

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. N. 149/2014



PROCEDURA PROMOSSA DA

Banca Popolare del Lazio - Società Cooperativa
per azioni

NEI CONFRONTI DI



GIUDICE

Dott.ssa Adriana Mazzacane

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Unisoni Federica

**PERIZIA
DI
STIMA IMMOBILIARE**



TIVOLI

02/09/2017



CONSULENTE TECNICO

ING. GIANLUCA EVANGELISTA



SOMMARIO

1	Premessa	4
1.1	Quesiti	4
2	Operazioni svolte dal C.T.U.	6
3	Quesito n°1	6
4	Quesito n° 2	6
5	Quesito n° 3	7
6	Quesito n° 4	7
7	Quesito n° 5	7
7.1	Particelle e pignoramento	8
8	Quesito n° 6	8
8.1	Locale Commerciale (Piano Terra)	9
8.2	Terreno limitrofo	9
8.2.2	Fruibilità del terreno	10
8.3	Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale	10
9	Quesito n° 7	12
9.1.1	Contratto di locazione (cfr. allegato 12)	12
9.1.2	Cessione ramo di azienda (cfr. allegato 13)	12
10	Quesito n° 8	12
10.1	Certificato di Destinazione Urbanistica	13
11	Quesito n° 9	13
11.1	Riepilogo costi per rendere indipendente il terreno	14
12	Quesito n° 10	14
13	Quesito n° 11	15
13.1	Opere abusive	15
13.2	Difformità riscontrate	15
13.2.1	DIA non eseguita	15
13.3	Riepilogo costi per la regolarizzazione	16
14	Quesito n° 12	16
15	Quesito n° 13	16
16	Quesito n° 14	16
16.1	Determinazione della quotazione di mercato	17
16.1.1	Quotazioni OMI	17



16.1.2	Inserzioni di vendita on-line	17
16.1.3	Quotazione media di mercato	18
16.2	Determinazione della superficie commerciale.....	18
16.3	Determinazione del Valore di Mercato.....	19
16.3.1	Valore di mercato regolarizzato	20
16.3.2	Riduzione sul valore di mercato regolarizzato.....	20
17	Quesito n° 15	20
18	Allegati.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 PREMESSA

A seguito di conferimento di incarico avvenuto in data 14/11/2016 da parte della dott.ssa Adriana Mazzacane, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Tivoli, il sottoscritto Ing. Gianluca Evangelista, nato a Roma il 07/01/1975, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A24739, quale Consulente Tecnico d'Ufficio come esperto stimatore, espone il proprio parere tecnico in ordine ai seguenti quesiti che gli sono stati posti.

1.1 QUESITI

"... Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- 1. controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- 2. acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- 3. 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.*
- 4. Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- 5. 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;*

Dispone altresì che l'Esperto:

- 6. 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;*
- 7. 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;*
- 8. 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;*
- 9. 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;*
- 10. 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;*

11. 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;
12. 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;
13. 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.
14. 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.
15. DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto 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.

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 € 400,00 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.



2 OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

La presente perizia di stima è stata svolta dal novembre 2016 al settembre 2017. E' stato necessario acquisire ulteriore documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave dopo regolare richiesta di accesso agli atti. Ulteriore documentazione è stata inoltre acquisita presso l'Agenzia delle Entrate in via telematica. E' stato effettuato un accesso presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento in data 03/08/2017 congiuntamente con il custode giudiziario. Le unità immobiliari erano occupate da terzi provvisti di un contratto di locazione finalizzato alla gestione di una attività commerciale (bar).

In tale occasione sono stati effettuati dei rilievi metrici e fotografici e si è proceduto a verificare la corrispondenza dallo stato di fatto con quanto rappresentato nelle planimetrie e mappe catastali e negli elaborati presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

3 QUESITO N°1

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze

In atti risulta presente un Certificato Ipotecario Speciale (prot. n. RM 366262 del 16/05/2014) riportante i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. (cfr. allegato 10). Per verificare ulteriori iscrizioni o trascrizioni successive a quelle indicate nel suddetto documento, è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipotecaria in data 25/08/2017 dalla quale nessun nuovo elemento emerge (cfr. allegato 11).

