

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare
n. 249/17 RGEI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dott. Valerio Medaglia



PARTE RICORRENTE (CREDITORE)

DOBANK S.P.A.

PARTE CONVENUTA (DEBITORE)

[REDACTED]

ESPERTO STIMATORE

Geom. Massimo Gallo

Via Colle Tosto, 8

00012 Guidonia Montecelio (Rm)

Cell. 392.5046623

e-mail massimo-gallo@libero.it

pec massimo.gallo@geopec.it

c.f. GLL MSM 80D19 L182I

p.iva 09292011005



il 19.04.1980 c.f. GLL MSI

Dott. Valerio Medaglia
incarico relativo alla Proc

DISPONE che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- esistenza di ulteriori c



- Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

DISPONE altresì che l'Esperto:

1. Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
2. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
3. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
4. Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
5. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
6. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi,

ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 specificando in costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Indichi l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza



fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, il sottoscritto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

In data 26.07.2018 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli la seguente documentazione;

- ❖ Rinvio di udienza al 24.01.2019 ore 09:00 in data 19.07.2018;
- ❖ Atto di pignoramento immobiliare;
- ❖ Istanza di vendita nella Esec. Imm. n. 249/17 R.G.E.I.;
- ❖ Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei RR.II.;
- ❖ Titolo Esecutivo;
- ❖ Atto di Precetto;
- ❖ Nota di trascrizione;
- ❖ Atto di Intervento da parte di Cassiopea N.P.L. spa;

- ❖ Parziale rinuncia al Pignoramento;
- ❖ Decreto Ingiuntivo Esecutivo.

DATI IMMOBILI

Il compendio oggetto dell'esecuzione e della stima è composto da due immobili ad uso residenziale, siti in Comune di Zagarolo (Rm), così individuati e suddivisi in Lotti per una maggiore e migliore commerciabilità:

Lotto 1 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.la 277 sub 509, Cat. A/2 classe 2 di vani 2,5, rendita € 193.67;

Lotto 2 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.la 277 sub 511, Cat. A/2 classe 2 di vani 2,5, rendita € 193.67;

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **12.07.2018** Conferimento incarico dell'esecuzione immobiliare n. 249/17 RGEI – Formulazione dei quesiti – Giuramento di rito;
- **26.07.2018** Acquisizione documentazione presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli;
- **30.07.2018** Acquisizione visure storiche ed ispezioni ipotecarie presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;
- **23.11.2018** Accesso atti amministrativi presso il Comune di Zagarolo (Rm);
- **30.11.2018** Accesso agli immobili a seguito di comunicazione di convocazione al ricorrente ed al convenuto da parte del Custode Giudiziario;
- **05.12.2018** Acquisizione tramite Agenzie Immobiliari del Comune di Zagarolo del prezzo di mercato più probabile per immobili con caratteristiche simili a quello da stimare;



- 07.12.2018 Indagini internet sul sito www.agenziaterritorio.it (valori OMI);
- 10.12.2018 Indagini internet su vari siti di Borsino Immobiliare.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, fissava congiuntamente al Custode Giudiziario per il giorno 12 Ottobre 2018 alle ore 09:00 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili da stimare in Zagarolo (Rm) Via della Stazione n. 20.

Si presentavano all'appuntamento il sottoscritto ed il Custode, i quali trovavano gli immobili siti in Via della Stazione n. 20 custoditi dal Sig. [REDACTED] Zio dell'esecutato [REDACTED]

In tale occasione il sottoscritto non poteva eseguire i rilievi del caso stante l'assenza del debitore esecutato, e congiuntamente al Custode si riservava di effettuare nuovo accesso agli immobili per le operazioni di rito.

Successivamente in data 30.11.2018 il sottoscritto eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili alla presenza del Custode e del [REDACTED], titolare della Soc [REDACTED] gestisce l'attività di Affittacamere presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 10:50 i presenti dichiaravano concluso il sopralluogo con relativa sottoscrizione del verbale.

Reperiti ulteriori dati utili e tutte le informazioni indispensabili al fine di una corretta valutazione del prezzo da porre a base d'asta del compendio immobiliare, il sottoscritto si accingeva alla redazione della presente perizia così come ordinato dal G.E. Dott.ssa Valerio Medaglia.



RISPOSTE AI QUESITI

Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato

Q - DISPONE che l'Esporto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Acquisisca ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale dei beni senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

R – Esiste corrispondenza tra i documenti.

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare n. 249/17 risulta la completezza degli stessi di cui all'art. 567 comma 2.

