

TRIBUNALE DI TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura N. 508/2013 R.G.Es.

Promossa da: **Barclays Bank PLC**
In danno di:
G.E.: **Dr.ssa COCCOLI Francesca**
C.T.U.: **Arch. BENIGNI Antonio**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA RETTIFICATA

Premessa

Con atto in data 18 novembre 2009 a rogito della Dr.ssa Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 2508, racc. 2224, la Barclays Bank PLC, con sede principale in Londra (Gran Bretagna), sede secondaria e Direzione Generale in Milano, Via Della Moscova n. 18, concedeva alla Signora

, un mutuo garantito da ipoteca di primo grado per l'importo di € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

In ordine a tale mutuo, la parte mutuataria non provvedeva al pagamento di rate scadute.

Ciò premesso, in virtù del titolo suindicato, munito della formula esecutiva, la già menzionata banca intimava di pagare alla debitrice sopra generalizzata, le somme di cui all'atto di precetto notificato in data 18 giugno 2013.

A seguito del protrarsi dell'inadempimento, con atto di pignoramento immobiliare, ex art. 555 c.p.c., notificato in data 3 agosto 2013, depositato in Cancelleria del Tribunale di Tivoli il giorno 20 settembre 2013, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Roma 2, Reg. gen. n. 42152, Reg. part. n. 30344, Presentazione n. 180, del giorno 9 ottobre 2013;

La Barclays Bank PLC, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Calogero Lanza e Matteo Giarratana del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata in Roma Piazzale degli Eroi n. 16, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Coppola;

Richiedeva di procedere all'esecuzione forzata sugli immobili di proprietà della sopra generalizzata debitrice e corrispondenti alle seguenti descrizioni:

Porzioni immobiliari in Comune di Montorio Romano (RM), località Santa Lucia, Via delle Pantane snc e precisamente:

- a) **appartamento** sito al piano terra, della consistenza catastale di 4,5 (quattro virgola cinque) vani, confinante con distacco verso strada comunale, proprietà terzi per due lati, salvo altri e più precisi confini;

- b) **locale magazzino** sito al piano seminterrato della consistenza catastale di mq 26 (ventisei), confinante con terrapieno, proprietà terzi, salvo altri e più precisi confini;
- c) **garage** sito al piano terra della superficie catastale di mq 19 (diciannove), confinante con strada provinciale delle Pantane, particella n. 191, proprietà terzi, salvo altri e più precisi confini.

Dette unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Comune di Montorio Romano (RM), Catasto Fabbricati, come segue:

- **foglio 7, p.lla 191, sub. 2**, Località Santa Lucia snc, piano Terra, z.c. U, cat. A/7, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 383,47 (l'appartamento);
- **foglio 7, p.lla 191, sub. 3**, Località Santa Lucia snc, piano S1, z.c. U, cat. C/2, classe 1, mq 26, rendita catastale euro 36,26 (il magazzino);
- **foglio 7, p.lla 191, sub. 4**, Via delle Pantane n. 4, piano Terra, z.c. U, cat. C/6, classe 1, mq 19, rendita catastale euro 24,53 (il garage);

Accedendo a tale richiesta il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca COCCOLI convocava avanti a sé per il giorno 29 gennaio 2015 ore 9:30, lo scrivente C.T.U. Arch. Antonio Benigni, con studio in Tivoli (RM) Piazza del Comune n. 7, codice fiscale: BNGNTN62M14L182H, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 10289 e all'elenco dei consulenti tecnici di ufficio del Tribunale di Tivoli con il n. 30, che dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito.

In seguito, svolte le opportune indagini presso i competenti uffici e gli accertamenti in sopralluogo, il C.T.U. redigeva la presente relazione di consulenza tecnica sulla base dei quesiti posti e di seguito riportati.

1. **verificchi**, prima d'ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al Giudice** ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

1.1 **Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

Con riferimento all'immobile pignorato e preliminarmente a ogni attività, il C.T.U. ha verificato la presenza nel fascicolo d'ufficio dell'istanza di vendita, la tempestività e la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente. Il tutto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567 comma 2 c.p.c.

2. **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso domicilio eletto) della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

2.1 Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali

Dandone preavviso alla debitrice esecutata con raccomandata a.r. 14602340161 del giorno 14 febbraio 2015 e in pari data al creditore procedente con posta certificata pec, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati, siti in Comune di Montorio Romano (RM), località Santa Lucia, Via delle Pantane snc, per il giorno 18 marzo 2015, ore 10:00.

In seguito a numerose difficoltà sollevate dall'occupante gli immobili pignorati, nella persona del Sig. _____, codice fiscale _____,

(genero della debitrice), il nuovo inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 18 luglio 2015, ore 10,00, stessi luoghi.

Il C.T.U., il giorno e all'ora concordati, alla continua presenza del Signor _____ sopra generalizzato, traeva rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

3. **indichi**, l'ESPERTO se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, l'atto ultravventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

3.1 Proprietà del bene

Come si evince dall'atto di compravendita acquisto dal C.T.U., a rogito del Dr.ssa. Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM), del 18 novembre 2009, rep. n. 2507, racc. n. 2223, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2, in data 9 ottobre 2009, ai nn. 75502/23488, i beni pignorati, per la quota di 1/1, sono di proprietà della debitrice esecutata Signora _____, sopra generalizzata.

