del sig. _____ con contratto di affitto avente scadenza il 19/04/2009, reg. all'Ufficio delle Entrate di Frascati il 19/05/2008 n. _____ (Vedi All. I)

CAPITOLO II°

Conformità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato di vecchissima costruzione, edificata in epoca anteriore al 1940 in zona centro storico, come risulta anche dalla data di presentazione apposta sulla planimetria catastale (Vedi All. D). Per cui dal confronto con la situazione attuale risulta evidente che l'unità in oggetto, non ha subito modifiche e trasformazioni tali da comportare autorizzazioni urbanistiche, salvo uno spostamento del wc. avvenuto in epoca imprecisata, comunque assimilabile ad opera interna. La nuova graficizzazione della planimetria si è resa necessaria per l'evidente assenza di mura portanti all'interno dell'abitazione, mero errore grafico nella redazione della planimetria.

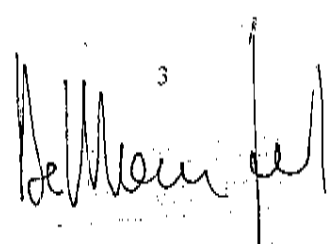
CAPITOLO III°

Descrizione

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è costituito da una struttura portante in Muratura in aderenza ad altro edificio simile, che si eleva per quattro piani fuori terra, con copertura a tetto ed un piano interrato, il tutto in aderenza con altro edificio simile.

Le finiture esterne sono del tipo ad intonaco, l'abitazione ubicata al piano terra è composta da un salone, cucina, bagno, camera e ripostiglio.

Le rifiniture dell'unità oggetto di stima sono di pessima qualità, gli infissi esterni sono del tipo classico a persiane in legno, le finestre e le porte sono in legno, la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica di scarsa qualità sono

3


presente solo nei servizi e in cucina, le pareti sono in parte tinteggiate. Gli impianti sanitari del bagno sono essenziali e di scarsa qualità. Il solaio a vista in travi di legno e tavolato evidenzia la necessità di lavori di manutenzione e rifacimento. Non è presente l'impianto di riscaldamento. (Vedi Foto All. G)

Consistenze

Abitazione piano terra

- Abitazione sup. lorda mq. 72

CAPITOLO IV°

Scelta del criterio di stima

Considerato che trattasi di un fabbricato avente tipologia di Popolare, ubicato in una zona centro storico che per la sua posizione è da ritenersi scarsamente appetibile ai fini della locazione, anche per la mancanza di aree di parcheggio, per le sue caratteristiche, per la consistenza e le rifiniture. Tenuto conto inoltre della vetustà (70 anni circa), del suo cattivo stato di conservazione.

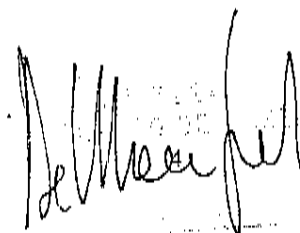
In considerazione dello scopo della stima, che è quello di determinare il prezzo minimo al quale potrà essere venduto l'immobile in un mercato di libera concorrenza, si ritiene corretto applicare il criterio di stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

CAPITOLO V°

Determinazione del prezzo base d'asta

Considerato il numero dei vani utili (3 + accessori), la discreta superficie utile complessiva dell'unità (mq. 53 circa), la pessima qualità delle finiture, la necessità di effettuazione di importanti lavori di manutenzione dell'unità e la mancanza di impianto di riscaldamento; dopo un'attenta indagine di mercato sui fitti correnti della zona con riferimento ad appartamenti aventi le stesse caratteristiche, si ritiene di poter fissare il canone d'affitto, minimo certo continuativo ricavabile dall'immobile, in €. 400,00, pertanto il canone lordo annuo ricavabile è dato dall'accumulazione delle mensilità sopra indicate, a cui sarà applicato un tasso d'interesse del 3% (saggio medio d'interesse fornito dai capitali posti a fruttosità) da cui si avrà:

canone lordo = €. 400,00 x [12 + (0,03 x 5,5)] = €. 4.866,00



Le spese detraibili gravanti sulla proprietà per l'unità immobiliare in oggetto, a seguito di ricerche economiche condotte in via comparativa con unità similari espresse percentualmente rispetto al canone lordo annuo sono:

