

Tribunale Ordinario di Tivoli
Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. n°150/2020

Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli

Creditore: Dovalue S.p.A.

Debitore:

Parte creditrice rapp.ta e difesa dagli Avvocati:

— **Avv. Francesco Piselli**

Parte debitrice rapp.ta e difesa dall' Avv. —

Custode del compendio immobiliare pignorato: **Avv. Carla Napoli**



dott.Ing. Vincenzo Vergelli

1	PREMESSA	3
1.1	QUESITI	3
2	INIZIO OPERAZIONI PERITALI	7
3	RISPOSTE AI QUESITI	9
4	CONCLUSIONI	27
5	ELENCO ALLEGATI	28



1 PREMESSA

Il sottoscritto Vincenzo Vergelli, nato a Tivoli (Rm) il 08/08/1974 e residente in Tivoli (Rm), via Igino Giordani 3, 00019, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con numero di iscrizione 26107-Sezione A, settori Civile e ambientale – Industriale – dell'Informazione, ha ricevuto con atto telematico del 05/05/2021 nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) in relazione al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n°150/2020 (Allegato 1), promosso dalla parte creditrice Dovalue S.p.A. nei confronti della parte debitrice:

- 1) , proprietà per 1/2;
- 2) proprietà per 1/2.

In data 13/05/2021 il sottoscritto ha prestato giuramento telematico.

In data 22/07/2021 hanno avuto inizio le operazioni peritali in cui sono stati effettuati il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

In data 12/11/2021 è stata ricevuta dal Comune di Palombara Sabina (RM) comunicazione relativa a richiesta di accesso agli atti in forma telematica.

1.1 QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, con atto del 05/05/2021, dispone che l'Esperto, risponda ai quesiti formulati:

a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare:

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) descrizione sommaria del bene:

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile

costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo;
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) al fine di attestare l’appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali,

- obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;
- g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;
- h) fornisca informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
 - indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
 - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 - potenzialità edificatorie del bene;
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).
- i) Laddove abbia computato costi di sanatoria o di ripristino dell'immobile alla luce del quesito precedente, provveda a decurtare il prezzo praticato nell'ultimo esperimento di vendita dei predetti costi, se già non avvenuto nella precedente perizia e salvo che si tratti comunque di nuovi abusi edilizi, e lo decurti in ogni caso ulteriormente del 10% per assenza di garanzia per vizi.
- j) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;
- k) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed

esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

l) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

m) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato.

2 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 22 luglio 2021 lo scrivente CTU, ha effettuato il primo accesso ai luoghi oggetto di causa in Palombara Sabina (RM), loc. Cretone, in Via Troilo Savelli n.40, per dare inizio alle operazioni peritali.