3.2 Stato delle trascrizioni a favore degli esecutati e dei loro danti causa nel ventennio

- a) Come si evince dal certificato notarile, ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., depositato dal procedente in data 13 febbraio 2014, a firma dell'Avv. Fabiana Tuccillo, Notaio in Milano (MI) e dagli atti di compravendita acquisiti dal C.T.U.; **al ventennio** i beni pignorati risultavano di proprietà del **Comune di Montorio Romano (RM)**.
- b) Con atto di liquidazione d'uso civico e vendita a rogito del Dott. Ferdinando Misiti, Notaio in Roma, del 20 febbraio 2008, rep. 7293, racc. 3693, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Roma 2 il 4 marzo 2008 al n. 7449, **la piena proprietà degli immobili era trasferita alla Signora** _____, codice fiscale _____.

- c) Con atto di compravendita a rogito della Dr.ssa. Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM), del 18 novembre 2009, rep. n. 2507, racc. n. 2223, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2, in data 9 ottobre 2009, ai nn. 75502/23488, **i beni pignorati**, per la quota di 1/1, **erano trasferiti alla debitrice esecutata Signora** sopra generalizzata.

3.03 Stato delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dei soggetti sopra indicati

Sulla base del certificato notarile, ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., depositato dal precedente in data 13 febbraio 2014, a firma dell'Avv. Fabiana Tuccillo, Notaio in Milano (MI) e delle visure ipotecarie eseguite dal C.T.U. presso la Conservatoria RR. II. di Roma 2, è stato possibile predisporre il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli a carico dei predetti soggetti con riguardo ai sopraelencati immobili siti in comune di Montorio Romano (RM), località Santa Lucia, via delle Pantane snc.

A carico della Signora sopra generalizzata:

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta a favore di Barclays Bank PLC, in data 26 novembre 2009 ai nn. 75502/23488; ipoteca di € 112.500,00, accesa in virtù di contratto di mutuo per Dr.ssa Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM) in data 18 novembre 2009, rep. 2508/2224;
- b) **Trascrizione di pignoramento** in data 9 ottobre 2013, ai nn. 42152/30344 a favore di Barclays Bank PLC, in forza di atto di pignoramento notificato in data 3 agosto 2013 numero repertorio 2761, Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli codice fiscale 94035180580.

Risultanze catasto fabbricati

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2015

Dati della richiesta	Comune di MONTORIO ROMANO (Codice: F 692)
Catastato Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 7 Particella: 191 Sub: 2

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 15/07/2009

Catasto Immobiliare del 15/07/2009											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Cons.za	Rendita	
1		7	191	2			A/7	1	4,5 vani	Euro 383,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMNETO del 15/07/2009 n. 182647.1/2009 in atti dal 15/07/2009 (protocollo n. RM1058228) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo				LOCALITA' SANTA LUCIA SNC piano: T							

Dati della richiesta	Comune di MONTORIO ROMANO (Codice: F 692)
Catastato Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 7 Particella: 191 Sub: 3

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 15/07/2009

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Cons.za	Rendita	
1		7	191	3			C/6	1	26 mq	Euro 36,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMNETO del 15/07/2009 n. 182648.1/2009 in atti dal 15/07/2009 (protocollo n. RM1058229) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo					LOCALITA' SANTA LUCIA SNC piano: S1						

Dati della richiesta	Comune di MONTORIO ROMANO (Codice: F 692)
Catastato Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 7 Particella: 191 Sub: 4

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 01/06/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Cons.za	Rendita	
1		7	191	4			C/6	1	19 mq	Euro 24,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMNETO del 01/06/2010 n. 182648.1/2009 in atti dal 01/06/2010 (protocollo n. RM0672155) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo					VIA DELLE PANATANE piano: T						

4. **Indichi**, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi**, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

4.1 Verifica dell'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità

Sull'immobile pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come si evince dall'atto di liquidazione d'uso civico e vendita, acquisto dal C.T.U., a rogito del Dott. Ferdinando Misiti, Notaio in Roma, del 20 febbraio 2008, rep. 7293, racc. 3693, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Roma 2 il 4 marzo 2008 al n. 7449, il livello gravante sul terreno in favore del comune di Montorio Romano (RM) (concedente) è stato affrancato dalla Signora , dante causa della debitrice.

4.2 Servitù attive e passive

Sono compresi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come esistano e in quanto abbiano ragione legale di esistere come scritto nell'atto di compravendita a rogito della Dr.ssa. Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM), del 18 novembre 2009, rep. n. 2507, racc. n. 2223, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2, in data 9 ottobre 2009, ai nn. 75502/23488.

5. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

5.1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'accesso presso i luoghi in data 18 luglio 2015 ha svelato un edificio isolato, con muratura portante in blocchetti di tufo, a destinazione residenziale di tipo privato, sito in agro del comune di Montorio Romano (RM), località Santa Lucia, via delle Pantane n. 4 (catastalmente snc), rivestito ad intonaco tinteggiato, dislocato ai piani seminterrato e terra, con lastrico di copertura non accessibile e circostante corte esclusiva recintata pari ad un consistenza catastale di mq 897, tra coperto e scoperto, in parte pavimentata in battuto di cemento e in parte a verde, caratterizzata da sensibile dislivello compensato da scale esterne. Dalla stessa area è possibile accedere ad altro manufatto, a pianta trapezoidale, destinato a garage, allo stato rustico e privo di infissi, con muratura portante in blocchetti di tufo, con solaio inclinato di copertura in ferro e tavelloni impermeabilizzato con teli di guaina a vista, costituito di due locali comunicanti. Il fabbricato a destinazione residenziale è servito dalle reti idrica e di distribuzione dell'energia elettrica ma non da quella fognaria. Lo smaltimento dei reflui domestici avviene tramite fossa biologica.

Da una ricognizione esterna a vista dell'immobile ad uso residenziale è emerso uno stato di conservazione e manutenzione che può considerarsi normale. Gli intonaci dei soffitti e delle pareti interne sono integri e non presentano macchie d'umidità dovute a fenomeni infiltrativi dall'esterno.

