

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 85/2023

ASTE GIUDIZIARIE® **Perizia C.T.U.**

ASTE GIUDIZIARIE®

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

ASTE GIUDIZIARIE®

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

TICINO SPV SRL

Rappresentato:

dall' Avvocato GARGANI BENEDETTO
VIALE DI VILLA GRAZIOLI, 15 - 00198, ROMA (RM)
PEC: benedetto.gargani@pec.slglaw.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

• CONTROPARTE (Debitore):

ASTE GIUDIZIARIE®

Rappresentato:

dall' Avvocato PALMIGIANO ANNA MARIA
Viale della Pineta di Ostia, 36, 00122 Lido di Ostia RM
PEC: annamariapalmigiano@ordineavvocatiroma.org

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



INDICE DEGLI ARGOMENTI

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


RELAZIONE TECNICA

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



Ufficio Esecuzioni immobiliari


Dott. LUPIA FRANCESCO



OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 85/2023

Su istanza di **TICINO SPV SRL**, rappresentata e difesa dall' dall' Avvocato **GARGANI BENEDETTO**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA



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



AVENDO RICEVUTO

In data 05/03/2024 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Francesco Lupia*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto (**ALLEGATO 1**), con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. in Comune di San Vito Romano, Via Guido Baccelli n. 62:

- appartamento posto al piano primo distinto al NCEU di quel Comune al Foglio 10 Particella 437 sub 5;



SI ATTENEVA

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

Esperto incaricato



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

ACQUISIVA

Tramite fascicolo RGE 85/2023 disponibile presso la Cancelleria del tribunale di Tivoli-Sezione

Esecuzioni immobiliari e sul portale telematico ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

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

ALLEGATO 2 Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8. Atto di proprietà

DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito nel Comune di San Vito Romano (RM) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Fabbricato sito in San Vito Romano (RM), Via Guido Baccelli n. 62, distribuito su piano primo.
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 10 Particella 437, sub 5.

PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 1) Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima
- 2) Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche (**ALLEGATO A**)
 - A1. Visura Storica Immobile
 - A2. Planimetria catastale
- 4) Sopralluogo dell'immobile, con rilievo fotografico
- 5) Invio Relazione alle parti e al Custode del Procedimento così come stabilito dall'Ill.mo Giudice, in previsione dell'udienza del 23/01/2025.

AEROFOTOGRAMMETRIA

ortofoto reperita dal web sul sito google earth



Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in San Vito Romano (Rm), Via Guido Baccelli n. 62, censito presso il N.C.E.U. Foglio 10particella 437 sub 5, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 85/2023 e ubicato al piano primo.



1. DATI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI
(Quesito 1)

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

- a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:
- Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio).
 - “Descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Come da indagini catastali, i beni pignorati risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al **Foglio 10** **particella 437, sub 5**, di piena proprietà del Sig.

Foglio 10 part. 437 sub 5 Fabbricato P. Primo

- Categoria: A/4 Abitazioni di tipo popolare.



La particella 437 SUB 5
confina:

A NORD- OVEST: con la Strada
via del Monte

A SUD- EST: con la via G. Baccelli

A NORD- EST: con la particella
438

A SUD-OVEST: con particella 436

FG.10 PART. 437 sub 5 (Appartamento piano primo)

- Categoria: Appartamento in edificio a blocco.

2. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**(Quesito 2)**

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

b) Sommatoria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene.

Il fabbricato distinto al foglio 10 part. 437 sub 5 è accessibile dalla strada Via Guido Baccelli n. 62, nel centro storico del Comune di San Vito Romano. Trattasi di edificio a blocco tipico dei centri storici in muratura di tufo intonacato.

L'immobile si compone di una scala di accesso comune ad altri interni, che dal portone principale al piano terra conduce all'appartamento vero e proprio composto da cucina bagno, salottino e ripostiglio.

L'immobile risulta essere per i diritti di piena proprietà del Sig.

(ALLEGATO 8)

L'immobile è in discreto stato di conservazione, l'abitazione risulta datata come finiture, nel bagno è evidente un intervento sullo scarico non completato.

3. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**(Quesito 3)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e



il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile risulta attualmente occupato dal Sig. _____, proprietario e debitore esecutato.

Lo stesso è stato acquistato in piena proprietà dai Sig.ri _____

_____ con atto del 24.10.2005 Pubblico ufficiale GIORGIO GIORGI Sede Via
Catanzaro n. 9 Roma (Rm), _____ Registrato a Roma _____ al n.

(ALLEGATO 8).

L'immobile è pervenuto alla parte venditrice tramite atto di rogito data 21.10.1990 rep.40413 registrato il 07.11.1990 al n. 52277 serie 1 V e trascritto il 09.11.1990 al n. 29107 formalità.

4. IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(quesito 4-5)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

L'immobile non è costituito in condominio.

Non risultano vincoli storico artistici sull'immobile.

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

(quesito 6)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso:

- Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- Potenzialità edificatorie del bene
- Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

L'immobile, come viene riportato nell'atto di proprietà, è stato edificato precedentemente il 1967.
Non è presente il certificato di agibilità.

