

**LIDIA
FERRETTI**
ARCHITETTO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUTORE:

Dott. Valerio MEDAGLIA

UDIENZA DEL 18.04.2019

CHE BANCA!

contro

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it

C.F. FRR LDI 65B47 F611W • P.I. 05417841003

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



Premessa

La sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 15/02/2018 ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto Estimatore, in accettazione dell'incarico, affidatole nella medesima udienza dal Giudice dell'Esecuzione, il Quale ha disposto che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

Il Giudice ha inoltre disposto che l'Esperto nominato:

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Parimenti nel corso della medesima udienza, sopra menzionata, il Giudice ha affiancato alla sottoscritta CTU la figura del Custode Giudiziario, nella persona del Dott.ssa Avv. Mariarita Pezone.

La sottoscritta nella qualità di Esperto:

- ✓ controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.;
 - ✓ verificata la situazione proprietaria del bene;
 - ✓ acquisita la nota relativa al titolo di provenienza;
 - ✓ reperito le visure e planimetrie catastali,
 - ✓ effettuato, previo avviso al debitore esecutato, il sopralluogo congiuntamente al Custode, in data 08.03.2018 di cui ai verbali sottoscritti congiuntamente al Custode;
 - ✓ eseguiti i rilievi metrici e fotografici;
 - ✓ acquisite le informazioni sui gravami esistenti, anche di natura condominiale,
 - ✓ acceduto alle pratiche edilizie,
 - ✓ compiuto le indagini sul mercato immobiliare nella zona, immobiliari
- con la presente Relazione di Consulenza Tecnica rende le seguenti

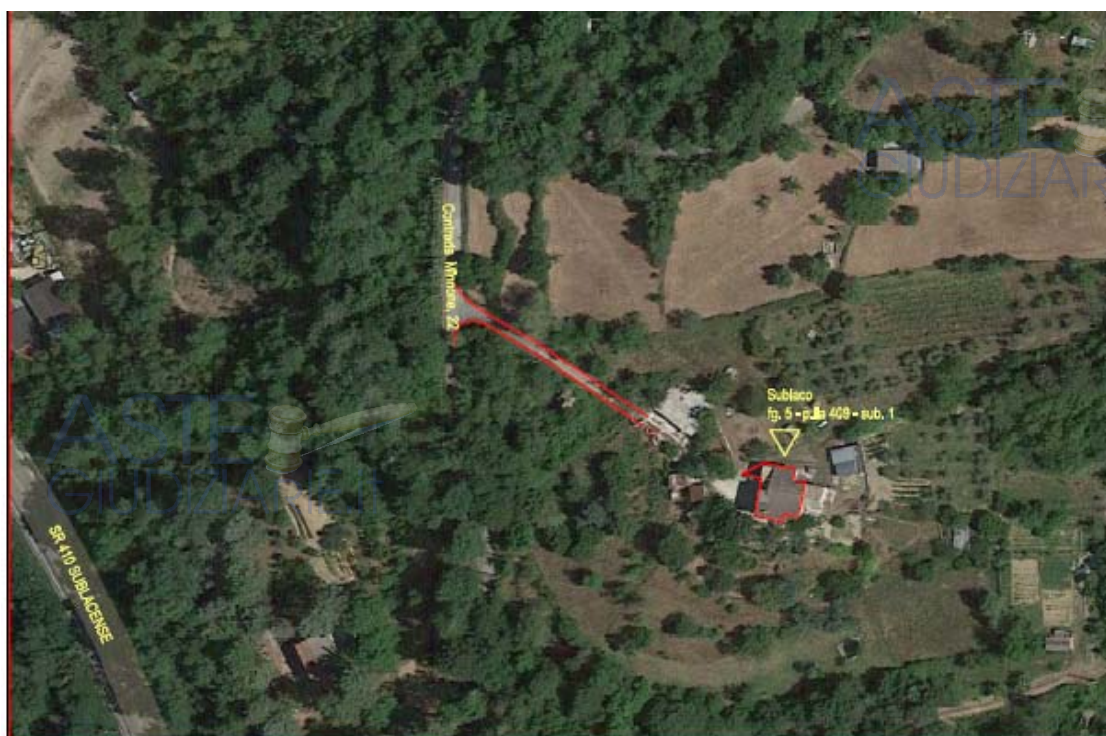
SOLUZIONI AI QUESITI

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

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Il compendio in pignoramento, sito nel comune di Subiaco (RM), nella contrada Minnone è costituito da un appartamento su due piani, con portico e cantina in aderenza, afferente ad un edificio isolato circondato da corte pavimentata, sito in posizione baricentrica rispetto all'estensione più ampia dei terreni agricoli circostanti di proprietà del medesimo esecutato.

