

# TRIBUNALE DI TIVOLI

Esecuzione immobiliare 221 - 2021

MAIOR SPV s.r.l. (parte procedente)

contro

(parte debitrice)

Giudice : Dott. FRANCESCA COCCOLI

RELAZIONE DEL Consulente Tecnico d'Ufficio: Architetto Giacomo Franchi

Premesso:

- che in data 12.01.2022 il sottoscritto Dott. Architetto Giacomo Franchi nato a Castel Madama (RM) il 17.12.1963 con studio in Castel Madama Via S. Sebastiano n°42, veniva nominato CTU per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che dopo il giuramento del 21.01.2022 in veniva contestualmente affidato al CTU l'incarico di rito;
- che il Giudice ha rinviato la procedura all'udienza del giorno 23.03.2023 ore 9:30;
- che il Giudice ha nominato Custode l'Avvocato Anna Maria Salta;
- che il sottoscritto CTU unitamente al Custode ha effettuato l'accesso all'immobile sito in località Campetella – San Polo dei Cavalieri (RM) il giorno 28.07.2022 dalle ore 15:00 alle ore 17:00;
- che il sottoscritto CTU è quindi potuto accedere sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare situati nel Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) - località Campetella Strada Provinciale 636 Maremmana Inferiore così distinti:

## IMMOBILE 1

- fabbricato non residenziale identificato nel NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri (ROMA) al foglio 14 part. 457 sub 3, - categoria C2 classe 6, consistenza 221 mq. totale 271 mq. rendita € 433,72; piano Terra – Primo – Piano Seminterrato S1

## IMMOBILE 2

- fabbricato residenziale identificato nel NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri (ROMA) al foglio 14 part. 457 sub 4 – categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, totale 152 mq. totale escluse aree scoperte 148 mq. rendita € 654,61 Piano Terra – Piano Primo

## IMMOBILE 3

- fabbricato non residenziale identificato nel NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri (ROMA) al foglio 14 part. 457 sub 5 – categoria C6, classe 7, consistenza 79 mq. , totale 87 mq. rendita € 102,00 Piano Seminterrato S1;

Dopo aver effettuato opportuno rilievo grafico, ha ritenuto opportuno procedere ad un ulteriore accesso in data 28.02.2023 alle ore 16:00 per eseguire il rilievo fotografico;

- che il sottoscritto CTU ha effettuato tutti gli accertamenti e le indagini tecniche richieste dal Giudice per ottenere copia degli atti relativi all'immobile oggetto di esecuzione;

tutto ciò premesso

il CTU esaminato l'atto di pignoramento nonché tutta la documentazione in esso contenuta, con esplicito riferimento all'incarico affidato dal Giudice presenta la propria

relazione di consulenza tecnica.

A - La documentazione in atti relativa agli immobili è risultata completa, ad eccezione dei titoli di proprietà di cui al punto B.

B – È stato acquisito ed esaminato il titolo di proprietà relativo all' IMMOBILE 1 immobile posseduto dal debitore – atto di compravendita del 02.10.2002 a rogito del Notaio Valerio Tirone in Guidonia Montecelio rep. 28964/6259 con il quale la Sig. ra

ha acquistato in comproprietà con la propria sorella

- successione registrata a Tivoli il 07.08.2020 rep. 77/9990. Non è stato acquisito il titolo di proprietà relativo all' IMMOBILE 2 e all'IMMOBILE 3 posseduti dal debitore

– atto di compravendita del 23.10.2002 a rogito del Notaio Valerio Tirone in Guidonia Montecelio rep. 29068/6291.

C – I diritti di proprietà sull' IMMOBILE 1 sono pari ad 1/1 spettanti al debitore Sig.ra

- I diritti di proprietà sull' IMMOBILE 2 sono pari ad 1/1 spettanti al debitore Sig.ra

- I diritti di proprietà sull' IMMOBILE 3 sono pari ad 1/1 spettanti al debitore Sig.ra

D – La debitrice è attualmente proprietaria della piena proprietà dell' IMMOBILE 1 e non vi sono ulteriori diritti di altri titolari.

- La debitrice è attualmente proprietaria della piena proprietà dell' IMMOBILE 2 e sull'immobile vige un contratto di comodato d'uso gratuito in favore dei Sig.ri

La durata del contratto suddetto è di 12 anni con decorrenza dal 1 febbraio 2021 e scadenza il 31 gennaio 2033.