Il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato, in riferimento ai Lotti 1 e 2, è garantito da Atto di Compravendita a rogito Notaio Patrizio Sbardella in data 05.09.2006 rep. 85381 racc. 20339 e trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 2 il 08.09.2006 al numero 59330 di Reg. Gen. e numero 36446 di Reg. Part., inoltre si è provveduto alla verifica della congruità dei seguenti atti pubblici presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

- TRASCRIZIONE del 29.12.1990 – Reg. Part. 35868

Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Valente, Rep. 41432 del 20.12.1990

Atto tra Vivi – Compravendita (titolo precedente proprietario);

- ISCRIZIONE del 08.09.2006 – Reg. Gen. 59331, Reg. Part. 14821

Pubblico Ufficiale - Notaio Patrizio Sbardella, Rep. 85382 del 05.09.2006

Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo;

- ISCRIZIONE del 05.02.2007 – Reg. Gen. 8464, Reg. Part. 2109

Pubblico Ufficiale - Gerit Spa, Agente Risc. Prov. di Roma, Rep. 152508 del 26.01.2007

Ipoteca Legale – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99,
gravante sull'immobile Fg. 70 P.lla 277 Sub. 509 (Lotto 1);

- ISCRIZIONE del 29.01.2010 – Reg. Gen. 6428, Reg. Part. 1155

Pubblico Ufficiale - Tribunale di Cuneo, Rep. 1811 del 09.12.2009

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo;

- ISCRIZIONE del 28.05.2010 – Reg. Gen. 33655, Reg. Part. 7796

Pubblico Ufficiale - Equitalia Gerit spa, Rep. 114145 del 19.05.2010

Ipoteca Legale – Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99,
gravante sull'immobile Fg. 70 P.lla 277 Sub. 509 (Lotto 1);

- ISCRIZIONE del 23.05.2017 – Reg. Gen. 23367, Reg. Part. 16165

Pubblico Ufficiale - Tribunale di Tivoli, Rep. 2153 del 08.05.2017

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

I Lotti 1 e 2 risultano essere beni personali dell'esecutato in quanto al momento dell'acquisto lo stesso era coniugato in regime di separazione dei beni come si evince dall'Atto di Compravendita e dal Certificato di Matrimonio reperito dal sottoscritto.

Alla luce di quanto appena esposto, la proprietà dei beni pignorati risulta essere dell'esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in riferimento ai Lotti 1 e 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'analisi della documentazione risulta la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare, inoltre non risultano difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto.



Operazioni Peritali

Q - 1. Proveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

R - Come riportato dall'Atto di Pignoramento e dalla verifica dello stato dei luoghi, il compendio oggetto dell'esecuzione e della stima è composto da due immobili ad uso residenziale siti in Comune di Zagarolo (Rm):

Lotto 1 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.lla 277 sub 509. Trattasi di Appartamento su un unico livello composto da Soggiorno/Cucina, Camera, Bagno e Balcone. L'immobile così come individuato nelle planimetrie catastali non corrisponde allo stato di fatto in quanto suddiviso in più ambienti destinati all'attività di affittacamere.

Lotto 2 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.lla 277 sub 511. Trattasi di Appartamento su un unico livello composto da Soggiorno/Cucina, Camera, Bagno. L'immobile così come in precedente non corrisponde allo stato di fatto in quanto suddiviso in più ambienti destinati all'attività di affittacamere.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata al sottoscritto.

Q - 2. Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



R – Tutti i beni risultano occupati, o meglio gestiti, dalla Soc. Chrisco srl con sede legale in Zagarolo, Via della Stazione n. 20, il cui Legale Rappresentante è il Sig. Conti Christian nato a Roma il 30/10/1972. All'interno degli immobili viene svolta l'attività di Affittacamere giusta SCIA Commerciale prot. 35715/E del 09.12.2011. Il Sig. Conti Christian gestisce gli immobili dell'esecutato [REDACTED] in forza di Procura Speciale del 07.12.2006 a firma del Notaio Patrizio Sbardella, repertorio 85818 raccolta 20643, registrata a Palestrina il 15.12.2006 al n. 413 serie S2. Diversamente la Soc. Chrisco srl effettiva titolare dell'attività di Affittacamere presente presso gli immobili, ad oggi risulta priva di qualsiasi contratto registrato per la disponibilità degli immobili.

Q – 3. *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

R – Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto non risultano in essere formalità, vincoli o oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente.