L'appartamento al piano terra è costituito di: pranzo soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone.

Nel locale al piano S1, catastalmente destinato a magazzino, è stato ricavato un pranzo soggiorno con angolo cottura.

Le attrezzature ed i servizi collettivi come scuole, negozi, uffici pubblici e privati, mercati, bar e ristoranti, sono lontani.

Superficie utile netta: misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Superficie non residenziale: risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'unità immobiliare.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Piano	Destinazione	Superficie utile calpestabile (arrotondata al mq)	Superficie pertinenze esclusive (arrotondata al mq)
S1	Magazzino	-	26,00
T	Pranzo - soggiorno	26,00	-
	Cucina	15,00	-
	Letto	11,00	-
	Letto	19,00	-
	Bagno	6,00	-
	Balcone	-	11,00
	Portico	-	8,00
	Garage ☒	-	-
	Magazzino ☒	-	-
	Corte	-	797,00
Sommano		77,00	842,00

☒ Superfici non in valutazione relative ad immobili abusivi oggetto d'ordinanza di demolizione n° 1 del 12 marzo 2012

FATTORI POSIZIONALI	
Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ..	Zona periferica
Tipologia prevalente	Abitazioni
Servizi Pubblici Poste, autobus, metro, tram, taxi, ...	Vicini (> 300 m)
Servizi Commerciali Super/ipermercati, centri commerciali, centro acquisti ...	Vicini (> 300 m)
Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi naturali, ...	Vicini (> 300 m)
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici ...	Vicini (> 300 m)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
Struttura portante	Muratura in blocchetti di tufo
Muratura esterna	Blocchetti di tufo
Pavimentazione interna	Monocottura o similare
Pareti interne	Elementi forati con rivestimento ad intonaco tinteggiato
Infissi esterni	Alluminio anodizzato con vetro camera, persiane in ferro
Infissi interni	Legno – Portoncino d'ingresso del tipo non blindato
Apparecchi sanitari	Vetro china
Rubinerie	Alluminio cromato
Impianto elettrico	Sottotraccia a 220 V
Impianto termico	NO
Elementi radianti	SI
Caldaia	NO
Impianto CIT	SI
Impianto TEL.	SI
Impianto TV-SAT	SI
Impianto di Condizionamento	SI
Impianto GAS	Bombola GPL

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE DELL'APPARTAMENTO	
Pavimenti	La pavimentazione, né sconsueta o instabile o lesionata nei suoi elementi costitutivi, è presente in tutti i vani delle porzioni immobiliari in valutazione
Pareti e soffitti	L'intonaco dei soffitti e delle pareti, presente in ogni ambiente, è integro.
Infissi	Gli infissi di chiusura, corrispondenti alle aperture esterne, non presentano evidenti difetti strutturali che ne impediscano il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici

L'appartamento, a giudizio del C.T.U., con riferimento allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni e interni, dei pavimenti e rivestimenti, può essere considerato in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

5.2 Dati identificativi attuali del bene

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2015.

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Comune di Montorio Romano (RM), Catasto Fabbricati, come segue:

- **Fg 7, p.lla 191, sub. 2**, categoria A/7, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 383,47, Località Santa Lucia snc, piano T (**appartamento**);
- **Fg. 7, p.lla 191, sub. 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 26, rendita catastale euro 36,26,

- Località Santa Lucia snc, piano S1 (**magazzino**);
- **Fg. 7, p.lla 191, sub. 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19, rendita catastale euro 24.53, Via Delle Pantane n. 4 (**garage**).

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

5.3 Confini attuali

Come si evince dall'atto di compravendita acquisto dal C.T.U., a rogito della Dr.ssa. Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM), del 18 novembre 2009, rep. n. 2507, racc. n. 2223, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2, in data 9 ottobre 2009, ai nn. 75502/23488 e dall'estratto di mappa, in atti, al 30 settembre 2013, l'immobile pignorato facente parte dello stabile sito in Comune di Montorio Romano, località Santa Lucia, via delle Pantane snc e precisamente:

- appartamento** sito al piano terra della consistenza catastale di 4,5 vani catastali, confina con p.lle nn. 311, 295, 188, 294, 278, salvo altri;
 - locale magazzino** sito al piano seminterrato, della superficie catastale di mq 26, confina con terrapieno per tre lati, p.lle nn. 311, 295, 188, 294, 278, salvo altri e più precisi confini;
 - garage** sito al piano terra, della superficie catastale di mq. 19, confina con strada comunale delle Pantane, p.lle nn. 278 e 311, salvo altri e più precisi confini.
6. **accerti**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6.1 Comparazione tra dati attuali e pignoramento

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento con riferimento all'indirizzo, numero civico, piano, interno e dati catastali.

7. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

7.1 Variazioni per l'aggiornamento al catasto

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare urbana, identificata al fg. 7, p.lla 191, sub. 4, piano terra (garage), compilata dal Geom. Trivisani Angelo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7585, presentata in data 23 luglio 1998, **non corrisponde allo stato dei luoghi** verificato in data 18 luglio 2015.

In ordine alla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, le variazioni apportate vanno regolarizzate dal punto di vista catastale. Nel caso di specie, le opere che comportano l'obbligo di variazione

catastale si sostanziano nell'ampliamento del locale garage della superficie di mq 19,00 assentito con permesso di costruire in sanatoria n. 6 del 27 febbraio 2009.