4 QUESITO N° 2

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato

Il debitore esecutato, [REDACTED] nella persona di [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della suddetta società, ha acquistato dai signori [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal Notaio Loredana Bocca rep. N. 22.046 e racc. 15.406 del 30/09/2010 (cfr. allegato 2) i seguenti immobili siti in Cave (RM), Via dello Speciano 39/43:



1. **locale commerciale** posto a piano terra, con consistenza catastale di 88 mq; censito al catasto fabbricati al Foglio 5, Particella 230, Subalterno 501;
2. circostante **appezzamento di terreno edificabile** della superficie catastale di 640 mq; censito al catasto terreni al Foglio 5, Particella 231.

L'atto di compravendita era presente in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 QUESITO N° 3

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

Al quesito non è possibile rispondere in quanto l'esecutato risulta essere la società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Cave (RM), Via dello Speciano 56 A (c.f. 10634021009).

6 QUESITO N° 4

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari

Vi è corrispondenza tra i soggetti esegutati e gli intestatari del bene pignorato. Non risultano altri diritti reali sul bene dalla documentazione acquisita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 QUESITO N° 5

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

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al 10/02/2017 (cfr. Allegato 3 e 4) e quelli indicati nell'atto di pignoramento (cfr. Allegato 5).

Vi è corrispondenza sostanziale tra quanto riportato nella planimetria catastale acquisita dall'Agenzia delle Entrate in data 13/12/2016 e quanto verificato al momento del sopralluogo in data 03/08/2017 (cfr. allegato 6). Le lievi difformità edilizie verranno di seguito evidenziate.

7.1 PARTICELLE E PIGNORAMENTO

Vi è da osservare, per maggior precisione, che l'esecutato risulta attualmente proprietario di due particelle limitrofe **ma non tutte oggetto di pignoramento**. Nelle figura 1 si riporta una rappresentazione grafica, mentre nella tabella 1 se ne indica una sintesi.



Figura 1 – rappresentazione delle aree pignorate: in rosso il locale commerciale e in celeste il terreno (part. 531). Il contorno giallo individua la part. 230, non oggetto di pignoramento.

Tabella 1 – beni e relativo pignoramento

FOGLIO	PARTICELLA/SUB	CATASTO	PIGNORAMENTO	RAPPRESENTAZIONE
Fg. 5	part. 230	terreni	No	Contorno giallo
Fg. 5	part. 230	terreni	Si	celeste
Fg. 5	part. 230 sub 501	fabbricati	Si	rosso

L'area di sedime e perimetrale al fabbricato (part. 230) non risulta pignorata, mentre risulta pignorata la particella limitrofa (part. 231).

8 QUESITO N° 6

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

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- locale commerciale** posto al piano terra, della superficie catastale di metri quadrati ottantotto (88) distinto al catasto dei Fabbricati del Comune di Cave (RM), foglio 5, particella 230, sub 501, piano T, cat. C/1;

- b) **terreno edificabile** (non confinante) della superficie catastale di metri seicentoquaranta (640) distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Cave (RM), foglio 5, particella 231 di are 06,40.

Di seguito si specificano nel dettaglio i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

8.1 LOCALE COMMERCIALE (PIANO TERRA)

Foglio 5, particella 230, sub 501, piano T, cat. C/1 - Classe 3 – Consistenza mq 88 – Rendita € 1.004,41

