

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

APPARTAMENTI IN CAVE, VIA PIO XII n.112

ESECUZIONE : N. 44/2013 (più altre riunite) R.G.E. esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA : Alleanza Toro S.p.A.

NEI CONFRONTI DI : 

GIUDICE DELEGATO : Ill.ma Dr.ssa Francesca Coccoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U. : Ing. Luigi Tarei

CUSTODE : Avv. Daniele Grimaldi

PROSSIMA UDIENZA : 27 ottobre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Via San Bernardino da Siena 51 – 00019 Tivoli (ROMA)– Tel. e Fax 0774334764 – E mail : luigitarei@libero.it
pec: luigitarei@pec.ording.roma.it



1.PREMESSA

Il Giudice Delegato, Ill.ma Dott.ssa Francesca Coccoli, nell'udienza del 07.01.2016, ha conferito al sottoscritto Ing. Luigi Tarei, l'incarico di C.T.U. al fine di provvedere alla stima delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione in epigrafe ed alle ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della procedura.

Il Giudice ha disposto che, in conformità a quanto disposto dall' art. 173 bis del c.p.c., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso l'esperto:

- 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 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 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;

Il Giudice ha altresì disposto 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 della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o 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 di 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 6.6.2001 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 6.6.2001 n.380 specificando il 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 delle 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;*

Il Giudice ha altresì disposto che l'Esperto:

- 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 specificatamente 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;
- che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene;
- 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 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò 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.
- 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.
- che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione.



Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate .

2. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il giorno 10/02/2016 alle ore 15,00 previa comunicazione alle parti, sono iniziate le operazioni peritali sui luoghi di causa ; in tale data, unitamente al custode Avv. Daniele Grimaldi, abbiamo effettuato una prima visita degli immobili oggetto della procedura.

Il giorno 18/02/2016, alle ore 15,00 previa comunicazione alle parti, sono proseguite le operazioni peritali sui luoghi di causa ; in tale data alla presenza del sig. [REDACTED] e dell' [REDACTED] ho visionato tutti gli appartamenti oggetto della procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici .

Al fine di reperire la documentazione e le certificazioni necessarie alla redazione della presente relazione ho eseguito accertamenti presso gli uffici del catasto, gli uffici del Comune di Cave e la competente conservatoria .

3. INDAGINI SVOLTE

Le indagini svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Cave e sono state finalizzate all'ottenimento di dati significativi relativi all'andamento del mercato locale degli immobili.

4. RISPOSTE AI QUESITI

OPERAZIONI PRELIMINARI

- 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 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 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;

Il pignoramento promosso dalla Toro (44/2013) indica tra i beni sottoposti a pignoramento di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] " n. 3 unità abitative in Cave (RM) Viale Pio XII n. 112 censite al N.C.E.U. Foglio 5, particella n. 451, subalterni 509, 510 e 511, tutte di categoria A/2"; in realtà il sub 511 non esiste, ritengo che

tale sub sia in realtà il 503 (int. 10) che comunque è stato sottoposto a pignoramento con il pignoramento promosso dalla BHW (60/2013).

QUESITI 1) 2) :

- 1) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o 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 di detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

I beni oggetto di pignoramento, per quanto attiene la presente relazione sono i seguenti :

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII n. 112 PIANO PRIMO INT 1 SUB 507

Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 1 int. 1	5	451	507		A/2	3	5,5 vani	553,90	██████████ proprietà per 1/1

Confini

Confinante con giardino comunale, interno 2, proprietà ██████████ o aventi causa salvo altri.

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per intero della sig.ra ██████████ (nubile alla data dell'atto) essendo ad essa pervenuto per atto a rogito dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma, in data 15 febbraio 2005, repertorio n. 33485/19097, trascritto a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11824/6893.

Possesso

L'immobile è occupato dalla sig.ra ██████████, unitamente al figlio ██████████ (invalido al 100% per patologia psichica), in virtù di comodato verbale.

Descrizione

L'immobile è così costituito :ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi.