- Quota assicurazione, manutenzione
12% canone lordo € 583,92
 - I.C.I. imposte e tributi
8% canone lordo € 392,28
 - Quota sfritto e inesigibilità
2% canone lordo € 97,32
- Totale spese € 1.073,52

Applicando dette detrazioni al canone lordo annuo si avrà un reddito annuo netto pari a : € 4.866,00 - € 1.073,52 = € 3.792,48

Individuato il tasso di capitalizzazione applicabile per l'individuazione del prezzo base d'asta dell'immobile, che risulta essere, sulla scorta di ricerche di mercato, pari al 3,5 %. Non presentando l'immobile particolari comodi attivi o passivi rispetto a quelli presi in riferimento non si è variato il saggio stabilito, pertanto applicando la formula della capitalizzazione si avrà:

$$VF = € 3.792,48 / 0.035 = € 108.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

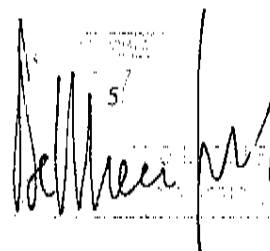
Il valore stimato analiticamente, risulta peraltro concordare grossomodo, con quello ottenuto mediante stime comparative effettuate con notizie assunte presso operatori immobiliari locali, nonché dai valori correnti di mercato desunti anche dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma. (vedi All. H)

Abitazione piano Terra

- Abitazione mq. 72 x € 1.300,00 mq. = € 94.000,00
- Valore Totale Stimato arrotondato € 94.000,00**

Il Valore stimato è stato perciò calcolato mediante interpolazione tra i due valori di stima ottenuti con i metodi diversi, sopra esposti, ed è pari ad € 101.000,00 arrotondato (Centounomila/00 Euro).

Tenuto conto inoltre che l'immobile, per la sua condizione di sottoposizione a procedimento Esecutivo forzato, non può essere considerato certamente come un bene da assoggettare alle valutazioni economiche del libero

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains some illegible text and a small number '5'.

mercato, poiché limitato dagli stretti vincoli della procedura stessa, si ritiene corretto applicare una percentuale riduttiva del valore stimato pari al 10%.

Il sottoscritto perciò è in grado di determinare il prezzo base d'asta finale tenuto conto di tutte le variabili di cui sopra in €. 91.000,00 (Novantunomila/00 Euro) arrotondato.

CAPITOLO VI°

Descrizione per il bando di vendita

Lotto 1

Abitazione occupata sita nel Comune di Montecompatri, zona centro Storico Via M. Intreccialagli n. 65, già via della discesa n. 17 posto al piano terra, composta da un salone, cucina, bagno, camera e ripostiglio, avente una sup. lorda di mq. 72, confinante con Vicolo Chiuso, vano scala e Terrapieno, registrato agli atti del Catasto con i seguenti dati censuari:

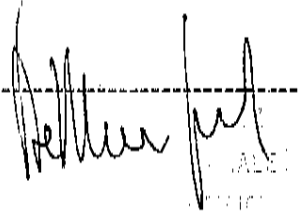
- Fg. MU Part. 185 sub 3 Cat. A/4 Cl. 3 Vani 4,5 R.c. €. 199,87

Prezzo base d'asta €. 91.000,00 (Novantunomila/00 Euro) arrotondato

Tanto doveva in evasione all'incarico conferitogli.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. De Marzi Fernando



- A) Verbale accesso;
- B) Estratto di Mappa
- C) Visura Storica Catastale
- D) Vecchia Planimetria Catastale
- E) Nuova Planimetria Catastale
- F) Nota di Trascrizione
- G) Documentazione Fotografica
- H) Prospetto Valutazioni O.M.I. Agenzia del Territorio
- I) Copia Contratto d'Affitto
- J) Bando di Vendita