Locale commerciale sito al piano terra. Risulta avere due accessi dalla strada principale (via dello Speciano) e una forma a *ferro di cavallo*. Attualmente l'accesso all'esercizio commerciale esistente (bar) avviene attraverso una unica apertura identificata attualmente al civico 41A. Si accede ad un ambiente di forma rettangolare che risulta collegata, attraverso un modesto corridoio, ad un altro ambiente con caratteristiche simili per forma e dimensioni. Il primo ambiente, dotato di bancone, cassa, frigorifero è impiegato come porzione principale dell'attività commerciale. Il secondo ambiente, viene attualmente impiegato come *sala giochi* con la presenza di un tavolo da biliardo e alcune slot machines. Nel primo ambiente è presente un bagno e un antibagno. Il locale risulta arredato, dotato di controsoffitto, di illuminazione, impianto di condizionamento e porta di uscita di emergenza che consente il deflusso sul piazzale limitrofo. Lo stato dell'u.i. in esame risulta buono.

8.2 TERRENO LIMITROFO

Foglio 5, particella 231 - Classe Semin-Arbor – Superficie 640 mq – Rendita € 5,95 (domenicale), € 3,47 (agrario)

Attualmente l'accesso alla particella 231 del terreno pignorato, avviene a mezzo di un cancello carrabile che è **ubicato sulla particella 230**. Il fabbricato, identificato con la particella 230, risulta ricadere su un terreno avente il medesimo numero di particella alla quale lo stesso fabbricato risulta *graffato*, a seguito della sua edificazione.

La particella 230 del catasto terreni, **non risulta oggetto di pignoramento**; il terreno oggetto di pignoramento risulta essere un'area che allo stato attuale non possiede né una separazione fisica né un accesso indipendente dall'altra particella. Attualmente l'area è impiegata per circa il 50% della sua superficie come parcheggio e area ristoro a servizio dell'attività commerciale mentre la restante parte risulta in uno stato di degrado e abbandono, considerata la presenza di vegetazione e di vario materiale edile ivi depositato ed abbandonato.

L'area fruibile attualmente risulta pertanto limitata alla porzione destra rispetto al fabbricato fino ad una delimitazione fisica, riscontata in fase di sopralluogo e realizzata con bandoni da cantiere, predisposti a filo con la parete laterale del fabbricato in direzione geografica SW-NE, che non ne hanno consentito una ispezione visiva e metrica.

8.2.2 Fruibilità del terreno

A parere dello scrivente, tale situazione può essere agevolmente risolta realizzando una separazione fisica tra le due particelle dopo un'esatta verifica del confine e creando un accesso indipendente o su Via dello Speciano o sulla limitrofa Via delle Ginestre. Il terreno, dato lo stato in cui risulta attualmente, necessita inoltre di una bonifica per renderlo fruibile.

8.3 SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E MAPPA CATASTALE

Di seguito si riporta l'ubicazione del fabbricato sull'estratto di mappa presente presso l'Agenzia delle Entrate e sul software Google Earth relative alla data del 22/05/2016.





Figura 2 - Stralcio dell'Estratto di Mappa (Agenzia delle Entrate) – Fg 5 Part 230 (fabbricato) del Comune di Cave (RM)



Figura 3 - Stralcio dal software Google Earth (data 22/05/2016) con identificazione dell'u.i. (rosso) e del terreno identificato con part. 230 (celeste).

9 QUESITO N° 7

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.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta regolarmente occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di titolare dell'attività di somministrazione di cibi e bevande (bar). Come da documentazione fornita dallo stesso, risultano in essere due contratti di seguito esplicitati.

9.1.1 Contratto di locazione (cfr. allegato 12)

In data 29/01/2015 viene stipulato un contratto di locazione commerciale tra la [REDACTED] e Società [REDACTED] con le seguenti caratteristiche:

Oggetto: locale commerciale sito in Cave (RM) Via Speciano, 41 con annesso cortile adiacente (porzione particella 231);

Estremi catastali dell'immobile: Fg 5 part. 230, sub 501;

Durata: sei + sei dal 01/02/2015;

Prezzo: € 11.100, 00 annui (€ 925 mensili con pagamento anticipato entro l'8 del mese);

Uso locale: bar, caffetteria.