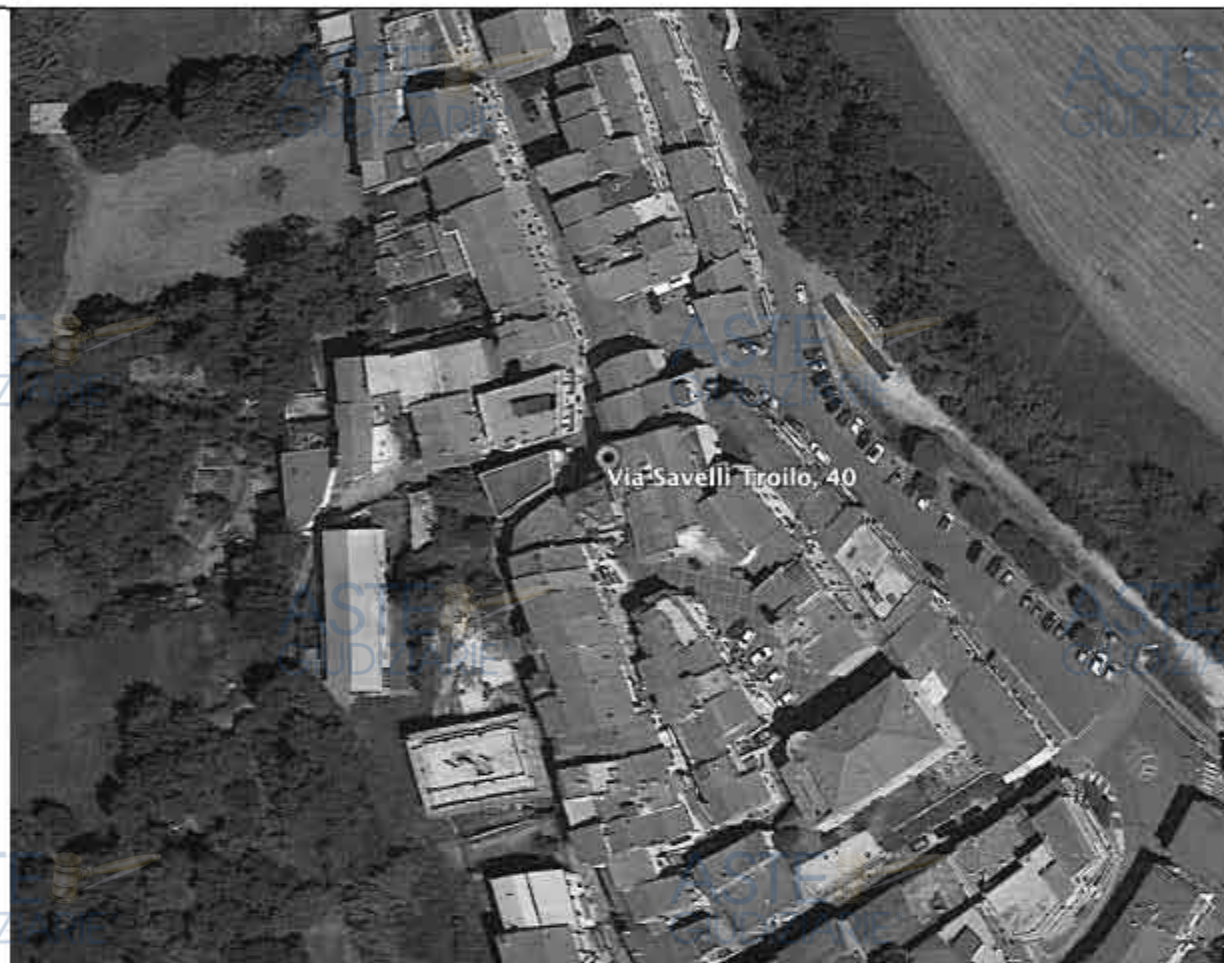


Immagine 1 – Luoghi oggetto del sopralluogo del 22 luglio 2021

Le operazioni peritali, come da verbale (Allegato 1), si sono svolte alla presenza del CTU, del Custode del compendio immobiliare, Avv. Carla Napoli.

Durante il suddetto sopralluogo Il CTU effettuava:

- i) L'esame visivo dello stato attuale dei luoghi;
- ii) Il rilievo metrico dell'immobile;
- iii) L'acquisizione della documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi.

Dopo aver concluso la fase conoscitiva comprendente lo studio degli atti di causa, gli accessi, i rilievi, le visure, gli approfondimenti documentali, e tutto quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di essere sufficientemente edotto per rispondere con la massima serenità di giudizio ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3 RISPOSTE AI QUESITI

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare:
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Il bene oggetto di stima è un parte di edificio con destinazione residenziale di tipo economico, sito nel comune di Palombara Sabina in Via Troilo Savelli n.40, in località Cretone, a circa 5,4 km dal centro del comune.

Il fabbricato e relativa corte confinano:

- **Nord:** FG.43 P.IIIa 333;
- **Ovest:** Via Portavecchia;
- **Sud:** FG.43 P.IIIa 335;
- **Est:** Via Troilo Savelli.

Le proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare, sono censite al NCEU nel Comune di Palombara Sabina (RM):

- **FG. 43 P.IIIa 334 sub. 502**, Via della Troilo Savelli 40 piano T-1, categoria A/4 di classe 2 – consistenza: 92 mq) rendita € 195,22; ditta:
 - 1) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
 - 2) per 1/2 in regime di comunione dei beni;(cfr. visura e estratto di mappa - Allegato 3).

Dalla seguente figura 1, è possibile osservare la posizione del cespite in oggetto su estratto di mappa catastale e ortofoto.



