

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. N. 26/2017



**PROCEDURA PROMOSSA DA**  
Banca Di Credito  
Cooperativo Di Roma  
Società Cooperativa

**GIUDICE**  
Dott. Valerio Medaglia

**NEI CONFRONTI DI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
Avv. Daniele Sacra



**PERIZIA**

**DI**

**STIMA IMMOBILIARE**



TIVOLI

09/10/2018



**CONSULENTE TECNICO**  
ING. MARIALUISA INNOCENTI



## SOMMARIO

1	Premessa .....	3
1.1	Quesiti.....	3
2	Operazioni svolte dal C.T.U.....	4
3	Quesito n°1 .....	5
4	Quesito n° 2 .....	5
5	Quesito n° 3 .....	5
6	Quesito n° 4 .....	5
7	Quesito n° 5 .....	6
8	Quesito n° 6 .....	6
8.1	Subalterno 9-18 – appartamento e cantina (S1 e PT).....	6
8.2	Subalterno 30 – garage.....	6
8.3	Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale .....	7
9	Quesito n° 7 .....	8
10	Quesito n° 8 .....	8
10.1	Certificato di Destinazione Urbanistica .....	8
11	Quesito n° 9 .....	9
12	Quesito n° 10.....	9
13	Quesito n° 11.....	10
14	Quesito n° 12.....	10
15	Quesito n° 13.....	10
16	Quesito n° 14.....	10
16.1	Determinazione della quotazione di mercato .....	11
16.1.1	Quotazioni OMI .....	11
16.1.2	Inserzioni di vendita on-line .....	11
16.1.3	Quotazione media di mercato .....	12
16.2	Determinazione della superficie commerciale.....	12
16.3	Determinazione del Valore di Mercato .....	13
16.3.1	Riduzione sul valore di mercato regolarizzato .....	14
17	Quesito n° 15.....	14
18	Allegati .....	15



## 1 PREMESSA

A seguito della nomina avvenuta in data 15/03/2018 da parte della dott.ssa Francesca Coccoli, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Tivoli, la sottoscritta Ing. Marialuisa Innocenti, nata a Tivoli il 24/01/1981, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A29807, quale Consulente Tecnico d'Ufficio come esperto stimatore, espone il proprio parere tecnico in ordine ai seguenti quesiti che gli sono stati posti.

### 1.1 QUESITI

*"... Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*

- 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;*

*Dispone altresì che l'Esperto:*

- 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;*
- 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. 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 obbligazioni 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.
14. 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.
15. 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.

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.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 400,00 da porre a carico del creditore procedente e da versare entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

Dispone che l'Esperto segnali tempestivamente al GE l'eventuale mancato versamento del fondo spese per l'adozione dei provvedimenti conseguenti anche ai sensi dell'art. 630 c.p.c.

## 2 OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

La presente perizia di stima è stata svolta da marzo 2018 a ottobre 2018. È stato necessario acquisire ulteriore documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio dopo regolare richiesta di accesso agli atti presentate in data 20/08/2018 e 06/09/2018. Ulteriore documentazione è stata inoltre acquisita presso l'Agenzia delle Entrate in via telematica. È stato effettuato un accesso presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento in data 04/05/2018 congiuntamente con il custode giudiziario. L'immobile risulta abitato dalla ex compagna del debitore esecutato, in virtù di comodato verbale, [REDACTED].

In tale occasione sono stati effettuati dei rilievi metrici e fotografici e si è proceduto a verificare la corrispondenza dallo stato di fatto con quanto rappresentato nelle planimetrie e mappe catastali e negli elaborati presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non è stato invece possibile accedere al locale cantina e garage in quanto [REDACTED] ex compagna dell'esecutato è priva delle relative chiavi di accesso, che sarebbero in possesso del debitore, cui sono state richieste numerose volte senza risultato.

### 3 QUESITO N°1

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

In atti risulta presente il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, comma 2 c.p.c) sottoscritto in data 14/03/2017 dal Notaio Rocco Mancuso (cfr. allegato 1).