Si fa rammenta che il pignoramento dell'immobile, oggetto di locazione, è stato trascritto in data 15/04/2014.

9.1.2 Cessione ramo di azienda (cfr. allegato 13)

In data 23/09/2015 la [REDACTED] l'azienda di natura mobiliare corrente in Cave, Via dello Speciano 41/a, relativa all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. L'atto è stipulato presso il Notaio Viviana Russo in Via Vittorio Emanuele 79 in Anagni (FR), in data 08/09/2015 (Contratto registrato a Frosinone il 09/09/2015 con Numero 5003 e serie 1/T).

Precedentemente alla suddetta cessione, tra la Società [REDACTED] in essere un **contratto di affitto di azienda** (cfr. allegato 14). L'atto è stato stipulato presso il Notaio Giancarlo Castorina in Viale dell'Arte 66 in Roma, in data 01/02/2013 e risulta registrato in data 05/02/2013 con Numero 3534 e serie 1/T in luogo "non leggibile".

10 QUESITO N° 8

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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente sui beni (cfr. allegato 11) **non** risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato ipotecario in atti (allegato 10). Non sussistono vincoli né oneri gravanti sul bene. Il condominio non risulta costituito, non risultano vincoli legati ad asservimento di cubatura né vincoli di carattere storico artistico.

10.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cave in data 11/02/2017 prot. n. 1446/2017 (cfr. Allegato 7) si evince che:

il bene ricade nella seguente zona di P.R.G. Vigente e P.U.G.C. Adottato:

- ✓ **P.R.G.:** Zona B di completamento, conservazione dei volumi e risanamento;
- ✓ **P.U.G.C. Adottato:** Città consolidata, tessuto T3.

L'area risulta soggetta a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n° 3267/23.

Da P.T.P.R. in adozione la particella ricade in:

- ✓ Tav. A Paesaggio degli insediamenti urbani
- ✓ Tav. B Nessun vincolo risulta presente.