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : portoncino di ingresso in legno non blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti in marmo nel soggiorno e in gres negli altri ambienti, pareti in tinta, impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori alimentati a gas; lo stato di conservazione dell'appartamento è medio - buono anche se finiture ed impianti sono di non recente realizzazione.



APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO PRIMO INT 2 SUB 508Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 1 int. 2	5	451	508		A/2	3	5 vani	503,55	██████ proprietà per 1/1

Confini

Confinante con proprietà ████████ o aventi causa, interno 1, proprietà ████████ o aventi causa salvo altri.

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per intero della sig.ra ████████ (in regime di separazione dei beni) essendo ad essa pervenuto per atto a rogito dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma, in data 15 febbraio 2005, repertorio n. 33483 trascritto a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11822/6892.

Possesso

L'immobile è occupato dai coniug ████████, unitamente alle loro tre figlie maggiorenni, in virtù di comodato verbale.

Descrizione

L'immobile è così costituito : ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : portoncino di ingresso in legno non blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti in marmo nel soggiorno e in gres negli altri ambienti, pareti in tinta, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio , stufa a pellet ; lo stato di conservazione dell'appartamento è medio - buono anche se finiture ed impianti sono di non recente realizzazione.

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 3 SUB 509Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 2 int. 3	5	451	509		A/2	3	5,5 vani	553,905	██████ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni ██████ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Confini

Confinante con giardino comunale, interno 4, proprietà ████████ o aventi causa salvo altri.

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dei sigg. [REDACTED] essendo ad essi pervenuto per atto a rogito dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma, in data 15 febbraio 2005, repertorio n. 33481/19093 trascritto a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11819/6890.

Possesso

L'immobile è abitato dai proprietari e dai loro due figli.

Descrizione

L'immobile è così costituito :ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi.

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetro doppio e tapparelle in plastica, pavimenti in cotto pareti in tinta e carta da parati, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio ; lo stato di conservazione dell'appartamento è buono e finiture ed impianti sono di recente realizzazione.

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII n. 112 PIANO SECONDO INT 4 SUB 510

Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 2 int. 4	5	451	510		A/2	3	5 vani	503,55	[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Confini

Confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, interno 3, proprietà [REDACTED] o aventi causa salvo altri.

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dei sigg. [REDACTED] essendo ad essi pervenuto per atto a rogito dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma, in data 15 febbraio 2005, repertorio n. 33481/19093 trascritto a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11819/6890.

Possesso

L'immobile attualmente è inutilizzato.

Descrizione

L'immobile è così costituito : ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, un balcone.



Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : portoncino di ingresso in legno non blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti in marmo nel soggiorno e in gres negli altri ambienti, pareti in tinta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio , stufa a pellet ; lo stato di conservazione dell'appartamento è medio - buono anche se finiture ed impianti sono di non recente realizzazione.

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 5/6 SUB 501

Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 2 int. 5/6	5	451	501		A/2	3	9,5 vani	956,74	██████████ proprietà per 1/1

Confini

Confinante con proprietà ██████████ o aventi causa, via Pio XII, piazza S.Croce, salvo altri.

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per intero della sig.ra ██████████ essendo ad essa pervenuto per decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Roma del 31 luglio 2004 annotato al repertorio 775.

Possesso

L'immobile è abitato dalla proprietaria ██████████.

Descrizione

L'immobile è così costituito :ingresso, salone doppio, quattro camere da letto, studio, due bagni, wc, cucina, due balconi, una terrazza coperta.

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetro - camera e tapparelle blindate elettriche, pavimenti in cotto nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, pareti in tinta, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori di alluminio ; lo stato di conservazione dell'appartamento è buono ed esposizione e vista sono ottimi.

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO TERZO INT 9 SUB 502

Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 3 int. 9	5	451	502		A/2	3	7,5 vani	639,12	██████████ proprietà per 1/1

Confini

Confinante con Piazza S.Croce, int. 10, proprietà ██████████ o aventi causa, salvo altri

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per intero della sig.ra [REDACTED] essendo ad essa pervenuto per decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Roma del 31 luglio 2004 annotato al repertorio 776 e successivo atto di rettifica in data 10 maggio 2005, rep. n.261.

