

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 98/2022**

**Perizia C.T.U.**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati**

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

**UNICREDIT SPA**

Rappresentato:  
dall' Avvocato MAROTTA MASSIMILIANO

*Piazza della Libertà 20 Roma*

*Mail: [massimilianomarotta1@tin.it](mailto:massimilianomarotta1@tin.it)  
P.E.C.: [avv.massimilianomarotta@pec.it](mailto:avv.massimilianomarotta@pec.it)*

**TAHITI SPV S.R.L.**

Rappresentato:  
dall' Avvocato CALABRESI ROBERTO

*P.E.C.: [rcalabresi@pec.sleg.it](mailto:rcalabresi@pec.sleg.it)*

• CONTROPARTE (Debitore):

SIG.RA  
SIG.




## INDICE DEGLI ARGOMENTI

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

## RELAZIONE TECNICA

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



**Ufficio Esecuzioni immobiliari****Dott. LUPIA FRANCESCO****OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 98/2022ASTE  
GIUDIZIARIE®Su istanza di **UNICREDIT SPA**, rappresentata e difesa dall' Avv **MAROTTA MASSIMILIANO**ASTE  
GIUDIZIARIE®**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**AVENDO RICEVUTO**

In data 25/11/2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Francesco Lupia*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto (**ALLEGATO 1**), con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. in Comune di Gerano Via Fossato Scuro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- appartamento posto al piano primo distinto al NCEU di quel Comune al Foglio 2 particella 20 sub 3;
- magazzino sito al piano terra di mq 26 riportato al NCEU al Foglio 2 Particella 20 sub 2;
- locale cantina posto al piano terra catastalmente individuato al Foglio 2 Particella 20 sub 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**SI ATTENEVA**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Esperto incaricato**Arch. Viviana Di Cola**Piazza della Libertà 16  
00030 Labico (RM)

Tel: 06/83903585 ---339/8695176

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

### ACQUISIVA

Tramite fascicolo RGE 98/2022 disponibile presso la Cancelleria del tribunale di Tivoli-Sezione

Esecuzioni immobiliari ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

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

**ALLEGATO D** Documentazione urbanistica

**ALLEGATO 8.** Atto di proprietà

### DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Gerano (RM) ed è così individuato:

• **DATI TOPONOMASTICI:** Fabbricato cielo-terra, sito in Gerano (RM), Via Fossato Scuro snc, distribuito su piano T-1.

• **DATI CATASTALI:** N.C.E.U.: Foglio 2 Particella 20, sub 1, 2, 3.

### PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 1) Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima
- 2) Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche (**ALLEGATO A**)
  - **A1.** Visura Storica Immobile
  - **A2.** Estratto di Mappa
- 3) Acquisizione presso gli Uffici tecnici del Comune di Gerano dei seguenti Documenti riferiti

all'immobile pignorato:  
- **ALLEGATO C2. Planimetria catastale**



4) Sopralluogo dell'immobile, con rilievo fotografico e piani altimetrico

5) Invio Relazione alle parti e al Custode del Procedimento così come stabilito dall'Ill.mo Giudice, in previsione dell'udienza del 21/05/2024.



*Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in via Fossato Scuro snc, censito presso il N.C.E.U. Foglio 2 particella 20, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 98/2022 e ubicato al piano T-1.*