Il C.T.U. non ha provveduto ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento al catasto perché tali interventi sono correlati ad opere abusive soggette a ordinanza di demolizione n. 1/2012 del 12 marzo 2012, notificata al Sig. (responsabile dell'abuso) sopra generalizzato, in data 27 marzo 2002 e al verbale d'accertamento d'inadempienza all'ingiunzione di demolizione di lavori edili abusivi, notificato al medesimo responsabile in data 19 ottobre 2012.

8. **indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8.1 **Inquadramento Urbanistico**

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 27/2015, rilasciato in data 5 agosto 2015 dal responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Montorio Romano (RM), Geom. Imperi Giovanni, il terreno distinto al N.C.T. del comune di Montorio Romano (RM), al fg. 7, p.lla 191, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

DATI CATASTALI		DATI URBANISTICI		VINCOLI		
Foglio	Particella	Destinazione di P.R.G.	I.F.F. Mc/mq	L. 3267/23 Vincolo Idrogeologico	L. 1766/27 Uso civico	D.Lgs 42/04 Paesaggistico
7	191	Zona E Agricola Sottozona E1 gravata da Vincolo di rispetto stradale	0,00	NO	NO	NO

Note:

L'intero territorio comunale è stato dichiarato sismico con grado di sismicità S9, ai sensi della Legge n. 64/74.

9. **indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° L. 28 febbraio 1985, n. 47;

9.1 **Verifica della conformità urbanistica-edilizia del bene**

In seguito all'accesso agli atti presso l'Area Tecnica del Comune di Montorio Romano (RM), in data 20 luglio 2015, è stato possibile verificare come per l'intervenuta realizzazione in assenza di concessione edilizia dell'autorimessa di pertinenza, dell'abitazione e del magazzino, siti in via Delle Pantane n. 4, distinti al N.C.E.U. del locale comune al foglio 7, p.lla 191, sub. 4 (garage), sub. 2 (appartamento) e sub. 3 (magazzino), siano stati rilasciati, ai sensi della L. 24 novembre 2003 n. 326, rispettivamente:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6 del 27 febbraio 2009, prot. n. 882, per la realizzazione dell'autorimessa al piano terra;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 22 aprile 2009, prot. n. 1546 per la realizzazione dell'abitazione al piano terra e del locale magazzino al piano seminterrato.

9.2 Opere oggetto di ordinanza di demolizione

Visto il verbale di rapporto di abuso edilizio del servizio di polizia locale in data 20 agosto 2011, prot. 1361/11/1x-3, assunto al protocollo comunale in data 22 agosto 2011 al n. 3386, è stata emessa ordinanza di demolizione per la costruzione di un manufatto, a pianta trapezoidale, in ampliamento del locale garage della superficie di mq 19,40 assentito con permesso di costruire in sanatoria n. 6 del 27 febbraio 2009, prot. n. 882, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 191, sub. 4.

Il manufatto allo stato rustico, privo di infissi, di pavimenti e di finiture interne ed esterne, con copertura in latero cemento protetta da teli di guaina a vista, si compone di due locali comunicanti aventi rispettivamente una superficie di mq 49,22, con altezza variabile da mt. 2.70 a mt. 3.00 e una superficie di mq. 5,78, con altezza variabile da mt. 2.30 a mt. 2.50.

L'ordinanza è stata notificata in data 13 marzo 2012 al responsabile dell'abuso edilizio Signor

, sopra generalizzato, compreso il verbale d'accertamento d'inadempienza all'ingiunzione di demolizione di lavori edili abusivi, notificato al medesimo in data 19 ottobre 2012.

Non è stato possibile reperire presso lo stesso Ufficio l'attestazione di agibilità per i beni **pignorati**.

9.3 Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo

L'accesso svolto in data 18 luglio 2015 presso i beni pignorati ha permesso di accertare come il locale magazzino, al piano seminterrato, **non sia conforme**:

- Alle specifiche destinazioni d'uso descritte nell'atto di compravendita** a rogito della Dr.ssa. Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM), del 18 novembre 2009, rep. n. 2507, racc. n. 2223, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2, in data 9 ottobre 2009, ai nn. 75502/23488.
- All'elaborato di progetto** di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 22 aprile 2009, prot. n. 1546;
- Alla planimetria catastale** presentata in data 23 luglio 1998, compilata dal Geom. Travisani Angelo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7585

Le difformità si sostanziano:

- Nel mutamento di destinazione d'uso, con opere implicanti una modificazione funzionale del locale al piano seminterrato da locale ad uso non residenziale (magazzino) a superficie abitativa**, per l'installazione di una cucina e d'impianti tecnologici sottotraccia;
- Nell'apertura di un nuovo vano finestra nella muratura portante**.

Con riferimento ai detti interventi, le indagini svolte presso l'Area Tecnica del locale comune non hanno svelato il rilascio di titoli edilizi abilitativi.

I mutamenti di destinazione d'uso del piano seminterrato, da locale non residenziale (magazzino) a superficie abitabile, mediante l'installazione di una cucina e d'impianti tecnologici sottotraccia, **devono intendersi non suscettibili di sanatoria a normativa vigente**. Ne deriva la necessità di

ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 22 aprile 2009, prot. n. 1546, provvedendo alla rimozione/demolizione della cucina e degli impianti tecnologici sottotraccia.

Per la realizzazione del nuovo vano finestra nella muratura portante dovrà essere inoltrata, tramite S.I.T.A.S., alla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Direzione Regionale Infrastrutture, Area Genio Civile, **richiesta di Autorizzazione Sismica** per l'approvazione in linea tecnica alle controdeduzioni di cui all'art. 96, comma 2, del DPR 380/01.

Non è stato possibile reperire presso lo stesso Servizio l'attestazione di agibilità per i beni pignorati.

10. **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

10.1 Divisione in lotti

Si ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

11. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla Formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11.1 Divisibilità in natura

L'immobile pignorato per la quota di 1/1 della debitrice esecutata, non è divisibile in natura per proprie caratteristiche dimensionali e distributive.

12. **accerti**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12.1 Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, il bene pignorato era occupato dal Signor _____ sopra generalizzato.

12.2 Titolo legittimante il possesso dell'immobile

Il C.T.U. ha acquisito il titolo legittimante il possesso del bene pignorato recante data anteriore alla trascrizione del pignoramento, nella persona della debitrice esecutata di cui all'atto a rogito della Dr.ssa. Rossella Sartorelli, Notaio in Civitavecchia (RM), del 18 novembre 2009, rep. n. 2507, racc. n. 2223, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2, in data 9 ottobre 2009, ai nn. 75502/23488.

12.3 Contratti di locazione

Agli archivi del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, consultati a vista presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio di Tivoli (RM), non risultano contratti di locazione in nome della debitrice eseguita riguardo all'immobile pignorato.

13. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

13.1 Alla data del sopralluogo, il bene pignorato era occupato dal Signor _____, sopra generalizzato.

14. **determini**, il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile sarà valutato come se fosse una nuda proprietà

14.1 Consistenza immobiliare

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da rilievi metrici diretti eseguiti durante il sopralluogo svolto presso l'unità immobiliare pignorata. La restituzione grafica e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile a uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'*Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)* curato dall'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare, sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili a destinazione ordinaria.

14.2 Criteri di misurazione adottati

(pag. 4 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006)

"La **superficie totale** dell'immobile in esecuzione, è data dalla **superficie commerciale** e dalla **superficie utile**".

La **superficie commerciale** è pari alla somma:

- della *superficie dei vani principali e degli accessori diretti*, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della *superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*;
- di *ornamento* (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di *servizio* (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Sono considerate:

- **pertinenze esclusive di ornamento** ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- **pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo** annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono a essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non a essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre, sia per la determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile* non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, o loro porzioni, avente altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili. Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre, non sono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici che si riferiscono a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri d'ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;

- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, poiché indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

14.3 Misurazione

Di seguito, sono riportati i criteri adottati per la misurazione degli immobili oggetto della presente relazione. Il *riferimento principale* è quello riportato nei *paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti, tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, si considerano fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni simili, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e simili va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre, i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

14.4 Modalità di misurazione delle superfici

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

14.5 Superficie commerciale

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale arrotondata al mq per difetto o per eccesso pari a complessivi **141,00 mq.**

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati che si riferiscono alle diverse tipologie di superfici.

Superficie Utile calpestabile appartamento	77,00 mq
Superficie pertinenze esclusive	842,00 mq
Superficie commerciale (arrotondata al mq per difetto o per eccesso)	129,00 mq

P	Destinazione	Sup. Utile calpestabile arrotondata al mq	Sup. pertinenze escl.ve arrotondata al mq	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale arrotondata al (mq)
S1	Magazzino	-	26,00	41,00	25%	10,00
T	Pranzo soggiorno	26,00	-	31,00	-	31,00
	Cucina	15,00	-	17,00	-	17,00
	Letto	11,00	-	13,00	-	13,00
	Letto	19,00	-	22,00	-	22,00
	Bagno	6,00	-	7,00	-	7,00
	Balcone	-	11,00	-	30%	3,00
	Portico	-	8,00	-	30%	2,00
	Corte	-	797,00		10% - 2%	24,00
	Sommano	77,00	842,00	131,00	-	129,00

14.5 Scopo della stima

L'obiettivo della presente stima è quello di determinare, nel modo più attendibile possibile, **il più probabile valore di mercato** all'attualità (agosto 2015) del bene pignorato. Al valore di mercato, si perviene attraverso l'apprezzamento della domanda e dell'offerta dei beni in valutazione. È necessario mettere insieme una serie di prezzi per beni analoghi a quelli oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Il C.T.U. ha inteso far riferimento alla seguente definizione di valore di mercato:

"il valore di mercato, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere decisioni con uguale capacità, senza alcuna costrizione e senza che uno dei due contraenti possa essersi trovato in condizioni particolari tali da vendere o acquistare il bene a valori definibili come fuori mercato."

14.5 Procedimento basato sul valore medio: metodo moltiplicativo

Il procedimento di stima adottato, basato sul valore medio degli immobili, è una variante largamente impiegata del metodo di stima formalizzata da Carlo Forte, che parte dal valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente K che sintetizza tutti i contributi al valore legati alle caratteristiche dell'immobile.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_{pui})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

14.6 Determinazione del valore medio di mercato dell'immobile

Per determinare il valore medio di mercato (V_m) del bene, si è tenuto conto dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), relativamente all'anno 2014 - 2° semestre, e dei dati emergenti dall'indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di manutenzione e dotati dei normali impianti tecnologici. In considerazione di quanto sopra esposto, a giudizio del C.T.U., può essere indicato un valore medio unitario pari a 1.100,00 €/mq commerciali.

14.7 Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione applicati al valore medio unitario

I coefficienti principali e supplementari, elencati di seguito, sono stati tratti dall'*Appendice per le stime* pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 781- 2006.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti *possono essere applicati* indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè, al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che sarà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, *moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati*, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima ("Il consulente immobiliare" n. 781- 2006 pag. 2285).

I coefficienti di differenziazione applicati, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP. circ. n. 1248 del 1966 e n. 2945 del 1993) e anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogata): quindi *rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media*. In altre parole, i coefficienti di differenziazione, servono a stabilire con la maggiore possibile

approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione secondo la destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni cucine bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore da determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili.

Le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dell'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta, andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti che si riferiscono all'unità principale.

Caratteristiche posizionali estrinseche (posizionali) – Kpe1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97
Caratteristiche posizionali estrinseche (funzionali) – Kpe2		
Positiva	Presenza	Assenza
Scuole	1.05	1.00
Giardini	1.08	0.95
Linee di autobus	1.05	0.90
Stazione ferroviaria	1.05	1.00
Metropolitana	1.05	1.00
Musei	1.03	1.00
Uffici pubblici	1.03	1.00
Posto polizia	1.03	1.00
Negozi e supermercati	1.05	1.00
Impianti sportivi	1.03	1.00
Cinema e teatri	1.03	1.00
Negativa		
	Cimiteri	0.90
	Binari ferroviari	0.92
	Strade a scorrimento veloce	0.85
	Aeroporti	0.90
	Ospedali	1.00
	Carceri	0.92
	Discoteche	0.95
	Stadio	0.90
	Industrie	0.85
Caratteristiche posizionali estrinseche (posizionali) – Kpi		
Di visuale	Presenza	Assenza
Elemento naturale predominante	1.10	1.00
Panoramicità generale	1.15	1.00
Elemento artificiale predominante	1.00	0.97

Di fruizione diretta

Parco o verde fruibile nella zona	1.05	1.00		
Scorci caratteristici ambientali	1.20	1.00		
Caratteristiche intrinseche (funzionali dell'edificio) – Kie1				
Impianto	Presenza	Assenza		
Elettrico	1.00	0.90		
Idraulico	1.00	0.93		
Gas	1.00	0.98		
Riscaldamento centralizzato	1.00	0.97		
Telefonico	1.02	1.00		
Citofonico	1.02	0.98		
Condizionamento	1.08	1.00		
Ascensore edificio sotto i tre piani	1.03	0.99		
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1.05	0.97		
Giardino privato	1.07	1.00		
Caratteristiche intrinseche (estetiche dell'edificio) – Kie2				
	Mediocre	Sufficiente	Pregevole	
Facciata	0.95	1.00	1.02	
Atrio condominiale	0.98	1.02	1.03	
Scala edificio	0.98	1.02	1.03	
Accessi alle uu.ii	0.98	1.01	1.02	
Portone d'ingresso	0.98	1.01	1.02	
Caratteristiche intrinseche (sociali dell'edificio) – Kie3				
Parametro	Presenza	Assenza		
Portiere	1.05	1.00		
Portone d'ingresso sempre chiuso	1.00	0.98		
Telecamere a circuito chiuso	1.05	1.00		
Video citofono	1.04	1.00		
Caratteristiche intrinseche (stato di conservazione dell'edificio) – Kie4				
Coefficienti di età, qualità e stato				
Moltiplicatori del valore di quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti				
Età qualità dell'edificio	Stato			
	Ottimo	Buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo mai utilizzato				
Lusso	1.10	-	-	-
Signorile	1.05	-	-	-
Medio	1.00	-	-	-
Popolare	0.90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)				
Lusso	0.95	0.90	0.85	-
Signorile	0.90	0.85	0.80	-
Medio	0.85	0.80	0.75	-
Popolare	0.80	0.75	0.70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 10 - 20 anni				
Lusso	0.90	0.85	0.80	-
Signorile	0.85	0.80	0.75	-
Medio	0.80	0.75	0.70	-
Popolare	0.75	0.70	0.65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 21 - 40 anni				
Lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
Signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
Medio	0.75	0.70	0.65	0.55
Popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 41 - 60 anni				
Lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
Signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
Medio	0.70	0.65	0.60	0.50
Popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre i 60 anni

Lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
Signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
Medio	0.65	0.60	0.55	0.45
Popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
Ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molto ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrica del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo.
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi

Caratteristiche intrinseche (stato di conservazione dell'unità immobiliare) – Kiui1

	<i>Insufficiente</i>	<i>Normale</i>	<i>Buona</i>	<i>Ottima</i>
Illuminazione	0.90	1.00	1.10	1.15
Ventilazione	0.92	1.00	1.07	1.13
Insolazione	0.95	1.00	1.05	1.10
Dimensione ambienti	0.95	1.00	1.05	1.10
Disposizione ambienti	0.92	1.00	1.07	1.08
Zone morte	0.97	1.00	1.03	1.06
Ambienti di deposito	0.97	1.00	1.03	1.06
Qualità dei servizi	0.95	1.00	1.05	1.10
Qualità della cucina	0.92	1.00	1.07	1.17

Caratteristiche intrinseche (varianti posizionali dell'unità immobiliare) – Kiui2

<i>Affaccio</i>	<i>Prevalente zona giorno</i>	
	Strada principale	1.10
	Giardino interno area condominiale	1.05
	Corte interna	0.95
	Panorama	1.10
	<i>Prevalente zona notte</i>	
	Strada principale	0.90
	Giardino interno area condominiale	1.05
	Corte interna	1.00
	Panorama	1.10

Coefficiente di livello del piano

<i>Edifici con ascensore</i>	
Piano terreno e rialzato	0.90
Primo piano	0.94
Secondo piano	0.96
Terzo piano	0.96
Piani superiori	1.00
Ultimo piano	1.05

<i>Edifici senza ascensore</i>	
Piano terreno e rialzato	0.97
Primo piano	1.00
Secondo piano	0.90
Terzo piano	0.80
Quarto piano	0.70
Quinto piano	0.55
Sesto piano	0.40

Nota: la differenza di stima fra un piano e l'altro non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali

Caratteristiche intrinseche (varianti dimensionali dell'unità immobiliare) – Kiui3

sotto i mq 40 netti	1.25
---------------------	------

Tra i mq 41 e mq 60 netti	1.20
Tra i mq 61 e mq 80 netti	1.10
Tra i mq 81 e mq 100 netti	1.00
Tra i mq 101 e mq 120 netti	0.97
Tra i mq 121 e mq 150 netti	0.95
Tra i mq 151 e mq 180 netti	0.85
Oltre i mq 180 netti	0.80



Caratteristiche produttive (stato di occupazione dell'unità immobiliare) – Kpui	
Unità immobiliare libera	1.00
Unità immobiliare occupata dal conduttore ivi residente	0.99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0.97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0.95

Superficie commerciale		129,00 mq commerciali
Valore medio unitario (€/mq comm.)		1.100,00 €/mq commerciali
Caratteristiche		
Posizionali	Kpe	Kpe = Kpe1 x Kpe2
Estrinseche		0.85
Posizionali	Kpi	1.07
Intrinseche		
	Ki = Kie x Kiui	Kie = Kie1 x Kie2 x kie3 x Kie4
		Kiui = Kiui1 x kiui2 x kiui3
		0.81
		1.02
Produttive	Kpui	0.99
Coefficiente sintetico		0.91
Valore unitario ponderato		Prodotto K
		Vm = V medio x K
		1.001,00 €/mq comm.
		Vm in cifra arrotondata per difetto
		1.000,00 €/mq comm.

14.8 Ipotesi di stima per intero del bene in esecuzione

A giudizio del C.T.U., con riferimento ai beni pignorati, con le accessioni, i miglioramenti, e le pertinenze relative, di cui alla seguente descrizione:

Porzioni immobiliari in Comune di Montorio Romano (RM), località Santa Lucia, Via delle Pantane n. 4 e precisamente:

- appartamento** sito al piano terra, della consistenza catastale di 4,5 (quattro virgola cinque) vani, confinante con distacco verso strada comunale delle Pantane, p.lle nn. 311, 295, 188, 294, salvo altri e più precisi confini;
- locale magazzino** sito al piano seminterrato della consistenza catastale di mq 26 (ventisei), confinante con terrapieno, p.lla 191, salvo altri e più precisi confini;

Censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Comune di Montorio Romano (RM), Catasto Fabbricati, come segue:

- foglio 7, p.la 191, sub. 2**, Località Santa Lucia snc, piano Terra, z.c. U, cat. A/7, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 383,47, Piano Terra (l'appartamento);
- foglio 7, p.la 191, sub. 3**, Località Santa Lucia snc, piano S1, z.c. U, cat. C/2, classe 1, mq 26, rendita catastale euro 36,26, Piano S1 (il magazzino);

È congruo e prudentiale indicare il più probabile valore di mercato, stimato a corpo e non a misura, nella complessiva somma di:

Valore di stima = Valore unitario ponderato (€ 1.000,00) x Sup. com.le (129,00 mq) = € 129.000,00



VALORE PER INTERO = € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00)

14.9 Costi ed oneri accessori

Al valore suindicato dovranno essere decurtati i costi e gli oneri accessori per:

- a) **Interventi di demolizione del manufatto in ampliamento del locale garage assentito con permesso di costruire in sanatoria n. 6 del 27 febbraio 2009**, prot. n. 882, di cui all'ordinanza di demolizione n. 1-2012 del 12 marzo 2012, prot. n. 874 e al verbale d'accertamento d'inadempienza all'ingiunzione di demolizione di lavori edili abusivi in data 19 ottobre 2012. Il tutto, per un importo non inferiore a € **2.000,00** compreso il carico e trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata ed oneri di discarica;
- b) **Interventi di ripristino della destinazione d'uso del locale magazzino al piano S1** in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 22 aprile 2009, prot. n. 1546. Il tutto, per un importo a corpo non inferiore a € **500,00** (euro cinquecento/00);
- c) **Liquidazione di compensi spettanti a tecnico abilitato per la presentazione presso il locale comune di una S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione di un nuovo vano finestra nella muratura portante al piano seminterrato**, ai sensi dell'art. 22 c. 2 let. "b" della L.R. 15/2008. Il tutto, per un'ipotesi di compenso liquidabile pari a € 600,00 (euro seicento/00), al quale dovranno aggiungersi IVA 22% e Cassa di Previdenza 4% per un totale da corrispondere pari a € **761,28** (euro settecentosessantuno/28);
- d) **Sanzione di cui alla S.C.I.A. in sanatoria** ai sensi dell'art. 22 c. 2 let. "b" della L.R. 15/2008 in misura non inferiore ad € **1.000,00** (euro mille/00);
- e) **Liquidazione di compensi spettanti a tecnico abilitato per la richiesta di autorizzazione sismica**, tramite S.I.T.A.S., alla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Direzione Regionale Infrastrutture, Area Genio Civile, per l'approvazione in linea tecnica alle controdeduzioni di cui all'art. 96, comma 2, del DPR 380/01. Il tutto, per un'ipotesi di compenso liquidabile pari a € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) compreso la Direzione dei Lavori, al quale dovranno aggiungersi IVA 22% e Cassa di Previdenza 4% per un totale da corrispondere pari a € **1.903,20** (euro millenovecentotre/20);
- f) **Fornitura in opera di cerchiatura metallica** in telai di acciaio per un importo a corpo non inferiore a € **500,00** (euro cinquecento/00);
- g) **Certificati per prove di compressione su cubetti di calcestruzzo e per prove di trazione e piegamento su barre di acciaio** per un importo non inferiore a € **600,00** (euro seicento/00);
- h) **Liquidazione giudiziale di compensi spettanti a un avvocato in ambito penale** (Artt. 1-3 e 12-17 D.M. 55/2014), per un'ipotesi di compenso liquidabile pari a € 1.710,00 (euro

millesettecentodieci/00) al quale dovranno aggiungersi spese generali 15%, IVA 22%, Cassa Avvocati 4% per un totale da corrispondere pari a € 2.495,10 (euro duemilaquattrocentonovantacinque/10);