Possesso

L'immobile attualmente è inutilizzato e necessita di un intervento di ristrutturazione.

Descrizione

L'immobile è così costituito :ingresso, salone, tinello, tre camere da letto, due bagni, cucina, terrazza che circonda per tre lati l'appartamento.

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti di materiali vari, , pareti in tinta, impianto di riscaldamento autonomo non funzionante, il terrazzo non è pavimentato ; lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre è necessita di un intervento di ristrutturazione .

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO TERZO INT 10 SUB 503

Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Cave:

Indirizzo	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Reddito (euro)	Intestato
Viale Pio XII n. 112 piano 3 int. 10	5	451	503		A/2	3	7 vani	704,96	[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Confini

Confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, via Pio XII, Piazza S. Croce, salvo latrì

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dei sigg. [REDACTED] essendo ad essi pervenuto per atto a rogito dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma, in data 15 febbraio 2005, repertorio n. 33481/19093 trascritto a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11819/6890.

Possesso

L'immobile attualmente è inutilizzato ed in fase di ristrutturazione.

Descrizione

L'immobile è così costituito :ingresso, salone, cucina con tinello, tre camere da letto, due bagni, terrazza che circonda per tre due lati l'appartamento, balcone.

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamento sono : l'appartamento è in fase di completa ristrutturazione.



Negli allegati nn.1,2,3,4,5,6,7 è riportata la documentazione dei singoli immobili consistente in: visura e planimetria catastale; eventuale atto di provenienza; documentazione fotografica (anche del fabbricato).

Cave è un Comune della provincia di Roma, da cui dista circa 44 Km, che sorge a 399 m s.l.m. nella valle fra i monti Prenestini e i Colli Albani; il Comune conta circa 9.500 abitanti.

Tutti gli appartamenti fanno parte di un edificio promiscuo (commerciale e residenziale) costruito negli anni 60; l'edificio è formato da complessivi quattro piani fuori terra di cui il piano terra commerciale ed i restanti residenziali; la struttura portante è in cemento armato, le tamponature sono in laterizio con finitura in intonaco tipo terranova; il fabbricato di buona fattura architettonica ed ottima esposizione è ubicato nella via principale del Comune; è dotato di ascensore al momento non funzionante e lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è mediocre necessitando di interventi di manutenzione.

QUESITI 3) 4) :

- 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;*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in base alla documentazione in atti ed ai successivi aggiornamenti da me effettuati (all. 8), atti ai quali per completezza di informazioni si rimanda, alla data dell' 02 settembre 2016 i singoli immobili risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO PRIMO INT 1 SUB 507

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11825/2997 in favore di "BHW BAUSPARKASSE AG", con sede in Bolzano per la somma complessiva di Euro 207.000,00 a garanzia di un finanziamento di Euro 129.000,00 in linea capitale per la durata di anni 27 a carico del solo mappale 451 sub 507;

Verbale di pignoramento immobili in data 15 gennaio 2013 rep. n. 31, Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 8 marzo 2013 ai nn. 9815/7061 a favore di "ALLEANZA TORO SPA" con sede in Torino, colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3597/407 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 45.000,00 a garanzia di un debito di Euro 31.735,14 in linea capitale colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3598/408 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva

di Euro 30.000,00 a garanzia di un debito di Euro 21.190,45 in linea capitale colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 7 febbraio 2013 ai nn. 5489/656 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP." con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 5.000,00 a garanzia di un debito di Euro 2.119,31 in linea capitale colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Verbale di pignoramento immobili in data 2 aprile 2013 rep. n. 306, Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 15 maggio 2013 ai nn. 19982/14287 a favore di " ALLEANZA TORO SPA" con sede in Torino, colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO PRIMO INT 2 SUB 508

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11823/2996 in favore di "BHW BAUSPARKASSE AG", con sede in Bolzano per la somma complessiva di Euro 192.000,00 a garanzia di un mutuo concesso con atto ricevuto dal notaio Antonino Privitera di Roma in data 15/02/2005 rep. 33484/1906 a carico del solo mappale 451 sub 508;

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 19 dicembre 2006 ai nn. 84863/20725 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO – ROCCA PRIORA SPA" a garanzia di un mutuo concesso con atto ricevuto dal notaio Giorgi Giorgio di Roma in data 15/12/2006 rep. 95950/20593 colpisce entrambi i subb. 508 e 501.

