

Esecuzione: RGE.235/2023
Giudice: Dott. Marco Piovano
C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli
Promossa da: AMCO - Asset Management Company SpA

Nei confronti di:

Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 07/03/2023, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;



c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato in detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando 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;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;
- f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene pignorato;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc.;

5. verificare mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

6. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 cpc in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

7. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. disp.att.c.c.);
8. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
9. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse con detti pignoramenti;
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

10. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti, rispondendo specificatamente e separatamente a ciascuno dei quesiti di seguito illustrati:

- 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) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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 e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- 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, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art.567, comma 2 cpc, indicando all'esito di apposite ricerche:

- tutti i titoli succedutesi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;

- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove sono variati;

- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano i 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 eseguita o alle risultanze e visure catastali;

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

- 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) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia;

l) 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.178/2020;

m) 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 e alle spese condominiali insolute nel biennio;

n) 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;

o) 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;

11. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

12. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati,



In particolare, si onera l'esperto di depositare unitamente alla perizia di stima, quali allegati della stessa , ogni documento utilizzato per le verifiche oggetto di incarico e in ogni caso il titolo di provenienza della parte esecutata, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della parte esecutata ove si tratti di persona fisica, le visure storiche catastali di ciascuno dei beni pignorati, le ispezioni ipotecarie aggiornate di ciascuno dei beni pignorati, la documentazione urbanistica ed edilizia utilizzata per le relative valutazioni inerenti al compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area ecc.);

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

L immobile pignorato è costituito da un abitazione in Corso Vittorio Emanuele n.7 p.2, nel centro storico del comune Cave RM.

Il sopralluogo, con la Custode, Avv. Deborah Soria, si è tenuto in data 8/5/24 come attesta il verbale di primo accesso, alla presenza della conduttrice sig.ra

Il sopralluogo si è esteso con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata della planimetria d'insieme, finalizzata ad accertarne la conformità urbanistica.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1. Quesito evaso nei termini.

2. Si segnala che nella Certificazione Notarile è indicato il civico n.6 anziché n.7;

si attesta inoltre la conformità dei dati in atti del pignoramento, coincidenti e univoci.

Il proprietario è celibe.

Atti di provenienza:

-rogito Notaio Vincenzo Raponi in Veroli del 9.5.83 Rep.5206 reg. in Frosinone il 25.5.83 n.2597 e trascritto a Roma 2 il 26.5.83 n.11844 in cui

vende a

-rogito Notaio Patrizio Sbardella in Roma del 10.2.93 Rep.43254 reg. a Roma il 1.3.93 n.8170 e trascritto a Roma 2 il 11.2.93 n.4015 in cui

vende a

-ultimo rogito Notaio Antonio Verde in Roma del 6.2.07 Rep.30548/13488 come da certificazione notarile e stipula allegati.

In merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, la situazione all'oggi rimane immutata rispetto a quanto indicato nella certificazione notarile cui si rimanda.

3. L'immobile in cui ricade l'appartamento pignorato è antecedente al 1967. Risale probabilmente a fine 800 ed è privo di titoli edilizi, agibilità compresa.

La distribuzione interna, obbligata dagli elementi strutturali, indica una sostanziale impossibilità a modifiche planimetriche e di prospetto rilevanti.

4. Per il singolo appartamento collocato nel centro storico, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG adottato, in zona omogenea di Centro Storico A2, in cui sono permessi i cambi di destinazione d'uso con accorpamento e frazionamento delle unità

immobiliari esistenti, purché tali operazioni non comportino modifiche alle quinte stradali ed ai prospetti vincolati o alterazioni dei caratteri architettonici esterni dell'edificio.

5. Non si segnala sul bene pignorato la presenza di usi civici, censi, livelli o altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

6. Le operazioni tecniche indicate nel quesito sono state evase; l'immobile risulta locato a alla sig.ra con contratto di locazione 4+4 scaduto il 17.2.24 scorso, dopo otto anni;

7. Non risulta un condominio costituito;

8. Risultava un contratto registrato, allegato al verbale di primo accesso (v. All.08);

9. Non sono state riscontrate presso la cancelleria del Tribunale Civile di Tivoli ulteriori pendenze a carico dell'esecutato;

10. Il bene pignorato è costituito da un'abitazione sita in Corso Vittorio Emanuele n.7, piano secondo, s/ascensore.

Piena proprietà.

