

**Tribunale Ordinario di Tivoli**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**SECONDA INTEGRAZIONE ALLA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROC. ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. n°162/2020**

**Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli**

**Creditore: Fino 1 Securitisation S.r.l.**

**Debitore:** [REDACTED]

Parte creditrice rapp.ta e difesa dagli Avvocati:

– **Avv. Pamela Schimperia**

Parte debitrice rapp.ta e difesa dall' **Avv. ---**

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



**dott.Ing. Vincenzo Vergelli**



## SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	NOTA DEL G.E. DELL'UDIENZA DEL 12/01/2023	3
3	RISPOSTA ALLA RICHIESTA DEL G.E. DELL'UDIENZA DEL 12/01/2023	3
4	CONCLUSIONI	9
5	ELENCO ALLEGATI	10



## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Vincenzo Vergelli, nato a Tivoli (Rm) il 08/08/1974 e residente in Tivoli (Rm), via Iginio 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°162/2020 promosso dalla parte creditrice Fino 1 Securitisation S.r.l. nei confronti della parte debitrice Sig. [REDACTED] (Allegato 1).

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

In data 04/06/2021 hanno avuto inizio le operazioni peritali in cui sono stati effettuati il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

In data 14/09/2021 è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Zagarolo (RM).

In data 07/02/2022 è stata depositata perizia di stima e relativi allegati.

In data 24/08/2022 è stata depositata integrazione alla perizia di stima.

In data 12/01/2023 durante l'udienza è stata disposta dal G.E. una richiesta di integrazione della perizia.

In data 16/02/2023 è stato effettuato un sopralluogo congiunto con un delegato di IVG per verificare le condizioni del tetto.

## 2 NOTA DEL G.E. DELL'UDIENZA DEL 12/01/2023

Il G.E. nel verbale d'udienza richiedeva:

1. Il perito valuti lo stato della copertura comune dello stabile e quantifichi l'eventuale ammontare dei lavori di riparazione e la relativa incidenza sulla stima del compendio pignorato.

## 3 RISPOSTA ALLA RICHIESTA DEL G.E. DELL'UDIENZA DEL 12/01/2023

In data 16/02/2023 Il CTU, si è recato insieme al Custode del compendio pignorato l'immobile sito nel comune di Zagarolo in Via della stazione n.22, in località Colle Barco per esaminare le condizioni del tetto di copertura del fabbricato.

Nell'Allegato A1 si riporta la documentazione fotografica del sopralluogo.





Il tetto presenta evidenti problematiche legate all'età del manufatto ed ai danni causati dalle infiltrazioni d'acqua nel tempo. (Figura 2).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Lo stesso, di forma a capanna, è costituito da una struttura in legno portante su cui risultano poggiate le tegole di copertura.

E' totalmente assente un tavolato sovrastante la struttura che unisca la falda del tetto e lo strato di impermeabilizzazione.

Tutto ciò ha fatto sì che le infiltrazioni d'acqua sono penetrate sulla struttura lignea portante al punto di deteriorarne le prestazioni e determinando delle evidenti inflessioni (Figura 3).



Figura 3– Condizione del tetto di copertura esistente (inflessioni delle travi)

Per cercare di tamponare l'evolversi della condizione degenerativa della struttura, sono stati inseriti diversi puntelli in legno in più punti (Figura 4).



Figura 4– Condizione del tetto di copertura esistente (puntelli)



Alla luce delle condizioni riscontrate e della impossibilità di recuperare l'attuale situazione con un intervento di consolidamento mirato alle zone più degradate, si ritiene che la condizione in cui versa la struttura di copertura è tale da prevedere una sua totale demolizione e completo rifacimento al fine di ripristinare una condizione di sicurezza e impermeabilizzazione della copertura.

Si ravvisa altresì l'urgenza di effettuare l'intervento per l'incolumità dei residenti ai piani inferiori e per la prospicienza del fabbricato alla strada pubblica e alla stazione ferroviaria.

Per fare ciò sarà necessario prevedere un intervento supportato da un titolo edilizio (presumibilmente SCIA) e una pratica strutturale al genio civile regionale.

