

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione
Dr.ssa COCCOLI**



R.G. Es N.413/2019

Dott. Ing. Paolo Terrone



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa COCCOLI



R.G.Es N.413/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Terrone, consulente tecnico d'ufficio nel giudizio in oggetto, con studio in Guidonia Via Montecelio 31, cap 00012, tel. 0774 345110, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15529

PREMESSO

che, dopo essere stato nominato Esperto Estimatore nella causa di cui in epigrafe, con ordinanza del 12 Dicembre 2018, dichiarandosi disposto ad accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito telematicamente il 21 Dicembre 2018 e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come riportato nel decreto di nomina come di seguito.

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile



sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;



- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
- 3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:**
- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- 4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.**
- 5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:**
- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;



- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del



condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì il Perito** a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla 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)
- g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- 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 5% 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;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o



per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei



debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Al sottoscritto veniva concesso il termine di giorni 20 prima dell'udienza (15 Ottobre) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per l'invio alle parti della relazione ed il deposito in Cancelleria.

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata, concordemente al custode e comunicata a cura dello stesso custode, per il giorno 2 Marzo 2021 presso i luoghi di causa.

La data della successiva udienza veniva fissata per il giorno 4 Novembre 2021.

ESPONE

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

La relazione è composta di n° 27 pagine ed è suddivisa nelle seguenti parti:



Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno comportato n° 2 accessi (2.03.2021-10.9.2021) condotti unitamente al custode o dal solo esperto estimatore; di detti sopralluoghi è stato redatto verbale, che viene allegato alla presente relazione (*Allegato n° 1*).

Ulteriore attività peritale eseguita, preliminarmente all'accesso, è stata quella di interrogazione delle banche dati per l'ottenimento delle visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione e delle relative planimetrie per poterle confrontare con la situazione riscontrata *in situ*. (*Allegato n° 3-4*).

Inoltre è stato eseguito accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova per verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato ed ottenere il certificato di destinazione urbanistica; sono stati eseguiti 2 accessi per prendere visione ed estrarre copie (*Allegato n° 10-13*).

Poi, è stata eseguita indagine presso il Borsino immobiliare ed il web (*Allegato n° 9*) per la verifica dei prezzi di mercato locali al fine di confrontarli con quelli della Banca dati OMI investigata. (*Allegato n° 8*).

L'accesso del 2.03.2021, come comunicato all'esecutato, è stato un sopralluogo presso i locali di Via Luigi Settembrini, 51 in Fonte Nuova in cui, vista la disponibilità dell'esecutato, è stato possibile prendere visione dei locali pignorati sia dall'esterno che dall'interno.

L'esecutato ha comunicato che gli immobili, non sono regolamentato da condominio. È stato fornito, poi, indirizzo mail di posta elettronica per la trasmissione della relazione peritale. Nel corso dell'accesso sono stati eseguite misurazioni e rilievi fotografici; si restituiscono i rilievi planimetrici dell'appartamento. (*Allegato n° 7*).

E' stato eseguito un secondo accesso il 10.9.2021 per verificare le misurazioni rilevate con i titoli autorizzativi estratti dal Comune solo in data 31.8

Come disposto dal G.E., il CTU ha inviato alle parti via posta certificata e posta elettronica ordinaria la relazione peritale completa di allegati. Si restituiscono prova dell'invio alle parti e ricezione della relazione da parte dell'esecutato. (*Allegati n° 14-15*). Nessuna osservazione è stata ricevuta dal CTU nei termini



Relazione

Nel fascicolo è presente la **Certificazione notarile sostitutiva, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari** alla data del 26

che i beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita a rogito del notaio Giusto Francesca il 31.7.2008 per

- Pignoramento immobiliare RG 12429 e RP 8476 del 21.3.2017 a favore di Unicredit spa.
- Pignoramento immobiliare RG 58343 e RP 40842 del 26.11.2019 a favore di Fino 1 Securitisation srl.

È stato acquisito dall'esecutato titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito notaio Giusto Francesca del 31.7.2008) (*Allegato 2*).



