



**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Ill.mo Signor Giudice dr. Valerio Medaglia – Tribunale di Tivoli**  
**Esecuzione Immobiliare R.G. : 304/2017**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Marrocchi residente in Fonte Nuova 48, con studio in Fonte Nuova, Via Valle dei Corsi 48, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma al n.18336, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice nel procedimento sopra indicato, prestava giuramento di rito il giorno 17.05.18 per la redazione di una perizia tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
  - *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
  - *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;*
  - *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
  - *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*
- e altresì che l'Esperto:*

- 1) *provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- 2) *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 3) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 4) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*



**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

*DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.*

*DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.*

*ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 800,00 da porre a carico del creditore procedente e da versare entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.*

*Dispone che l'Esperto segnali tempestivamente al GE l'eventuale mancato versamento del fondo spese per l'adozione dei provvedimenti conseguenti anche ai sensi dell'art. 630 c.p.c.*

Sulla scorta dei documenti agli atti di causa, nonché dagli esiti dei sopralluoghi e delle indagini effettuate il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione che per comodità di consultazione è stata così articolata:

PARTE PRIMA: svolgimento delle operazioni peritali

PARTE SECONDA: risposta ai quesiti indicati dal Giudice

PARTE TERZA: descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

PARTE QUARTA: criteri e metodo di stima

PARTE QUINTA: valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione

PARTE SESTA: quadro sinottico del bene e conclusioni di stima

**PARTE PRIMA**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 4 ottobre 2018 ore 15:30 il sottoscritto C.T.U. insieme all'Avv. Tonino Bernardini in qualità di Custode Giudiziario si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per dare inizio alle operazioni peritali attraverso un primo accesso in cui sono stati effettuati il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (Allegato 1).

In seguito si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio per verificare la legittimità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione, fare richiesta di accesso agli atti per estrarre copia dei medesimi e ritirare successivamente la suddetta documentazione.

**PARTE SECONDA**

**RISPOSTA AI QUESITI INDICATI DAL GIUDICE**

In risposta ai quesiti posti dal giudice il CTU ha provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali, e nello specifico ha:

- Controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567 2° comma attraverso la allegata Certificazione Notarile (Allegato 2);

**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

- Acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato attraverso l'allegata Certificazione Notarile (Atto di compravendita del 28/05/2010 rep. N. 33699/19464 – Allegato 2);
- Acquisito il Certificato di Matrimonio (Allegato 3) ed accertato che gli esecutati risultavano sposati in regime di comunione dei beni;
- Verificato che non esistono situazioni di comproprietà o ulteriori diritti reali sul bene;
- Verificata la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare e rilevata la presenza di parziali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale come specificato nella "Parte Terza" della presente relazione.

Si è altresì come richiesto dal GE:

1. provveduto all'identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali come specificato nella "Parte Terza" della presente relazione attraverso descrizione, elaborati grafici e fotografici (Allegato 4a-4b); si è provveduto in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, alla sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale così come riportato nell'elaborato grafico di inquadramento (Allegato 5);
2. verificato che non vi è alcuna occupazione di terzi sul bene, che è risultato abitato da entrambi gli esecutati, il Sig. [REDACTED];
3. verificato che sull'immobile non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
4. verificato che sull'immobile non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
5. verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Il fabbricato oggetto dell'esecuzione risulta regolarmente costruito a mezzo di Permesso di Costruire del Comune di Galliciano nel Lazio n. 1010 del 08/08/2008, e successiva DIA in variante del 17/03/2010 prot. 2958 integrata in data 20/04/2010 presentati a nome della società [REDACTED]  
[REDACTED] è inoltre verificato che l'immobile presenta Richiesta di Certificato di Agibilità del 28/07/2010 prot. n.9490 (Allegato 7).
6. verificata la presenza di opere accessorie non autorizzate nell'area della corte esterna (magazzino attrezzi e n.2 tettoie e pozzo) e si richiede il ripristino della legittimità del bene così come specificato nella "Parte Terza" della presente relazione.
7. verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata quindi affrancazione da tali pesi e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non derivante da alcuno dei suddetti titoli;



**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

8. verificato che non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato nella "Parte Quarta e Quinta" della presente relazione.

Si è proceduto alla redazione di un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ecc. nella "Parte Sesta" della presente relazione.

### PARTE TERZA

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM) in Via delle Nazioni Unite n.39 ed è situato in un'area semiperiferica del comune sopracitato. Esso consiste in una villetta di testa di un piccolo complesso a schiera con accesso diretto da strada. L'immobile si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed è contornato su tre lati da una corte esterna.

Le facciate della villetta sono in intonaco liscio con alcune finiture in mattoni mentre il tetto a falde è in travi di legno con copertura in coppi. Le finestre sono in pvc/legno e vetro-camera con persiane in legno. Previa attenta indagine, lo stato generale dell'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione, e non necessita di particolari interventi manutentivi.

Il giardino esterno è parzialmente pavimentato e tramite due porticati è possibile accedere rispettivamente ai vani cucina e soggiorno. L'accesso al piano terra si effettua tramite uno dei suddetti porticati direttamente al soggiorno con cucina a vista, da tale spazio è poi possibile accedere ad un disimpegno con bagno attiguo e ad una camera. E' presente in tale area una scala che consente l'accesso al piano superiore (piano primo). Tutti i vani, di altezza 270 cm, hanno soffitti intonacati e tinteggiati lisci. Il locale bagno e la cucina, sono entrambi maiolicati ad altezza 180 cm. Gli impianti (idrico-sanitario ed elettrico) risultano funzionanti. Il piano primo è costituito da un bagno e due camere; da quest'ultime è possibile accedere rispettivamente ad un terrazzo e ad un balcone. Tutti i vani, di altezza variabile tra 180 cm (parte bassa) e i 260 cm (centro falda), hanno soffitti a travi in legno. Il locale bagno è maiolicato 180 cm e gli impianti risultano funzionanti.

L'immobile al piano terra ha una superficie interna netta calpestabile di circa 53 mq mentre il piano primo ha una superficie calpestabile di circa 32mq.

I pavimenti sono in gres porcellanato come i rivestimenti, le porte interne sono in legno tamburato, i vani finestra, come precedentemente descritto, sono in pvc/legno con persiane in legno.

Lo stato edilizio del bene pignorato è da considerarsi NORMALE.

All'esterno nel giardino è stata rilevata la presenza di locali accessori non corrispondenti al progetto che non risultano autorizzati (All. 4b – documentazione fotografica). Sono così costituiti:

- n.1 casetta attrezzi – realizzata presumibilmente in muratura o pannelli di cartongesso (non si è reso possibile accedere all'interno per verificarne le fattezze) con tetto in legno e copertura con manto impermeabilizzante
- n.2 tettoie con struttura verticale e copertura in legno (di cui uno con solo manto impermeabilizzante ed un altro con l'aggiunta di coppi)
- n.1 pozzo in muratura chiuso e non apribile.

**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

La realizzazione di una tettoia, necessita del permesso di costruire. Si specifica come la realizzazione di una tettoia abusiva, ossia di una tettoia edificata senza permesso di costruire, comporta l'applicazione delle sanzioni. Nonostante questo il testo unico per l'edilizia (d.p.r. n. 380/01), prevede la possibilità di ottenere un permesso in sanatoria per quelle opere che già realizzate senza le necessarie autorizzazioni avrebbero comunque la possibilità di ottenerla (art. 36 d.p.r. n. 380/01). Consultato l'ufficio tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di Galliciano nel Lazio ed il relativo regolamento edilizio si ritiene valida la possibilità di sanare le tettoie con i seguenti costi (1.000€ come sanzione+180€ diritti di istruttoria per singola tettoia). Ad essi vanno aggiunti i costi per incarico di un tecnico abilitato per la pratica autorizzativa in sanatoria stimabili in 1.000€.

Rispetto alla casetta degli attrezzi essendo considerando un aumento della cubatura non si rende possibile la sanatoria pertanto si dovrà procedere con la sua demolizione.

In merito al pozzo se considerato come decorativo si ritiene non necessaria nessuna autorizzazione.

Per procedere alla regolarizzazione dei beni precedentemente descritti si è computato un costo complessivo pari a **4.360,00 €**.

- 2.360€ autorizzazione in sanatoria delle tettoie
- 1.000€ incarico tecnico per sanatoria delle tettoie
- 1.000€ demolizione e smaltimento casetta degli attrezzi

Per la descrizione dettagliata si fa riferimento alla planimetria dello stato dei luoghi dalla quale sono state desunte le misure e la consistenza dell'unità immobiliare in relazione al rilievo eseguito e alla documentazione fotografica.

Attualmente il bene immobile oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Galliciano nel Lazio al foglio 21 part.1281 (allegato 8) - Sub 4, strada di lottizzazione (ora via delle Nazioni Unite, 39), categoria A/7, classe 5, consistenza vani 5, sup. cat. 94 mq, R.C. 413,17.

La planimetria censita al catasto risulta conforme al progetto presentato con permesso di costruire n.1010 del 08/08/2008 ma difforme rispetto alle successive varianti (DIA del 17/03/2010 ed integrazione del 20/04/2010) pertanto si ritiene opportuna la presentazione di una variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale.

## PARTE QUARTA

### CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile, intesa come una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate", attraverso dei coefficienti di destinazione che compongono l'intero immobile estratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che nell'ambito dell'unità immobiliare la superficie commerciale viene determinata dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto con la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali. Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).



**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

Le consistenze, quindi, sono così calcolate (fonte: Borsino Immobiliare):

- assegnazione coefficiente di destinazione pari a 100% per abitazione civile > Superficie commerciale:  $64\text{mq} \cdot 1 = \mathbf{64\text{ mq}}$
- assegnazione coefficiente di destinazione pari a 35% per sottotetti mansardati con altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 > Superficie commerciale:  $40\text{mq} \cdot 0,35 = \mathbf{14\text{ mq}}$
- assegnazione coefficiente di destinazione pari a 25% per balconi > Superficie commerciale:  $4,5\text{mq} \cdot 0,25 = \mathbf{1,2\text{ mq}}$
- assegnazione coefficiente di destinazione pari a 35% per terrazzi e logge > Superficie commerciale:  $28\text{mq} \cdot 0,35 = \mathbf{9,8\text{ mq}}$
- assegnazione coefficiente di destinazione pari a 35% per portici e patii (fonte: Borsino Immobiliare) > Superficie commerciale:  $27\text{mq} \cdot 0,35 = \mathbf{9,5\text{ mq}}$
- assegnazione coefficiente di destinazione pari a 10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%) per giardini e aree di pertinenza di ville e villini (fonte: Borsino Immobiliare) > Superficie commerciale unità principale:  $(25\text{mq} \cdot 0,1) + (195\text{mq} \cdot 0,02) = \mathbf{6,4\text{ mq}}$

**TOTALE SUP. COMMERCIALE = 104,9 mq**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (*Market Comparison Approach*) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati, se necessario, specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multi-parametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

- Determinazione della Consistenza;
- Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;
- Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione ove necessario;
- Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;
- Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico le caratteristiche intrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta di mercato e la sua ubicazione, ci consentono di poter conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.





**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

Per poter effettuare il MCA ed individuare il valore ordinario di mercato sono stati consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in cui ricade l'immobile oggetto dell'esecuzione:

- OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
Le ville o villini in stato manutentivo conservativo normale rilevano valori medi ordinari che oscillano da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq;
- Borsinoimmobiliare.it  
Le ville o villini in stato manutentivo conservativo normale rilevano valori medi ordinari da un minimo di 860,00€/mq ad un massimo di 1.250,00€/mq.