Figura 3 – estratto mappa catastale

Il cespite oggetto del pignoramento risulta di proprietà di:

- 1) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- 2) per 1/2 in regime di comunione dei beni.

b) descrizione sommaria del bene:

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

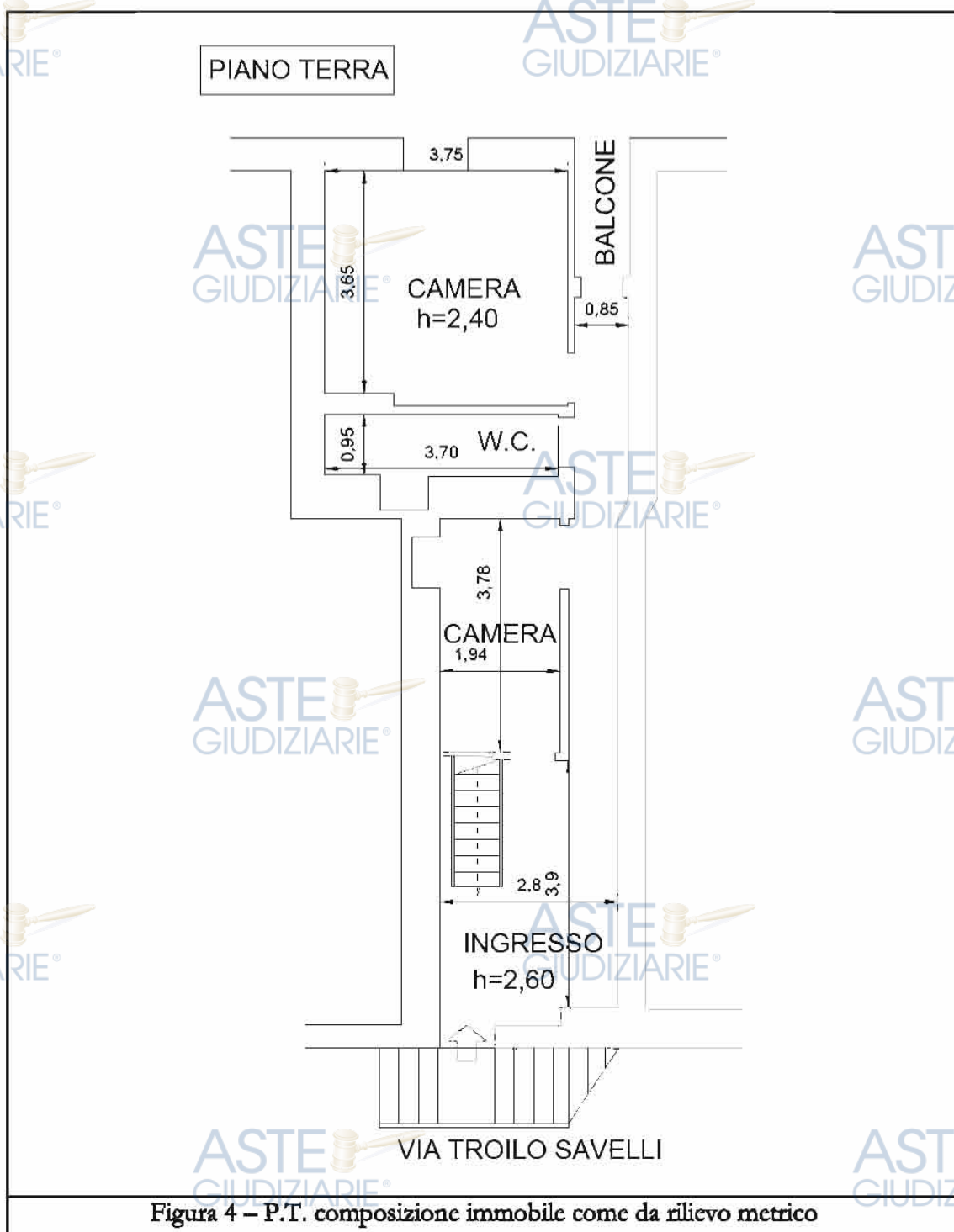
Il bene, locale ad uso residenziale, insiste in zona periferica del comune di Palombara Sabina, in località Cretone in Via Troilo Savelli n.40.

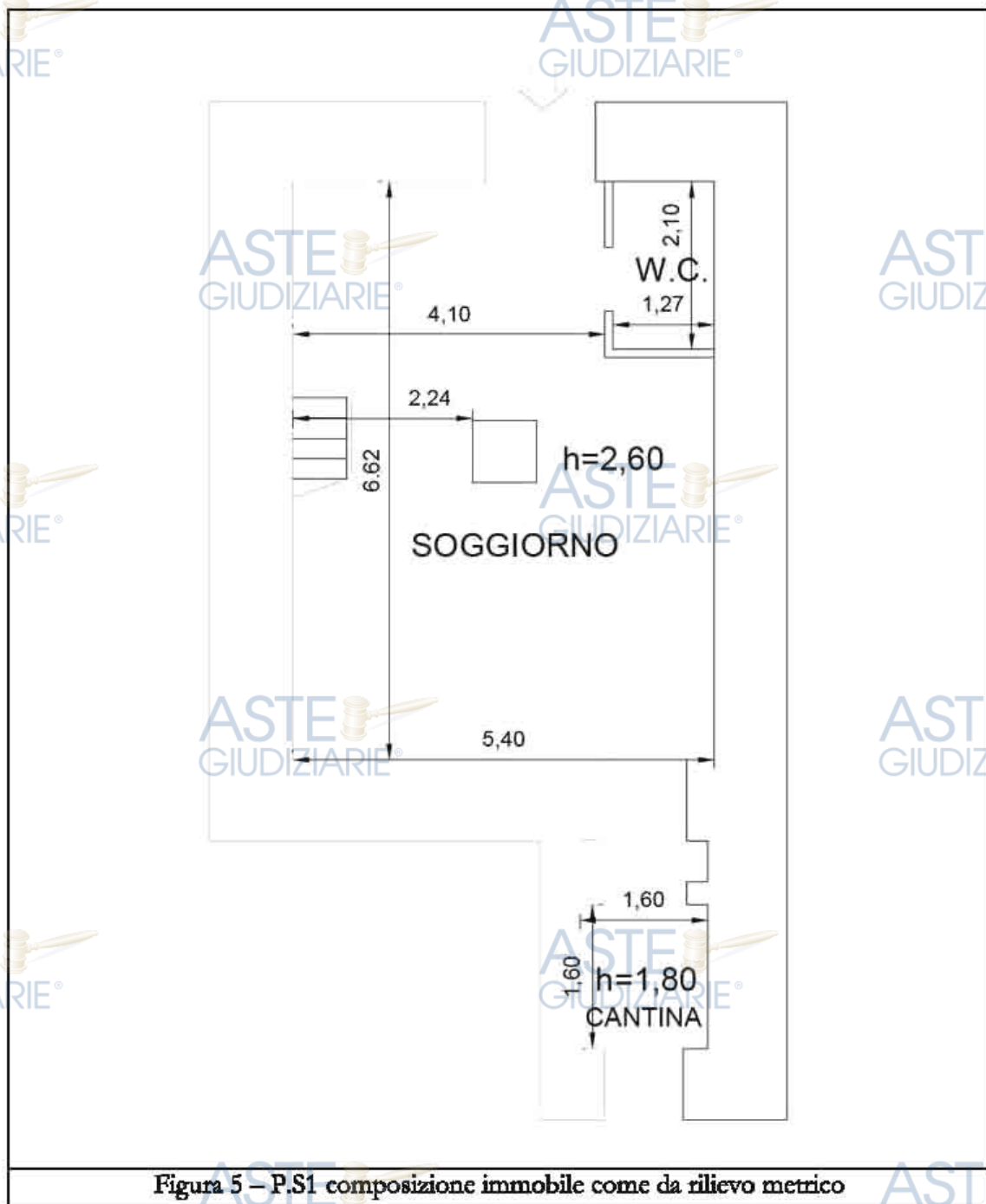
L'immobile è sito al piano terra e primo di un edificio su due piani e risulta adibito a uso residenziale. Il cespite, secondo rilievo metrico, si compone al piano terra di: ingresso, n.2 camere, corridoio e W.C.

Al piano S1, a cui si accede dal piano terra e dalla corte esterna indivisa su Via Portavecchia, risulta presente un soggiorno con angolo cottura e un W.C.

Inoltre è presente una piccola cantina con accesso da Via Troilo Savelli.

Dalle seguenti figure 4 e 5 è possibile osservare la composizione dell'immobile in oggetto, risultante dal rilievo metrico eseguito in data 22.07.2021 (cfr. Allegato 4).





Le caratteristiche costruttive principali dell'edificio sono le seguenti: struttura con pareti portanti. Solai in latero-cemento, tramezzi in muratura di laterizi forati; intonaci interni del tipo civile; pavimenti in ceramica; rivestimenti pareti bagno con maioliche in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni: finestre parte in legno e parte in ferro con inferriate esterne; impianto idrico ed elettrico del tipo tradizionale sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con radiatori. L'immobile presenta un allaccio alla fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi, sia per le parti principali che per quelle complementari e di rifinitura, sufficiente.

La corte esterna indivisa, risulta in parte pavimentata.

L'accesso al cespite presenta barriere architettoniche prettamente legate alla presenza di scale anche per l'accesso all'immobile.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo;
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Il bene risulta essere nel diritto di proprietà di:

1. per 1/2;
2. per 1/2.

L'immobile risulta altresì occupato dal Sig.

dall'attuale compagna e dal figlio di

quest'ultima. La Sig.ra

separata dal Sig

come

emerge dalle annotazioni dell'estratto per sunto dei Registri degli Atti di matrimonio, risulta invece

essere in

con i figli del Sig.

d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

Nell'atto di pignoramento il cespite viene descritto come "appartamento posto al piano terra, con annessa cantina al piano seminterrato.

Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Palombara Sabina al foglio 43, particella 334, subalterno 502, categ. A/4, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.92, rendita catastale €195,22.

Il cespite di cui al foglio 43, particella 334, subalterno 502 si è originato da part. 334/6 sempre al fg.43.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Come riportato nella relazione notarile depositata in atti, con atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Paris in data 15.06.2005, repertorio n. 13909, trascritto il 08/09/2006 al nn. 45939/26246 i Sig.ri in regime di comunione legale dei beni, acquistano l'immobile dal Sig.

Al Sig. è pervenuto l'immobile ex part. 344/6 con atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Giglio di Monterotondo del 23.10.2003 al n. di rep. 60938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma 2^a, in data 14 novembre 2003 al numero di reg. gen. 51668 e di reg. part. 34317 dai Sigg.ri

per la quota di 1/2 ciascuno;

Al Sig. l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Enzo Romano di Roma del 01.12.1983 al n. di rep. 3656, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma 2^a, in data 07 dicembre 1983 al numero di reg. gen. 31416 e di reg. part. 25824 e ritrascritto in rettifica in data 08.10.2003 al numero reg. gen.

45399 e numero reg. part. 30178 dai sig.ri

per la quota di 1/3 ciascuno.

- e) **esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**

Secondo quanto dichiarato dagli occupanti, non risulta costituito alcun condominio.

Non sono noti altri vincoli, oneri o servitù gravanti sul bene.

- f) **esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;**

Non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

- g) **verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;**

Non risultano pesi dovuti a censo, livello, uso civico o altro diritto gravanti sul bene.

Il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

- h) **fornisca informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**

- **individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;**
- **indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza**

dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

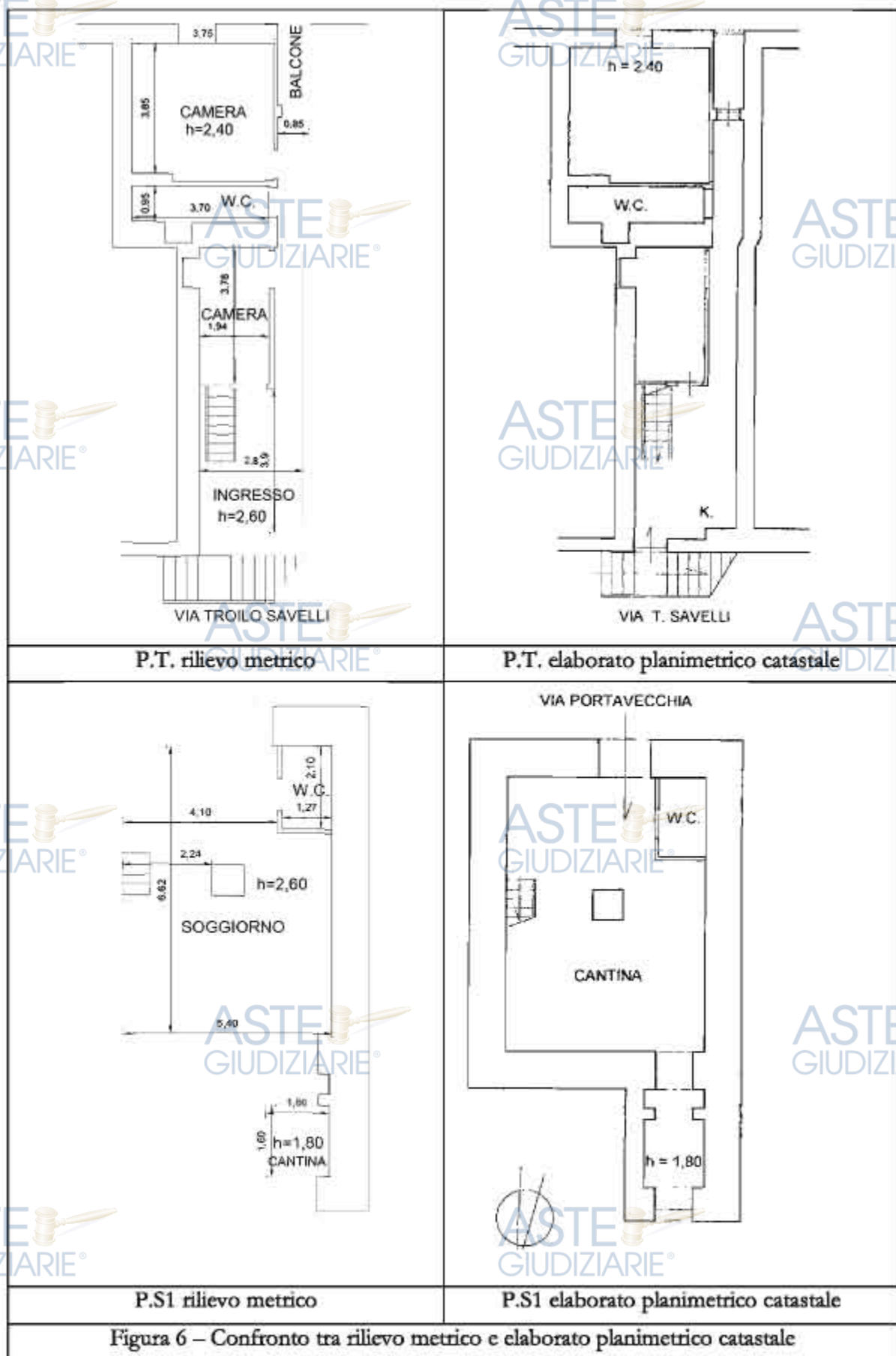
Non risultano vincoli urbanistici gravanti sull'immobile.

Dalle indagini svolte presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Palombara Sabina (RM), non risulta presente alcuna documentazione circa l'immobile in oggetto come riportato dal Comune nell'Allegato 5.

Presumibilmente l'immobile è stato costruito in data antecedente all'anno 1967 e ciò è avvalorato anche dall'apparente età del fabbricato.

Per i suddetti motivi, è stato possibile eseguire solo un confronto tra il rilievo metrico e l'elaborato planimetrico catastale.

Dal rilievo metrico dei luoghi, appare una sostanziale conformità con l'elaborato planimetrico catastale.



Pertanto si può concludere che sussiste una conformità all'elaborato planimetrico catastale.

Nell'elaborato planimetrico catastale il piano inferiore è denominato "cantina" ma risulta adibito a soggiorno con angolo cottura.

Infine, è da segnalare che non risulta presente agli atti alcun certificato di agibilità per l'immobile.

- i) Laddove abbia computato costi di sanatoria o di ripristino dell'immobile alla luce del quesito precedente, provveda a decurtare il prezzo praticato nell'ultimo esperimento di vendita dei predetti costi, se già non avvenuto nella precedente perizia e salvo che si tratti comunque di nuovi abusi edilizi, e lo decurti in ogni caso ulteriormente del 10% per assenza di garanzia per vizi.**

CRITERIO DI STIMA

Prima di entrare nel merito della valutazione degli immobili in questione è opportuno fare delle obiettive considerazioni circa il metodo di stima da adottare.

Si ritiene che, per il mercato immobiliare attualmente statico per le incertezze e incognite dell'attuale crisi economica, in particolare poi nel settore immobiliare, il "metodo comparativo", basato su una ricerca di mercato puntuale e precisa che tenga conto di beni comparabili reali e specifici e di contrattazioni effettive, sia il più attendibile per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto, per determinare il valore commerciale degli immobili, si è proceduto ad una stima con il "metodo comparativo con punti di merito" prendendo come base il parametro tecnico a "mq di superficie commerciale" ed assumendo il prezzo unitario medio derivante da una attenta osservazione del mercato immobiliare della zona interessata e dalla comparazione dei fattori endogeni ed esogeni del bene in esame e dei beni simili presi in considerazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la stima della superficie commerciale si è tenuto conto di quanto indicato dal DPR 138/98, ovvero:

A - Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore

50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B - Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

50% Vani accessori comunicanti

25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti

15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti

10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Pertanto dal rilievo effettuato si ottiene per l'immobile in oggetto (FG. 70 P.la 277 sub.517),
risulta:

Calcolo della superficie commerciale

Tipo	Superficie	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	59,7	1,00	59,7
Veranda	0	0,60	0
Terrazza	0	0,40	0
Balcone	1,9	0,15	0,3
Cantina/deposito	61,9	0,50	30,95
Soffitta	0	0,50	0
Garage	0	0,50	0
Corte esterna ad uso esclusivo	0	0,10 ¹	0
TOT. SUP. COMMERCIALE "IMMOBILE"			91,0

N.B. non rientrano nel calcolo della singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;

¹ 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Premesso tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, agli immobili da valutare; vista l'epoca di realizzazione, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione e manutenzione esterno e interno; vista la distribuzione planimetrica interna poco funzionale; vista l'ubicazione nel contesto urbano e territoriale caratterizzato, da una zona periferica a oltre 5 km dal centro di Palombara Sabina, vista la tipologia del fabbricato e di quelli limitrofi e altresì considerata l'accessibilità e funzionalità della strada di accesso; fatte le necessarie considerazioni e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può stimare l'immobile, come segue:

- Immobili residenziali: **€ 1.000,00** (mille/00) per mq di superficie commerciale;

Tale valore può considerarsi come "medio" tra quelli emersi dalle indagini sui prezzi di mercato (Allegato 6).

Per ottenere il valore di stima del bene, è necessario fare riferimento al coefficiente moltiplicativo che deriva dal prodotto degli indici di merito. Nella tabella seguente, si riportano tutti gli indici di merito considerati. Il prodotto della superficie commerciale ottenuta, moltiplicato per il coefficiente di merito complessivo, fornirà il valore di stima reale. Infine verrà indicato a seguire il valore dell'immobile a meno dei vizi e difformità riscontrate al fine di ottenere un valore reale. In ultimo sarà indicato anche il prezzo abbattuto di un ulteriore 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
		Coeff.	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	*	1	1,00
	Casa a schiera	1,02		1	
	Casa singola	1,04		0	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	
	Più di 40 anni	0,80	*	1	0,80
FINITURE	Storiche	1,10		0	
	Signorili	1,05		0	
	Civili	1,00		0	
	Economiche	0,90	*	1	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	
	Buona	1,03		0	
	Normale	1,00	*	1	1,00
	Scadente	0,95		0	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	*	1	1,00
	Assente 2° piano	0,95		0	
	Assente 3° piano	0,88		0	
	Assente 4° piano	0,80		0	
	Assente 5° piano	0,70		0	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	*	1	1,00
	Singolo	0,95		0	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	*	1	1,05
	Centrale	1,00		0	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04		0	
	Autonomo totale	1,02		0	
	Autonomo parziale	1,01		0	
	Assente	1,00		0	1,00
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	
	Doppi vetri	1,00	*	1	1,00
	Vetro singolo	0,98		0	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	
	Cortile	1,02	*	1	1,02
	Giardino	1,04		0	
	Parco	1,06		0	
FACILITA' DI PARCHEGGIO	Facile	1,00		0	
	Difficoltoso	0,90	*	1	0,90
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	
	Doppia/ordinaria	1,00	*	1	1,00
	Strada pubblica	0,95		0	
	Cortile interno	0,90		0	
COEFFICIENTE TOTALE					0,70

Pertanto, alla luce delle precedenti considerazioni, il valore commerciale dei beni oggetto della presente valutazione (foglio 43, particella 334, subalterno 502) siti in Via Troilo Savelli n.40, risulta essere:

$$\text{mq } 91 \times 0,70 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } 63.700$$

Da cui, il valore totale del compendio pignorato risulta essere pari a: **€ 63.700,0**

Il valore del compendio immobiliare pignorato, sarà pari a:

VALORE DI STIMA	
€ 63.700 –	Valore di mercato
€ 63.700,0	Valore a meno di vizi e difformità riscontrate
63.700 – 10%	10% quale riduzione valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.
57.330,0	Valore per assenza garanzia vizi