Verbale di pignoramento immobili in data 3 ottobre 2012 rep. n. 839/2012 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 22 ottobre 2012 ai nn. 46384/32828 a favore di "BHW BAUSPARKASSE AG" a carico del solo mappale 451 sub 508;

Verbale di pignoramento immobili in data 15 gennaio 2013 rep. n. 31 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 8 marzo 2013 ai nn. 9815/7061

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 3 SUB 509

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11821/2995 in favore di "BHW BAUSPARKASSE AG", con sede in Bolzano per la somma complessiva di Euro 528.000.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 330.000,00 da rimborsare in anni 27 a carico degli immobili fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3597/407 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP." con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 45.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1244 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 per e. 31.735,14 gravante, tra l'altro , sulla quota pari ad ½ della proprietà spettante alla signora [REDACTED] sulle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3598/408 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP." con sede in Palestrina per la somma complessiva



di Euro 30.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1246 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 per e. 21.190,45 gravante, tra l'altro , sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà spettante alla signora [REDACTED] sulle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;
Verbale di pignoramento immobili in data 14 febbraio 2013 rep. n. 3981 del 19/12/2012 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 14 febbraio 2013 ai nn. 6690/4838 a favore di "BHW BAUSPARKASSE AG" per i recupero della somma di €. 325.626,97 a carico delle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Verbale di pignoramento immobili in data 8 marzo 2013 rep. n. 31 del 15/01/2013 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 08 marzo 2013 ai nn. 9815/7061 a favore della Alleanza Toro spa, gravante, unitamente a maggior consistenza sulle delle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 ;

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 4 SUB 510

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11821/2995 in favore di "BHW BAUSPARKASSE AG", con sede in Bolzano per la somma complessiva di Euro 528.000.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 330.000,00 da rimborsare in anni 27 a carico degli immobili fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3597/407 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 45.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1244 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 per e. 31.735,14 gravante, tra l'altro , sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà spettante alla signora [REDACTED] sulle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3598/408 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 30.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1246 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 per e. 21.190,45 gravante, tra l'altro , sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà spettante alla signora [REDACTED] sulle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Verbale di pignoramento immobili in data 14 febbraio 2013 rep. n. 3981 del 19/12/2012 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 14 febbraio 2013 ai nn. 6690/4838 a favore di "BHW BAUSPARKASSE AG" per i recupero della somma di €. 325.626,97 a carico delle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451sub 509, 510 e 503;

Verbale di pignoramento immobili in data 8 marzo 2013 rep. n. 31 del 15/01/2013 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 08 marzo 2013 ai nn. 9815/7061 a favore della Alleanza Toro spa, gravante, unitamente a maggior consistenza sulle delle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451 sub 509, 510 ;

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 5/6 SUB 501

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 19 dicembre 2006 ai nn. 84863/20725 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO – ROCCA PRIORA SPA" a garanzia di un mutuo concesso con atto ricevuto dal notaio Giorgi Giorgio di Roma in data 15/12/2006 rep. 95950/20593 colpisce entrambi i subb. 508 e 501.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 15 gennaio 2013 ai nn. 1821/202 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 20.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1245 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 28 dicembre 2012 avente ad oggetto immobili in Cave fg. 5p.lla 451 sub. 501.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3597/407 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina giusta decreto ingiuntivo n. 1244/2012 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 avente ad oggetto immobili in Cave fg. 5 p.la 451 sub. 501.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3598/408 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina giusta decreto ingiuntivo n. 1246/2012 emesso dal Tribunale di Tivoli , sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 avente ad oggetto immobili in Cave fg. 5 p.la 451 sub. 501.

Verbale di pignoramento immobili in data 8 marzo 2013 rep. n. 31 del 15/01/2013 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 08 marzo 2013 ai nn. 9815/7061 a favore della Alleanza Toro spa, gravante, unitamente a maggior consistenza, sulla porzione immobiliare censita al fg. 5 p.la 451 sub 501;

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO TERZO INT 9 SUB 502

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 7 dicembre 2004 ai nn. 73295/18362 in favore di "BHW BAUSPARKASSE AG", con sede in Bolzano per la somma complessiva di Euro 213.000,00 a garanzia di un finanziamento di Euro 133.000,00 in linea capitale per la durata di anni 26 e mesi sei colpisce (erroneamente il mapp 451 sub 501 rettificata con formalità in data 1 marzo 2005 ai nn. 11818/2994

Verbale di pignoramento immobili in data 15 gennaio 2013 rep. n. 31, Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 8 marzo 2013 ai nn. 9815/7061 a favore di " ALLEANZA TORO SPA" con sede in Torino, colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3597/407 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 45.000,00 a garanzia di un debito di Euro 31.735,14 in linea capitale colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3598/408 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP:" con sede in Palestrina per la somma complessiva



di Euro 30.000,00 a garanzia di un debito di Euro 21.190,45 in linea capitale colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 7 febbraio 2013 ai nn. 5489/656 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP." con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 5.000,00 a garanzia di un debito di Euro 2.119,31 in linea capitale colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

Verbale di pignoramento immobili in data 2 aprile 2013 rep. n. 306, Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 15 maggio 2013 ai nn. 19982/14287 a favore di " ALLEANZA TORO SPA" con sede in Torino, colpisce entrambi i subb. 502 e 507.

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO TERZO INT 10 SUB 503

Verbale di pignoramento immobili in data 10 dicembre 1994, form. 27991 a favore della Banca di Roma spa e contro [REDACTED], per il recupero della somma di Lire 783.610.813 gravante, unitamente a maggior consistenza, sull'appartamento interno 10 al piano terzo denunciato con scheda registrata il 23 settembre 1967 al n. 1507.

Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 1 marzo 2005 ai nn. 11821/2995 in favore di "BHW BAUSPARKASSE AG", con sede in Bolzano per la somma complessiva di Euro 528.000.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 330.000,00 da rimborsare in anni 27 a carico degli immobili fg. 5 p.lla 451 sub 509, 510 e 503;

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3597/407 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP." con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 45.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1244 emesso dal Tribunale di Tivoli, sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 per e. 31.735,14 gravante, tra l'altro, sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà spettante alla signora [REDACTED] sulle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451 sub 509, 510 e 503;

Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 25 gennaio 2013 ai nn. 3598/408 in favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC: COOP." con sede in Palestrina per la somma complessiva di Euro 30.000,00 giusta decreto ingiuntivo n. 1246 emesso dal Tribunale di Tivoli, sezione distaccata di Palestrina in data 14 gennaio 2013 per e. 21.190,45 gravante, tra l'altro, sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà spettante alla signora [REDACTED] sulle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451 sub 509, 510 e 503;

Verbale di pignoramento immobili in data 14 febbraio 2013 rep. n. 3981 del 19/12/2012 Tribunale di Tivoli trascritto a Roma 2, in data 14 febbraio 2013 ai nn. 6690/4838 a favore di "BHW BAUSPARKASSE AG" per il recupero della somma di €. 325.626,97 a carico delle porzioni immobiliari censite al fg. 5 p.lla 451 sub 509, 510 e 503;



QUESITI 5) 6) :

- 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 6.6.2001 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 del Presidente della repubblica 6.6.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave. Dall'esame della documentazione presente e dalle verifiche effettuate ho potuto ricavare che l' intero edificio di cui gli appartamenti fanno parte è stata edificato in base a Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Cave in data 4 settembre 1964 pratica n. 2641, e successiva variante rilasciata dallo stesso Comune in data 22 luglio 1965 pratica n. 50; per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Cave Autorizzazione di abitabilità in data 6 novembre 1967 al n. 50/65 di pratica nella quale è dichiarata la conformità al progetto in variante.

La documentazione urbanistica è riportata nell'allegato 9.

QUESITO 7) :

- 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;*

Negli atti di provenienza non sono evidenziati vincoli.

QUESITO 8) :

- 8) *Indichi l'importo annuo delle 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;*

Non mi risulta che vi sia condominio costituito.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

- *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 specificatamente 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;*

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO PRIMO INT 1 SUB 507

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Sup.Balconi (mq.)
Abitazione	108	117	19

Nella tabella precedente per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$$S_C = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3 \text{ Dove :}$$

S_C = Superficie commerciale

S_L = Superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S_1, S_2, S_3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili

similari nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.125,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Raggiungimento	Superfici Raggiungiate (mq.)
Superficie lorda residenziale	117	1	117
Superficie Balconi	19	0,25	4,75
Totale superficie commerciale			121,75

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano primo int 1 sub 507 come sopra descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 121,75 x €/mq. 1.125,00 = €. 136.968,75

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato finale = €. 136.968,75 x 0,9 = €. 123.271,87 = €. 123.000,00

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO PRIMO INT 2 SUB 508

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Sup. Balconi (mq.)
Abitazione	85	92	8

Per la stima ho utilizzato il sopra indicato procedimento di stima sintetico comparativo ed i medesimi dati desunti dall'indagine di mercato svolta che mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di

prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.125,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda residenziale	92	1	92
Superficie Balconi	8	0,25	2,00
Totale superficie commerciale			94,00

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano primo int 2 sub 508 come sopra descritto è il seguente :

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 94,00 x €/mq. 1.125,00 = €. 105.750,00

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato finale = €. 105.750,00 x 0,9 = €. 95.175= €. 95.000,00

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 3 SUB 509

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Sup.Balconi (mq.)
Abitazione	108	117	19

Per la stima ho utilizzato il sopra indicato procedimento di stima sintetico comparativo ed i medesimi dati desunti dall'indagine di mercato svolta che mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Raggiungimento	Superfici Raggiungiate (mq.)
Superficie lorda residenziale	117	1	117
Superficie Balconi	19	0,25	4,75
Totale superficie commerciale			121,75

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano secondo int 3 sub 509 come sopra descritto è il seguente :

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 121,75 x €/mq. 1.250,00 = €. 152.187,50

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito, dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato finale = €. 152.187,50 x 0,9 = €. 136.968 = €. 137.000,00

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 4 SUB 510

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	+Sup. Balconi (mq.)
Abitazione	85	92	8

Per la stima ho utilizzato il sopra indicato procedimento di stima sintetico comparativo ed i medesimi dati desunti dall'indagine di mercato svolta che mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.100,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Raggiungimento	Superfici Raggiungiate (mq.)
Superficie lorda residenziale	92	1	92
Superficie Balconi	8	0,25	2,00
Totale superficie commerciale			94,00

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano secondo int 4 sub 510 come sopra descritto è il seguente :

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 94,00 x €/mq. 1.125,00 = €. 105.750,00

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato finale = €. 105.750,00 x 0,9 = €. 95.175= €. 95.000,00

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO SECONDO INT 5/6 SUB 501

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Sup.Balconi (mq.)	Sup. Loggia (mq.)
Abitazione	203	218	21	26

Per la stima ho utilizzato il sopra indicato procedimento di stima sintetico comparativo ed i medesimi dati desunti dall'indagine di mercato svolta che mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.300,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda residenziale	218	1	218
Superficie Balconi	21	0,25	5,94
Superficie loggia coperta	26	0,30	7,85
Totale superficie commerciale			231,79

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano secondo int 5/6 sub 501 come sopra descritto è il seguente :

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 231,79 x €/mq. 1.300,00 = € 301.327,00

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato arrotondato = € 301.327,00 x 0,9 = € 271.194,30 = € 271.000,00

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO TERZO INT 9 SUB 502

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Sup.Balconi /terrazza (mq.)
Abitazione	124	134	74

Per la stima ho utilizzato il sopra indicato procedimento di stima sintetico comparativo ed i medesimi dati desunti dall'indagine di mercato svolta che mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza del compendio immobiliare, è stato possibile determinare per l'immobile in oggetto, dopo la sua ristrutturazione,un valore che si colloca nella fascia alta pari a €/mq. 1.300,00; per tener conto dei lavori di ristrutturazione, e ricavare quindi il valore del compendio immobiliare nello stato attuale tale valore deve essere diminuito di una percentuale stimabile nel 25 % ottenendo una valore pari ad €/mq. 975 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda residenziale	134	1	134
Superficie Balconi	74	0,25	18,5
Totale superficie commerciale			152,5

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano terzo int 9 sub 502 come sopra descritto è il seguente :

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 152,50 x €/mq. 975,00 = € 148.687,50

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato arrotondato = € 148.687,50 x 0,9 = € 133.818,75. = € 134.000,00

APPARTAMENTO SITO IN CAVE (RM) VIALE PIO XII N. 112 PIANO TERZO INT 10 SUB 503

Le superfici dell'unità immobiliare risultano le seguenti :

Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Sup.Balconi /terrazza (mq.)
Abitazione	130	142	107

Per la stima ho utilizzato il sopra indicato procedimento di stima sintetico comparativo ed i medesimi dati desunti dall'indagine di mercato svolta che mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.300,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza del compendio immobiliare, è stato possibile determinare per l'immobile in oggetto, dopo la sua ristrutturazione, un valore che si colloca nella fascia alta pari a €/mq. 1.300,00; per tener conto dei lavori di ristrutturazione, e ricavare quindi il valore del compendio immobiliare nello stato attuale tale valore deve essere diminuito di una percentuale stimabile nel 25 % ottenendo un valore pari ad €/mq. 975 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda residenziale	142	1	134
Superficie Balconi	107	0,25	26,75
Totale superficie commerciale			160,75

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Cave Viale Pio XII n. 112 piano terzo int 10 sub 503 come sopra descritto è il seguente :

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 160,75 x €/mq. 975,00 = €. 156.731,25

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato arrotondato = €. 156.731,25 x 0,9 = €. 141.0585,00. = €. 141.000,00

OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI

Come disposto dal Giudice in data 20.09.2016 ho trasmesso alle parti interessate la mia relazione concedendo termine al 12 ottobre per eventuali osservazioni.

In data 18 ottobre 2016 il legale degli esecutati mi ha rimesso le osservazioni dell' ing. [REDACTED] alle quali si controdeduce quanto segue.

Il tecnico contesta il valore unitario da me utilizzato compreso tra 950 €/mq e 1300 €/mq ritenendo che tale valore non rispecchi le caratteristiche e la ubicazione dell'edificio .

Riconfermo il valore da me utilizzato che tiene in considerazione le caratteristiche la ubicazione e lo stato dell'edificio; si allega per completezza estratto dell' O.M.I. che riconferma la validità di tale parametro.

Il tecnico, inoltre, contesta le superficie commerciali da me calcolate ; riconfermo le superfici ed i coefficienti utilizzati.

Nell'allegato 10) è riportata la nota di trasmissione alle parti della relazione e le osservazioni dell' Ing. [REDACTED] con la relativa nota di trasmissione, nell'allegato 1) estratto dell'O.M.I.

Tivoli, 20 Ottobre 2016

Il C.T.U.

Ing. Tarei Luigi

Allegati :

- 1) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano primo Int.1 sub 507
- 2) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano primo Int.2 sub 508
- 3) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano secondo Int.3 sub 509
- 4) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano secondo Int.4 sub 510
- 5) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano secondo Int.5/6 sub 501
- 6) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano terzo Int.9 sub 502
- 7) Documentazione appartamento Cave Viale Pio XII n. 112 piano terzo Int.10 sub 503
- 8) Certificazioni notarili e aggiornamenti ipotecari
- 9) Documentazione urbanistica
- 10) Nota di trasmissione dell Osservazioni e Osservazioni Ing. [REDACTED]
- 11) Estratto O.M.I.