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

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

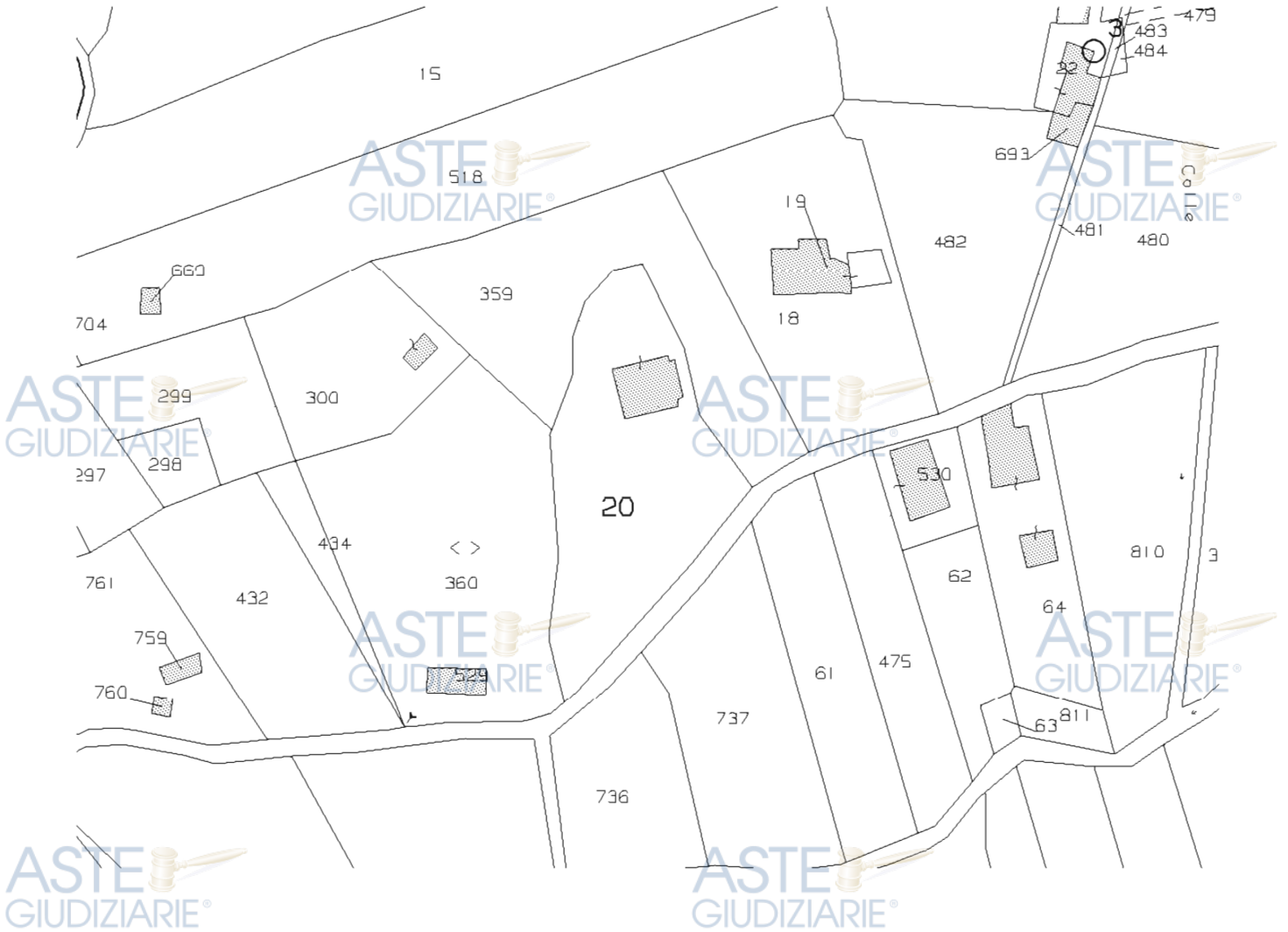
- a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:
- Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio).
  - “Descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva,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

Come da indagini catastali, i beni pignorati risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al **Foglio 2 particella 20, sub 1, 2, 3**, di piena proprietà dei Sig.ri Dimitrov.

**Foglio 2 part. 20 sub 1, 2, 3. Fabbricato T-1**

- Categoria: sub 1 e sub 2, C/2 Magazzini e locali di deposito
- Categoria: sub 3, A/4 Abitazioni di tipo popolare

**STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA**

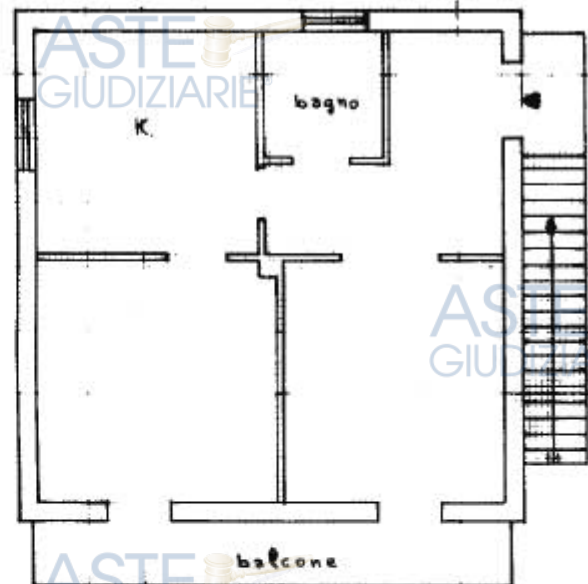






ortofoto reperita dal web sul sito google earth.

distacco da prop.



La particella 20 confina:  
A EST: con le particelle 359  
A SUD: con la part. 736-  
737  
A NORD: con la particella  
359  
A OVEST: con particella 360

distacco Prop.

distacco da strada Com. Fosato Sotto

**FG. 10 PART. 610 sub 4 (Appartamento piano primo)**

- Categoria: Appartamento in edificio plurifamiliare

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

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

b) Sommara 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;

Il fabbricato distinto al foglio 2 part. 20, è accessibile da Via Fossato Scuro snc, in zona periferica rispetto al centro abitato di Gerano.

L'edificio si suddivide in piano terra e piano primo, un piano terra composto da cantina magazzino pertinenziali all'abitazione e piano primo composto da un'unità abitativa alla quale si accede tramite scala esterna.

L'immobile risulta essere per i diritti di proprietà dei Sig.ri

**(ALLEGATO C)**

L'immobile è in stato di abbandono, la struttura non presenta evidenti cedimenti ma necessita di ristrutturazione.

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

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

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

- Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò

considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

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

L’immobile risulta attualmente disabitato.

Lo stesso è stato acquistato dai Sig.ri \_\_\_\_\_ con atto registrato a Roma il 06/04/2006 al num, 8142 dal Sig. \_\_\_\_\_ pervenuto alla stessa in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Landini Costanzo, coadiutore del notaio Varcasia Francesco di Roma in data 19/04/1982 Rep. 179.201 racc 18.478, registrato a Roma il 28/04/1982 al n. 19117 vol 1/a e trascritto a Roma 2 il 24/04/1982 al n. 9982 di formalità.

