

Tribunale Ordinario di Tivoli
Esecuzioni Immobiliari
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	NOTE DEL CUSTODE DEL 01/08/2022	3
3	RISPOSTA ALLE NOTE DEL CUSTODE DEL 01/08/2022	4
4	CONCLUSIONI	8
5	ELENCO ALLEGATI	9



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°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.

2 NOTE DEL CUSTODE DEL 01/08/2022

Il custode, nella relazione depositata, solleva i seguenti quesiti:

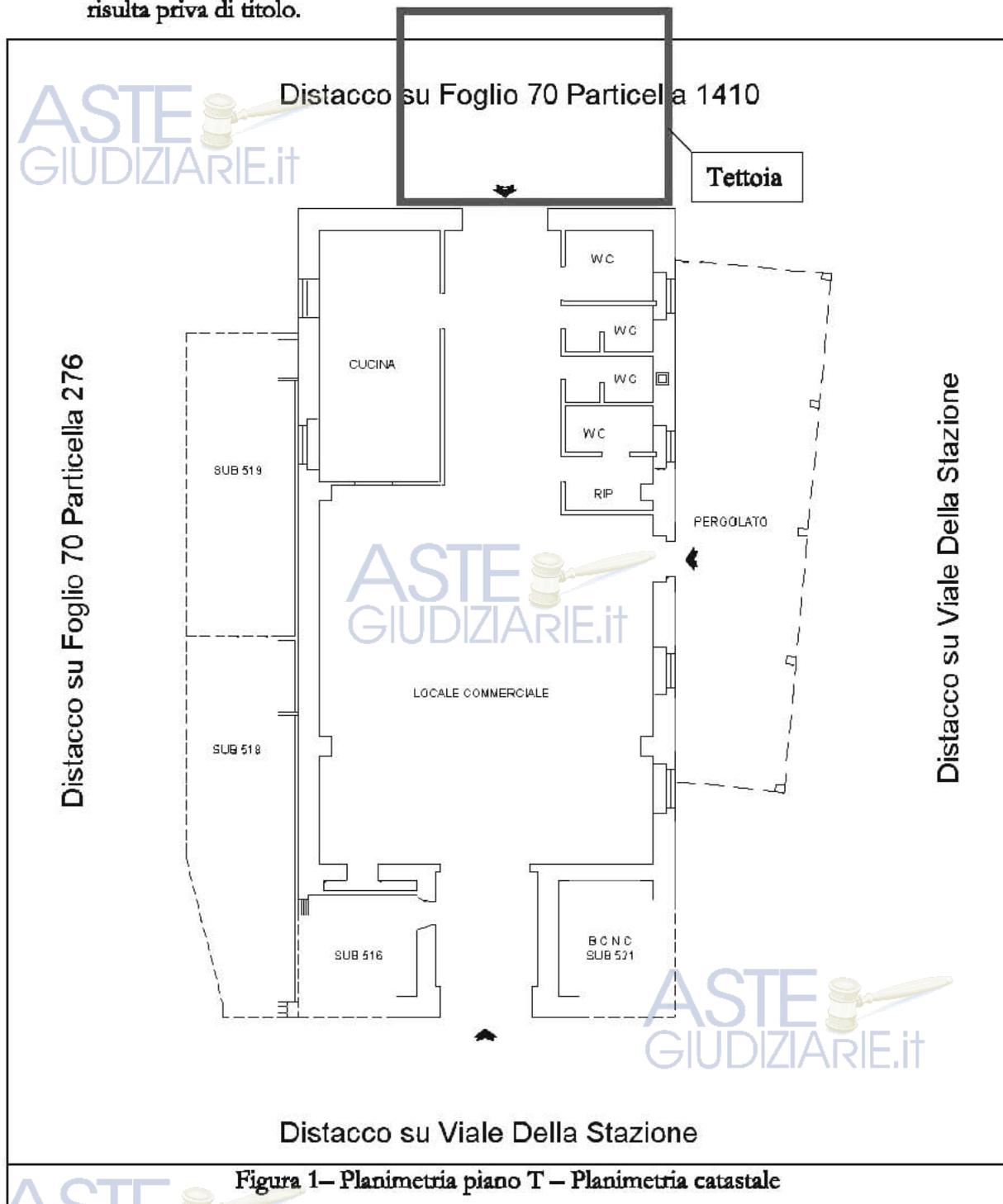
1. L'immobile appare conforme a quanto evidenziato in perizia, ad eccezione del fatto che sul lato corto a nord dell'immobile, nell'area comune prospiciente l'accesso ed adibita a parcheggio, è ubicata una tettoia di notevoli dimensioni, ad uso esclusivo del BAR, della quale tuttavia il CTU non fa menzione alcuna. Il debitore dichiarava di aver ottenuto i necessari permessi per la costruzione del manufatto in oggetto. Si ritiene necessario approfondire la questione, anche ai fini della valutazione della stima
2. Da parte del debitore è stata posta all'attenzione del custode la necessità di procedere alla messa in sicurezza del tetto a copertura dello stabile ove si trova il bene in oggetto, a causa di presunti seri problemi di staticità. Lo stesso dichiarava di aver provveduto, a sue spese, ad eseguire un intervento di messa in sicurezza urgente della copertura dell'immobile, comprensivo di sostituzione di alcune tegole danneggiate, con il coinvolgimento degli enti di Polizia Locale, come da documentazione anche fotografica che ha fornito al custode.



