



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione: RGE.201/2020

Giudice: Dott. Marco Piovano



C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli



Promossa da:

Nei confronti di:



Consulenza Tecnica di Ufficio

-



**Integrazione del secondo edificio (una cappella consacrata) dopo
accesso forzoso.**



1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 11/11/2020, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano, Giudice del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle seguenti disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:



Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it





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;



Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



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 cpc,

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 DLgs 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;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano 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 dacc 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.);

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

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.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

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,

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

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

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

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 cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 cpc 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;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



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

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI



PREMESSA. I n.2 immobili pignorati si trovano nel comune Roccagiovine, in via Della Croce e sono parte dell'antica rocca Orsini Roccagiovine di origine medioevale, altrimenti detta Castello Orsini, uno esterno e l'altro interno al compendio, pertanto il loro valore è storico.



Posto che solamente l'immobile posto all'esterno della rocca era visitabile nel 2021, mentre l'altro, all'interno, non era al momento raggiungibile, si era proceduto alla valutazione del primo edificio con autonoma relazione tecnica, depositata nel giugno del 2021.



In data 25/02/22 è stato finalmente possibile accedere al secondo edificio, un'antica cappella consacrata collocata nella corte del Castello Orsini, presente la Custode Avv. Anna Maria Pallante, ed è oggetto della presente valutazione come integrazione della precedente CTU.



Il sopralluogo si è tenuto in modo congiunto con gli ausiliari di altra autonoma procedura, la RGE.319/2020, GE Dott. Lupia, posto che anche il castello era stato pignorato.



3) RISPOSTE AI QUESITI



Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



Per le risposte di ordine generale, non legate all'identificazione urbanistica ed edilizia del bene pignorato, si rimanda alla relazione tecnica principale, già depositata nel giugno dello scorso anno.

Per quanto riguarda invece i quesiti inerenti all'edificio, che si riportano in corsivo:

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).

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;*



L'edificio, una chiesa medioevale consacrata, risponde per le opere realizzate prima della legge urbanistica del 1942, ed appare correttamente e filologicamente restaurato negli anni 90, per continuare ad assolvere alle funzioni religiose di tipo occasionale, come battesimi, comunioni e matrimoni, cui far seguire il ricevimento nelle sale della rocca di cui è parte, cui sarebbe stato parte integrante l'edificio esterno già periziato in questa procedura, che, come si è visto, era stato trasformato



Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



in ristorante, con attrezzatura nuova, praticamente ancora imballata, per cucine professionali e consumo dei pasti.

Va da se che la chiesa non ha ingresso indipendente e sarà necessario prevedere una servitù di passaggio pedonale sulla corte della rocca per essere raggiunta.

Questa situazione crea un *vulnus* alla valutazione che consiglierebbe l'unificazione delle due procedure in modo da ricostituire l'integrità del compendio.

Da informazioni avute per le vie brevi, al momento, non sembra possibile riunire le due esecuzioni.

- Il fabbricato è storico, realizzato con struttura in muratura portante con pietrisco e laterizi diversi, dispone di un tetto in tegole, su capriate in legno.

Le pareti sono parzialmente affrescate, con un dipinto in corrispondenza dell'altare e un fregio pittorico, che misura il perimetro della cappella, in corrispondenza del tetto.

Per le finiture e per gli impianti sono stati utilizzati materiali di alto livello qualitativo e l'immagine complessiva restituisce un quadro d'insieme sobrio ed elegante.

Il locale è unico, dotato di un solo portone, sormontato da un rosone (senza fregio), finestre ai lati e piuttosto piccolo, quindi adatto a cerimonie con pochi invitati.

Accanto è collocato un belvedere che affaccia sulle montagne con fruizione visiva altamente spettacolare.

Si rimanda al servizio fotografico di seguito allegato che meglio descrive le caratteristiche dell'edificio

-

La superficie lorda rilevata è pari mq.48.3.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

La superficie netta calpestabile è di mq.35.5.

Premesso che la planimetria catastale non è disponibile, i dati catastali sono i seguenti:

NCEU Fgl.3 p.IIIa 492 sub (!) Cat. B/7, Classe U, Consistenza mq.143, rendita € 54,65.

Colpisce la differenza tra la superficie catastale e quella rilevata, che dovrà essere rettificata.

La vendita giudiziale deve prevedere un lotto unico.

- 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.*

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, indagine non facile vista la peculiarità della tipologia storica-artistica incastonata in centro storico e all'interno di un castello, stante l'assenza di compravendite per tipologie simili, si è scelto di adottare una valutazione a corpo, visto l'*unicum* rappresentato dalla peculiarità della funzione (un chiesetta) e le caratteristiche storiche ed artistiche che la distinguono.

Viene anche ricompreso il decremento di valore della servitù pedonale, visto che, non potendo cambiare la destinazione religiosa, sarà pur sempre necessario permettere ai fedeli il transito nel cortile della rocca.

Adottando i parametri di valutazione indicati per zone di pregio architettonico, storico e artistico appare congrua una quotazione pari a €23.000.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale non si è ricorso ai coefficienti correttivi stante la peculiarità tipologica dell'edificio.

Stima del valore dei beni

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre.	Valore a corpo del bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
48.3 mq	-	-	-	€23.000	€20.700
					Valore finale €20.700

Quadro sinottico:

Descrizione	Cappella consacrata restaurata e arredata, di valore storico-artistico con affreschi, restaurato negli anni 90 e vincolato.	
Ubicazione	Via della Croce n.16 – Comune di Roccagiovine (RM)	
Estremi catastali	NCEU Fgl.3 p.lla 492 sub (!) Cat. B/7, Classe U, Consistenza mq.143, rendita € 54,65.	
Consistenza	<u>Superficie netta (calpestabile)</u> Mq.35.5	<u>Superficie commerciale:</u> mq.48.3
Legittimità urbanistica	Conformità urbanistica accertata	
Disponibilità	Libero	

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo

€ 20.700 – Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Già allegati al deposito relativo al primo edificio:

All.01 - Atto di pignoramento immobiliare;

All.02 - Certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;

All.02a - Atto di provenienza;

All.03 - Mappale Roccagiovine;

All.04 - NCEU Planim. fg.3 p.lla.502 sub.501;

All.05 - NCEU Visura B/7;

All.06 - NCEU Visura C1;

All.07 - NCEU Visura storica;

All.08 - RGE 201.20 - mappale CTU via della Croce - Roccagiovine (RM);

All.09 - RGE 201.20 - planimetria CTU via della Croce 16 - Roccagiovine (RM);

All.10 - RGE 201.20 ortofoto via della Croce - Roccagiovine (RM);

Si allega di seguito alla presente relazione tecnica in merito al secondo edificio:

-Planimetria;

-Servizio fotografico.

Roma, 23 giugno 2022

Il C.T.U.

Arch. Paolo Mancinelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