#### 4. IDENTITA’ DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA’

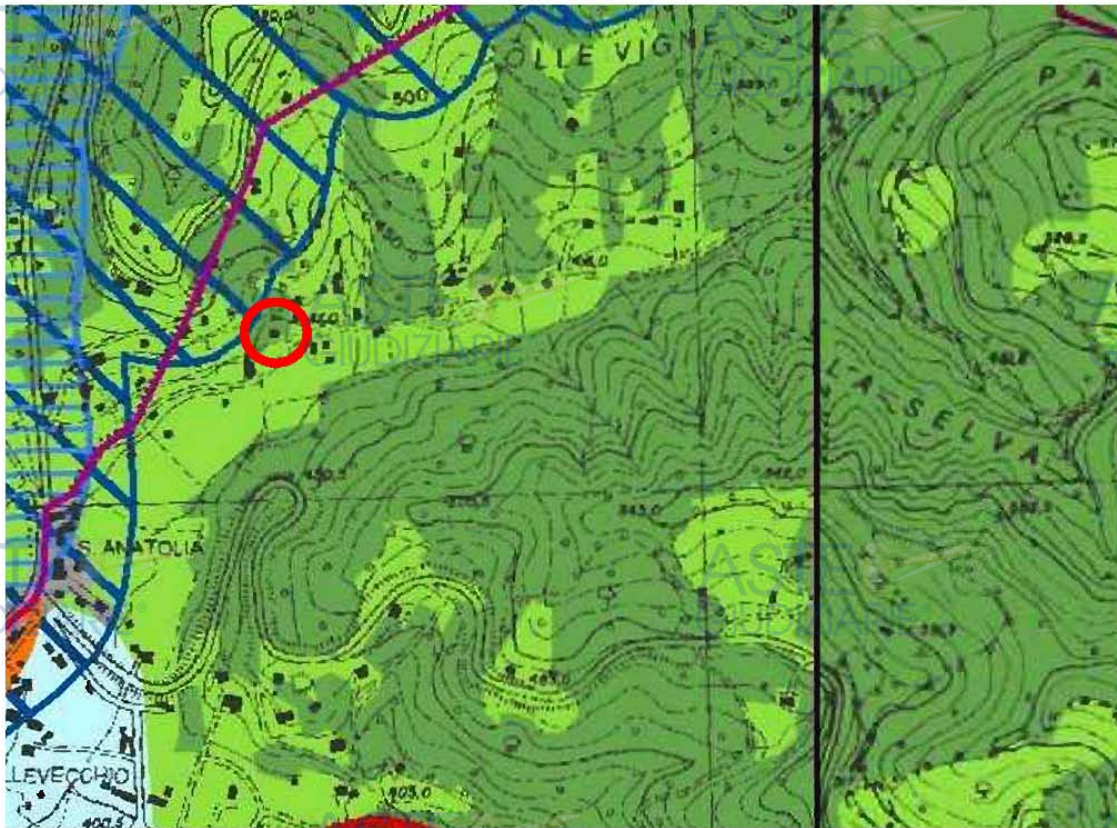
**(quesito 4-5)**

Il Giudice dell’esecuzione dispone che l'Esperto:

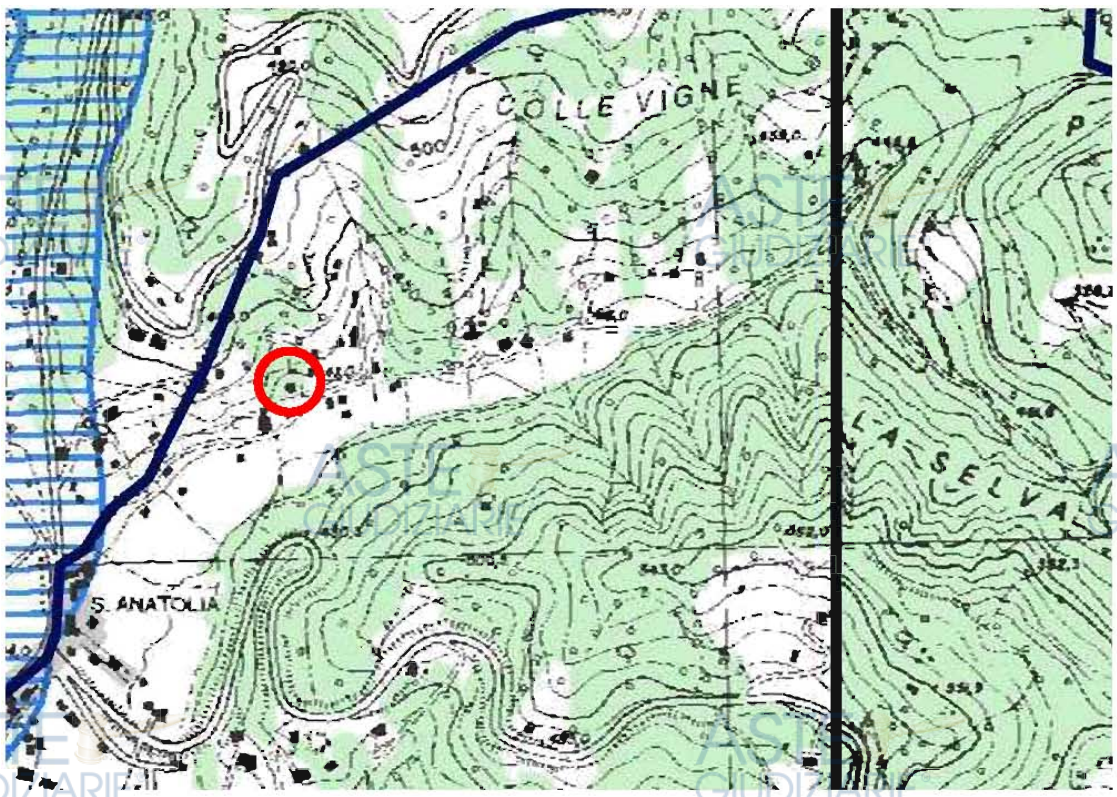
d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

L’immobile non è costituito in condominio; non risultano vincoli storico artistici sull’immobile; si riporta graficizzata di seguito la caratterizzazione del territorio sul quale ricade l’immobile dalle Tavole di Piano Paesistico Territoriale Regionale:



P.T.P.R. TAV A- "Paesaggio naturale"



P.T.P.R. TAV B - "Aree boscate" vincoli ricognitivi di legge art. 134 co 1 lett b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

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

### **(quesito 6)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

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

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

L'immobile, come risulta dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Gerano, è stato regolarizzato con Concessione edilizia in Sanatoria de l26/11/1994 prot. N. 3314 (All\_CONCESSIONE IN SANATORIA). L'immobile allo stato dei luoghi risulta conforme alla concessione edilizia rilasciata per la consistenza, presenta tuttavia due vani finestra che nell'elaborato grafico della concessione edilizia e nella planimetria catastale non sono presenti, così come piccole difformità nella distribuzione interna. Non risulta presente il certificato di agibilità.

## **6. COMPUTO METRICO**

### **(Quesito 7)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

Superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici), e illustrazione dettagliata come da **(ALLEGATO B)**

- **Appartamento piano 1 int. SUB 3- Mq netti 53,00**

- Cucina: 12,50 mq
- Bagno: 3,70 mq
- Dis.: 8,95 mq
- Letto 1: 13,48 mq
- Letto 2: 14,36 mq
- Balcone: mq 7,70

Mq lordi mq 64,00

- **Magazzini sub 1 - mq 26,85**  
**sub 2 - mq 25,20**

sup. commerciale mq 119,00

- **Corte Giardino mq 1.500,00**

**7. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

**(Quesito 8-9)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

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;

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

1. Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona;**

2. Verifica di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Borsino immobiliare.

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

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

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

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

Dalle tre valutazioni si è ottenuto il seguente risultato:

#### 1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

Valore di mercato per immobili di nuova costruzione in buono stato di conservazione in zona Via Fossato Scuro Gerano (Rm), per abitazioni isolate da ristrutturare:

**€/mq 700,00**

Valore allo stato dei luoghi del compendio immobiliare:

**€/mq 700,00 x sup. commerciale mq 119,00 = € 83.300,00**

**GERANO**

VIA FOSSATO SCURO, GERANO RM, ITALIA

**DATI IMMOBILE**

Ville e Villini di **119 Mq Commerciali**

Tipologia villa	Economica
Condizioni interne	Da ristrutturare
Livelli villa	Principalmente su 1 livello
Mq coperti	64
Mq seminterrati	0
Mq cantina	52
Mq box	0
Mq porticati	0
Mq giardino	1500
Mq terrazzo	0

**VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE**

Euro  
**53.290,00**  
Valore minimo

Euro  
**66.817,00**  
Valore medio

Euro  
**80.344,00**  
Valore massimo



3. Valutazione Agenzia Delle Entrate

**Val OMI MIN = € 550,00**

**Val OMI MAX = € 800,00**

Secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)**

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

formula:

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

**K Valore normale = € 550,00 + (800,00-550,00)x K**

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

dove

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

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

**Valore normale = € 550,00 + (800,00-550,00)x 0,425 = €/mq 656,25**

$$\text{€/mq } 656,25 \times \text{mq } 119,00 = \text{€ } 78.093,75$$



MEDIA DEI TRE VALORI DI MERCATO CONSIDERATI DEL TOTALE

$(€ 83.300,00 + € 80.344,00 + € 78.093,75) / 3 = € 80.579,25$

**Spese ripristino regolarità urbanistica:**

Si suppone forfettariamente un costo pari ad € 2.500,00 per il ripristino delle irregolarità rispetto al titolo abilitativo:

$€ 80.579,35 - € 2.500,00 = € 78.079,35$

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

$€ € 78.079,35 - 10\% = € 70.271,00$  (Prezzo a base d'Asta)

**8. CONGEDO ESPERTO**

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

Labico, 21/04/2024

**Il C.T.U.**

**Arch. Viviana Di Cola**