

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

G.E.: Dott. Valerio Medaglia.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Pamela Panattoni.

PROCEDURA R.G.E.I. 376/2016.

C.T.U. - INTEGRAZIONE

Nell'udienza del 28.03.2019, al sottoscritto **Geom. REFRIGERI Fabrizio**, nato a Roma il 06.02.1979 ed ivi residente in Largo Piero Bargellini n. 53, libero professionista con studio professionale in Subiaco, Via dei Monasteri n° 37, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Roma al n° 8675, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.I. 380/2016, veniva posta la seguente integrazione:

"rilevato che il CTU raggruppa in unico lotto (il n. 2) due appartamenti diversi, onera il CTU di depositare entro 30 giorni una nota in cui separi in lotti distinti i due appartamenti e annessi box auto, indicando infine tutti i lotti da porre in vendita con valore dell'intero diritto e della quota pignorata;"

Per quanto il sottoscritto CTU relaziona quanto segue, ad integrazione della consulenza già depositata e in atti:

In sostituzione del precedente LOTTO 2 sono costituiti n. 2 lotti, rispettivamente denominati LOTTO 4 e LOTTO 5.

LOTTO 4 - Quota pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

- Appartamento interno 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, **sub. 2**, Via della Serena n. 59, Piano Terra, Interno 1, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.100,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 100,00

Valore commerciale = mq. 100,00 x €. 1.100,00 = € 110.000,00

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - amministrativa = **- €. 2.700,00**

Valore commerciale = € 110.000,00 - € 2.700,00 = € 107.300,00

- Per il Garage n. 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, **sub. 5**, Via della Serena n. 59, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 54,00

Valore commerciale = mq. 54,00 x €. 700,00 = € 37.800,00

Costi relativi alla riconversione dell'effettivo utilizzo dei vani finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - urbanistica approvata (da civile abitazione a garage) = **- €. 800,00**

Valore commerciale = € 37.800,00 - € 800,00 = € 37.000,00

- Per la corte sub. 8 ad uso esclusivo dei sub. 5 e sub. 2 - Area identificata nell'elaborato planimetrico, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 8: superficie mq. 99,30. Il Valore commerciale viene calcolato sulla base del valore a mq. dell'appartamento sub. 2 come segue: 15% fino a 25 mq., l'eccedenza calcolata al 5%.

(€. 275,00 x 25 mq.) + (€. 55,00 x 74,30 mq.) = €. 12.902,50

Valore commerciale = € 10.961,50



RIEPILOGO LOTTO 4:

Unità Immobiliare	Valore Commerciale dell'intero	Quota pari a 1/6
- Appartamento int. 1 sub. 2	€. 107.300,00	€. 17.883,33
- Garage n. 2 sub. 5	€. 37.000,00	€. 6.166,67
- Corte esclusiva sub. 8	€. 10.961,50	€. 1.826,92
	€. 155.261,50	€. 25.876,92

Valore complessivo dell'intero immobile = €. 155.261,50

Valore complessivo pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = €. 25.876,92

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi = €. 25.876,92 - 10 % = €. 23.300,00 in arr.



LOTTO 5 - Quota pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della**Serena n. 59.**

- Per l'Appartamento interno 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, **sub. 3**, Via della Serena n. 59, Piano Secondo (Primo in planimetria catastale), Interno 2, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.300,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 107,00**Valore commerciale = mq. 107,00 x € 1.300,00 = € 139.100,00**

- Per il Garage n. 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, **sub. 4**, Via della Serena n. 59, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 52,00**Valore commerciale = mq. 52,00 x € 700,00 = € 36.400,00**

- Per la corte **sub. 7** ad uso esclusivo dei sub. 4 e sub. 3 - Area identificata nell'elaborato planimetrico, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 7: superficie mq. 98,50. Il Valore commerciale viene calcolato sulla base del valore a mq. dell'appartamento sub. 3 come segue: 15% fino a 25 mq., l'eccedenza calcolata al 5%.

(€ 325,00 x 25 mq.) + (€ 65,00 x 73,50 mq.) = € 12.902,50**Valore commerciale = € 12.902,50****RIEPILOGO LOTTO 5:**

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento int. 2 sub. 3	€ 139.100,00	€ 23.183,33
- Garage n. 1 sub. 4	€ 36.400,00	€ 6.066,67
- Corte esclusiva sub. 7	€ 12.902,50	€ 2.150,42
	€ 188.402,50	€ 31.400,42

Valore complessivo dell'intero immobile = € 188.402,50**Valore complessivo pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = € 31.400,42****Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza****della garanzia per vizi = € 31.400,42 - 10 % = € 28.250,00 in arr.**

RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI

LOTTO	VALORE DELL'INTERO	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 - 10%
1	29.000,00 €	4.833,33 €	4.350,00 €
2	343.667,00 €	57.277,84 €	51.550,00 €
(Lotto n. 2 diviso nei LOTTI 4 e 5)			
3	64.600,00 €	10.766,67 €	9.700,00 €
4	155.261,50 €	25.876,92 €	23.300,00 €
5	188.402,50 €	31.400,42 €	28.250,00 €

Subiaco Lì, 1 aprile 2019.

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Refrigeri