- La debitrice è attualmente proprietaria della piena proprietà dell' IMMOBILE 3 e non vi sono ulteriori diritti di altri titolari.



E - Il diritti pignorati pari alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili corrispondono a quello di cui le esecutate sono titolari. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riscontrati in catasto. Lo stato di fatto degli immobili rilevati durante il sopralluogo corrisponde parzialmente con le planimetrie depositate in catasto, più precisamente IMMOBILE 1: la scheda catastale riporta un immobile ad uso non residenziale categoria C2 composto da piano S1 seminterrato locale deposito con rampa – piano terra locale deposito con corte esclusiva – piano primo sottotetto. Durante il sopralluogo si è rilevato che la destinazione d'uso dell'immobile è attualmente residenziale, infatti dalla rampa pedonale si accede al locale seminterrato adibito a soggiorno con camino, cucina, zona pranzo, bagno e scala interna dalla quale attraverso un portoncino blindato si accede al piano terra ove sono presenti un ampio soggiorno, una cucina un bagno e una camera da letto, proseguendo per la scala interna si accede al piano primo sottotetto dove l'altezza utile interna varia da cm. 235 a cm. 75 e sono presenti tre camere e un bagno. Pertanto la scheda catastale presentata il 05.07.1999 riporta una destinazione a deposito non residenziale, e non corrisponde con lo stato attuale dell'immobile che ha una destinazione residenziale.

IMMOBILE 2: la scheda catastale riporta un immobile ad uso residenziale categoria A3 composto da piano terra con corte esclusiva e piano primo sottotetto. Durante il sopralluogo si è rilevato che la destinazione d'uso dell'immobile è attualmente residenziale, infatti dalla corte esclusiva pedonale attraverso una scaletta esterna si accede al piano terra adibito a soggiorno pranzo, cucina, bagno e camera da letto e balcone, con scala interna dalla quale si accede al piano primo sottotetto dove l'altezza utile interna varia da cm. 235 a cm. 75 e sono presenti tre camere e un bagno. Pertanto la scheda catastale presentata il 05.07.1999 riporta una destinazione residenziale che corrisponde con lo stato attuale dell'immobile.

IMMOBILE 3: la scheda catastale riporta un immobile ad uso garage categoria C6 composto da piano S1 seminterrato locale garage con rampa. Durante il sopralluogo si è rilevato che la destinazione d'uso dell'immobile è attualmente residenziale, infatti dalla rampa che non è carrabile ma esclusivamente pedonale con scalette, si accede al locale seminterrato adibito a soggiorno con angolo cucina e zona pranzo, ripostiglio, wc, corridoio, bagno due camere da letto e cabina armadio. Pertanto la scheda catastale presentata il 05.07.1999 riporta una destinazione a garage, e non corrisponde con lo stato attuale dell'immobile che ha una destinazione residenziale. Come riportato nel rilievo dell' IMMOBILE 3

1. Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel territorio del Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) in località Campetella, Strada Provinciale 636 Maremmana Inferiore, fuori dal centro abitato del Comune, sul versante meridionale del territorio comunale. Il fabbricato ove gli immobili sono



ubicati, è un edificio plurifamiliare formato da tre piani: piano seminterrato – piano terra – piano primo sottotetto, il tutto circondato da una corte esclusiva frazionata a pertinenza di ciascuna porzione immobiliare e adibita a giardini privati con cancelli di accesso pedonale e carrabile.

#### IMMOBILE 1 -

- fabbricato non residenziale (trasformato in residenza in assenza di titolo abilitativo) identificato nel NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri (ROMA) al foglio 14 part. 457 sub 3, - categoria C2 classe 6, consistenza 221 mq. totale 271 mq. rendita € 433,72; piano Terra – Primo – Piano Seminterrato S1. L'immobile è sviluppato su tre piani, piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto come già descritto sopra. La struttura è in cemento armato con muratura di tamponamento e rifinita ad intonaco tinteggiato con alcuni rivestimenti in materiale lapideo e laterizi. Attualmente l'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte ed agibile. Ha una superficie utile articolata come di seguito:

piano seminterrato: locale principale mq. 90 con soggiorno angolo cottura bagno e scala; portico mq.15; rampa di accesso mq. 65 con altezza utile interna m. 2,70;

piano terra: residenza composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e scala interna per mq.72; portico mq. 20; balcone mq.12; altezza utile interna m. 2,80 - corte esclusiva mq. 297

piano primo sottotetto: scala interna bagno e tre camere per complessivi mq. 63 altezza utile interna variabile da m. 0,75 a m.2,55

Le finiture interne sono di livello ottimo in uno stato di conservazione ottimo, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcune finestre sono dotate di inferriata, l'impianto elettrico è funzionante, l'impianto idraulico è funzionante ed è presente l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, inoltre sono installati vari climatizzatori. Lo stato generale di manutenzione interna è di livello ottimo. Gli ambienti interni si presentano agibili, non sono presenti lesioni o crepe.

L'immobile non è collegato all'acquedotto comunale ed utilizza un pozzo per acqua ad uso domestico, è collegato alla rete elettrica, non è collegato alla rete fognaria ed ha un sistema di smaltimento delle acque reflue con fossa biologica, non è collegato alla rete del gas metano ed utilizza un serbatoio di gas GPL in comune con altre 3 utenze confinanti.

#### IMMOBILE 2 -

- fabbricato residenziale identificato nel NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri (ROMA) al foglio 14 part. 457 sub 4 – categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, totale 152 mq. totale escluse aree scoperte 148 mq. rendita € 654,61 Piano Terra – Piano Primo L'immobile è sviluppato su due piani, piano terra e piano primo sottotetto come già descritto sopra. La struttura è in cemento

armato con muratura di tamponamento e rifinita ad intonaco tinteggiato con alcuni rivestimenti in materiale lapideo e laterizi. Attualmente l'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte ed agibile. Ha una superficie utile articolata come di seguito:

piano terra: residenza composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e scala interna per mq.72; portico mq. 20; balcone mq.12; altezza utile interna m. 2,80 - corte esclusiva mq. 83

piano primo sottotetto: scala interna bagno e tre camere per complessivi mq. 63 altezza utile interna variabile da m. 0,75 a m.2,55

Le finiture interne sono di livello ottimo in uno stato di conservazione ottimo, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcune finestre sono dotate di inferriata, l'impianto elettrico è funzionante, l'impianto idraulico è funzionante ed è presente l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, inoltre sono installati vari climatizzatori. Lo stato generale di manutenzione interna è di livello ottimo. Gli ambienti interni si presentano agibili, non sono presenti lesioni o crepe.

L'immobile non è collegato all'acquedotto comunale ed utilizza un pozzo per acqua ad uso domestico, è collegato alla rete elettrica, non è collegato alla rete fognaria ed ha un sistema di smaltimento delle acque reflue con fossa biologica, non è collegato alla rete del gas metano ed utilizza un serbatoio di gas GPL in comune con altre 3 utenze confinanti.

### IMMOBILE 3 -

- fabbricato non residenziale (trasformato in residenza in assenza di titolo abilitativo) identificato nel NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri (ROMA) al foglio 14 part. 457 sub 5 – categoria C6, classe 7, consistenza 79 mq. , totale 87 mq. rendita € 102,00 Piano Seminterrato S1;

L'immobile è sviluppato su un unico piano seminterrato. La struttura è in cemento armato con muratura di tamponamento e rifinita ad intonaco tinteggiato con alcuni rivestimenti in materiale lapideo e laterizi. Attualmente l'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte ed agibile. Ha una superficie utile articolata come di seguito:

piano seminterrato: soggiorno con angolo cucina e zona pranzo, ripostiglio, wc, corridoio, bagno due camere da letto e cabina armadio per complessivi mq. 90 con altezza utile interna pari a m. 2,70; portico mq.15 ; rampa di accesso mq. 65;

Le finiture interne sono di livello ottimo in uno stato di conservazione ottimo, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcune finestre sono dotate di inferriata, l'impianto elettrico è funzionante, l'impianto idraulico è funzionante ed è presente l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas e l'impianto di climatizzazione. Lo stato

generale di manutenzione interna è di livello ottimo. Gli ambienti interni si presentano agibili, non sono presenti lesioni o crepe.