Si precisa che detti terreni, su cui insistono anche altri manufatti e sono costituite delle servitù di passaggio, non sono oggetto del pignoramento relativo alla presente procedura.



Identificazione catastale dei beni in pignoramento e confini

Il bene pignorato è individuato nel Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (Cod. 1992) – Città Metropolitana di Roma Capitale, ai seguenti identificativi:

- 1) Foglio 5 – Particella 409 – Sub 1,
categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 145 mq, Rendita 764,36 €;



Indirizzo - Subiaco (RM), Contrada Minnone, 22 – piano:T-1

Intestati catastali

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 -
bene personale



Confini

Il bene in pignoramento confina con il subalterno 2 della medesima particella, e con le aree scoperte individuate dalla particelle 154 e 155, come da estratto di mappa allegato.



- ✓ E' VERIFICATA la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare
- ✓ E' VERIFICATA la corrispondenza tra dati catastali e quanto riportato nel pignoramento
- NON E' VERIFICATA la corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale, esclusivamente relativamente alle porzioni accessibili dell'edificio.

- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Il tutto come meglio individuato nell'estratto di mappa, visure e planimetrie di u.i.u allegati.

Descrizione del contesto urbano

Il contesto in cui si trova l'immobile in pignoramento è caratterizzato da un paesaggio essenzialmente rurale, con edilizia di tipo estensivo, sito alle pendici dell'abitato storico e consolidato del comune di Subiaco, raggiungibile da una strada rurale complanare alla limitrofa SR 411 Sublacense, arteria di accesso al Comune di riferimento sulla quale si localizzano servizi di tipo commerciale della GDO e del trasporto pubblico locale.

Descrizione dell'unità immobiliare

N.B.: Di seguito si descrive l'unità immobiliare nello stato in cui si è rilevata all'esito del sopralluogo.

L'unità immobiliare in pignoramento è costituita da un appartamento afferente ad un edificio isolato, circondato da corte esterna pavimentata ed all'interno di un'area a verde costituita da più ampi terreni agricoli appartenenti alla medesima proprietà, con ingresso privato e delimitato da recinzione esterna, con rampa di accesso alla corte.

All'interno dell'area come recintata si è altresì rilevata l'esistenza di ulteriori manufatti, come visibili anche nelle foto a larga scala e nell'estratto di mappa.

Piano terra

Al piano terra, dall'ingresso laterale alla facciata principale si accede all'abitazione identificabile nella



zona giorno, articolata in sala da pranzo con camino e angolo cottura, con affaccio sul portico esterno. Un piccolo disimpegno distribuisce il bagno della zona giorno.

Una scala interna posta in prossimità del portoncino d'ingresso conduce al primo piano della detta porzione di edificio

Dal portico esterno è altresì accessibile la cantina seminterrata posta in aderenza all'abitazione.

Ancora dalla corte esterna è risultata accessibile la porzione posteriore dell'edificio, costituita da una cantina accessibile, e da un secondo corpo di fabbrica ortogonale a quello principale (indicato in tratteggio nella planimetria catastale)*, funzionalmente unito alla residua porzione posteriore dell'edificio.

Si è altresì accertato che detto corpo di fabbrica ortogonale è individuabile nel Sub. 2 della medesima particella, appartenente ad altra proprietà estranea alla presente procedura.

Alla data del sopralluogo detto secondo corpo di fabbrica e conseguentemente la residua porzione posteriore dell'edificio, sono risultati inaccessibili, poiché, secondo quanto verbalmente espresso dal debitore esecutato, gli stessi manufatti sono stati dichiarati inagibili a seguito del terremoto di Canterano del 2000, come di fatto si sono rilevati in evidente stato fatiscente. Si specifica ulteriormente che l'accesso alla residua porzione dell'edificio principale sia al piano terra che al piano primo, è situato proprio nel corpo di fabbrica ortogonale il cui tetto ha subito dei crolli.

*Convenzionalmente, nelle planimetrie catastali si indicano con tratteggio i diruti.

Piano primo

Per la parte visitabile, il piano primo, accessibile dalla scala interna, e destinato alla zona notte, distribuisce attraverso il disimpegno a sviluppo longitudinale le tre camere da letto ed il bagno, con ripostiglio nella zona rialzata.

La camera da letto esposta a Sud-Ovest è dotata di un balcone.

Altezza utile degli ambienti al piano terra è pari a circa ml 2,75..

Tecnologia e impianti

Dalla morfologia del fabbricato si può dedurre che l'immobile sia arrivato all'attuale configurazione per progressivi ampliamenti dal nucleo originario realizzato in muratura portante, cui si sono aggiunte porzioni in pietrame e mattoni in calcestruzzo.

La rifinitura esterna è prevalentemente ad intonaco di tipo rustico.

Gli infissi interni sono in legno e in metallo, e il sistema di oscuramento è sia con avvolgibili in pvc e persiane in alluminio verniciato.

Le porte interne sono in legno, le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Impianti citofono e tv.

Condizioni di manutenzione

La porzione di edificio identificabile nell'abitazione al piano terra ed al piano primo, compresa la cantina in aderenza sono risultate in buono stato di manutenzione.

La porzione posteriore, come precedentemente descritta, è in stato fatiscente ed attualmente inagibile.

Sovrapposizione mappe catastali – ortofoto satellitari

Si è eseguita la richiesta sovrapposizione al fine di meglio individuare il cespite in pignoramento, come riportato alla specifica tavola allegata alla presente relazione.

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data del sopralluogo l'immobile in pignoramento è risultato abitato dal debitore esecutato e dal suo genitore con la di lui coniuge come meglio identificati nei Verbali del Custode Giudiziario.

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

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

Nessuno dei vincoli previsti nei correnti quesiti è risultato gravante sull'immobile oggetto della presente procedura.

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Regolarità urbanistica e regolarità edilizia

Con Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco si è accertato quanto segue:

- il compendio in pignoramento è risultato **privo di titolo autorizzativo**;

tuttavia relativamente alla legittimità ed alla commerciabilità del bene in pignoramento sussistono le seguenti condizioni:

- 1) si trova fuori dal centro abitato di Subiaco, in zona agricola normale H;
- 2) è esistente da data anteriore al 1.09.1967 (come espressamente dichiarato in atto di donazione con cui è pervenuto al debitore esecutato);

Per cui, per il combinato disposto delle L. 1150/42 e L. 765/67, l'edificio risulta legittimo e commerciabile.

Agibilità

Si è accertato, visto quanto sopra in narrativa che NON esiste alcun certificato di agibilità.

Al contrario alcune porzioni dell'edificio sono state dichiarate "inagibili" a seguito dell'evento sismico del 2000 che ha interessato l'area.

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Considerazioni in merito allo stato di fatto del cespite in pignoramento

Alla data del sopralluogo si è eseguito rilievo metrico (per le sole porzioni accessibili) e fotografico, del cespite in pignoramento, come si riporta allegato alla presente relazione.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e le planimetrie catastali reperite si sono evidenziate difformità planimetriche, individuabili in particolare nella chiusura del vano porta tra le due cantine attigue posteriori, che di fatto riduce la consistenza dell'immobile in pignoramento, dal momento che la cantina posteriore e conseguentemente le parti in elevazione al piano primo individuate come soffitte, sono accessibili esclusivamente dall'altro corpo di fabbrica individuato dal subalterno 2 estraneo alla presente procedura.

La detta difformità si raffigura quale opera sanabile attraverso apposita istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ai sensi dell'art. 22 (Accertamento di conformità) della L.r. Lazio 15/2008, di cui al c. 2 lettera c) "nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso."

Si ritiene pertanto, in relazione all'entità dell'abuso perpetrato, che la sanzione per l'accertamento di conformità si determini in € 2.000,00. Si precisa che, ai sensi di legge, per questo tipo di interventi di non è previsto il versamento del contributo di costruzione.

Alla luce di quanto sopra riportato, si individuano quali scomodi da portare in detrazione al valore dell'immobile, tutte le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale quali l'accertamento di conformità, l'istanza di agibilità, e la conseguente variazione catastale.

Alle spese come sopra descritte si dovranno aggiungere gli onorari per spese tecniche dovute al professionista incaricato di redigere le suddette istanze (conformità -agibilità- variazione catastale) che, sulla base del mercato attuale si quantifica in € 2.500,00 comprensivi degli oneri di fatturazione.

Per cui riepilogando si ha:

tipologie spese da sostenere	valori in €
sanzioni	2.000,00
presentazione istanze/diritti istruttoria	500,00
spese tecniche	2.500,00
Σ TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	5.000,00

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da alcuno dei pesi previsti dal presente quesito.

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

Si è acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato e viene allegato alla presente relazione.

ASIE
GIUDIZIARIE.it

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

Provenienza degli immobili

Dall'esame dei documenti in atti si è accertato che il bene in pignoramento è pervenuto quale bene personale al debitore esecutato:

- [REDACTED] -

in virtù di atto di donazione del 07.05.2006 a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, di cui al n. rep 114049, trascritto il 29.05.2006 ai nn. 34204/19521.

Formalità gravanti sugli immobili

Dall'esame dei documenti in atti si è accertato che sui beni in pignoramento gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE N. 61164/18274 del 31.07.2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 27.07.2007, Notaio Carlo Gaddi in Roma, di cui al rep. 12294 a favore di Micos Banca S.P.A.;
- TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 51047/34826 del 09.11.2016 a favore di CHEBANCA! S.P.A., con sede a Milano contro [REDACTED] – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli del 12.10.2016, rep. 5085.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Determinazione valore di mercato

Si ricercherà il valore di mercato considerando lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, avendone a riferimento le superfici lorde come determinate nella tavola di rilievo.

1. Valore di mercato

Si procede alla valutazione del bene attraverso due distinti metodi di stima:

- a) Ricerca del valore di mercato
- b) Valore per capitalizzazione del reddito

ricercando distintamente il valore:

- a) Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato (Vm) si ritiene di servirsi del metodo di raffronto o comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Il procedimento estimativo relativo alla ricerca del valore di mercato con il metodo comparativo, si pone il problema di risolvere essenzialmente la seguente equazione:

$$V_{m(x)} = (\sum P / \sum p) \times (p_x)$$

Dove:

$V_{m(x)}$ = Valore di mercato del bene in esame

$\sum P$ = Somma aritmetica dei prezzi dei beni presi come termine di confronto

$\sum p$ = Somma aritmetica dei parametri dei beni presi come termine di confronto

p_x = parametro del bene in esame

Tale metodo si avvale dell'ausilio dei dati sintetici reperibili presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, costituiti dal valore unitario espresso in €/mq di superficie commerciale LORDA per immobili ricadenti nelle medesime caratteristiche relativamente a: provincia, comune, fascia o zona comunale, tipologia prevalente di zona, destinazione d'uso, e stato conservativo.

Per beni di tipologia analoga a quello in esame l'agenzia del Territorio prevede l'intervallo di valori individuato tra 950,00 – 1.250,00 €/mq quali valori di mercato minimo e massimo, in stato conservativo normale, stimati nel primo semestre dell'anno 2018.

Nel riportare all'attualità tali valori ed in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, nonché in relazione allo stato conservativo, ed al coefficiente di vetustà, si determina in € 1.000,00 €/mq il valore unitario da utilizzare come parametro economico per la valutazione dell'immobile all'attualità, individuato quale media matematica tra i valori minimo e massimo del richiamato intervallo, che esprime sinteticamente il valore del rapporto $\sum P / \sum p$ espresso nella richiamata formula.

Pertanto in riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile come determinata nella tavola di rilievo si ha:

$$V_{m(x)} = (1.000,00 \text{ €/mq}) \times (\text{mq } 157) = \text{€ } 157.000,00$$

b) Valore per capitalizzazione del reddito

Immobile	Categoria
Abitazione in Subiaco	
fg 5 p.IIa 409 sub. 1 -	A/7
VALORE DI LOCAZIONE**	
€/mq/mese	
3,5	
VALORE DI LOCAZIONE ANNUO	
€/mq/anno	
42,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE	
MQ	
157	
REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO	
€/ANNUO	
6.594,00	
DETRAZIONI AL REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO: <u>IMPOSTE</u>	
20%	
1.318,80	
DETRAZIONI AL REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO: <u>SPESE DI GESTIONE (Manutenzione,</u>	
18%	
1.186,92	
TOTALE DETRAZIONI AL REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO	
2505,72	
REDDITO NETTO PRESUNTO ORDINARIO	
€/ANNUO	
4.088,28	
stimata l'oscillazione di tale saggio di investimento intorno ai	3%
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	
€	
136.276,00	

c) Media dei valori Va –Vb cercati

riepilogo valore immobile			valore di mercato	
			€	
1				
	fg 5 p.IIa 409 sub. 1	a	157.000,00	
			valore capitalizzazione del reddito	VALORE IMMOBILE Media di Va+Vb
			€	€
		b	136.276 00	146.638,00

Prezzo finale

Determinato come sopra il valore di mercato dell'immobile in pignoramento di seguito si determina il prezzo finale al netto delle spese da sostenere, come sopra illustrate e quantificate per la regolarizzazione urbanistica e catastale e di seguito l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi: per cui si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
prezzo finale	€	141.638,00	10%	€ 14.163,80
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				€ 127.474,20

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € **127.000,00** (diconsi euro **centoventisette mila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Quadro sinottico del bene

Di seguito si riportano in sintesi le caratteristiche dell'immobile come sopra estesamente descritte:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in:

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: **"San Vito"**
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

1. Diritto da pignorare: **proprietà**

2. Prezzo : **€ 127.000,00**

3. Opere da sanare art. 36 dpr 380/01 e art. 22 L.r. Lazio 15/2008 (istanza entro 20 gg dalla data di aggiudicazione) per complessivi **2.500,00 €**

4. Confini e dati catastali attuali

l'immobile risulta censito come di seguito riportato:

- N.C.E.U. del Comune di Subiaco - **Foglio 5 – Particella 409 – Sub 1,**
- categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 145 mq, Rendita 764,36 €;
- confinante con sub. 2 della medesima particella 409, e con p.lla 154 relativa alla corte esterna; l'edificio insiste sul terreno di cui al mappale fg. 5 p.lla 155, confinante con altri terreni di cui ai mappali:
a Nord: fg 5, p.lla 640;
a Sud: fg 5, p.lla 645;
a Ovest: fg 5, p.lla 603;
a Est: fg 5, p.lle 156-157

5. Intestati catastali

l'immobile risulta intestato al debitore esecutato come risulta dalla visura catastale allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati si è individuato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il compendio pignorato è risultato di proprietà del debitore.

Si è individuato n.1 lotto n cui è possibile vendere il compendio pignorato, e precisamente:

PRIMO ED UNICO LOTTO:

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: **"San Vito"**
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

Si è proceduto alla valutazione del compendio pignorato attraverso la media dei valori:

- a) valore di mercato
- b) valore per capitalizzazione del reddito

Si è pertanto determinato il valore dell'immobile come di seguito individuato nel:

PRIMO ED UNICO LOTTO in € 127.000,00 (diconsi euro ottantaseimila virgola zero) determinandosi così in **€ 127.000,00** il **valore della presente esecuzione immobiliare**.

* * *

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si allega la documentazione di seguito riportata.

Con osservanza

IL C.T.U.

Dott. Arch. Lidia Ferretti

Monterotondo (Rm)

marzo 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- All. 1** Rilievo fotografico
- All. 2** Rilievo architettonico e calcolo delle superfici
- All. 3** Visure catastali
- All. 4** Planimetrie catastali
- All. 5** Atto di provenienza immobile (donazione)
- All. 6** Fonti d'estimo: banca dati delle quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it