Successivamente sarà effettuata la demolizione dell'attuale copertura e la costruzione di una nuova copertura presumibilmente con struttura in legno lamellare, tavolato sovrastante, pacchetto isolante, tegole e lattoneria.

Sarà altresì necessario prevedere l'intervento di un coordinatore della sicurezza visti i lavori in quota.

Nella seguente tabella si riepilogano i costi stimati per le attività suddette.

ATTIVITA'	COSTO (€/mq)	QUANTITA' (mq)	COSTO VOCE (€)
Costo demolizione tetto esistente, trasporto e conferimento a discarica	100 €/mq	284 mq	28.400 €
Costo rifacimento nuovo massetto e pavimentazione del solaio sottostante il tetto	50 €/mq	233 mq	11.650 €
Costo costruzione nuovo tetto di copertura con struttura in legno lamellare, tavolato sovrastante, pacchetto isolante, tegole e lattoneria	Vedi Allegato A2 computo di progetto preliminare		76.876 €
Costo noleggio gru di sollevamento	A corpo		10.000 €
Costi della sicurezza	Stimato in circa il 5% del valore delle opere		
<b>COSTO OPERE</b>			<b>133.272 €</b>
Costo professionisti per pratiche edilizie, strutturali e sicurezza	10% opere	-	19.991 €
<b>COSTO TOTALE</b>			<b>153.263 €</b>



Il fabbricato composto da n. 2 piani fuori terra, non presenta un condominio costituito e per cui non esiste alcuna tabella millesimale di riferimento.

Per attribuire una percentuale del costo totale stimato all'immobile in oggetto, si può effettuare la seguente considerazione.

L'immobile pignorato si trova al piano terra del fabbricato e ne' occupa la quasi totalità del piano.

Il piano primo è invece di proprietà terza (in parte oggetto di altra procedura di esecuzione immobiliare).

L'opera in oggetto rientra nelle parti comuni di un fabbricato e pertanto la spesa va suddivisa tra i proprietari delle singole porzioni.

Essendo l'immobile in oggetto al piano terra (non si può applicare il coefficiente di altezza) e non occupando completamente la proprietà di tale piano (sub. 516 di altra proprietà e sub. 521 bene comune non censibile), si può assegnare ragionevolmente una percentuale del 42% di competenza sulle spese stimate.

Per i suddetti motivi, si può stimare che la spesa da detrarre al valore di stima dell'immobile sarà presumibilmente pari a:

$$153.263 \text{ €} \times 0,42 = 64.370,46 \text{ €}$$

Pertanto il valore commerciale del compendio pignorato, sarà pari a:

<b>VALORE DI STIMA</b>	
€ 248.000,0 –	Valore di mercato
<b>€ 183.629,54</b>	<b>Valore a meno di vizi e difformità riscontrate</b>
183.629,54 – 10%	10% quale riduzione valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.
<b>165.266,58</b>	<b>Valore per assenza garanzia vizi</b>



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

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è:  
parte del piano terra di un edificio con destinazione Commerciale/residenziale, sito nel comune di Zagarolo in Via della stazione n.22, in località Colle Barco.

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

- **FG. 70 P.lla 277 sub. 517**, Via della Stazione 22 piano T, categoria C/1 di classe 1 –  
consistenza: 150 mq) rendita € 2.711,40; ditta:

1) [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile si compone di:

- P.T: locale commerciale, cucina, servizi igienici e pergolato esterno costruito su corte indivisa.

Il lotto in oggetto viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: 165.266,58 Euro**



#### 4 CONCLUSIONI

Viste le condizioni in cui versa il tetto di copertura dell'immobile e vista la pregressa caduta di tegole per la quale l'esecutato è già intervenuto, si evidenzia in questa sede di considerare la necessità di un eventuale intervento di messa in sicurezza fino al rifacimento dell'opera.

Con la presente relazione, composta di n. 9 pagine e di n.2 allegati, il CTU ritiene di aver risposto al quesito posto dal G.E. e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Tivoli, 30 marzo 2023.

  
Con osservanza,

Il CTU











**5 ELENCO ALLEGATI**

Allegato A1: Documentazione fotografica di sopralluogo
Allegato A2: Computo di progetto preliminare
Elenco allegati