Q – 4. *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

R – Sebbene gli appartamenti in oggetto sono parte di un immobile di maggiori dimensioni, non risulta costituito alcun condominio e non risultano in essere formalità, vincoli o oneri che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.

Q - 5. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

R - Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo i seguenti documenti tecnici:

- Permesso di Costruire n. 17 del 17.05.2006 prot. 11953;

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1967. Successivamente con prot. 20391 del 08.09.2005 il precedente proprietario degli immobili fa istanza affinché gli venga concesso il Permesso per "Frazionamento del piano primo di un fabbricato residenziale in quattro appartamenti". Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 20.10.2005 Verbale n. 15, Vista l'autorizzazione allo scarico n. 113 del 24.02.1986 e Viste le relazioni e dichiarazioni tecniche rese dal progettista, l'Ufficio Tecnico Comunale rilascia il Permesso di Costruire n. 17 in data 17.05.2006.

Come già illustrato in precedenza si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde a quanto autorizzato dal Comune in quanto attualmente all'interno degli immobili viene svolta l'attività di Affittacamere con conseguente modifica degli immobili in più camere con ingresso autonomo.

Dalle ricerche effettuate risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 31 del 18.11.2008 prot. 25198.

Q - 6. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza

sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 specificando in costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

R – Esistono difformità che necessitano di essere discusse per la loro eventuale regolarizzazione ai fini edilizi ed urbanistici, così come meglio descritto di seguito;

Gli abusi commessi consistono in;

- frazionamento degli immobili in più unità per lo svolgimento dell'attività di Affittacamere con realizzazione di ulteriori servizi igienici oltre quelli autorizzati;
- modifiche prospettiche mediante aperture di infissi esterni su muratura portante.

Tali abusi rientrano nella fattispecie prevista dall'art. 19 della L.R. 15/08 e ss.mm.ii. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività), considerato che, a parere del sottoscritto, si configurano le condizioni per la presentazione di una richiesta per Accertamento di Conformità (art. 22 L.R. 15/08 ed art. 37 del D.P.R. 380/01) dietro il pagamento di una oblazione di un importo da un minimo di € 1.000/00 ad un massimo di € 10.000/00 in relazione alla gravità dell'abuso (art. 20, comma 2, lett. c, L.R. 15/08) oltre ad una sanzione pecuniaria da un minimo di € 1.500/00 ad un massimo di 15.000/00 (art. 19, comma 1, L.R. 15/08) in relazione alla gravità dell'abuso, il futuro acquirente potrà presentare Domanda di Accertamento di Conformità (S.C.I.A. in Sanatoria) per le opere abusive presenti all'interno degli immobili.

Dopo ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo non risulta in itinere nessuna domanda di Condono Edilizio riguardante il presente compendio immobiliare.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5, decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380, in quanto le opere abusive presenti (in riferimento ad entrambi i Lotti) sono state realizzate in

data posteriore a quella utile per la richiesta di Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla Legge n. 326/03 (ultima data utile 31.03.2003) stante il fatto che il Permesso di Costruire n. 17/06 indicava la presenza di n. 4 appartamenti e non la suddivisione in più camere ai fini commerciali.

Q - 7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

R - Dalle risultanze della documentazione presso il Comune di Zagarolo i beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o uso civico, e che il diritto sui beni del debitore pignorato è quello di proprietà per la quota di 1/1.

Q - 8. Indichi l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

R - Anche se i Lotti 1 e 2 fanno parte di un unico immobile con ingresso in comune non risulta costituito alcun condominio, pertanto le spese fisse di gestione e/o manutenzione non sono al momento deducibili.

Giudizio di Stima

Gli immobili da stimare sono siti nel Comune di Zagarolo, come sopra descritti.

Lotto 1 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.lla 277 sub 509.

Quadro sinottico delle superfici del bene:

AMBIENTE	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE - RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE mq	ESPOSIZIONE	DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE
<i>Piano Primo</i>						
Camera Doppia	14.20	47.56	1	47.56	N	PROPRIETA' 1/1 DEL DEBITORE
Bagno	3.17				N	
Disimpegno	1.30					
Bagno	3.43				E	
Camera	10.50				E	
Corridoio	4.56					
Balcone	5.76	5.76	0.25	1.44	N	
TOTALE	42.92	53.31		49.00		

Lotto 2 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.IIIa 277 sub 511.

Quadro sinottico delle superfici del bene:

AMBIENTE	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE - RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE mq	ESPOSIZIONE	DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE
<i>Piano Primo</i>						
Camera Doppia	14.20	51.08	1	51.08	S	PROPRIETA' 1/1 DEL DEBITORE
Bagno	3.14				O	
Camera Doppia	14.54				O	
Bagno	3.14				O	
Reception	3.81				S	
TOTALE	38.83	51.08		51.08		

La superficie commerciale complessiva degli immobili è stata determinata secondo i criteri fissati dalla norma UNI 10750, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre all'allegato C del DPR 138/98 i quali prevedono: 1) che il computo delle superfici coperte debba essere effettuato con i criteri seguenti; a) 100% delle superfici calpestabili residenziali; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 100% delle superfici pareti portanti perimetrali fino ad

un massimo di cm 50; d) 35% delle superfici delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, ecc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali; 2) che il computo delle superfici scoperte debba essere effettuato con i criteri seguenti: a) 10% delle superfici a terrazzo con dimensione superiore a mq 25, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali; b) 10% della superficie a giardino, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Al fine di una corretta valutazione dei beni pignorati, il sottoscritto ha provveduto all'analisi del mercato immobiliare mediante una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva del valore venale più probabile alla loro condizione di commerciabilità.

Tra i vari metodi di stima si è deciso di adottare quello con procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso comune e corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato, svolta tramite colloqui con agenzie immobiliari del luogo, consultazioni di pubblicazioni di settore, raffronti con trattative di vendita di immobili simili e interrogazioni dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) mediante il sito dell'Agenzia del Territorio, hanno portato il sottoscritto ad estrapolare un prezzo unitario riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili ultimati e godibili come quelli in esame, da €/mq 1.150,00 a €/mq 1.650,00, con una media di €/mq 1.300,00.

In considerazione della ubicazione, dell'anno di costruzione, della consistenza degli immobili, della loro potenzialità ai fini commerciali e reddituali, della particolarità dei beni in riferimento al loro stato conservativo, della loro appetibilità sul mercato immobiliare, oltre al fatto che l'immobile necessita di interventi per la sistemazione delle difformità presenti di cui sopra, al fine di pervenire ad una valutazione attinente che abbia la necessaria caratteristica di ponderatezza e accortezza, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento €/mq 1.300,00 (milleduecento/00) da applicare alla superficie commerciale ricavata di cui sopra, come di seguito indicato:

Lotto 1 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.lla 277 sub 509.

Totale Superficie Commerciale = mq 49.00

Valore venale al metro quadrato = €/mq 1.300,00

Valore commerciale immobile = €/mq 1.300,00 x mq 49.00 = € 63.700,00

€ 63.700,00 - € 3.000,00 (spese presunte accertamento di conformità) = 60.700,00

Prezzo da porre a base d'asta in c.t. € 60.700,00

(sessantamilasettecento/00)

Indicazione del prezzo abbattuto del 10% per assenza della garanzia per vizi:

€ 60.700 - 10% (€ 6.070) = € 54.630,00

Lotto 2 : Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.lla 277 sub 511.

Totale Superficie Commerciale = mq 51.08

Valore venale al metro quadrato = €/mq 1.300,00

Valore commerciale immobile = €/mq 1.300 x mq 51.08 = € 66.404,00

€ 66.404,00 - € 3.000,00 (spese presunte accertamento di conformità) = 63.404,00

Prezzo da porre a base d'asta in c.t. per difetto € 63.400,00

(sessantatremilaquattrocento/00)

Indicazione del prezzo abbattuto del 10% per assenza della garanzia per vizi:

€ 63.400 - 10% (€ 6.340,00) = € 57.060,00

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto i valori dei lotti, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti a giudizio ritenessero opportuni.

Con la presente relazione, composta di n. 18 pagine oltre agli allegati sotto elencati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico demandatogli dal Giudice Esecutante.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

La presente perizia viene inviata ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 24 del mese di Gennaio 2019 ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria.

Si assegna un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni alla relazione del C.T.U.

Si inoltra infine copia segretata della relazione al Custode Giudiziario per posta elettronica semplice, con l'invito a confermare il ricevimento.

ALLEGATI

1. Nomina e Giuramento;
2. Titolo di Provenienza;
3. Certificato di Matrimonio;
4. Visure e Planimetrie Catastali;
5. Foto satellitare con sovrapposizione catastale;

6. Permesso di Costruire n. 17/2006;
7. Rilievo planimetrico quotato degli immobili;
8. Documentazione fotografica con planimetria punti di scatto;
9. Procura Speciale;
10. S.C.I.A. Commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Guidonia Montecelio li 21.12.2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Gallo Geom. Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