L'immobile non è collegato all'acquedotto comunale ed utilizza un pozzo per acqua ad uso domestico, è collegato alla rete elettrica, non è collegato alla rete fognaria ed ha un sistema di smaltimento delle acque reflue con fossa biologica, non è collegato alla rete del gas metano ed utilizza un serbatoio di gas GPL in comune con altre 3 utenze confinanti.

2. Al momento del sopralluogo,

l'accesso all'IMMOBILE 1 è stato effettuato bonariamente alla presenza della Sig.ra  
e l'accesso all'IMMOBILE 2 e all'IMMOBILE 3 è stato effettuato bonariamente alla presenza della Sig.ra

3. l'immobile non è assoggettato al condominio in quanto è una casa indipendente.

4. L'immobile non è sottoposto a vincoli storico-artistici e usi civici tuttavia ricade in zona agricola E con i seguenti vincoli:

- D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, artt. 93 e seguenti;
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) del PRG comunale art. 43 pag. 45.

5. Sull' IMMOBILE 1 – sull'IMMOBILE 2 – sull'IMMOBILE 3 gravano le seguenti formalità presso la Conservatoria di Roma:

- ISCRIZIONE n. 65467/19729 del 10.08.2007 ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare di Ancona spa contro
- TRASCRIZIONE n. 23550/16392 del 22.05.2012 verbale di pignoramento immobili del 16.04.2012 Tribunale di Tivoli (RM) n. 1382 a favore di Banca Popolare di Ancona spa contro
- TRASCRIZIONE n. 29979/20415 del 23.06.2016 verbale di pignoramento immobili del 11.05.2016 Tribunale di Tivoli (RM) n. 1848 a favore di Banca Popolare di Ancona spa contro
- TRASCRIZIONE n. 13366/9110 del 24.03.2017 verbale di pignoramento immobili del 20.02.2017 Tribunale di Tivoli (RM) n. 495 a favore di Banca Popolare di Ancona spa contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Rettifica di formalità 23550/16392 del 22.05.2012 come da richiesta del Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesca Coccoli con provvedimento del 15.02.2016

6 Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici si è accertato che gli immobili dal punto di vista urbanistico sono stati edificati con concessione edilizia n. 6 del 26.04.1997 e con successiva variante in corso d'opera relativa alle sole opere interne come da Comunicazione prot. 3403 in data 14.08.1998. Inoltre le schede catastali con le relative planimetrie sono state depositate depositata in data 05.07.1999.

IMMOBILE 1 – - Dal confronto tra la planimetria catastale depositata, il titolo abilitativo edilizio ed il rilievo eseguito al momento del sopralluogo, sono emerse alcune difformità relative sia alla distribuzione interna del piano terra sia alla destinazione d'uso dell'immobile, infatti esso è attualmente rifinito ed adibito ad uso residenziale, mentre dovrebbe essere non residenziale adibito a deposito.

Non è possibile regolarizzare la legittimità della costruzione poiché l'immobile è situato in una zona di PRG classificata come Zona Agricola, pertanto è possibile soltanto regolarizzare la diversa distribuzione interna redigendo una pratica di SCIA ai sensi dell'art.37 comma 4 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) con richiesta di accertamento della conformità per diversa distribuzione interna. Il costo della sanzione amministrative per questo tipo di opere è pari ad euro 1.000 (mille) le tasse comunali di presentazione che possono essere stimati in euro 500 (cinquecento) le opere edili per rimessa in pristino dello stato autorizzato e legittimo possono essere stimate in euro 9.000 (novemila) e le spese tecniche comprensive di oneri sociali ed i.v.a. per la redazione delle necessarie pratiche edilizie comunali e sovracomunali per ottenere i relativi permessi e nulla osta possono essere stimate in euro 6.000 (seimila).

IMMOBILE 2 - - Dal confronto tra la planimetria catastale depositata, il titolo abilitativo edilizio ed il rilievo eseguito al momento del sopralluogo, l'immobile risulta conforme.

IMMOBILE 3 – - Dal confronto tra la planimetria catastale depositata, il titolo abilitativo edilizio ed il rilievo eseguito al momento del sopralluogo, sono emerse alcune difformità relative sia alla distribuzione interna sia alla destinazione d'uso dell'immobile, infatti esso è attualmente rifinito ed adibito ad uso residenziale, mentre dovrebbe essere non residenziale adibito a garage.