Dalla verifica di corrispondenza tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile attestante la titolarità del debitore esecutato è la visura catastale, risulta congruità dei dati catastali da cui si evince che l'esecutata



Per quanto concerne poi la conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate in Comune ed al catasto ed estratte in questa fase, la stessa è stata verificata nel corso degli accessi; esistono difformità che si evincono dalla restituzione planimetrica e si evidenzieranno al successivo punto 9f

9a)-I beni pignorati come da Visura storica per immobile e planimetrie catastali (*Allegati n° 3-4*). sono:

- a) Box in Via Luigi Settembrini snc PS1 al Catasto fabbricati di Mentana Fg 37 P.lla 619 sub 3 cat C6 classe 4 consistenza 93 mq rendita € 57,64
- b) Box in Via Luigi Settembrini snc PS1 al Catasto fabbricati di Mentana Fg 37 P.lla 619 sub 4 cat C6 classe 6 consistenza 22 mq rendita € 19,32
- c) Posto Auto in Via Luigi Settembrini snc PT al Catasto fabbricati di Mentana Fg 37 P.lla 619 sub 511 cat C6 classe 2 consistenza 15 mq rendita € 6,66
- d) Posto Auto in Via Luigi Settembrini snc PT al Catasto fabbricati di Mentana Fg 37 P.lla 619 sub 512 cat C6 classe 2 consistenza 15 mq rendita € 6,66
- e) Box in Via Luigi Settembrini snc PS1 al Catasto fabbricati di Mentana Fg 37 P.lla 619 sub 516 cat C6 classe 3 consistenza 94 mq rendita € 48,55

Come si può osservare dalla restituzione satellitare l'immobile di cui alla Plla 619 affaccia a W-SW con Via Settembrini incrocio Via Panzini, a S con la particella 887. I Box pignorati (parte sub 516, sub 3 e sub 4 oggi adibiti a residenza) sono al piano interrato della Costruzione di maggior consistenza; due posti auto (sub 511, sub 512) ed il giardino compresa la piscina (parte di sub 516) al piano terra. Si restituisce immagine satellitare del compendio in cui giacciono i beni pignorati con individuazione dell'appartamento. (*Allegato n° 6*)



- 9c)**-All'atto del sopralluogo si è verificato che gli immobili non erano occupati ed è nella piena disponibilità del debitore esecutato che li abita.
- 9d-e)**- Come si desume dall'atto di compravendita non risultano vincoli che rimangano a carico dell'acquirente pertanto non debbono essere cancellati.
- 9f)**-Per la regolarità urbanistica ed edilizia si riferisce che dall'indagine presso l'ufficio edilizia privata del Comune è stato possibile rilevare che l'immobile di cui i locali sono parte è stato edificato in forza di Concessione edilizia n° 2748 del 29.05.1990 (*Allegato n° 11*) e successiva CE in variante n° 3380 del 23.11.1991 (*Allegato n° 12*), secondo cui viene realizzato, tra l'altro, un magazzino al piano interrato. Come da comunicazione del Comune (*Allegato n° 13*) non si riscontra agli atti il certificato di Abitabilità del fabbricato né richiesta dello stesso; inoltre non sono presenti Istanze di condono.

Dalla verifica a seguito di accesso e dal confronto con l'ultima planimetria autorizzata si osserva la mancata rispondenza dei locali. Innanzitutto i locali al piano interrato hanno destinazione autorimessa, cantina e magazzino e così sono accatastati ma vengono utilizzati come residenziale. In secondo luogo, come si può osservare dalla restituzione planimetrica, la ripartizione degli ambienti è differente in quanto una parte del sub 3 int A è utilizzato come box, una parte è usata come ufficio e un'altra parte è annessa al locale sub 516 int C usato come residenza. Il sub 516 int C è suddiviso in due appartamenti utilizzati come residenziali. Il Sub 4 int B, è in corso di lavorazione ma utilizzato come residenziale e ampliato rispetto a quanto riportato sulle planimetrie. Tutti questi interventi sono stati realizzati senza autorizzazione edilizia. Parte del sub 516 è un giardino con annessa piscina.

Inoltre i Sub 511 e 512, essendo accessibili solo mediante scala pedonale e su una superficie rialzata rispetto al piano di calpestio esterno su cui insistono alberature, risultano inaccessibili con autoveicolo e non



possono essere utilizzati come posto auto diversamente da quanto accatastato.

Le rilevanti difformità riscontrate non possono essere sanate.

Non si può sanare il cambio di destinazione d'uso, né la cubatura aggiuntiva realizzata e risulta quindi necessario ripristinare lo stato autorizzato rimuovendo tamponature difformi, porte, infissi e finiture fino a ripristinare lo stato autorizzato dei prospetti e degli ambienti interni.

Il costo stimato per il ripristino dei luoghi è di € 20.000.