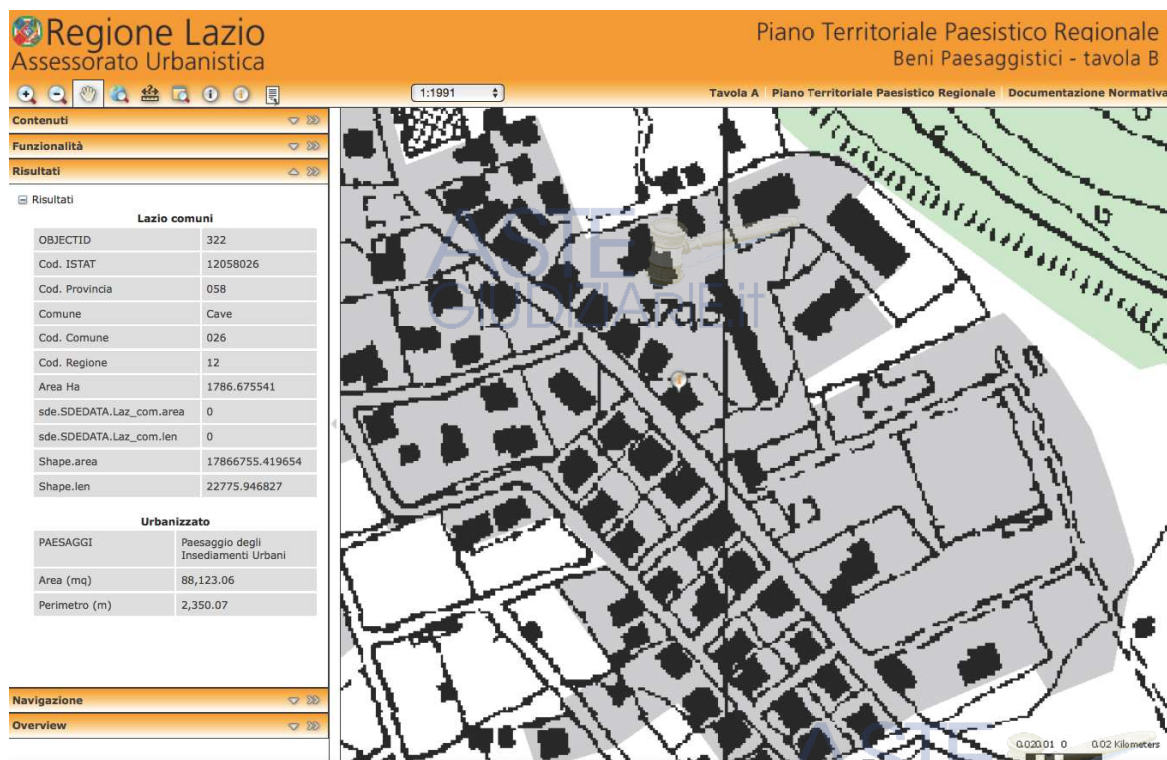


Figura 4 – estratto della tavola B del PTPR

11 QUESITO N° 9

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

Come anticipato nella descrizione del bene, la particella di terreno pignorato (231) non risulta avere né una separazione fisica dalla particella limitrofa 230, né un accesso indipendente. Tale situazione potrà essere regolarizzata agevolmente con un riconfinamento e la richiesta di autorizzazione per apertura di un passo carrabile su una delle due strade limitrofe (Via dello Speciano o Via dele Ginestre).

11.1 RIEPILOGO COSTI PER RENDERE INDIPENDENTE IL TERRENO

Di seguito si elencano i costi stimati che si dovranno sostenere per eseguire le operazioni sopra indicate:

- 1) Rendere accessibile la totalità della superficie del terreno pignorato: eliminazione barriere per consentire accesso alla parte restante di terreno, taglio vegetazione, conferimento in discarica eventuali materiali abbandonati: **€ 3.000 circa**;
- 2) Riconfinamento a mezzo strumentazione topografica, posizionamento picchetti, posa in opera di rete di confine: **€ 3.000 circa** (onorario professionista e costi vivi);
- 3) Apertura passo carrabile con rilievo, presentazione progetto, demolizione parte di muro ed inferriata, posa in opera nuovo cancello carrabile: **€ 10.000 circa** (diritti di segreteria, onorario professionista, demolizione, fornitura e posa in opera del cancello).

L'importo complessivamente stimato per rendere indipendente il terreno, che attualmente non risulta separato fisicamente dalla particella limitrofa e non gode di un accesso indipendente, risulta pari ad **€ 16.000 circa**.

12 QUESITO N° 10

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

L'intero compendio composto da un fabbricato a tre piani, risulta realizzato in data antecedente al 1967, ma non è stato fornito titolo originale dall'U.T.C. poiché non disponibile presso archivi comunali (cfr. p.e.c. del Dirigente in data 24/08/2017).

Non risulta inoltre presente il certificato di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Entrambe le informazioni sono state desunte dall'atto di compravendita (cfr. allegato 2).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cave in data 17/02/2017 prot. n. 1446/2017 (cfr. allegato 8) si evince che:

1. la zona di P.R.G. nella quale è ubicato il fabbricato e il terreno oggetto di pignoramento ricadono nella seguente zona di P.R.G. vigente e P.U.G.C. adottato:

- ✓ **P.R.G.:** Zona B di completamento, conservazione dei volumi e risanamento;
- ✓ **P.U.G.C. Adottato:** Città consolidata, tessuto T3.

2. l'area risulta soggetta a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n° 3267/23.
3. nulla viene attestato circa la sussistenza o meno di Usi Civici sulla particella.

13 QUESITO N° 11

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

13.1 OPERE ABUSIVE

Nell'unità immobiliare **non sono state realizzate** opere in assenza di titolo abilitativo che hanno apportato un aumento di superficie e di volume e che pertanto necessitano di essere sanate.