### 4 QUESITO N° 2

*Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato*

Il debitore esecutato, [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal Notaio Stefano Bompadre rep. N. 5574 e racc. 3406 del 18/07/2006 (cfr. allegato 2) i seguenti immobili siti in Galliciano nel Lazio, viale Aldo Moro 144:

1. appartamento, ad uso abitazione, al piano terra della scala B, distinto con il numero interno 2 (due), composto di tre vani, cucina e bagno con annessa corte esclusiva, locale cantina, sito al piano interrato, distinto con il numero interno 4 (quattro), avente una complessiva consistenza catastale di 5 vani; censito al catasto fabbricati al Foglio 21, Particella 350, Subalterno 9-18
2. locale garage, sito al piano interrato, distinto con il numero 7 (sette), avente una complessiva consistenza catastale di 45 mq; censito al catasto fabbricati al Foglio 21, Particella 350, Subalterno 30

L'atto è stato acquisito direttamente dallo studio del notaio Stefano Bompadre.

### 5 QUESITO N° 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*

Al quesito non è possibile rispondere in quanto l'esecutato al Comune di Galliciano nel Lazio non risulta essere mai stato sposato né residente.

### 6 QUESITO N° 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*

Vi è corrispondenza tra i soggetti esegutati e gli intestatari del bene pignorato. Non risultano altri diritti reali sul bene dalla documentazione acquisita.

## 7 QUESITO N° 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*

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al 25/09/2018 (cfr. Allegato 3) e quelli indicati nell'atto di pignoramento (cfr. Allegato 4).

Vi è corrispondenza tra quanto riportato nelle planimetrie catastali acquisite dall'Agenzia delle Entrate in data 30/04/2018 e quanto verificato al momento del sopralluogo in data 04/05/2018 (cfr. Allegato 5, e 6).

Attualmente nulla si può dichiarare circa la conformità dei locali garage e cantina, considerando l'impossibilità di accesso.

## 8 QUESITO N° 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*

I beni oggetto di pignoramento consistono in un appartamento, un locale cantina e un locale garage; sono tutti all'interno di un unico fabbricato edificato su tre livelli e sito in Galliciano nel Lazio, viale Aldo Moro 144.

La particella 350 confina con le particelle 728,1108,652,776. La via di accesso (viale Aldo Moro) è ubicata al confine tra con la part.lla 1108.

Di seguito si specificano nel dettaglio i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento:

### 8.1 SUBALTERNO 9-18 – APPARTAMENTO E CANTINA (S1 E PT)

Foglio 21, Particella 350, Subalterni 9-18 - Cat. A/2 - Classe 5 – Vani 5 – Rendita € 322,79

**Appartamento** con accesso a piano terra della scala B, composto da un ingresso, cucina, salone, wc, due camere da letto e una corte esclusiva. La disposizione interna non risulta modificata rispetto all'ultimo titolo abilitativo.

L'appartamento risulta essere in buono stato manutentivo.

**Locale cantina**, sito al piano interrato, attualmente ancora non accessibile.

### 8.2 SUBALTERNO 30 – GARAGE

Foglio 21, Particella 350, Subalterno 30 - Cat. C/6 - Classe 5 – Consistenza mq 45 – Rendita € 74,37

Nel locale in oggetto, sito al piano interrato, alla data di compilazione della presente, ancora non è stato possibile accedervi.

### 8.3 SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E MAPPA CATASTALE

Di seguito si riporta l'ubicazione del fabbricato sull'estratto di mappa presente presso l'Agenzia delle Entrate e sul software Google Earth relative alla data del 26/04/2018.