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEL BENE

Qualità dell'immobile	Appartamento di tipo economico (foglio 43, particella 334, sub. 502)
Ubicazione dell'immobile	Comune di Palombara Sabina (RM), Loc. Cretone, Via Troilo Savelli, 40
Composizione Immobile	L'immobile si compone di: • P.T: Ingresso, n.2 camere, bagno e balcone; • P.S1: Soggiorno con angolo cottura, bagno e cantina;
Descrizione catastale	FG. 43 P.lla 334 sub. 502 , Via Troilo Savelli 40 piano T e S1, categ. A/4, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.92, rendita catastale €195,22. 1) proprietà per 1/2; 2) proprietà per 1/2.
Altezza netta	media 2,50 mt.
Confini	- Nord: FG.43 P.lla 333; - Ovest: Via Portavecchia; - Sud: FG.43 P.lla 335; - Est: Via Troilo Savelli.
Provenienza del bene	L'immobile pignorato è pervenuto al Sig.ri con formalità a rogito del Notaio Paolo Paris in data 15.06.2005, repertorio n. 13909, trascritto il 08/09/2006 al nn. 45939/26246, in forza di atto di compravendita con cui il Sig. ha venduto ai suddetti la piena proprietà dell' immobile. Al Sig. è pervenuto l'immobile ex part. 344/6 con atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Giglio di Monterotondo del 23.10.2003 al n. di rep. 60938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma 2^, in data 14 novembre 2003 al numero di reg. gen. 51668 e di reg. part. 34317 dai Sigg.ri e per la quota di 1/2 ciascuno; Al Sig. l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Enzo Romano di Roma del 01.12.1983 al n. di rep. 3656, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma 2^, in data 07 dicembre 1983 al numero di reg. gen. 31416 e di reg. part. 25824 e ritrascritto in rettifica in data 08.10.2003 al numero reg. gen. 45399 e numero reg. part. 30178 dai sig.ri per la quota di 1/3 ciascuno.
Attuale proprietà del bene	Il cespite distinto in catasto fabbricati del Comune di Palombara Sabina in FG. 43 P.lla 334 sub. 502 è di proprietà: 1) proprietà per 1/2; 2) proprietà per 1/2.

Iscrizioni e trascrizioni	Da quanto riportato nel certificato notarile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: <u>A favore di Mediobanca S.p.a. e contr</u> - iscritta ipoteca per 220.000 al n.45940/13226 del 12/07/2005 formalità a favore Mediobanca S.p.a. in forza di contratti di mutuo 15/06/2005 rogito Notaio Salaris Paolo, rep. 13910 per capitale di Euro 110.000. <u>A favore di Sestante Finance S.r.l. e contro</u> - Trascrizione pignoramento n.23439/16248 del 22/06/2020 emesso dal Tribunale di Tivoli.
Occupazione dell'immobile	Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig.
Regolarità edilizia ed urbanistica	L'immobile non presenta alcun titolo edilizio presso l'ufficio di urbanistica del Comune di Palombara Sabina (RM), risulta rispettare la sola conformità all'elaborato planimetrico catastale.
Divisibilità	L'immobile risulta divisibile.
Abitabilità	Non presente.
Valore di mercato	€ 63.700,00
Valore immobile a meno di vizi e difformità riscontrate	€ 63.700,00
Valore per assenza garanzia vizi	€ 57.330,00

**SCHEMA RIEPILOGATIVA PER LA VENDITA****Lotto unico:**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è:
piano terra e seminterrato di un edificio con destinazione residenziale, sito nel comune di Palombara Sabina in Via Troilo Savelli n.40, in località Cretone.

Il cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta censito al NCEU nel Comune di Palombara Sabina (RM):

- FG. 43 P.la 334 sub. 502, Via Troilo Savelli 40 piano T e S1, categ. A/4, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.92, rendita catastale €195,22, ditta:
 1. proprietà per 1/2;
 2. proprietà per 1/2.

L'immobile si compone di:

- P.T: Ingresso, n.2 camere, bagno e balcone;
- P.S1: Soggiorno con angolo cottura, bagno e cantina;

L'immobile presenta conformità all'elaborato planimetrico catastale, non risulta presente alcun titolo edilizio presso il Comune di Palombara Sabina.

Il lotto in oggetto viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

Prezzo base d'asta: 57.330,00 Euro



ASTE GIUDIZIARIE® 4 CONCLUSIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

Con la presente relazione, composta di n. 28 pagine e di n.1 verbale e altri documenti allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Tivoli, 20 gennaio 2022.

Con osservanza,

ASTE GIUDIZIARIE®
Il CTU



ASTE
GIUDIZIARIE®**5 ELENCO ALLEGATI**ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 1: Verbale di nomina;

Allegato 2: Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali del 22/07/2021;

Allegato 3: Visure storiche e planimetrie catastali;

Allegato 4: Elaborato grafico di rilievo;

Allegato 5: Documentazione relativa alla conformità al titolo edilizio dell'immobile;

Allegato 6: Quotazioni immobiliari di zona;

Allegato 7: Documentazione fotografica;

Allegato 8: Certificato di residenza e estratto di matrimonio;

Allegato 9: Trasmissione dell'elaborato peritale al debitore esecutato.

Elenco allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®