

Geom. Nicola Sbaraglia

v.le Antonio Fogazzaro, 38 00028 - Subiaco (RM)
Cod. fisc. SBR NCL 75C27 I992J - P.IVA 09459521002
email: geom.sbaraglia@alice.it - nicola.sbaraglia@geopec.it
tel./fax 0774.825085 - mobile 348.7344360
Iscrizione Albo dei Geometri di Roma n.9906



Tribunale Ordinario di Tivoli

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 503/2015 R.G. Es.

parte Attrice : *Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - Società Cooperativa*

CONTRO

parte Convenuta :

Giudice dell'Esecuzione : *Dott. Marco PIOVANO*

UDIENZA : 04 giugno 2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO





Tribunale Ordinario di Tivoli - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 503/2015 R.G. Es.



Giudice dell' Esecuzione : Dott. Marco PIOVANO

parte Attrice : Banca Centro Lazio Credito Cooperativo - Società Cooperativa

CONTRO

parte Convenuta :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Geom. Nicola SBARAGLIA



La presente relazione è suddivisa nei seguenti capitoli e paragrafi:

1. PREMESSA
2. QUESITI
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. ALLEGATI



Geom. Nicola Sbaraglia – via A. Fogazzaro, 38 – 00028 Subiaco (Rm) – Albo dei Geometri della Provincia di Roma n. 9906

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



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Nicola SBARAGLIA, con studio in Subiaco (RM) - v.le A. Fogazzaro, 38, in data 06/11/2017 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell' Esecuzione gli ha posto i quesiti di cui il verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare".

2. QUESITI

- 1) **controlli** la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze ;
- 2) **acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- 3) **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;
- 4) **verifichi** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari ;
- 5) **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 ;
- 6) **provveda** all'identificazione del bene comprendendo i 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 ;
- 7) **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;
- 8) **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 ;
- 9) **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 ;
- 10) **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;



- 11) **verifichi** in caso di opere abusive la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 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 ;
- 12) **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;
- 13) **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 inoltre che l'Esperto :

- a) **proceda** nella determinazione del valore di mercato, 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 ;
- b) **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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Nicola Sbaraglia – via A. Fogazzaro, 38 – 00028 Subiaco (Rm) – Albo dei Geometri della Provincia di Roma n. 9906



3. RISPOSTE AI QUESITI

.....QUESITO N.1

1) **controlli** la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze.

Dall'esame del fascicolo, all' istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :

- Atto di pignoramento immobiliare ;
- Nota di trascrizione del 04/12/2015
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - Notaio Giuseppe VALENTE del 16/12/2015 ;

Cod. G274 - Catasto Urbano

Fg	Part.	Sub.	Piano	Z.c.	Cat.	Cl.	Cons/Sup.	Rendita
18	1139	501	S1°-T-1°	U	A/7	4	14 vani	€ 2.096,82
18	1139	502	S1°	U	C/6	5	38 mq	€ 125,60
18	1139	503	S1°	U	C/6	5	45 mq	€ 148,74

.....QUESITO N.2

2) **acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato.

Dall' acquisizione dei titoli di provenienza, giusti Atti di Compravendita a rogito Notaio Giuseppe VALENTE, rep. n. 125283, racc. n. 36229, del 03/11/2008 e rep. n. 126142, racc. n. 36723, del 12/03/2009, si rileva che il compendio pignorato era in origine di proprietà esclusiva del debitore esecutato, sig.r

per la quota di 1/1.

Con atto a Rogito Notaio Claudio CIAFFI rep. n. 1496 , racc. n. 1042, del 05/11/2015, il compendio pignorato è stato trasferito ai signori (figli).

Cfr allegato n. 1.

.....QUESITO N.3

3) **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;

Dall' acquisizione del Certificato di Matrimonio del 27/11/2017, nonché dall' Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio del 17/01/2018 rilasciati dall' Ufficio dello Stato Civile del Comune di Palestrina, si evince che l'esecutato, il sig.r, ha contratto matrimonio in data con la sig.ra scegliendo il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Roma in data , con il n. è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto e concessa l'autorizzazione ai sensi dell' art. 20, L. 22/04/2015 a vivere separati dal

Cfr allegato n. 2.

.....**QUESITO N.4**

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

Come già evidenziato nel precedente punto 2) il compendio pignorato, in origine di proprietà esclusiva del debitore esecutato, sig.r per la quota di 1/1, è stato trasferito ai signori (figli) con atto a Rogito Notaio Claudio CIAFFI rep. n. 1496 , racc. n. 1042, del 05/11/2015..
Cfr allegati n. 1.

.....**QUESITO N.5**

5)**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 ;

Dall' esame della documentazione acquisita si conferma la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l' esecutato era titolare, nonché dei dati catastali.
Si riscontrano altresì delle piccole difformità tra lo stato di fatto rispetto alla situazione della planimetria catastale in atti prot. RM0647801 del 07/06/2012, così come appresso rappresentato :
- Diversa distribuzione degli spazi interni per eliminazione parziale della tramezzatura tra i locali cucina e cantina al piano S1°.
Cfr allegato n. 3.

.....**QUESITO N.6**

6)**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.

Il compendio pignorato, sito nel Comune di Palestrina, via di Colle Belvedere, 11, risulta composto da un fabbricato unifamiliare ad uso civile con tipologia a "villa", composto da piani T-S1-1°, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 18, part.lla n. 1139, posto all' interno di un lotto di terreno di forma pressoché esagonale con destinazione a corte e giardino, avente una superficie complessiva pari a circa mq 1.796,00 e confinante a :
▪ Nord distacco via di Colle Belvedere ;
▪ Est distacco part.lla n. 1080 attualmente con intestazione catastale prop.tà ;
▪ Sud distacco part.lla n. 998 attualmente con intestazione catastale prop.tà sig.r ;
▪ Ovest distacco part.lla n. 165 attualmente con intestazione catastale prop.tà sig.r e part.lla n. 528 attualmente con intestazione catastale prop.tà sig.ri .
Dalla sovrapposizione effettuata dell' Ortofoto con l'estratto di mappa catastale della zona interessata, si conferma l'esatta individuazione del lotto di terreno e fabbricato part.lla 1139 oggetto di pignoramento.
Cfr allegato n. 4.



..... **QUESITO N.7**

7)**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.

Il compendio pignorato alla data dell'esecuzione dell'accesso effettuato del 23/04/2017, risultava in pieno possesso del debitore esecutato e occupato dallo stesso e dal proprio nucleo familiare (figli).
Non è stata riscontrata altresì occupazione di terzi né l'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.



..... **QUESITO N.8**

8)**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.

Sull' immobile pignorato non sono stati riscontrati formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, 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.



..... **QUESITO N.9**

9)**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.

Sull' immobile pignorato non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.



.....**QUESITO N. 10**

10) **verificati** 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.

Dalle verifiche effettuate negli atti reperiti (Atti di provenienza), nonché dall' accesso agli atti effettuato presso il Comune di Palestrina in data 16/01/2018 e 23/01/2018, la realizzazione del compendio pignorato, risulta essere iniziata in forza di Permesso di Costruire n. 7 del 18/01/2007 in variante all' originaria Concessione Edilizia n. 39/2002, intestata alla ditta esecutrice e successivo Permesso di Costruire in variante n. 8 del 29/01/2009 intestato al debitore esecutato sig.r .

Successivamente per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria prima ed interventi di recupero ai sensi della L.R. n. 21 dell' 11/08/2009 e s.m.i. poi, è stata presentata Denuncia d'Inizio Attività ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., prot. n. 8932 del 27/05/2010 e prot. n. 1957 del 07/02/2012.

Cfr allegato n. 5.

Si precisa altresì che l'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto di Dichiarazione di Agibilità.

Si conferma la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l' immobile pignorato in parte - Zona Vp/2 - "Verde Privato" ed in parte - Zona C/5 - "Zona di Espansione" riportata nel Certificato di destinazione Urbanistica n. 19078, rilasciato dal Comune di Palestrina in data 23/04/2018.

Cfr allegato n. 6.

.....**QUESITO N. 11**

11) **verificati** in caso di opere abusive la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verificati 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 verificati, ai fini dell'istanza di condono che l' aggiudicatario possa

Come già evidenziato nel precedente quesito N. 5, sull' immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate delle piccole difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni per eliminazione parziale della tramezzatura tra i locali cucina e cantina al piano S1.

Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell' art. 6bis del D.p.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. previo :

pagamento a titolo di oblazione, così come previsto dall' art. 6bis, comma 5, del D.p.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i, di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltre diritti, bolli ed onorari tecnici ;



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....**QUESITO N. 12**

12) **verifici** 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.

Dalle verifiche effettuate, nonché dall' accesso agli atti presso il Comune di Palestrina in data 16/01/2018 e 23/04/2018, il compendio pignorato risulta essere libero da censo, livello o uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....**QUESITO N. 13**

13) **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.

Essendo il compendio pignorato del tipo unifamiliare autonomo, il caso non sussiste.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



.....**QUESITO a)**

a) **proceda** nella determinazione del valore di mercato, 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.

A fini della valutazione dell'immobile pignorato viene utilizzato il metodo sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti fornite dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), relative al 2° semestre 2017, nel caso specifico relative alla zona :

*Paestrina C1/Semicentrale/SEMIPERIFERIA
Residenziale / Ville e Villini;
Min. € 1.400,00 Max € 1.950,00*

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche generali della zona (accessibilità, esposizione, etc.) dai valori medi di riferimento sopra indicati ai fini della quotazione corrente, vengono dedotti specifici valori di mercato medi tenendo conto della reale conformazione, destinazione e stato manutentivo del compendio pari a :

- €/mq 400,00 per il locale autorimessa sub. 502, piano S1° (rustico).
- €/mq 700,00 per il locale autorimessa sub. 503, piano S1°.
- €/mq 1.700,00 per le porzioni di abitazione sub. 501, piani T - 1° ;
- €/mq 1.400,00 per la porzione di abitazione sub. 501, piano S1° ;
- €/mq 800,00 per la piscina scoperta sulla corte sub. 501, piano terra ;

▪ Consistenza della garanzia

Piano	Destinaz.	Sup. lorde vendibili (mq)		Sup. nette (mq)		Cubature (mc)
		COPERTE	SCOPERTE	COPERTE	SCOPERTE	
S1°	Autorimessa	48,00		38,00		141,00
S1°	Autorimessa	53,00		45,00		156,00
Terra	Abitazione	224,00	40,00	183,00	40,00	662100
1°	Abitazione	58,00	145,00	38,00	145,00	171,00
S1°	Abitazione	244,00	14,00	225,00	14,00	780,00
Terra	Piscina		65,00		65,00	
Terra	Corte/ Giardino		1.796,00		1.345,00*	

*Superficie al netto dell'ingombro del fabbricato e pertinenze (mq 1.796,00 - 451,00)

Dedotto il più probabile valore di mercato e determinata la consistenza della garanzia, si procede per il fabbricato al calcolo della **superficie commerciale** per ricondurre, nella stessa unità di misura, il mq commerciale, cioè superfici di varia natura quali balconi, terrazzi, porticati, abitazione, cantine, etc.

Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti.



▪ Calcolo della superficie commerciale

1) Autorimessa sub. 502 (rustico), piano S1°

Piano	Ambiente	Sup. lorde vendibili (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
S1°	Autorimessa	48,00	1.00	48,00
Totale superficie commerciale				48,00

Da cui il più probabile valore di mercato del locale Autorimessa sub. 502, piano S1°, (Vmf1) oggetto di pignoramento risulta essere :

$$Vmf1 = mq 48,00 \times \text{€}/mq 400,00 = \text{€ } 19.200,00$$

2) Autorimessa sub. 503, piano S1°

Piano	Ambiente	Sup. lorde vendibili (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
S1°	Autorimessa	53,00	1.00	53,00
Totale superficie commerciale				53,00

Da cui il più probabile valore di mercato del locale Autorimessa sub. 503, piano S1°, (Vmf2) oggetto di pignoramento risulta essere :

$$Vmf2 = mq 53,00 \times \text{€}/mq 700,00 = \text{€ } 37.100,00$$

3) Abitazione sub. 501, piani T- 1°

Piano	Ambiente	Sup. lorde vendibili (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
Terra	Abitazione	224,00	1.00	224,00
Terra	Portico	25,00	0.35	8,75
Terra	Portico	15,00	0.10	1,50
1°	Abitazione	58,00	1.00	58,00
1°	Terrazzo	25,00	0.35	8,75
1°	Terrazzo	120,00	0.10	12,00
Totale superficie commerciale				313,00

Da cui il più probabile valore di mercato della porzione di immobile sub. 501, Piani T - 1°, (Vmf3) oggetto di pignoramento risulta essere :

$$Vmf3 = mq 313,00 \times \text{€}/mq 1.700,00 = \text{€ } 532.100,00$$

4) Abitazione sub. 501, piano S1°

Piano	Ambiente	Sup. lorde vendibili (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
S1°	Abitazione	127,00	1,00	127,00
S1°	Cantine	117,00	0,50	58,50
S1°	Portico	14,00	0,35	4,90
S1°	Loc. tecnico	27,00	0,15	4,00
Totale superficie commerciale				194,40

Da cui il più probabile valore di mercato della porzione di immobile sub. 501, Piano S1°, (Vmf4) oggetto di pignoramento risulta essere :

$$Vmf4 = mq 194,40 \times \text{€}/mq 1.400,00 = \text{€ } 272.160,00$$

5) Piscina scoperta su corte sub. 501, piano terra

Piano	Ambiente	Sup. lorde vendibili (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
Terra	Piscina	65,00	1,00	65,00
Totale superficie commerciale				65,00

Da cui il più probabile valore di mercato della piscina scoperta su corte sub. 501, Piano Terra (Vmf5) oggetto di pignoramento risulta essere :

$$Vmf5 = mq 65,00 \times \text{€}/mq 800,00 = \text{€ } 52.000,00$$

6) Corte/Giardino sub. 501, piano terra, mq 1.345,00*

Piano	Ambiente	Sup. lorde vendibili (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
Terra	Corte/Giardino	25,00	0,10	2,50
Terra	Corte/Giardino	1.320,00	0,02	26,40
Totale superficie commerciale				28,90

*Superficie al netto dell'ingombro del fabbricato e pertinenze :
(mq 1.796,00 - 451,00 - 1.345,00)

Da cui il più probabile valore di mercato (*Vmt*) della superficie adibita a corte/giardino oggetto di pignoramento risulta essere :

$$Vmt = mq 28,90 \times \text{€}/mq 1.400,00 = \text{€ } 40.460,00$$

Si stima il Valore complessivo medio (*Vcm*) del compendio pignorato in € 953.020,00 che si arrotondano ad:

$$Vcm = \text{€ } 953.000,00 \text{ (novecentocinquantatremila/00)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal *Vcm* dedotto viene decurtata una somma stimata pari a circa € 30.000,00 (trentamila/00), per l' esecuzione di interventi di manutenzione necessari (*Imn*) al mantenimento del compendio in oggetto.

$$Vcm - Imn = \text{€ } 953.000,00 - 30.000,00 = \text{€ } 923.000,00$$

(novecentoventitremila/00)

Valore del compendio pignorato in assenza della garanzia per vizi :

$$Vcm - 10\% = \text{€ } 923.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 830.700,00$$

(ottocentotrentamilasettecento/00)

.....**QUESITO b)**

b) **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);.

Il compendio pignorato risulta composto da un fabbricato ad uso civile con tipologia a "villa" unifamiliare posto all'interno di un lotto di terreno adibito in parte a corte ed in parte a giardino, che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato (piani T - 1° - S1°), collegati mediante scala interna ed ascensore, distinto al N.C.E.U. - foglio n. 18, part.III n. 1139, sub. 501, oltre n. 2 locali autorimessa al piano seminterrato S1° distinti con i sub. 502 - 503 ;

▪ Accessibilità al fabbricato

- Pedonale/carrabile ;

▪ Caratteristiche distributive

- Piano terra composto da cucina, pranzo, soggiorno, w.c. disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 2 camere letto, n. 2 portici;

- Piano 1° composto da disimpegno, bagno, letto, terrazzo ;

- Piano S1° composto da n. 2 disimpegni, n. 2 ripostigli, n. 2 cantine, w.c., bagno con annessa area relax, cucina, porticato, locale tecnico, n. 2 autorimesse ;

Cfr allegato n.7;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Strutture portanti, fondazioni, solai
 - Fondazioni in c.a. , elementi verticali ed orizzontali in cemento armato;
 - Solai di interpiano in latero-cemento, con copertura a terrazzo praticabile ;
- Tamponature, rivestimenti, infissi, finiture, pavimenti, bagni
 - Rivestimenti esterni ad ed intonaco civile e tinteggiatura ed ornamenti in legno ;
 - Tamponature interne in blocchi forati in laterizio, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiatura ;
 - Infissi interni ed esterni in legno, portoni di accesso in metallo rivestiti in legno del tipo blindato ad un anta ;
 - Pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle in ceramica e gres porcellanato, parquet misto e gres porcellanato negli altri ambienti ;
 - Sanitari dei bagni in ceramica di colore bianco e rubinetteria in acciaio cromo lucido ;
 - Pavimentazioni e camminamenti esterni in lastre di travertino, cubetti di porfido e legno teak
- Impianti
 - Idrico con approvvigionamento da pubblica condotta ;
 - Elettrico del tipo incassato sotto traccia ;
 - Riscaldamento del tipo autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria ; climatizzazione a pompa di calore con sistema a bocchette ;
- Stato d'uso e manutenzione

Alla data dell'accesso effettuato del 23/04/2018, il compendio oggetto di pignoramento risultava nel complesso, vista anche l'epoca di ultimazione (anno 2012) in ottimo stato di conservazione necessitando, a parere dello scrivente di modeste opere di manutenzione riguardanti fondamentalmente le finiture esterne (ripristino di alcuni frontalini, ripresa della tinteggiatura, eliminazione di piccole infiltrazioni dal manto di copertura a terrazzo, etc.)

Il C.T.U. ritenendo di aver opportunamente assolto al compito assegnatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori valutazioni.

Subiaco, li 02/05/2018

Il C.T.U.

Geom. Nicola SBARAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Nicola Sbaraglia – via A. Fogazzaro, 38 – 00028 Subiaco (Rm) – Albo dei Geometri della Provincia di Roma n. 9906



ALLEGATI :

- 1) Atti di Compravendita: rep. n. 125283 del 03/11/2008, rep. n. 126142 del 12/03/2009, rep. n. 1496 del 05/11/2015 ;
- 2) Certificato di Matrimonio, Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio debitore esecutato;
- 3) Planimetria catastali foglio n. 18, part.IIIa n. 1139, sub. 501 - 502 - 503 - situazione di fatto ;
- 4) Sovrapposizione Ortofoto - Estratto di mappa catastale ;
- 5) Titoli Edilizi;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9832 del 15/11/2017 ;
- 7) Documentazione Fotografica ;
- 8) Estratto di mappa catastale ;
- 9) Visure catastali storiche N.C.E.U foglio n. 18 part. 1139, sub. 501 - 502 - 503 ;
- 10) Visura catastale storica N.C.T foglio n. 18 part. 1139 ;
- 11) Ricevute notifica Relazione C.T.U. debitore esecutato, creditore procedente, custode.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Nicola Sbaraglia - via A. Fogazzaro, 38 - 00028 Subiaco (Rm) - Albo dei Geometri della Provincia di Roma n. 9906

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