Sui beni pignorati non gravano vincoli paesaggistici, storico-artistici, ecc come dichiarato sul CDU (*Allegato n° 9*); Come si evince dal CDU i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

9h)- Non essendoci condominio non ci sono spese condominiali, né vincoli condominiali, né spese di manutenzione straordinaria deliberate.



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

La stima dei beni in oggetto viene effettuata applicando il metodo di stima di confronto che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- Individuazione di prezzi di compravendita di beni analoghi;
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Non essendo in presenza di un contesto territoriale in cui vi sia una dinamica continua e costante del mercato immobiliare anche alla luce della recente crisi del mercato immobiliare e della ubicazione del bene, ne deriva una difficoltà oggettiva a reperire prezzi attendibili univocamente.

Pertanto, nella ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire ai singoli beni oggetto di stima, si ritiene attendibile fare riferimento a :

Quotazioni assunte mediante indagine di mercato effettuate presso operatori immobiliari esercenti nel territorio e per immobili di caratteristiche simili e/o analoghe, da confrontare con i prezzi ufficiali desumibili dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare; indagini tese ad accertare per i singoli immobili i valori di mercato unitari medi riferiti all'unità di consistenza che, per le specifiche valutazioni estimative, è assunta al metro quadrato di " Superficie commerciale"; quale superficie totale dell'immobile in esame, somma della superficie totale residenziale e di quella totale per servizi ed accessori esclusivi ragguagliata ad essa mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento; ovvero:

$$S_{com} = S_{lr} + \sum K_i \times S_i$$

Con:

- | | |
|----------|---|
| S_{lr} | Superficie lorda residenziale; |
| K_i | Coefficiente di ragguaglio per servizi ed accessori esclusivi; |
| S_i | Superfici lorde per servizi ed accessori esclusivi (balconi, terrazzi, cantine, soffitte, lastrici solari etc.); |



Nella valutazione delle superfici commerciali si terrà conto dei seguenti coefficienti K_i secondo quanto disposto dall'Agenzia del Territorio che adotta il principio di riferimento del DPR 138 del 23.3.1998 per la determinazione della consistenza

$$V_{Fi} = k \times V_f \times S_C$$

V_{Fi}	Valore del fabbricato
K	coefficiente dipendente dalla percentuale dei lavori eseguiti rispetto a quelli necessari a completare l'immobile
V_f	valore unitario dell'immobile finito
S_C	superficie commerciale

Va precisato, però, che la stima del valore delle singole unità è stato effettuato in considerazione dello stato attuale e non certo al lordo delle modifiche, migliorie, o danneggiamenti apportate con capitali propri o nel corso degli anni dai fruitori ovvero provocati per scarsa manutenzione o incuria dagli stessi.

Il riferimento per il prezzo /mq è nella forbice proposta dal Listino Ufficiale redatto dall'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) identificato per ogni comune; nello specifico per il Comune di Fonte Nuova (catastralmente comune di Mentana) Zona Suburbana Tor Lupara- Santa Lucia- Le molette- Cerquetta (*Allegati n° 8*), 1° semestre 2020 (ultimo valore disponibile) raffrontato con i prezzi desunti da indagini di mercato presso web per immobili di Zona

Stato dei luoghi

Nel corso degli accessi è stato possibile osservare lo stato degli immobili di cui si restituisce documentazione fotografica (*Allegato n° 5*).

I locali adibiti ad autorimessa e magazzini al piano interrato sono porzione di Villa su più livelli, site in Via L. Settembrini, Fonte Nuova in realtà sono in gran parte utilizzati come locali residenziali. La costruzione si trova in una posizione periferica dell'agglomerato di Fonte Nuova a 300 m dalla strada provinciale Nomentana e ad 1,5 km dal centro (palazzo Comunale); la cittadina è a 7 km dal GRA e distante da stazioni ferroviarie mentre è ben servita dall'autobus Cotral da e verso Roma; non necessariamente si deve far uso dell'auto per raggiungere dall'immobile le attività di tipo commerciale e/o terziario.

La struttura della palazzina è realizzata in cemento armato con solai in latero cemento di separazione dal piano superiore. La copertura dell'intero immobile è un tetto a falde. (*All.to n° 6 Ortofoto*).

Immobile in zona residenziale non di vetusta costruzione con finiture di ottima qualità; esternamente rifinito ad intonaco con zoccolature e modanature in travertino lavorato a spacco, finestre in legno con doppi vetri all'inglese senza grate e con persiane in legno, porta di accesso blindata, termoautonomo con termosifoni in alluminio e condizionatori. Internamente intonacato e tinteggiato ad eccezione dei bagni e delle cucine dove sono posate maioliche sulle pareti fino a 2 m di altezza



o cucina in muratura con pavimenti in monocottura ovunque, porte in legno (*All.to n° 5 Foto*).