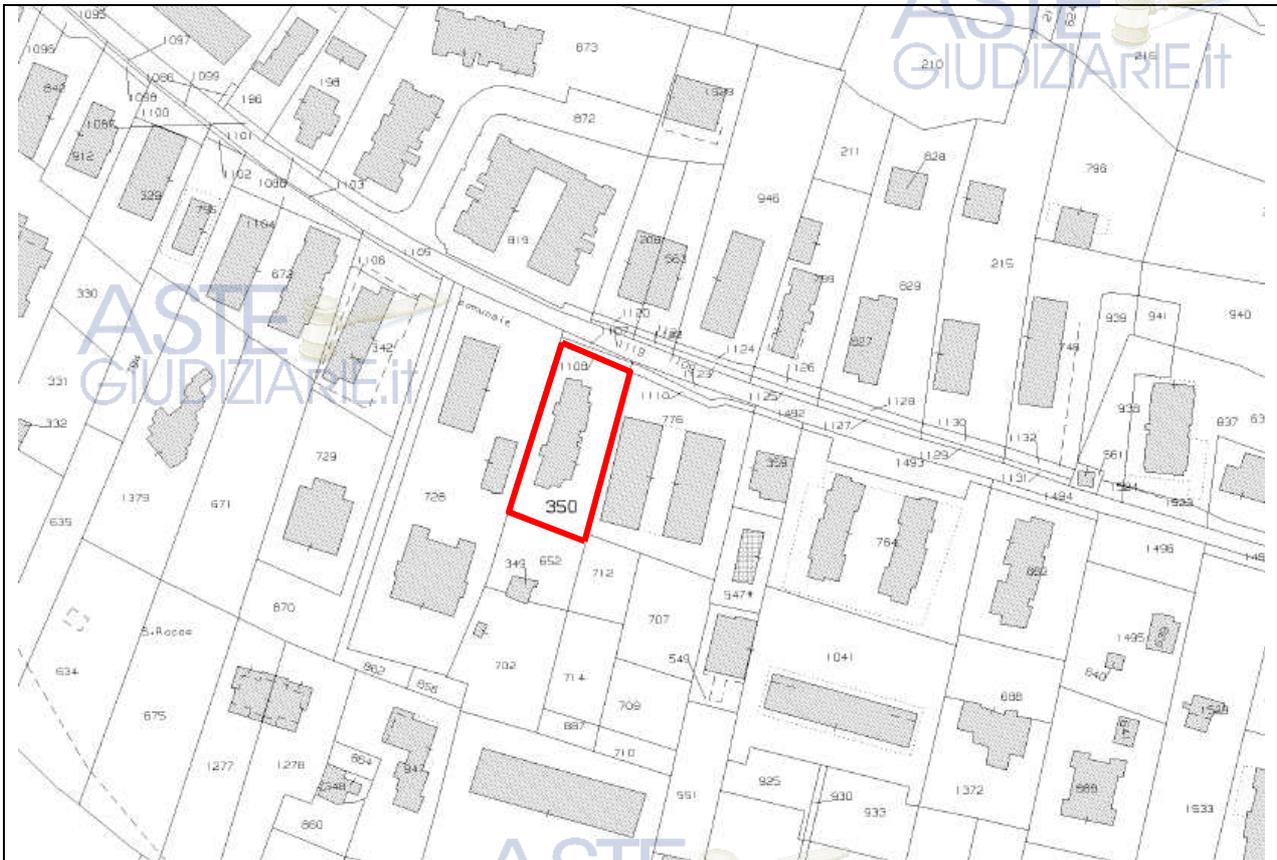


Figura 1 – Stralcio dell'Estratto di Mappa (Agenzia delle Entrate) – Fg 21 Part 350 – Comune di Galliciano nel Lazio (RM)



Figura 2 – Stralcio estratto dal Software Google Earth (immagini del 26/04/2018)



## 9 QUESITO N° 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla ex compagna del debitore esecutato, in virtù di comodato verbale, [REDACTED].

In data 22/05/2018 [REDACTED] ha presentato istanza ex art 560 cpc per poter continuare ad abitare nell'immobile sino alla fine della procedura esecutiva.

Le chiavi dei locali cantina e garage, in possesso del debitore, sono state richieste dal custode, ma attualmente ancora non ricevute.

## 10 QUESITO N° 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

Non sussistono vincoli né oneri gravanti sul bene, non risultano vincoli legati ad asservimento di cubatura né vincoli di carattere storico artistico.

Il condominio risulta costituito e dalla relazione dell'Amministratore geom. Macchia Pietro dal 2010 al 2018 risulta un mancato pagamento di 5.612,82 € (cfr. Allegato 7).

### 10.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Galliciano nel Lazio in data 25/09/2018 prot. n. 12606 (cfr. Allegato 8) si evince che:

il bene ricade nella seguente zona di P.R.G.:

- Zona C1 – residenziale

Altri condizionamenti:

- zona sismica
- vincolo archeologico e paesaggistico imposto con l'adozione del PTPR della Regione Lazio
- fascia di rispetto nastro stradale provinciale

Da P.T.P.R. in adozione la particella ricade in:

- Tav. A Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tav. B Rispetto linee archeologiche;  
Rispetto punti archeologici

