

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2023 del R.G.E.

promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05277610266

Conegliano ((TV))

contro

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



In data 22/12/2023, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anticoli Corrado (RM) - Via Attilio Torresini n.28, interno 3, piano 3

L'unità immobiliare è composta da ingresso soggiorno cucina due camere da letto e bagno, sono presenti anche un balcone ed un terrazzo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anticoli Corrado (RM) - Via Attilio Torresini n.28, interno 3, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa .I documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U..

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento, confina a Nord con p.lla 1221 e via Attilio Torresini, ad est con p.lla 1291 a sud con p.lla 1293.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,70 mq	96,33 mq	1	96,33 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	8,31 mq	8,31 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	Terzo
Loggia	24,60 mq	24,60 mq	0,40	9,84 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				108,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/04/2010		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 20/04/2010 al 17/05/2010		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 17/05/2010 al 30/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8 Categoria A2

	Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 30/05/2019 al 25/06/2020	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 25/06/2020 al 19/11/2024	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 387,34 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1027	8		A2	2	5	104 mq	387,34 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto con la sola eccezione che è stata aperta una porta sulla parete tra cucina e soggiorno che nella planimetria non c'è.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile ad oggi risulta abitato e in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un piccolo fabbricato residenziale con ingresso e vano scale in comune con le altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento non risulta soggetto a servitù , censo, livello ed usi civici .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: L'appartamento affaccia con la zona giorno a Nord-Est su via Attilio Torresini e sul retro con la zona notte affaccia a Sud-Ovest

Altezza interna utile: : 3,00 m.

Str. verticali: Pilastrini in c.a. e tamponature in forati intonacate

Solai: solai latero-cementizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in forati intonacati

Pavimentazione interna: la pavimentazione è in piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio con persiane in alluminio, porte in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono del tipo: elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere abitato dai Sig.r senza titolo .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2010 al 17/05/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. De Santis Massimo	20/04/2010	18959	11438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	21/04/2010	24999	14437

	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Delle Entrate di Roma 3	20/04/2010	5912	1T
Dal 17/05/2010 al 25/06/2020	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. De Santis Massimo	17/05/2010	19067	11519
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Roma 2	15/06/2010	37146	21532
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio delle Entrate di Roma 3	14/06/2010	13295	1/t
Dal 25/06/2020 al 19/11/2024	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. Badurina Umberto	25/06/2020	35348	16196
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		01/07/2020	24996	17319
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Avezzano	30/06/2020	1678	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 15/06/2010

Reg. gen. 37147 - Reg. part. 8597

Quota: 1/1

Importo: € 236.362,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a.

Contrc

Capitale: € 118.180,00

Rogante: Not.De Santis Massimo

Data: 17/05/2010

N° repertorio: 19068

N° raccolta: 11520

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Roma il 03/11/2010

Reg. gen. 63598 - Reg. part. 36607

Quota: 1/1

A favore di

Contrc

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 16/06/2023

Reg. gen. 34005 - Reg. part. 23978

Quota: 1/1

A favore di ORGANA SPV S.R.L.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona B (Completamento) di P.R.G. sottozona B1.

L'immobile non risulta vincolato paesaggisticamente secondo le Tavole A e B del vigente P.T.P.R. in quanto si trova in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (Tav. A) e in zona "Aree Urbanizzate" (Tav. B)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2103 del 29/01/1973 rilasciata dal Comune di Anticoli Corrado.

L'unica difformità presente nell'immobile rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata è l'apertura di una porta sulla parete che divide il soggiorno dalla cucina.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella palazzina non è stato costituito alcun Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anticoli Corrado (RM) - Via Attilio Torresini n.28, interno 3, piano 3
L'unità immobiliare è composta da ingresso soggiorno cucina due camere da letto e bagno, sono presenti anche un balcone ed un terrazzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.075,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere abusive individuate:

L'unica difformità riscontrata tra la Concessione Edilizia n. 2103 del 29/01/1973 è l'apertura della porta tra soggiorno e cucina sulla tramezzatura interna tra i due vani.

Sanatoria opere abusive individuate:

Le suddette opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia possono essere sanate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria

I Costi per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Anticoli Corrado per la C.I.L.A. in Sanatoria € 100,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;

Sanzione per C.I.L.A. in Sanatoria € 1000,00.

TOTALE SPESE € 3.600,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate. Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

Superficie Commerciale Totale 108,25 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per il Comune di Anticoli Corrado e per la zona in questione "Zona B1 - Centrale - " Centro Abitato":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Abitazioni Civili in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 650 €/mq valore massimo 950 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni civili in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 663,00/mq ad un massimo di €.934,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 656,50 €/mq

Valore max = 942,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 799,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore

estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda. Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Anticoli Corrado che il coefficiente sia pari a non più di 0,9. (Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato ma in buon stato manutentivo;
si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

essendo nel caso specifico gli affacci solo su due lati e quello posteriore verso fabbricati molto vicini , si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM_{medio} * Coef.differenziazione =$

$= 799,00 * (0,9 * 0,8 * 0,9) = 517,75$ arrotondato 518,00 €/mq

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 518,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$VDM = VUA * Superficie Commerciale = 518,00 \text{ €/mq} * 108,25 \text{ mq} = 56.073,25$

Valore di mercato = € 56.075,00

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a €.

56.075,000 (euro cinquantaseimilasettantacinque/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 50.467,50 (

euro cinquantamilaquattrocentosessantasette/50) ad un massimo di € 61.682,50 (euro sessantunomilaseicentoottantadue/50) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 15/12/2024.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 56.075,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 50.467,50
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 3.600,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 46.867,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e delle somme per sanare/demolire opere abusive
Bene N° 1 - Appartamento Anticoli Corrado (RM) - Via Attilio Torresini n.28, interno 3, piano 3	108,25 mq	518,00 €/mq	€ 56.075,00	100,00%	€ 46.867,50
Valore di stima:					€ 46.867,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 15/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anticoli Corrado (RM) - Via Attilio Torresini n.28, interno 3, piano 3
L'unità immobiliare è composta da ingresso soggiorno cucina due camere da letto e bagno, sono presenti anche un balcone ed un terrazzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona B (Completamento) di P.R.G. sottozona B1.
L'immobile non risulta vincolato paesaggisticamente secondo le Tavole A e B del vigente P.T.P.R. in quanto si trova in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Tav. A) e in zona Aree Urbanizzate (Tav. B)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anticoli Corrado (RM) - Via Attilio Torresini n.28, interno 3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1027, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	108,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato e in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è composta da ingresso soggiorno cucina due camere da letto e bagno, sono presenti anche un balcone ed un terrazzo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere abitato dai Sig.ri _____ senza titolo .		