Non risultano istanze di condono presenti né pendenti per l'u.i. in oggetto, come da attestazione rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del 17/03/2017 (cfr. allegato 8).

13.2 DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità riscontrate, da una comparazione tra l'ultima D.I.A. a cui è stato dato seguito (prot. 14878 del 06/11/2008 – cfr. allegato 9), la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi **sono minimali** e riconducibili a:

- **trasformazione** di una finestra in **porta** di comunicazione con l'area esterna (porta di emergenza del locale bar);
- **differente disposizione** dell'apertura wc presente nel locale.

Tali opere, non comportando aumenti né di superficie né di volumetria, non sono soggette ad accertamento di doppia conformità (art. 36 del D.P.R. 380/01) ma possono essere sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria. Le difformità sopra citate sono state graficizzate nell'allegato 15.

13.2.1 DIA non eseguita

Si precisa che in data 10/08/2010 con prot. 10093 è stata presentata una DIA per "ristrutturazione edilizia relativa al frazionamento dei due appartamenti al primo e secondo in quattro unità immobiliari (2 a piano), e lavori di manutenzione straordinaria completi che riguarderanno l'intero edificio, la costruzione di portici al piano terra e terrazzi ai piani

superiori...". A tale richiesta non si è dato seguito in quanto le opere al momento del sopralluogo non risultano realizzate, almeno per la quota parte inerente le porzioni oggetto di pignoramento. La DIA risulta attualmente decaduta per decorrenza di limiti temporali.

13.3 RIEPILOGO COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Di seguito si elencano i costi stimati che si dovranno sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili:

- 1) regolarizzazione edilizia - presentazione della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi (apertura porta e modifica interna wc):

€ 3.000 circa (diritti di segreteria, sanzione e onorario professionista);

- 2) regolarizzazione catastale - aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate:

€ 1.000 circa (diritti di segreteria e onorario professionista);

L'importo complessivamente stimato per regolarizzare le suddette difformità minimali risulta dunque pari ad **€ 4.000 circa**.

14 QUESITO N° 12

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

Nonostante l'espressa istanza di attestare se il terreno risultasse soggetto a censo, livello, usi civici sulla richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica del 10/02/2017 avanzata dallo scrivente a mezzo pec, ciò non risulta indicato dall'Ente in fase di rilascio dello stesso certificato (cfr. allegato 8).

15 QUESITO N° 13

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

Il condominio non risulta costituito, non sono pertanto presenti spese annue fisse di gestione, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Nessun lavoro risultava in corso al momento del sopralluogo. Non risultano noti eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

16 QUESITO N° 14

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

16.1 DETERMINAZIONE DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO

Per la determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato, si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

16.1.1 Quotazioni OMI

Le quotazioni immobiliari OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo. Per quanto concerne il locale commerciale la ricerca nella banca dati OMI è stato condotta con i seguenti dati di input:

- ✓ Provincia: ROMA
- ✓ Comune: CAVE
- ✓ Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
- ✓ Codice di zona: B1
- ✓ Microzona catastale n.: 1
- ✓ Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- ✓ Destinazione: Commerciale
- ✓ Periodo: Secondo semestre 2016

Il risultato della ricerca ha fornito per tipologia "NEGOZI" con stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 1.000 €/mq e un valore di mercato massimo di 1.300 €/mq; con questi dati si determina il seguente valore medio:

⇒ Valore di mercato medio – da quotazioni OMI: **1.150 €/mq**

Per quanto concerne i valori per il TERRENO EDIFICABILE, **non sono stati rinvenuti valori disponibili** in banca dati.

16.1.2 Inserzioni di vendita on-line

Consultando i siti *on line* delle agenzie immobiliari è stato possibile rilevare il costo di alcuni immobili con caratteristiche similari a quelle del fabbricato oggetto della relazione di stima. Di seguito si riporta una tabella con i dati relativi agli immobili attualmente in vendita nelle zone circostanti in Cave (RM).