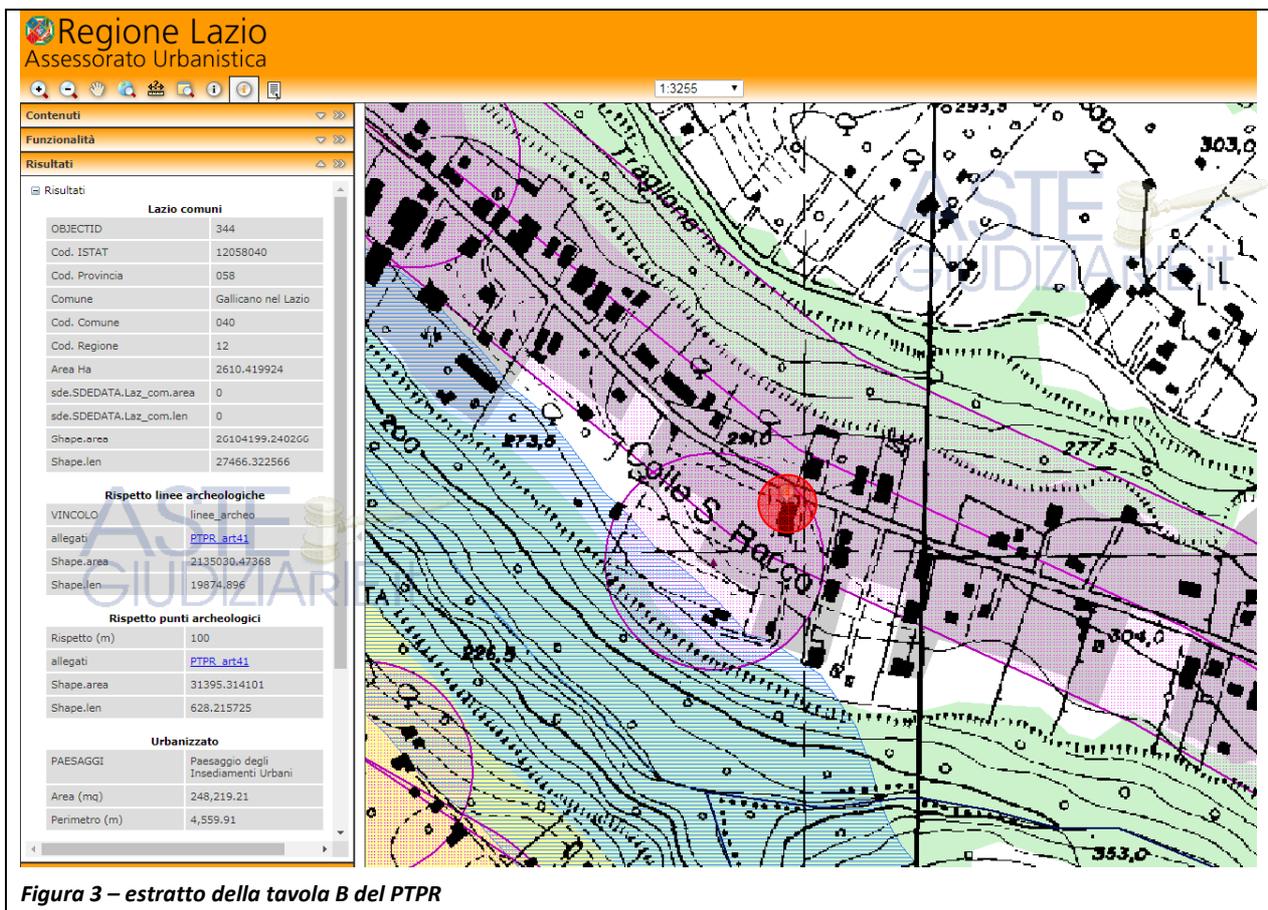


Figura 3 – estratto della tavola B del PTPR

## 11 QUESITO N° 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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata sul bene non risulta essere presente nessuna altra formalità, rispetto a quelle indicate nel certificato notarile.

Come specificato nel quesito n. 8 risulta un mancato pagamento delle quote condominiali dal 2010 al 2018 pari a 5.612,82 €.

## 12 QUESITO N° 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

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 238 del 16/02/1987 (cfr Allegato 9). Il 08/05/2006 con concessione edilizia in sanatoria n. 799 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da studio professionale ad abitazione e contestuale ampliamento della terrazza (cfr Allegato 10). Risulta presente un certificato di idoneità statica redatto nel 2006 allegato alla richiesta di condono (cfr. allegato 11).