3 RISPOSTA ALLE NOTE DEL CUSTODE DEL 01/08/2022

Risposta al quesito n.1

Il CTU, non ha considerato la tettoia presente sul lato nord dell'immobile in quanto la stessa da un lato non risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato perché costruita sulla corte comune del fabbricato (vedi elaborato planimetrico catastale in Fig.1) e dall'altro la stessa risulta priva di titolo.



Inoltre, dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Zagarolo, risultano presentati vari titoli edilizi per la realizzazione di suddetta tettoia, pur non essendo area di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ sempre rigettati dal Comune.

In ultimo è stata presentata una DIA in Sanatoria Art.36 nel Dicembre del 2016 (Cfr. Allegato A) al fine di sanare tale tettoia e annesso portico, per la quale il Comune di Zagarolo (dopo un primo parere favorevole) ha richiesto in data 18/01/2019 un corrispettivo di oblazione pari a 42.000€ che agli atti non risulta versato.

Per i suddetti motivi, ma in particolar modo per il fatto che l'opera è stata costruita senza titolo sulla corte comune del fabbricato, il CTU non ne ha tenuto conto nell'elaborato peritale.

Tuttavia, al fine di rendere correttamente edotto il futuro soggetto aggiudicatario della situazione e allineare il valore commerciale al netto dei costi di demolizione dell'opera, il CTU indica di ridurre il valore di stima dell'immobile di un costo a corpo per demolizione e trasporto a discarica pari a 5.000€.

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

VALORE DI STIMA	
€ 253.000,0 –	Valore di mercato
€ 248.000,0	Valore a meno di vizi e difformità riscontrate
248.000 – 10%	10% quale riduzione valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.
223.200,0	Valore per assenza garanzia vizi

Risposta al quesito n.2

Il CTU era a conoscenza, tramite colloquio telefonico avvenuto tra l'esecutato e il custode Avv. Carla Napoli, che erano state intraprese dai proprietari (in autonomia) delle attività di manutenzione straordinaria sul tetto, tuttavia nessuno era mai stato stato avvisato preventivamente di tali attività.

Altresì si era a conoscenza che la stessa problematica era stata sollevata nell'ambito della procedura esecutiva RGE 249/2017, ove oggetto di pignoramento sono due immobili ubicati al primo piano dello stesso fabbricato, intestati ad altro soggetto. Il G.E. della suddetta procedura, Dott. Medaglia, aveva ritenuto necessario procedere ad una verifica statica e strutturale dell'intera copertura del fabbricato di concerto con l'esperto stimatore.

Per i suddetti motivi lo scrivente CTU non ha proceduto alla verifica della copertura al fine



di non sovrapporre la propria attività a quella di altro esperto incaricato per l'altra procedura, pendente sullo stesso fabbricato.



SCHEDA 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.IIa 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: 223.200,00 Euro



4 CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta di n. 7 pagine e di n.1 allegato, il CTU ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal custode e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Tivoli, 24 agosto 2022.

Con osservanza,


Il CTU











5 ELENCO ALLEGATI

Allegato A: DIA in Sanatoria del 01.12.2016 e successivi provvedimenti;

Elenco allegati