Il valore da tenere in considerazione è stato determinato attraverso il calcolo per media aritmetica dei valori sopracitati.

### **VALORE APPARTAMENTO**

VALORE MINIMO:  $(1.100,00€/mq+860,00€/mq)/2 = 980,00€/mq$

VALORE MASSIMO:  $(1.500€/mq+1.250€/mq)/2 = 1375,00€/mq$

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell'attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato ( $VOM_{medio}$ ) sia pari al valore medio tra i due:

**$VOM_{medio}$  APPARTAMENTO pari a 1.177,50 €/mq**

### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

Per una determinazione corretta del valore di mercato dell'immobile in questione, al  $VOM_{medio}$  individuato possono essere attribuiti opportuni coefficienti di differenziazione in quanto, come già accennato, esistono delle specificità intrinseche del bene che incidono e definiscono il Valore Unitario Applicabile al bene.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione non costituisce un obbligo, ma in presenza di determinate condizioni costituiscono solo e soltanto un'opportunità. In termini generali occorre quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche (ad esempio il livello di piano o la vetustà) o se, viceversa, l'ubicazione particolarmente premiante è in grado di annullare qualsiasi ulteriore riflessione.

Nello specifico tra i vari coefficienti di differenziazione valutabili, quali ad esempio *classe demografica dei comuni, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione*, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento abbia delle caratteristiche di "normalità" (coefficienti di differenziazione pari a 1) tali da poter tralasciare l'applicazione dei suddetti coefficienti. In conclusione:

**VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE**

$VUA = VOM_{medio} = 1.180,00 €/mq$

**Il Valore Unitario Applicabile (VUA) al bene in questione è pari a 1.180,00 €/mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Arch. Marco Marrocchi**  
**C.T.U. presso Tribunale di Tivoli**

Via Valle dei Corsi 48 - 00013, Fonte Nuova (RM) - Tel. 069057577 mobile. 3394413378  
email: architettomarrocchi@gmail.com posta certificata: m.marrocchi@pec.archrm.it

**PARTE QUINTA**  
**VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE CALCOLO DEL VALORE DI**  
**MERCATO DEL BENE**

La determinazione del Valore di Mercato (VDM), quindi, avviene sulla base della Superficie Commerciale ed il Valore Unitario Applicabile individuati:

$$\text{VDM} = \text{VUA} \cdot \text{Superficie Commerciale}$$
$$\text{VDM} = 1.180,00 \text{ €/mq} \cdot 104,9 \text{ mq} = 123.782,00 \text{ €}$$

Ad esso andranno sottratti i costi per la regolarizzazione dei beni abusivi pari a **4.360€**.  
Si conclude quindi che il VDM del bene oggetto di stima è approssimabile a **119.400,00 €**.

Inoltre, come disposto da GE si è proceduto alla determinazione di un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi che sarà pari a: **107.460,00 €**

**PARTE SESTA**  
**QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA**

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Villino per uso abitazione su 2 livelli con giardino di pertinenza.
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile e accessori
PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE	119.400,00 €
VALORE DEL BENE RIDOTTO DEL 10%	107.460,00 €

Dopo quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli.

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo del 04.10.18;
2. Certificazione notarile;
3. Certificato di Matrimonio;
- 4a-4b. Elaborati grafici - Documentazione Fotografica;
5. Inquadramento e sovrapposizione catastale su aerofotogrammetria;
- 6a-6b. Copia riferimenti Permesso di costruire n. 1010 del 08/08/2008 e DIA in variante del 17/03/2010 prot. 2958 integrata in data 20/04/2010;
7. Copia Richiesta Certificato di Agibilità del 28/07/2010 prot. n.9490;
8. Documentazione Catastale.

Fonte Nuova, 22/01/2021

Il C.T.U.  
Arch. Marco Marrocchi