Risulta censito al NCEU del Comune di Cave al fgl.16, p.la.493, sub.5, A4, sup.catastale mq.67, rendita €.144.61, vani 3.5. (in catasto civico n.6 da correggere in n.7)

Confina con Corso Vittorio E., scala condominiale, proprietà » proprietà o aventi causa salvo altri.

Sviluppa una superficie rilevata dal CTU pari a mq.46.7 (utile) e mq.59.6 (commerciale) distribuiti su n.4 vani.

Il fabbricato ottocentesco a schiera, permette all'appartamento pignorato l'affaccio solo sul Corso (camera da letto) e sul retrospetto (cucina e bagnetto).

L'edificio è antico con muratura portante riempita a sacco e soffitti in laterocemento.

La cucina (passante), ad una quota più bassa di cm.25 della zona giorno, è collegata con n.3 gradini

La presenza di n.3 gradini in casa e soprattutto l'esistenza di una rampa di scale condominiali piuttosto ripida, senza ascensore, rende praticamente insormontabile la fruizione ai portatori di handicap.

Il bene è occupato dalla signora l n.q. di ex conduttrice e dai congiunti indicati nel verbale di primo sopralluogo. Il contratto di affitto (4+4) è scaduto e pertanto non opponibile alla procedura.

Non risultano formalità, vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'acquirente;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, se non quelli già indicati in atti;

Il bene pignorato non è gravato de censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico.

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile si segnala che il tessuto urbano in cui ricade risale a poco meno di due secoli orsono. Pertanto, antecedente al 1967 rispetto alla disciplina urbanistica di riferimento.

Non sono state riscontrate modificazioni recenti nella distribuzione interna o incrementi di superficie residenziale, a causa della piccola dimensione e della portanza strutturale che impediscono alterazioni significative alla tipologia.

Non risultano titoli edilizi in giacenza o rilasciati.

Esiste una certificazione APE di categoria G allegata all'atto di provenienza (v. all.08).

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati nel centro storico di Cave si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 900,00 €/mq.

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
---	------

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età oltre 60 anni, qualità media, mediocre stato di conservazione	0,55
---	------

Calcolo della superficie commerciale dei beni

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione e delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale e vendibile mq
PT – Locali abitabili	59,6	1,00	59,6	0,55	
Totale			59,6	X 0,55	= 32,8

Stima del valore dei beni

Superficie commerciale e vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato		Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
32.8 mq	900 €/mq	29.520 €		29.520 €	26.568 €
					arrotondato a 26.500 €

Quadro sinottico dei beni

Descrizione	Abitazione posta al secondo piano s/ascensore centro storico Cave (cucina/tinello passante - soggiorno s/finestra - letto - bagno)		
Ubicazione	Corso Vittorio Emanuele n.7 – Cave RM		
Estremi catastali	NCEU Cave fgl.16 p.lla 493 sub 5 A/4 – sup.mq.67 - cl.3 – vani 3.5 – rendita €.144.61		
Consistenza	<u>Superficie utile (calpestabile)</u>		<u>Superficie commerciale</u>
	Abitazione :	mq.45,7	Abitazione mq. 59,6
Legittimità urbanistica	Ante 1967		
Disponibilità	Contratto di locazione scaduto a febbraio - Occupato senza titolo opponibile alla procedura		
Prezzo	€ 26.500		

Allegati:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare;
- 2) Certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- 3) Atto di compravendita;
- 4) NCEU Visura catastale;
- 5) NCEU Planimetria catastale;
- 6) Planimetria del CTU - Corso Vittorio Emanuele n.7 - Cave (RM);
- 7) Ortofoto - corso Vittorio Emanuele n.7 - Cave (RM);
- 8) Verbale di 1° accesso con APE;
- 9) Servizio fotografico.

Roma, 24.6.24

Il C.T.U.

Arch. Paolo Mancinelli

