



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROMOSSA DA :

CONTRO

IL SIG.



PROCEDURA

R.G.E.I. 376/2016



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U.: Geom. Refrigeri Fabrizio



LOTTO 1

Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli,

Via Venezia Tridentina n. 62.



INDICE SINTETICO

La consulenza tecnica d'ufficio risulta articolata così come da seguente indice sintetico. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti). Tale relazione è inoltre completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

• INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI	3
• LE OPERAZIONI PERITALI	5
• RISPOSTA AI QUESITI	7
RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI	16
QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO PIGNORATO.	18
ALLEGATI:	20

La consulenza tecnica, in relazione alla diversità degli immobili pignorati, verrà esaminata e trattata in **n. 4 Lotti** distinti predisponendo, per ciascun lotto, una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni, le informazioni, i dati e i quesiti richiesta dal G.E.. Di seguito viene indicato l'elenco dei lotti che compongono la procedura esecutiva de quo:

- **LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.**
- **LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 – appartamento interno 1 e garage n. 2;**
- **LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 – appartamento interno 2 e garage n. 1;**
- **LOTTO 4 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.**



• INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI

Con provvedimento del 18.01.2018, il sottoscritto **Geom. REFRIGERI Fabrizio**, nato a Roma il 06.02.1979 ed ivi residente in Largo Piero Bargellini n. 53, libero professionista con studio professionale in Subiaco, Via dei Monasteri n° 37, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Roma al n° 8675, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.I. 376/2016.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni pignorati, ricevendo i sottoelencati quesiti:

"Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato 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 **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 GE.*
- *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;*

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 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 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 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 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 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;

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 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telex 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 confermarne il ricevimento.

Successivamente, nell'udienza del 28.03.2019, veniva posta la seguente integrazione:

"rilevato che il CTU raggruppa in unico lotto (il n. 2) due appartamenti diversi, onera il CTU di depositare entro 30 giorni una nota in cui separi in lotti distinti i due appartamenti e annessi box auto, indicando infine tutti i lotti da porre in vendita con valore dell'intero diritto e della quota pignorata;"

Successivamente, nell'udienza del 16.01.2020, il G.E. disponeva:

"rilevato che la perizia di stima valuta anche i beni sub. 6, 7, 8 della particella 787 del foglio 71 non pignorati, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nuova perizia in cui non valuti ai fini della vendita i predetti sub, ne dia atto in quanto beni confinanti con quelli pignorati, specificando che gli stessi non sono oggetto di pignoramento, specificando se i beni pignorati possano alienarsi separatamente dai predetti subalterni e determini i conseguenti lotti da porre in vendita".

Per tutto quanto, si rielabora la Consulenza Tecnica con tutte le indicazioni disposte dal G.E.

• LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto nel corso dell'incarico ha eseguito, congiuntamente al Custode Avv. Panattoni, i seguenti sopralluoghi (**ALLEGATO 1**):

- In data **03.05.2018** alle ore 11,00 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del Sig. _____ il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 3 (abitazione), sub. 4 (garage) e sub. 7 (corte esclusiva dei sub. 4 e 7). In sede di sopralluogo il Sig. _____ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati.
- In data **10.05.2018** alle ore 10,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di

Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del Sig.

il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2 (abitazione), sub. 5 (garage) e sub. 8 (corte esclusiva dei sub. 2 e 5). In sede di sopralluogo il Sig. Cristofari Primo dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati congiuntamente alla sig.rc

Successivamente, si procede all'accesso dell'altro immobile pignorato sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62, distinto in catasto al foglio n. 71, particella n. 148 sub. 23 (box n. 25) che risulta essere occupato e utilizzato sempre dal Sig. Cristofari Primo.

- In data **30.05.2018** alle ore 14,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47, alla presenza del Sig.

il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502 (abitazione) e sub. 501 (garage). In sede di sopralluogo il Sig. dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati congiuntamente alla sig.ra

- Il giorno **21 e 22 agosto 2018** il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia, assegnano il termine del 25.09.2018 per le eventuali osservazioni e/o note. **ALLEGATO 9).**

Durante la fase di redazione della consulenza, il sottoscritto ha estratto la seguente documentazione propedeutica alle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

- Presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni e Fabbricati, le visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare relativo sia agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via Tridentina n. 62 **(ALLEGATO 2).**
- Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, le ispezioni ipotecarie degli immobili pignorati **(ALLEGATO 3).**
- Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100, relativo all'immobile sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62 **(ALLEGATO 4).**
- Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62 **(ALLEGATO 5).**



- Documentazione e informazioni acquisite dall'Amministrazione del Condominio Via Venezia Tridentina n. 62 - Tivoli **(ALLEGATO 6)**.

- **RISPOSTA AI QUESITI**

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

- **Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalle verifiche effettuate risulta completa.

- **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**

Box auto n. 25 distinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 148 sub. 23;

Titoli di provenienza:

- Dichiarazione di Successione della Sig.ra presentata a Tivoli in data 18.02.1984 al n. 19 vol. 621 trascritta a Roma 2 in data 18.02.1984 ai nn. 5866/5268 ;
- Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100.

- **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 GE.**

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio ma, come si evince dagli atti di provenienza indicati e descritti nei precedenti paragrafi, il Sig. è
proprietario per la quota pari a 1/6 in forza della Dichiarazione di Successione della mamma Sig.ra

- **verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

- (esecutato),
per la quota pari a
1/6;

- per la quota pari a 1/6;
- per la quota pari a 4/6.

Quanto sopra a seguito della Dichiarazione di Successione della Sig.ra
presentata a

e dall'Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio
Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100, nonché come riportato altresì nella
Relazione Notarile allegata alla procedura, dalla quale risultano le seguenti formalità
pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 30321
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 12/11/2015 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 45405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare 27478 Registro Generale 39812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 376/2016 del 20/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **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;**

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato pari a 1/6 e quello di cui
l'esecutato è titolare, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Non si
rilevano difformità sui dati catastali relativi alla Situazione degli intestati.

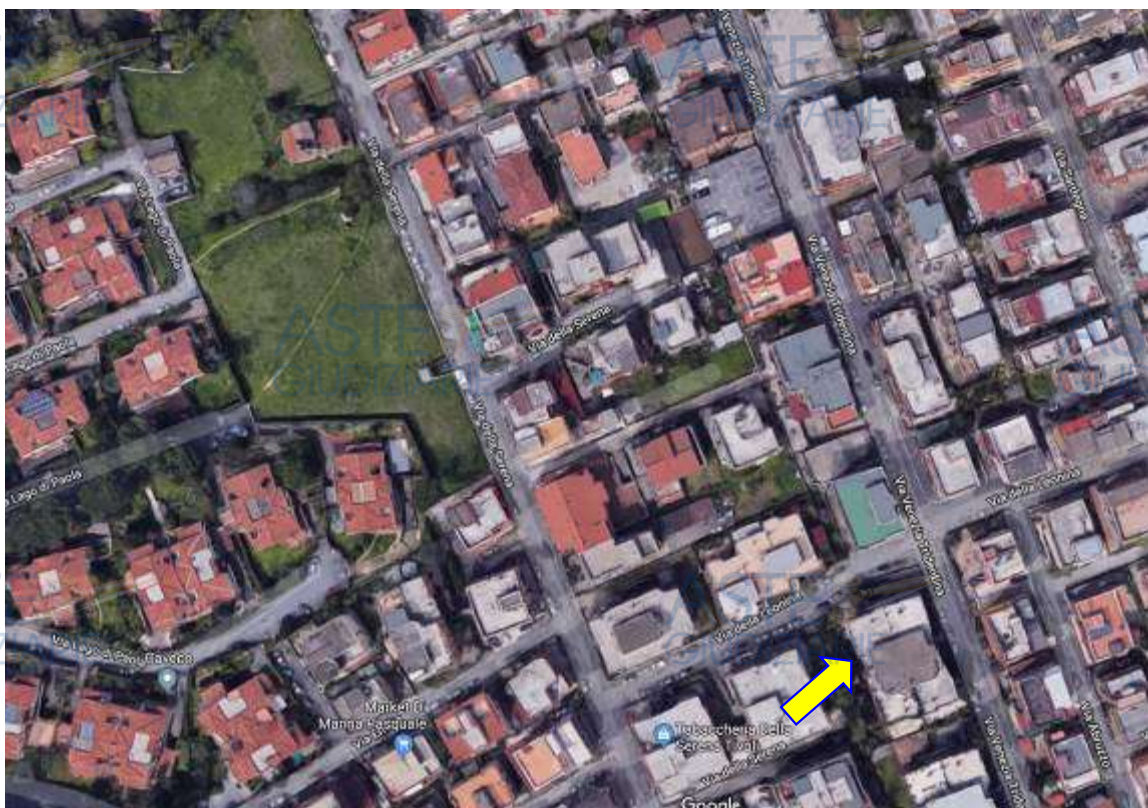
**1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia
descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili
anche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

Dalla visura e planimetria catastale del compendio immobiliare pignorato, l'immobile
risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli come di seguito riportato:

Box Auto n. 25 Palazzina B - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71,
particella n. 148, sub. 23, categoria C/6 di classe 4, consistenza 26 mq., Superficie
catastale totale 29 mq., Rendita €. 83,25, Indirizzo: Via Venezia Tridentina, piano S1,
interno 25, partita 5114.

Il box, identificato con il numero 25 della Palazzina B, è ubicato al piano 1 seminterrato, accessibile dalla rampa di Via Venezia Tridentina n. 62 (Foto n. 1).e confina a sud con il box n. 24, a nord con il box n. 26, ad est con spazio di manovra e a ovest con il muro perimetrale del fabbricato.

L'infisso di ingresso è dotato di serranda in ferro del tipo basculante adatta all'accesso delle auto; internamento è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, a canalina. La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitto tinteggiate di colore bianco. (Foto n. 2, 3 e 4).



(ortofoto reperite da Google Maps)





Inoltre, reperita telematicamente, di seguito si riporta la sovrapposizione tra la ortofoto / foto satellitare con la mappa catastale.



Anno: 2015 - Ortofoto



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;

Al momento del sopralluogo del 10.05.2018, il sottoscritto verificava che il box in oggetto risultava essere occupato ed utilizzato dal Sig.

attuale comproprietario dell'unità immobiliare per la quota di 4/6. Non risultano contratti registrati.

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;

Dagli accertamenti effettuati, il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo antisismico. Inoltre, lo stesso, non è gravato da diritti demaniali di superficie, non rientra in zona sottoposta ad uso civico, e non vi sono vincoli di natura condominiale.

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;

Le formalità che risultano gravare attualmente sul compendio pignorato, sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili all'acquirente. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame fa parte, è per sua natura, un Condominio regolarmente istituito, al quale si applicano gli articoli del Codice Civile in materia. Per la gestione dello stesso, il Condominio, denominato "Condominio Via Venezia Tridentina n. 62", attualmente si avvale dell'Amministratore

Per quanto sopra, si rimanda all' **ALLEGATO 6** contenente la documentazione e informazioni ricevute dall'Amministrazione del Condominio e relative all'unità immobiliare oggetto della presente. In tal senso, l'allegato 11 suddetto è composto dai seguenti documenti:

- Estratto Conto movimenti al 17.07.2018 gestione Globale - Periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Preventivo gestione ordinaria periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Ripartizione preventivo gestione ordinaria periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Scadenziario rate preventivo gestione ordinaria periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Preventivo Gestione straordinaria legali per recupero crediti;



- Ripartizione preventivo Gestione straordinaria legali per recupero crediti;
- Preventivo Gestione straordinaria cancello carraio;
- Ripartizione preventivo Gestione straordinaria cancello carraio;
- Preventivo Gestione straordinaria intervento stasamento tratto fognario;
- Ripartizione Preventivo Gestione straordinaria intervento stasamento tratto fognario.

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;

Dagli accertamenti ed accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Tivoli, risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tivoli in data 06.11.1977 n. 259;

L'immobile è conforme e regolare sotto il punto di vista edilizio ed urbanistico.

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 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in conformità agli atti autorizzativi citati al punto precedente ed attualmente non presenta alcun tipo di abuso.

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;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di proprietà.

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 vi sono riscontri su particolari spese di gestione e di manutenzione se non le spese tipiche di manutenzione di un locale garage oltre alle usuali spese condominiali. Per quest'ultime, si rimanda alla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio.

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.

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico è stata condotta 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, si è ritenuto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili oggetto della presente, hanno determinato la scelta di attribuire un valore di mercato facendo riferimento ai dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate. In tal senso, quest'ultimo costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblicità amministrativa e, più in generale, per il singolo

cittadino. Per quanto sopra, il procedimento estimativo utilizzato è il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed i beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale:

- 100 % della superficie calpestabile;
- 100 % della superficie dei divisori interni (non portanti);
- 50% della superficie delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi).

Per le parti accessorie, sono stati previsti i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% per i balconi e terrazze coperte (chiusi da tre lati) per le verande e porticati;
- 60% per i locali accessori (cantine, depositi, garage ecc...);
- 15% per giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 5%).

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2



Provincia: ROMA Comune: Tivoli

Fascia/Zona: Periferica/Villa Adriana - Ponte Lucano

Codice zona: D3 Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2000	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	4,5	6	L
Box	Normale	900	1250	L	4	5,5	L

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare

Quotazioni & Rendimenti (giugno 2018)

Comune Tivoli

Zona Villa Adriana (ponte lucano)

Abitazioni e Ville

Valori di Vendita Eu/mq

2° Fascia

Fascia media

1° Fascia

Abitazioni civili (In buono stato)

1.363

1.644

1.924

Box (in buono stato)

962

1.143

1.323

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ricavato:

- Box Auto n. 25 Palazzina B - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 148, sub. 23, Via Venezia Tridentina, piano S1, interno 25, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.000,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale:

mq. 29,00

Valore commerciale = mq. 29,00 x € 1.000,00 = € 29.000,00

RIEPILOGO LOTTO 1:

Valore commerciale del compendio = € 29.000,00

Valore pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = € 4.833,33

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato

per l'assenza della garanzia per vizi = € 4.833,33 - 10 % = € 4.350,00

RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI

LOTTO	VALORE DELL'INTERO	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 - 10%
1	29.000,00 €	4.833,33 €	4.350,00 € in arr.
2	144.300,00 €	24.050,00 €	21.600,00 € in arr.
3	175.500,00 €	29.250,00 €	26.300,00 € in arr.
4	64.600,00 €	10.766,67 €	9.700,00 € in arr.
TOTALE	413.400,00 €	68.900,00 €	61.950,00 €



Il sottoscritto CTU ritenendo di aver soddisfatto l'incarico, avendo adempiuto alle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari con la suesposta relazione, corredata dei documenti ed elaborati, per cui la congeda e in fede la sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Subiaco, lì 30 gennaio 2020.

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Refrigeri



QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO PIGNORATO.

LOTTO 1

Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Riferimenti Catastali:

- Box Auto n. 25 Palazzina B - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 148, sub. 23, categoria C/6 di classe 4, consistenza 26 mq., Superficie catastale totale 29 mq., Rendita €. 83,25, Indirizzo: Via Venezia Tridentina, piano S1, interno 25, partita 5114.

Lotto e descrizione:

Il box, identificato con il numero 25 della Palazzina B, è ubicato al piano 1 seminterrato, accessibile dalla rampa di Via Venezia Tridentina n. 62 (Foto n. 1) e confina a sud con il box n. 24, a nord con il box n. 26, ad est con spazio di manovra e a ovest con il muro perimetrale del fabbricato.

L'infisso di ingresso è dotato di serranda in ferro del tipo basculante adatta all'accesso delle auto; internamento è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, a canalina. La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitto tinteggiate di colore bianco.

Diritti reali:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

- _____ (esecutato), _____ per la quota pari a 1/6;
- _____ per la quota pari a 1/6;
- _____ per la quota pari a 4/6.

Contratti di Locazione e/o occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo del 10.05.2018, il sottoscritto verificava che il box in oggetto risultava essere occupato ed utilizzato dal Sig.

attuale comproprietario dell'unità immobiliare per la quota di 4/6. Non risultano contratti registrati.



Totale Valore di Stima – LOTTO 1:

Valore commerciale del compendio = €. 29.000,00

Valore pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = €. 4.833,33

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato

per l'assenza della garanzia per vizi = €. 4.833,33 - 10 % = €. 4.350,00





ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO 2 Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Comune di Tivoli, Via Tridentina n. 62 - Visura, planimetria ed estratto di mappa.
- ALLEGATO 3 Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO 4 Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100, relativo all'immobile sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.
- ALLEGATO 5 Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62
- ALLEGATO 6 Documentazione e informazioni acquisite dall'Amministrazione del Condominio Via Venezia Tridentina n. 62 – Tivoli.
- ALLEGATO 7 Dichiarazione di Successione della Sig.ra presentata a
- ALLEGATO 8 Servizio fotografico.
- ALLEGATO 9 Copia invio a mezzo p.e.c. al creditore e a mezzo R/R al debitore.