6. COMPUTO METRICO

(Quesito 7)

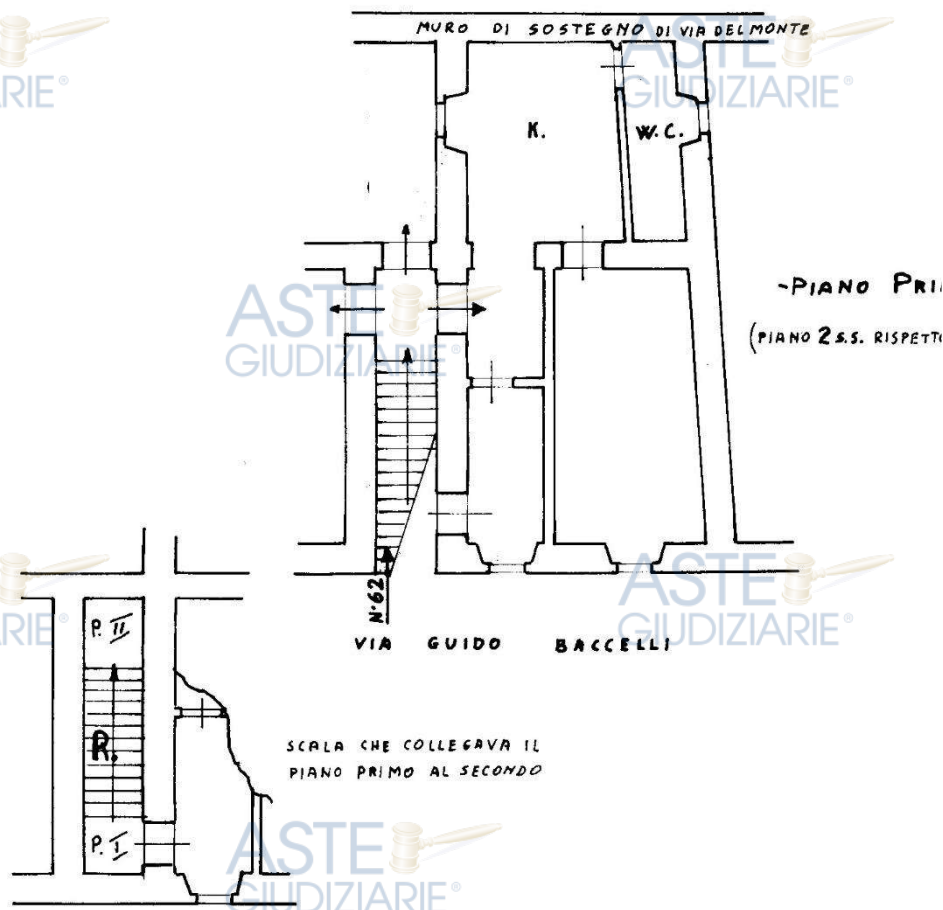
Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

VIA DEL MONTE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Piano primo

- Salottino mq 14,50
- Cucina: 11,18mq
- Bagno: 4,00 mq
- Dis.: 3,11 mq
- Rip.: 4,47 mq

Mq netti mq 37,28

Mq lordi mq 60,36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(Quesito 8-9)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

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

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

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

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

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

Dalle tre valutazioni si è ottenuto il seguente risultato:

1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

Valore di mercato per immobili con età di realizzazione oltre i 40 anni in discreto stato di conservazione in zona Via Guido Baccelli n. 62

in San Vito Romano (Rm), per abitazioni isolate da ristrutturare:

€/mq 800,00

Valore allo stato dei luoghi del compendio immobiliare:

€/mq 800,00 x sup. commerciale mq 60,00 = € 48.000,00

2. Valutazione secondo Borsino immobiliare

SAN VITO ROMANO
VIA GUIDO BACCELLI, 30, 00030 SAN VITO ROMANO RM, ITALIA
Zona CENTRO ABITATO

DATI IMMOBILE

21 di 60 Mq Commerciali

Condizioni immobile

Piano

Attico

Ascensore

Mq coperti

Mq balconi

Mq giardino

Soffitta

Posto auto coperto

Parzialmente da ristrutturare

1 Piano

No

Senza ascensore

60

0

0

=

=

Mq terrazzo

Cantina

Box auto

Posto auto scoperto

0

=

=

=

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
32.468,00
Valore
minimo

Euro
40.720,00
Valore
medio

Euro
48.971,00
Valore
massimo

3. Valutazione Agenzia Delle Entrate

Val OMI MIN = € 650

Val OMI MAX = € 950

Secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge

finanziaria 2007) il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

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

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

Valore normale = € 650,00 + (950,00-650,00)x K

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

dove

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

$$K = (1 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,55$$

Valore normale = € 650,00 + (950,00-650,00)x 0,55 = € /mq 815,00

$$€ /mq 815,00 \times mq 60,00 = € 48.900,00$$

MEDIA DEI TRE VALORI DI MERCATO CONSIDERATI DEL TOTALE

$$(€ 48.000,00 + € 48.971,00 + € 48.900,00) / 3 = € 48.623,66$$

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

$$€ 48.623,66 - 10\% = € 43.761,30 \text{ (Prezzo a base d'Asta)}$$

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

Labico, 10/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Viviana Di Cola