L'attestazione di qualificazione energetica per la costruzione nel rispetto della Normativa relativa al contenimento energetico (DL 192/2005) è allegato all'atto di compravendita; pur essendo presente l'interruttore differenziale salvavita il proprietario non è stato in grado di fornire certificazione impianti secondo il DM 37/2008 o Legge 46/90.



STIMA DEGLI IMMOBILI

Locali e giardini Fg 37 p.la n.619 sub 3,4,516,511,512 Cat C6 Via L. Settembrini

Consistenza

Dall'osservazione dei luoghi e della planimetria catastale, i locali al piano interrato ed il giardino comprensivo di Piscina. Fa parte del compendio proposto anche la piscina.

	VANI PRINCIPALI	PERTINENZE DI ORNAMENTO	PERTINENZE ACCESSORIE	SUPERFICIE PERTINENZE mq	SUPERFICIE ACCESSORI mq	SUPERFICIE ABITABILE mq	SUPERFICIE UTILE mq
Fonte Nuova	Autorimessa sub 3 PS1		93		93,00		
	Autorim. sub 516 PS1		115		115,00		
	Autorim. sub 4 PS1		22		22,00		
	Costruzione abusiva a ridosso di sub 4 PS1		51		51,00		
	P. auto PT sub 511		15		15,00		
	P. auto PT sub 512		15		15,00		
	Corte sub 516 laterale		30	30,00			0
	Corte con Piscina		383	383,00			
		Fino a 228 mq		228,00			22.80
		Oltre i 228 mq		185,00			3,70
Proprietà Via L. Settembrini 51				413,00			
	TOTALE	Corte			311,00		0,00
							155,50
						TOTALE	182,00

Come si osserva la consistenza riscontrata a seguito di misurazioni ed osservazione degli ambienti corrisponde a quella riportata sulle visure catastali *(Allegati n° 3)*.



VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI

Come detto sono state effettuate analisi di mercato presso il mercato immobiliare online di zona le cui stime unitarie per immobili a destinazione residenziale simili a quanto rilevato si riportano di seguito :

Appartamento in Villetta Via Panzini €/mq $\approx$ **2385**

Appartamento in Villetta Via Leopardi €/mq $\approx$ **2276**

Ma lo scrivente ha ricercato i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) perché ha considerato la consistenza sulla scorta delle Istruzioni della stessa Agenzia

Si riportano i valori OMI 1^a **sem 2020** (*Allegato n° 8*) relative alla zona per:

Ville e Villini €/mq 1.250 -1.850

Poiché i Valori di zona del mercato online risultano superiori a quelli OMI lo scrivente si pone al valore più alto o della forbice proposta dall'OMI in quanto si tratta di villa in zona residenziale; si ritiene pertanto che una valutazione corretta della quota parte residenziale al finito sia di €/mq 1.850,00 con un coefficiente dipendente dallo stato di finitura pari a 1,00.



Valutazione

Autorimessa Sub 3

-Coefficiente di ragguaglio per autorimessa	$K_i = 0,50$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 93 \times 0,5 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.850,00$
-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura	$K = 1,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A3} = 1,00 \times 1.850,00 \times 93,00 \times 0,5 = \text{€ } 86.025,00$$

Autorimessa Sub 4+ incremento volumetria

-Coefficiente di ragguaglio per autorimessa	$K_i = 0,50$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 73 \times 0,5 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.850,00$
-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura	$K = 1,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A4} = 1,00 \times 1.850,00 \times 73,00 \times 0,5 = \text{€ } 67.525,00$$

Autorimessa Sub 516 PS1

-Coefficiente di ragguaglio per autorimessa	$K_i = 0,50$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 115 \times 0,5 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.850,00$
-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura	$K = 1,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A516} = 1,00 \times 1.850,00 \times 115,00 \times 0,5 = \text{€ } 106.375,00$$



Posto auto Sub 511

-Coefficiente di ragguaglio per autorimessa	$K_i = 0,50$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 15 \times 0,5 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.850,00$
-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura	$K = 1,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A511} = 1,00 \times 1.850,00 \times 15,00 \times 0,5 = \text{€ } \mathbf{13.875,00}$$

Posto auto Sub 512

-Coefficiente di ragguaglio per autorimessa	$K_i = 0,50$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 15 \times 0,5 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.850,00$
-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura	$K = 1,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A512} = 1,00 \times 1.850,00 \times 15,00 \times 0,5 = \text{€ } \mathbf{13.875,00}$$

Corte Sub 516

-Coefficiente di ragguaglio per corte	$K_i = 0,3-0,10$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 228 \times 0,1 \text{ mq}$ $185 \times 0,02 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.850,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{C516} = 1.850,00 \times (228,00 \times 0,1 + 185 \times 0,02) = \text{€ } \mathbf{49.025,00}$$

In realtà i sub 511 e 512 pur essendo accatastati come autorimessa, non sono fruibili come tali quindi verranno calcolati come corte



Corte Sub 511-512

-Coefficiente di ragguaglio per corte	$K_i = 0,10$
-Superficie commerciale ragguagliata	$S_{com} = 15 \times 0,1 \text{ mq}$
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€}/\text{mq } 1.850,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_{C511} = 1.850,00 \times (15,00 \times 0,1) = \text{€ } 2.775,00$$

$$V_{C512} = 1.850,00 \times (15,00 \times 0,1) = \text{€ } 2.775,00$$



Vendita e Lotti

Se si prevede che venga messo in vendita quale **unico lotto**..

$$V_A = V_{A3} + V_{A4} + V_{A516} + V_{C516} + V_{C511} + V_{C512}$$
$$V_{AL} = 86.025 + 67.525 + 106.375 + 43.475 + 2.775 + 2.775 = \text{€ } 314.500$$

Ai quali devono essere detratti il valore della quota parte non autorizzata realizzata abusivamente (51 mq pari a € 47.175) ed il costo per il ripristino dei luoghi stimati in € 20.000. (cfr. pag. 18);

$$V_{AN} = 314.500 - 47.175 - 20.000 = \text{€ } 247.325$$

Per completezza lo scrivente sottopone anche il prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per Vizi,

$$V_{A2021} = V_A \times (1-5\%) = \text{€ } 234.958,75$$

La vendita potrà essere effettuata anche **per lotti** dopo aver ripristinato i luoghi (incidenza 3.500€ su sub3, 3.500€ su sub 516 e 13.000 su sub 4 oltre i € 47.175 per la parte realizzata abusivamente) e mantenendo la servitù di passaggio su scale e corte sub 1

Lotto 1-Immobile Sub 3

$$V_{A32021} = (86.025 - 3.500) \times (1-5\%) = \text{€ } 78.398,75$$

Lotto 2-Immobile Sub 4

$$V_{A42021} = ((67.525 - 47.175) - 13.000) \times (1-5\%) = \text{€ } 6.982,5$$

Lotto 3-Immobile Sub 516+ 511+512

$$V_{A5162021} = (106.375 + 49.025 + 2.775 + 2.775 - 3.500) \times (1-5\%) = \text{€ } 149.577,5$$

Resta inteso che il pignoramento è sul 50% delle proprietà dell'esecutata



Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 2.03.2021-10.9.2021
- Allegato 2 Atto di compravendita Rogito Notaio Giusto del 31.7.2008
- Allegato 3 Estratto di mappa
- Allegato 3.1 Visura storica F37 plla 619 sub 3; 3.2 F37 plla 619 sub 516
- 3.3 F37 plla 619 sub 4 3.4 F37 plla 619 sub 511
- 3.5 F37 plla 619 sub 512
- Allegato 4 Elaborato Planimetrico
- Allegato 4.1 Planimetria F37 plla 619 sub 3; 4.2 F37 plla 619 sub 516
- 4.3 Planimetria F37 plla 619 sub 4 4.4 F37 plla 619 sub 511
- 4.5 Planimetria F37 plla 619 sub 512
- Allegato 5 Documentazione fotografica
- Allegato 6 Identificazione dell'immobile con ortofoto
- Allegato 7 Restituzione planimetrica dell'appartamento
- Allegato 8 Visura quotazione OMI
- Allegato 9 Quotazioni immobiliari zone limitrofe
- Allegato 10 Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 11 CE 2748 del 29.05.1990
- Allegato 12 CE 3380 del 23.11.1991 in variante della CE 2748
- Allegato 13 Comunicazione del Comune relativa a mancanza di agibilità e istanze di condono
- Allegato 14 Trasmissione Relazione alle parti
- Allegato 15 Ricevuta Relazione esecutato

Il sottoscritto, ritenendo di avere completato il mandato assegnatogli, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Guidonia, 1 Ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Paolo Terrone



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa COCCOLI



R.G.Es N.413/2019

Allegati della relazione

Dal numero 1 al numero 15