Non è possibile regolarizzare la legittimità della costruzione poiché l'immobile è situato in una zona di PRG classificata come Zona Agricola, pertanto è possibile soltanto regolarizzare la diversa



distribuzione interna redigendo una pratica di SCIA ai sensi dell'art.37 comma 4 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) con richiesta di accertamento della conformità per diversa distribuzione interna, con destinazione non residenziale. Il costo della sanzione amministrativa per questo tipo di opere è pari ad euro 1.000 (mille) le tasse comunali di presentazione che possono essere stimati in euro 500 (cinquecento) le opere edili per rimessa in pristino dello stato autorizzato e legittimo possono essere stimate in euro 6.000 (seimila) e le spese tecniche comprensive di oneri sociali ed i.v.a. per la redazione delle necessarie pratiche edilizie comunali e sovracomunali per ottenere i relativi permessi e nulla osta possono essere stimate in euro 4.000 (quattromila).

8 L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.

9 Calcolo della superficie utile e della superficie commerciale e stima:

La consistenza dell'immobile è stata riportata nella misurazione usuale di mercato, espressa sia in metri quadrati utili, con specificata la destinazione delle superfici rilevate, che in metri quadrati commerciali ragguagliati alla tipologia residenziale, per poi attribuire ad esse un congruo valore il più possibile vicino alla realtà del mercato immobiliare locale.

#### IMMOBILE 1 -

Descrizione	Superficie utile rilevata	Superficie lorda	Spazi esterni	Superficie commerciale	note
Sottotetto piano I	63 mq.	-	-	44 mq.	non residenziale
Residenza piano T	72 mq.	-	-	72 mq.	residenziale
Portico piano T	20 mq.	-	20 mq.	8 mq.	non residenziale
Balcone piano T	12 mq.	-	12 mq.	4 mq.	non residenziale
Corte esclusiva	297 mq.	-	297 mq.	30 mq.	area scoperta
Deposito piano S1	90 mq.	-		54 mq.	non residenziale
Portico piano S1	15 mq.	-	15 mq.	5 mq.	non residenziale
Rampa piano S1	65 mq.	-	65 mq.	7 mq.	area scoperta
totale				224 mq.	

Sulla base di informazioni reperite presso gli uffici pubblici competenti nonché alla luce delle informazioni verbali fornite dagli operatori immobiliari della zona, e in relazione ai valori di riferimento dell'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) per gli immobili di questo tipo, si possono stabilire i seguenti valori di mercato espressi in euro per metro quadrato:

Immobile 1	Superficie commerciale	Stima valore Euro/mq.	Totale euro
foglio 14 part. 457 sub 3 cat. C2	224 mq.	1.250 euro /mq. commerciale	280.000

Stabilito il valore dell'immobile in oggetto, per formulare una valutazione per la vendita dovranno essere applicati i coefficienti moltiplicatori di riduzione stabiliti dal sottoscritto CTU



dovuti alla reale situazione accertata dall'indagine tecnica effettuata di cui ai punti sopra descritti espressa nella seguente tabella:

Valore euro	Stato di manutenzione	Legittimità urbanistica	Fruizione	Indivisibilità del bene	Occupato da terzi	Diritti di proprietà	Vendita Euro
<b>280.000</b>	1	- 16.500 €	1	1	1	1	263.500

Il valore stabilito, per espressa richiesta del Giudice va ridotto in misura del 10 % circa quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**Pertanto il prezzo di vendita dei diritti pari ad 1/1 dell' IMMOBILE 1 di proprietà del debitore può stabilirsi in euro 237.000,00 (duecentotrentasettemila/00).**

#### IMMOBILE 2 -

Descrizione	Superficie utile rilevata	Superficie lorda	Spazi esterni	Superficie commerciale	note
Sottotetto piano 1	63 mq.	-	-	44 mq.	non residenziale
Residenza piano T	72 mq.	-	-	72 mq.	residenziale
Portico piano T	20 mq.	-	20 mq.	8 mq.	non residenziale
Balcone piano T	12 mq.	-	12 mq.	4 mq.	non residenziale
Corte esclusiva	83 mq.	-	83 mq.	8 mq.	area scoperta
<b>totale</b>				<b>136 mq.</b>	