Non risulta presente il certificato di agibilità per l'immobile in oggetto.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Galliciano in data 25/09/2018 prot. n. 12606 (cfr. allegato 8) si evince che:

1. la zona di P.R.G. nella quale è ubicato il fabbricato risulta essere la "C1 – Completamento".;

2. Zona C1 (residenziale) indice di fabbricabilità fondiario dello 2,40 mc/mq, altezza massima ml 11,00 tre piani fuori terra. L'edificabilità è consentita secondo la sagoma di massimo ingombro di P.P.A. Il 20% della cubatura deve essere destinata ad attività connesse (uffici, locali commerciali, ecc.);
3. nulla viene attestato circa la sussistenza o meno di Usi Civici sulla particella.



### 13 QUESITO N° 11

*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*

Per quanto fino ad ora verificato non sono presenti opere abusive.

### 14 QUESITO N° 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*

Nonostante l'espressa istanza di attestare se il terreno risultasse *soggetto a censo, livello, usi civici* sulla richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica avanzata dallo scrivente in data 20/08/2018, ciò non risulta indicato dall'Ente in fase di rilascio dello stesso certificato.

### 15 QUESITO N° 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*

Il condominio risulta costituito, da relazione dell'Amministratore di condominio geom. Macchia Pietro sono presenti spese annue fisse di gestione, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Nessun lavoro risultava in corso al momento del sopralluogo. Non risultano noti eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### 16 QUESITO N° 14

*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*



## 16.1 DETERMINAZIONE DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO

Per la determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato, si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

### 16.1.1 Quotazioni OMI

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo. Per quanto concerne gli immobili oggetto di pignoramento la ricerca nella banca dati OMI è stata condotta con i seguenti dati di input:

- Provincia: ROMA
- Comune: GALLICANO NEL LAZIO
- Fascia/zona: Periferica/ACQUATRAVERSA-SAN PASTORE-PESCINA
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 0
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Periodo: Primo semestre 2017

Il risultato della ricerca ha fornito per le seguenti tipologie:

- “Abitazioni civili” con stato conservativo “normale”, un valore di mercato minimo di 1.050 €/mq e un valore di mercato massimo di 1.500 €/mq; con questi dati si determina il seguente valore medio:  
⇒ Valore di mercato medio – da quotazioni OMI: 1.275 €/mq

### 16.1.2 Inserzioni di vendita on-line

Consultando i siti *on line* delle agenzie immobiliari è stato possibile rilevare il costo di un immobile che abbia caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto della relazione di stima. Di seguito si riporta una tabella con i dati relativi agli immobili in vendita nella zona circostante Via Aldo Moro in Galliciano nel Lazio (RM).

**Tabella 1**

Tipologia	m <sup>2</sup>	Costo (€)	€/m <sup>2</sup>
Appartamento 5 locali	103	250.000	2.427,18
Appartamento 5 locali	125	145.000	1.160,00
Appartamento 3 locali	90	129.000	1.433,33
Appartamento 3 locali	90	127.000	1.411,11
Appartamento 4 locali	94	150.000	1.595,75
<b>Media del costo €/m<sup>2</sup></b>		<b>1.605,47</b>	

⇒ Valore di mercato medio – da inserzioni on line: 1.605 €/mq

### 16.1.3 Quotazione media di mercato

Confrontando i due valori descritti nei precedenti paragrafi, vista la sostanziale difformità, si è deciso di adottare come quotazione media di mercato, la media tra il valore proposto dall'OMI e il valore di mercato delle inserzioni on line, ottenendo dunque una:

⇒ QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO: **1.440 €/mq**



### 16.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa – *Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare*, che la definisce come una "superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile" e dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>1</sup>.

Per il computo della superficie commerciale si devono considerare le seguenti percentuali:

1. **superfici coperte calpestabili** comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Il calcolo di tali superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:
  - a) 100% delle superfici calpestabili;
  - b) I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
  - c) La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.
2. **superfici ad uso esclusivo** delle terrazze, balconi, patii e giardini. Il calcolo di tali superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:
  - d) 30% delle superfici dei balconi e terrazze (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
  - e) 35% delle superfici dei patii e porticati e scale esterne coperte di accesso all'unità principale (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
  - f) 15% dei giardini e aree di pertinenza di "appartamento", applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%;
  - g) 10% delle superfici dei giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.
3. **superfici degli accessori** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Il calcolo di tali superfici deve essere effettuato con i seguenti criteri:
  - h) 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali), altezza minima di mt 1,50
  - i) 35% Locali accessori (collegati ai dei vani principali) altezza minima 2,40
  - j) 15% Locali tecnici altezza minima di mt 1,50
  - k) 45% