

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 83/2022 Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (Creditore):

INTESA SANPAOLO SPA

Rappresentato:
dall' Avvocato CRIVELLARI FRANCESCA

Viale della Tecnica n. 177, 00144 Roma Eur
Tel. 0689760500
Fax 0689760571
P.E.C.: francesca@crivellarilegaladvisors.it

PARTE RICORRENTE (Creditore intervenuto):

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Rappresentato:
dal procuratore: Pignataro Antonio

laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

• CONTROPARTE (Debitore):

[REDACTED]

Esperto
incaricato Arch.
Viviana Di Cola
Piazza della Libertà
16 00030 Labico (RM)
Tel: 06/83903585 ---339/8695176

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione;
2. Dati catastali ed individuazione dei confini;
3. Descrizione stato dei luoghi;
4. Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
5. Identità dei debitori e titolo di proprietà;
6. Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
7. Computo superfici;
8. Criteri estimativi adottati e stima;
9. Congedo esperto.



Tivoli Ufficio Esecuzioni**immobiliari Dott. LUPIA****OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 83/2022

(Su istanza di INTESA SANPAOLO SPA Rappresentato dall' Avvocato CRIVELLARI FRANCESCA)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta **Arch. Di Cola Viviana** nata a Colleferro il 29/01/1979, C.F. DCLVVN79A69C858A, P. IVA. n.10346001000 iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Roma n. d' ordine 18146, con studio professionale in Labico (Rm), P.zza della Libertà n.16, 00030

AVENDO RICEVUTO

In data 25/11/2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Francesco Lupia*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto (**ALLEGATO 1**), con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio13, particella 619, sub 505-506, sito in Morlupo (RM).

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato**Arch. Viviana Di
Cola Piazza della
Libertà 16 00030
Labico (RM)**

Tel: 06/83903585 ---339/8695176



Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

Tramite fascicolo RGE 83/2022 disponibile presso la Cancelleria del tribunale di Tivoli-Sezione
Esecuzioni immobiliari ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, contestuale
fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita ed elenco quesiti
espressi dal Giudice;

ALLEGATO 2 Certificazione notarile

ALLEGATO 4. Istanza di vendita nell'esecuzione immobiliare 82/2022 R.G.E. promossa da INTESA
SANPAOLO SPA;



DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Morlupo (RM) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** sito Morlupo (RM), Corso Umberto In. 18, distribuito su piano primo e secondo
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 13 Particella 619, sub 505-506.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

12/12/2022: Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima;

21/12/2022: Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche (**ALLEGATO A**)

- **A1.** Visura Storica Immobile
- **A2.** Estratto di Mappa e planimetria catastale

ALLEGATO C1. Comunicazione Ufficio Urbanistica

24/02/2023 Sopralluogo dell'immobile alla presenza del Custode del procedimento Avv. Claudia Ciavarella, con rilievo fotografico e piani altimetrico, sottoscrizione del verbale di sopralluogo redatto dal Custode del Procedimento, e restituzione grafica dello stesso. (**ALLEGATO B**)



1. INTRODUZIONE

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali di accesso dopo la trasmissione da parte dell'incaricato Custode del Procedimento, Dott.ssa Claudia Ciavarella, della comunicazione ai rappresentanti legali del creditore pignorante ed al debitore esecutato tramite raccomandata A/R, la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 24/02/2023.



Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in via Strada comunale di Morlupo, Corso Umberto I n. 18,, censito presso il N.C.E.U. Foglio 13 particella 619 sub 505-506, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 83/2022 e ubicato al piano primo e secondo.



2. DATI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI

(Quesito 1)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

- a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali 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.

Come da indagini catastali, i beni pignorati risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al **Foglio 13** particella 619, sub 505-506, di piena proprietà [REDACTED]

Foglio 13 part. 619 sub 505-506 Appartamento piano primo e secondo

- Categoria: A/4

Confina:

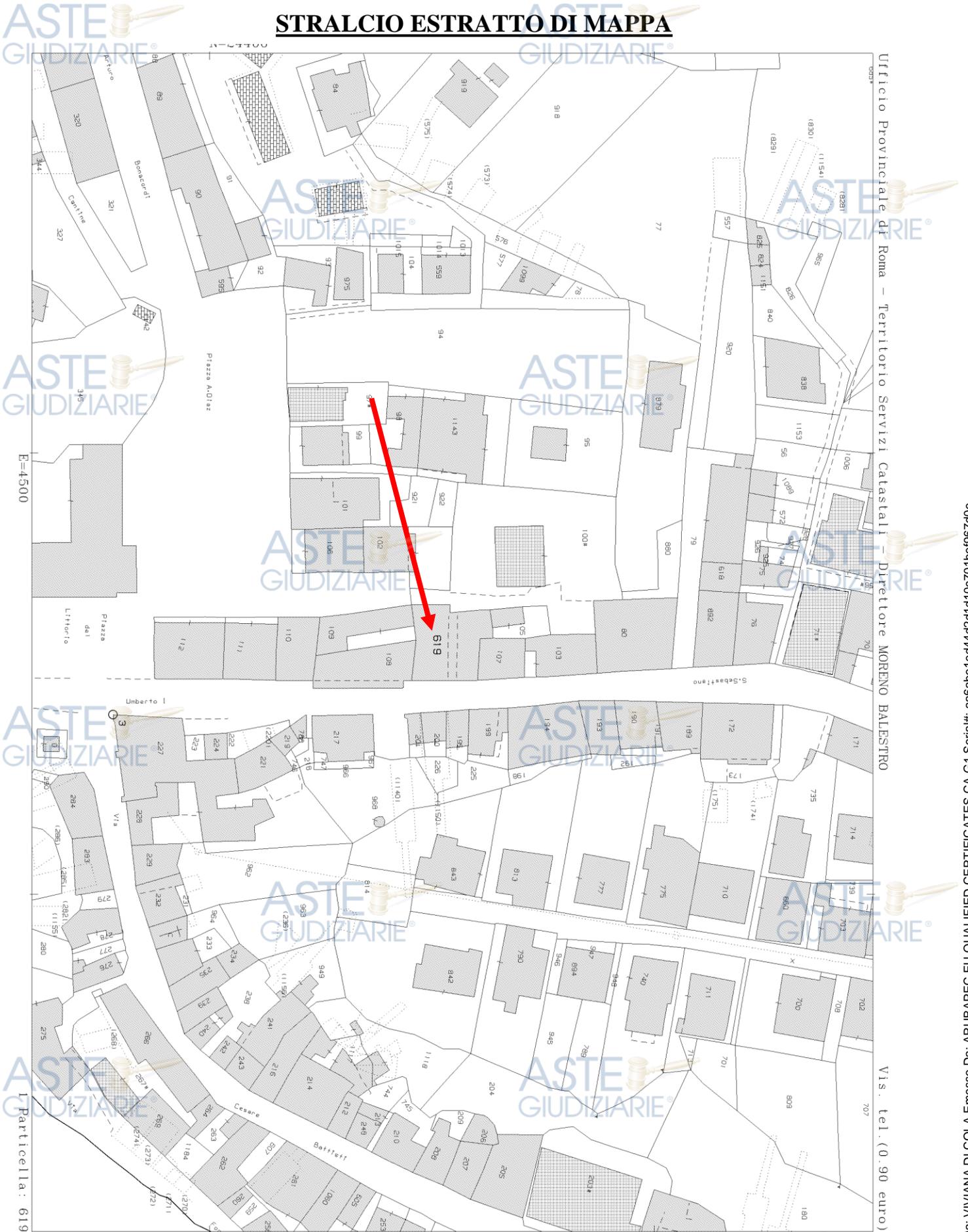
A EST: con la Strada S. Sebastiano

A SUD: con le particelle 108-109

A NORD: con la particella 107

A OVEST: con la Strada Umberto I

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



Comune: (RM) MORLUPO
Foglio: 13

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

15-Apr-2024 13:19:3
Protocollo pratica T212230_2024

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

Firmato Da: VIVIANA DI COLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aab6abe1ed4d2d1d10c701be1967d0e





Estratto di mappa la **particella 619 foglio 13 sub 505-506** con ortofoto reperita dal web sul sito google earth.

FG. 13 PART. 619 sub 505-506 (Appartamento piano primo)

- Categoria: Abitazione civile A/4

3. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

(Quesito 2)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

b) Sommatoria 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;

Alla data del 24/05/2023, previa raccomandata A/R inviata dal Custode del procedimento Avv. Claudia Ciavarella, veniva identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente veniva eseguito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Sono state eseguite le necessarie misurazioni planimetriche con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e disto digitale, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad in modo da verificare la consistenza planivolumetrica degli immobili.

In fase di sopralluogo si è riscontrato che gli immobili risultano fisicamente fusi tra loro. Il piano primo ed il secondo, che catastalmente sono ben divisi ed accessibili ciascuno dalla scala di accesso esterna, sono uniti da una scala interna in acciaio inserita nel taglio nel solaio in legno. L'appartamento quindi risulta composto da una zona giorno posta al piano primo e una zona notte al piano secondo.

La tecnologia costruttiva è in muratura portante di tufo, il muro centrale al piano primo, che separa l'ingresso salotto dalla cucina ha un'apertura di circa 2 metri mentre dalla planimetria catastale risulta essere di circa 90 cm di larghezza; vi sono una cucina, un salotto pranzo ed un bagno. Al piano secondo vi sono due stanze da letto, cabina armadio e bagno. Da una delle due camere si accede al terrazzo.

Entrambi i livelli godono di due affacci, una su Corso Umberto I e l'altro laterale.

Il fabbricato di cui gli immobili sono parte è situato nel cuore del centro storico del Comune di Morlupo, di costruzione presumibilmente antecedente al 1942.

Le finiture sono in buono stato di conservazione, il riscaldamento è autonomo con caldaia tradizionale e termo-arredi.

Non presenta fenomeni di infiltrazione, umidità ai vari piani, che sono soleggiati e bene esposti.

4. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

(Quesito 3)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- 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

L'immobile risulta di piena proprietà

(ALL_F).

5. IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(quesito 4-5)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- d) Esistenza di 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;
- e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Il compendio in questione non rientra nel regime del condominio.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

(quesito 6)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di 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)

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo si evince che non vi sono titoli abilitativi ufficiali dell'immobile, che certamente essendo edificato in centro storico, l'impianto edificatorio risale presumibilmente a data antecedente il 1942, per cui non necessita di titolo abilitativo per l'edificazione.

(ALLEGATO C1)

7. COMPUTO METRICO

(Quesito 7)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

h) 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;

Superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici), e illustrazione dettagliata come da **(ALLEGATO B)**

PIANO PRIMO SUB 505

[Appartamento]:

- Sogg. ingresso: 23,70 mq
- Cucina: 8,90 mq
- Bagno 1: 5,36 mq
- Pranzo: 11,70 mq

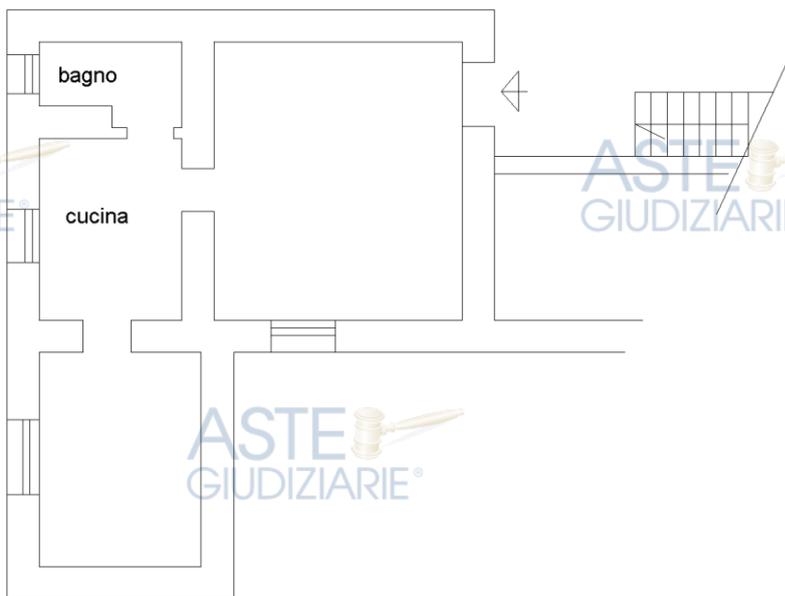
Sup lorda mq 76.70

Sup netta mq 47.42

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Morlupo Corso Umberto I _____ civ. 18	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 619 Subalterno: 505	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8850

Scheda n. 1 Scala 1:100

APPARTAMENTO
PIANO PRIMO
H = 3.20 m



[Appartamento]:

- Camera 1: 9.90 mq
- Camera 2: 9.54 mq
- Bagno1: 8.63 mq
- Cabina armadio: 5.93 mq
- Disimpegno mq 2.45
- Terrazzo: mq 17.30

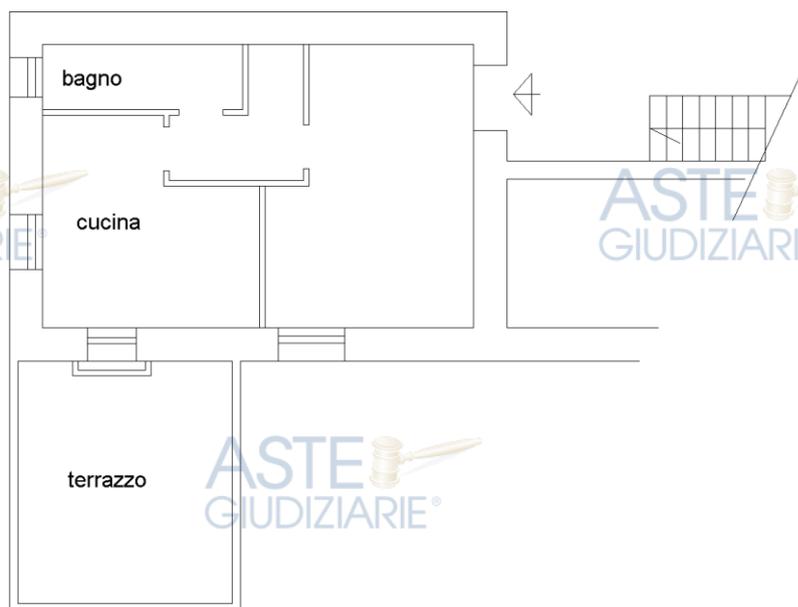
ASTE GIUDIZIARIE®
Sup lorda mq 56,00
Sup netta mq 36,47

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Morlupo	
Corso Umberto I civ. 18	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione:	Iscritto all'albo: _____
Foglio: 13	Geometri
Particella: 619	Prov. Roma
Subalterno: 506	N. 8850

Scheda n. 1 Scala 1:100

APPARTAMENTO
PIANO SECONDO
H = 2,90 m



(Quesito 8-9)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

i) 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;

l) 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;

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Premessa:

Esaminato lo stato dei luoghi si è proceduto alla Stima del valore di mercato dell'immobile e alla quantificazione del costo per il completamento e per le spese tecniche ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia, fine lavori, agibilità ed accatastamento.

Si è scelto di graficizzare la stima suddividendo la descrizione, il costo per la regolarizzazione e il valore finale di mercato nelle tabelle allegate



INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

1. Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Verifica di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Borsino immobiliare

A quest'ultima è stata integrata una terza valutazione sull' immobile ottenuta per via analitica (sulla base di coefficienti correttivi).

Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

La banca dati delle quotazioni immobiliari ha espresso, invece, una stima sulla reale consistenza metrica del bene; un valore unitario, frutto di una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico di analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza valutazione si è ulteriormente tenuto conto di fattori connaturali all'immobile e all'ambiente in cui è radicato come:

- La posizione relativamente centrale del fabbricato rispetto al centro abitato nonché la giacitura del terreno in posizione di pianura;
- Lo stato reale dell'immobile, le finiture, il grado di manutenzione.

Dalle tre valutazioni si è ottenuto il seguente risultato:

1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

Valore di mercato per immobili di nuova costruzione in buono stato di conservazione in Corso Umberto I, per appartamenti al centro storico in buono stato conservativo, con terrazzo e doppio affaccio:

€/mq 1.200,00

Valore allo stato dei luoghi del compendio immobiliare:

€/mq 1.200 x sup. commerciale mq 138,00 = € 1.200,00x mq 138,00= € 165.000,00

2. Valutazione Agenzia Delle Entrate

(ci si è riferiti alla zona D1 periferica)

Val OMI MIN = € 750,00

Val OMI MAX = €

1.100,00

Secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente

formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x

K Valore normale = € 750,00+(1.100,00-750,00) x K

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

dove

K_1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K_2 (Livello di piano) =

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

$K=(0,3+3 \times 0,4) / 4=0,375$

Valore normale = € 750,00+(1.100,00-750,00) x 0,375 = € 881,25

881,25x138,00 mq commerciali= € 121.612,50



MORLUPO

CORSO UMBERTO I, 00067 MORLUPO RM, ITALIA
Zona CENTRO ABITATO CORSO UMBERTO I

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **138 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Non dichiarato		
Piano	1 Piano		
Attico	No		
Ascensore	-		
Mq coperti	132		
Mq balconi	0	Mq terrazzo	17
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
86.619,00
Valore minimo