Pertanto, si avrà:

€ 129.000,00 (Valore per intero del bene) - € 9.759,48 (costi ed oneri aggiuntivi) = € 119.240,52

In cifra arrotondata € 119.200,00

14.10 Ipotesi di stima per la quota di 1/1 del bene in esecuzione

VALORE A BASA D'ASTA = € 119.200,00 (euro centodiciannovemiladuecento/00)

* * *

RETTIFICA ALLA PERIZIA

In data 11/02/2024 il G.E. Dott. Francesco Lupia, vista l'ordinanza dell'allora G.E. Dr.ssa Francesca Coccoli del 02/02/2023 con la quale ha disposto "*rilevato che il garage identificato al catasto fabbricati del Comune di Montorio Romano al fg. 7. p.lla 191, sub, risulta acquisto al patrimonio del Comune, dichiara l'improcedibilità della procedura esecutiva limitatamente a detto bene*";

ritenuto necessario dunque procedere a deposito di perizia rettificata, con espunzione di tale bene e determinazione del valore dell'immobile residuo da porre in vendita, concedeva al C.T.U. termine di giorni 30 per provvedere.

Ipotesi di stima del compendio residuo da porre in vendita

A giudizio del C.T.U., in relazione al compendio residuo da porre in vendita, sito nel Comune di Montorio Romano (RM), località Santa Lucia, via delle Pantane snc, corrispondente alla seguente descrizione:

a) **appartamento** sito al piano terra, costituito da: pranzo soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Comune di Montorio Romano (RM), Catasto Fabbricati foglio 7, particella 191, sub 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 383,47, Località Santa Lucia snc, piano T, confinante con: particelle 311, 295, 188, 294, 278, salvo altri e più precisi confini;

b) **locale magazzino** sito al piano seminterrato, nel quale è stato ricavato abusivamente un pranzo soggiorno con angolo cottura, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Comune di Montorio Romano (RM), Catasto Fabbricati foglio 7, particella 191, sub 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 26, rendita catastale euro 26,26, confinante con: terrapieno per tre lati, particelle 311, 295, 188, 294, 278, salvo altri e più precisi confini;

è congruo e prudentiale indicare il più probabile valore di mercato, stimato a corpo e non a misura, come di seguito meglio indicato.

LOTTO UNICO



Identificativo	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Montorio Romano Via delle Pantane snc Piano T	129,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 129.000,00	100%	€ 129.000,00
Bene N° 2 Locale magazzino Montorio Romano Via delle Pantane snc Piano S1					
Valore di stima:					€ 129.000,00

Valore di stima: € 129.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia: 10% su € 129.000,00	€ 12.900,00
Costi interventi ripristino della destinazione d'uso del locale magazzino al piano S1 in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10 del 22 aprile 2009, prot. n. 1546, per un importo a corpo non inferiore a:	€ 500,00
Compenso a tecnico abilitato per la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione di un nuovo vano finestra nella muratura portante al piano S1, ai sensi dell'art. 22 c. 2 let. "b" della L.R. 15/2008, per un'ipotesi di compenso liquidabile non inferiore a € 600,00 al quale dovranno aggiungersi IVA 22% e Cassa di Previdenza 4% per un totale non inferiore a:	€ 761,28
Sanzione pecuniaria S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22 c. 2 let. "b" della L.R. 15/2008 in misura non inferiore a:	€ 1.000,00
Compenso a tecnico abilitato per richiesta di autorizzazione sismica, tramite S.I.T.A.S., alla Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, Direzione Regionale Infrastrutture, Area Genio Civile, per l'approvazione in linea tecnica alle controdeduzioni di cui all'art. 96, comma 2, del DPR 380/01, per un'ipotesi di compenso liquidabile non inferiore a € 1.500,00 compreso la Direzione dei Lavori, al quale dovranno aggiungersi IVA 22% e Cassa di Previdenza 4% per un totale non inferiore a:	€ 1.903,20
Costo per fornitura e posa in opera di cerchiatura metallica in telai di acciaio per un importo a corpo non inferiore a:	€ 500,00
Costi per certificati prove di compressione su cubetti di calcestruzzo e prove di trazione e piegamento su barre di acciaio per un importo non inferiore a:	€ 600,00
Compensi per avvocato in ambito penale (Artt. 1-3 e 12-17 D.M. 55/2014) per un'ipotesi di compenso liquidabile non inferiore a € 1.710,00 al quale dovranno aggiungersi spese generali 15%, IVA 22%, Cassa Avvocati 4% per un totale non inferiore a:	€ 2.495,10

€ 129.000,00 (valore di stima) - € 20.659,58 (deprezzamenti) = € 108.340,42
in cifra arrotondata per difetto: € 108.300,00

Valore finale di stima: € 108.300,00



Sul regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata del compendio residuo da porre in vendita

In relazione ai presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178 del 2020, entrata in vigore in data 01/01/2021, appare pacifico attestare che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 06/03/2024

Il C.T.U.

Arch. Benigni Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Antonio Benigni
Via del Collegio n. 3
00019 Tivoli (RM)

Tel.: 0774.313301
Fax: 0774.313301
Cell.: 339.3823043

e-mail: antonio.benigni@libero.it
pec: a.benigni@pec.archrm.it

Pag. 25 di 25