Tabella 2

Tipologia	m ²	Costo (€)	€/m ²
Locale Commerciale (autonomo, piano terra)	50	70.000 €	1400 €
Locale Commerciale (autonomo, piano terra)	90	80.000 €	889 €
Locale Commerciale (attività bar già avviata, comprensiva di merce)	60	125.000 €	2.083 €
Locale Commerciale (attività bar già avviata, comprensiva di merce)	35	35.000 €	1.000 €
Media del costo €/m²		1.343,00	

Tabella 3

Tipologia	m ²	Costo (€)	€/m ²
Terreno edificabile	770	42.000	54
Terreno edificabile	1.750	300.000	171
Terreno edificabile	3.000	17.000	6
Terreno edificabile	600	50.000	83
Media del costo €/m²		78,5	

Valore di mercato medio (da inserzioni on line):

⇒ Locale commerciale: 1.343,00 €/mq

⇒ Terreno edificabile: 78,5 €/mq

16.1.3 Quotazione media di mercato

Confrontando i due valori descritti nei precedenti paragrafi, si ottiene una quotazione media di mercato per il locale commerciale mentre non si è potuto effettuare lo stesso confronto per il terreno edificabile:

⇒ QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO locale commerciale: **1.246 €/mq**

⇒ QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO terreno edificabile: **78,5 €/mq**

16.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle



Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, che la definisce come una "superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile"¹.

Il locale commerciale oggetto di stima non possiede pertinenze, pertanto la determinazione della superficie commerciale si limita al calcolo delle superfici coperte calpestabili secondo i seguenti criteri:

1. **superfici coperte calpestabili** comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Il calcolo di tali superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:
 - a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), fino allo spessore massimo pari alla metà della parete in caso sia confinante con altre proprietà o con proprietà condominiali;
 - c) 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare tale percentuale deve essere considerata al 100%. In ogni caso la superficie così computata non potrà eccedere il 10% della somma delle superfici di cui al punto a) e b).

Tabella 4

LOCALE COMMERCIALE				
VANO	REGOLARITA' EDILIZIA	SUPERFICIE (m ²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m ²)
Intera u.i.	Si	112,26	1	112,26
TERRENO EDIFICABILE				
AREA		SUPERFICIE (m ²)	COEFF.	SUP.COMMERCIALE (m ²)
Terreno edificabile		640	1	640

16.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato determinato come prodotto della superficie commerciale per la quotazione media di mercato così come definiti nei precedenti paragrafi, applicando il criterio comparativo diretto.

Si è ottenuto dunque il seguente risultato:

$$\Rightarrow \text{VALORE DI MERCATO locale commerciale} = 112,26 \text{ mq} \times 1.246 \text{ €/mq} = \mathbf{139.876 \text{ €}}$$

$$\Rightarrow \text{VALORE DI MERCATO terreno edificabile} = 640 \text{ mq} \times 78,5 \text{ €/mq} = \mathbf{50.240 \text{ €}}$$

¹ Si confrontino anche i criteri stabiliti dalla BIR – Azienda per il Mercato immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26/03/1998 con la norma UNI 10750

16.3.1 Valore di mercato regolarizzato

Per determinare il Valore di Mercato regolarizzato si è proceduto sottraendo al valore di mercato sopra specificato i seguenti importi:

- a) costi di regolarizzazione urbanistica/catastale calcolati nel paragrafo 13.5: **€ 4.000 circa;**
- b) costi di opere per rendere accessibile e indipendente il terreno (riconfinamento e passo carrabile) calcolati nel paragrafo 11.1: **€ 16.000 circa;**
- c) riduzione del 20% sul valore di mercato del locale commerciale per presenza di regolare contratto di locazione²: **€ 28.000 circa.**

Il costo complessivo necessario per regolarizzare e rendere indipendente e fruibile il terreno sommato alla riduzione applicata per la presenza del canone di locazione fornisce un importo totale pari ad **€ 48.000 circa.**