Euro
112.817,00
Valore medio

Euro
139.014,00
Valore massimo

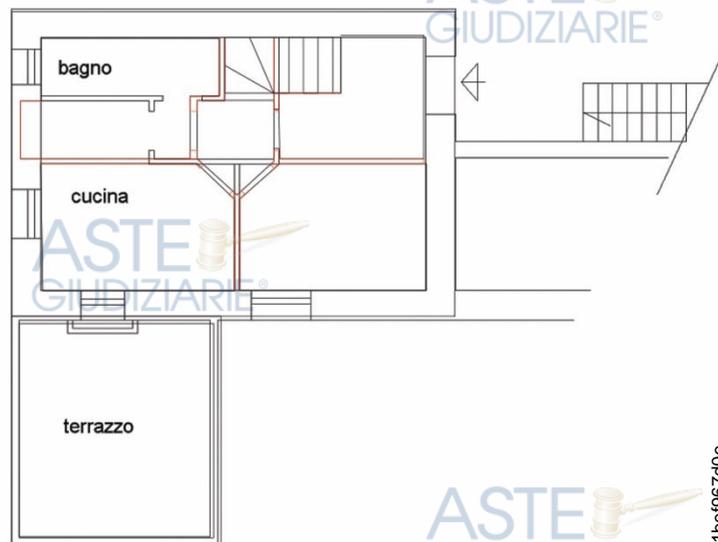
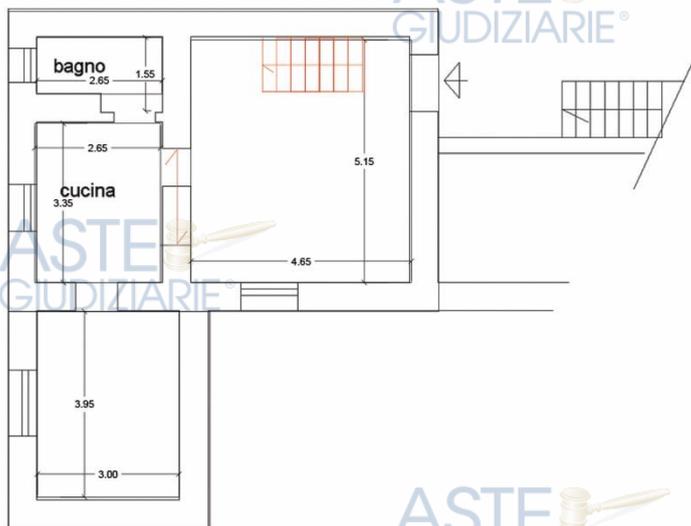
MEDIA DEI TRE VALORI DI MERCATO CONSIDERATI DEL TOTALE

(€ 165.600,00 + 121.612,50 + € 139.014,00) / 3 = € 142.075,50

Spese tecniche regolarità edilizia del fabbricato:

Ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato, allo stato dei luoghi in fase di completamento, sarà necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo, una S.C.I.A.

in sanatoria per accertamento di conformità art. 36-37 dpr 380/2001 , per difformità dello stato dei luoghi rispetto all'impianto originario eseguite senza titolo abilitativo, previo consulto con gli uffici tecnici del comune di Morlupo, per la diversa distribuzione interna del piano secondo, per l'apertura maggiorata del vano strutturale al piano primo e per la fusione dei due immobili con la creazione della scala di collegamento e apertura del solaio in legno.



Le spese tecniche e di oneri per la procedura urbanistica suddetta ammontano presumibilmente a circa ad **€ 8.000,00**.

Valore di mercato al netto del costo per il ripristino regolarità edilizia ed urbanistica

$$€ 142.075,50 - € 8.000,00 = € 134.075,50$$

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.

$$€ 134.075,50 - 10\% = € 120.667,95$$

€ 120.668,00 (Prezzo a base d'Asta)

9. CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile 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 chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Labico, 10/04/2024

Il C.T.U.

Arch. Viviana Di Cola