Sulla base di informazioni reperite presso gli uffici pubblici competenti nonché alla luce delle informazioni verbali fornite dagli operatori immobiliari della zona, e in relazione ai valori di riferimento dell'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) per gli immobili di questo tipo, si possono stabilire i seguenti valori di mercato espressi in euro per metro quadrato:

Immobile 2	Superficie commerciale	Stima valore Euro/mq.	Totale euro
foglio 14 part. 457 sub 4 cat. A3	136 mq.	1.750 euro /mq. commerciale	238.000

Stabilito il valore dell'immobile in oggetto, per formulare una valutazione per la vendita dovranno essere applicati i coefficienti moltiplicatori di riduzione stabiliti dal sottoscritto CTU dovuti alla reale situazione accertata dall'indagine tecnica effettuata di cui ai punti sopra descritti espressa nella seguente tabella:

Valore euro	Stato di manutenzione	Legittimità urbanistica	Fruizione	Indivisibilità del bene	Occupato da terzi	Diritti di proprietà	Vendita Euro
<b>238.000</b>	1	1	1	1	1	1	238.000



Il valore stabilito, per espressa richiesta del Giudice va ridotto in misura del 10 % circa quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**Pertanto il prezzo di vendita dei diritti pari ad 1/1 dell' IMMOBILE 2 di proprietà del debitore \_\_\_\_\_ può stabilirsi in euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila/00).**

### IMMOBILE 3 - BONOMO MOIRA

Descrizione	Superficie utile rilevata	Superficie lorda	Spazi esterni	Superficie commerciale	note
Residenza piano S1	90 mq.	-	-	90 mq.	residenziale
Portico piano S1	15 mq.	-	15 mq.	5 mq.	non residenziale
Corte esclusiva	65 mq.	-	65 mq.	7 mq.	area scoperta
totale				102 mq.	

Sulla base di informazioni reperite presso gli uffici pubblici competenti nonché alla luce delle informazioni verbali fornite dagli operatori immobiliari della zona, e in relazione ai valori di riferimento dell'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) per gli immobili di questo tipo, si possono stabilire i seguenti valori di mercato espressi in euro per metro quadrato:

Immobile 3	Superficie commerciale	Stima valore Euro/mq.	Totale euro
foglio 14 part. 457 sub 5 cat. C6	102 mq.	1.200 euro /mq. commerciale	122.400

Stabilito il valore dell'immobile in oggetto, per formulare una valutazione per la vendita dovranno essere applicati i coefficienti moltiplicatori di riduzione stabiliti dal sottoscritto CTU dovuti alla reale situazione accertata dall'indagine tecnica effettuata di cui ai punti sopra descritti espressa nella seguente tabella:

Valore euro	Stato di manutenzione	Legittimità urbanistica	Fruizione	Indivisibilità del bene	Occupato da terzi	Diritti di proprietà	Vendita Euro
122.400	1,1	- 11.500	1	1	1	1	110.900

Il valore stabilito, per espressa richiesta del Giudice va ridotto in misura del 10 % circa quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**Pertanto il prezzo di vendita dei diritti pari ad 1/1 dell' IMMOBILE 3 di proprietà del debitore BONOMO MOIRA può stabilirsi in euro 99.000,00 (novantanovemila/00).**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT



Il sottoscritto CTU Architetto Giacomo Franchi con la presente relazione che si compone di n° 11 pagine e n° 8 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- allegato 1: immobile 1 rilievo stato attuale – planimetria titolo edilizio – scheda catastale
- allegato 2: immobile 2 rilievo stato attuale – planimetria titolo edilizio – scheda catastale
- allegato 3: immobile 3 rilievo stato attuale – planimetria titolo edilizio – scheda catastale
- allegato 4: concessione edilizia n.6 del 26.04.1997
- allegato 5: comunicazione prot. 3403 del 14.08.1998 variante alla concessione edilizia 6/97
- allegato 6: estratto di mappa catastale e stralcio foto satellitare
- allegato 7: documentazione fotografica
- allegato 8: titolo di proprietà

La presente relazione oltre ad essere inviata al creditore procedente, e ai debitori, viene depositata in Cancelleria completa di tutti gli allegati, attraverso posta elettronica certificata.

Tivoli 13.03.2023

Architetto Giacomo Franchi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