Si ottiene così il seguente valore:

$$\Rightarrow \text{VALORE DI MERCATO REGOLARIZZATO} = \\ = 139.876 \text{ €} + 50.240 \text{ €} - 48.000 \text{ €} = \text{€ 142.116}$$

16.3.2 Riduzione sul valore di mercato regolarizzato

Considerando quanto disposto dal Giudice nel quesito 14, ovvero di prevedere un abbattimento del 10 % sul valore di mercato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente valore di mercato definitivo:

$$\Rightarrow \text{VALORE DI MERCATO DEFINITIVO} = \\ = \text{€ 142.116} \times 0,90 = \text{€ 127.904} \text{ approssimato in } \text{€ 128.000}.$$

17 QUESITO N° 15

Rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto 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)

Di seguito si riporta un quadro sinottico con la sintesi di quanto valutato nella presente relazione.

² Fonte: www.borsinoimmobiliare.it in caso di locazione con scadenza a sei anni.

Tabella 5

VOCE	DESCRIZIONE
Immobile pignorato – descrizione	I beni pignorati sono ubicati in Cave, Via Speciano 41A/43 e consistono in: • locale commerciale posto al piano terra, con accesso indipendente dalla via principale. Attualmente è impiegato come attività commerciale (bar) dotato di regolare contratto di locazione; • terreno edificabile limitrofo (ma non confinante) e attualmente a servizio del locale commerciale. Il terreno rientra nello stesso contratto di locazione di cui sopra ma non gode attualmente di individualità (non separata fisicamente da altra particella) né di accesso indipendente (si accede da altra particella).
Dati Catastali	• Locale commerciale (attualmente bar): Foglio 5, particella 230, sub 501, piano T, cat. C/1 - Classe 3 – Consistenza mq 88 – Rendita € 1.004,41; • Terreno edificabile: Foglio 5, particella 231 - Classe Semin-Arbor – Superficie 640 mq – Rendita € 5,95 (domenicale), € 3,47 (agrario).
Stato di occupazione	Attualmente occupato in forza di contratto di locazione.
Esistenza opere abusive	Diversa distribuzione interna (wc), apertura di una porta di emergenza in assenza di titolo. Le opere sono regolarizzabili con SCIA in sanatoria.
Domande di condono presenti presso U.T.C.	nessuna
Valore di mercato	• Locale commerciale (attualmente bar): 139.876 €; • Terreno edificabile: 50.240 €
Costo di regolarizzazione dell'immobile (edilizia e catastale)	20.000 €
Riduzione per presenza contratto locazione (20%)	28.000 €
Valore di mercato regolarizzato	142.116 €
Riduzione sul valore di mercato regolarizzato (10%)	14.211 €
Valore di mercato definitivo	128.000 €



18 ALLEGATI**Tabella 6**

All. 1.	Documentazione fotografica del 03/08/2017
All. 2.	Atto di compravendita stipulato dal Notaio Loredana Bocca rep. N. 22.046 e racc. 15.406 del 30/09/2010
All. 3.	Visura catastale storica fabbricato
All. 4.	Visura catastale storica terreno
All. 5.	Atto di pignoramento
All. 6.	Planimetria catastale del locale commerciale
All. 7.	Certificato di Destinazione Urbanistica
All. 8.	Attestazione dell'U.T.C. di Cave circa l'assenza di domande di condono
All. 9.	DIA prot. 14878 del 06/11/2008
All. 10.	Certificato Ipotecario Speciale prot. n. RM 366262 del 16/05/2014
All. 11.	Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/08/2017
All. 12.	Contratto di locazione (2015)
All. 13.	Cessione d'azienda (2015)
All. 14.	Contratto di affitto d'azienda (2013)
All. 15.	Diffomità edilizie (rappresentazione grafica)

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, si deposita la presente relazione di stima, costituita da n. 22 pagine, da n. 15 allegati.

Tivoli 02 settembre 2017

Il Perito estimatore
Ing. Gianluca Evangelista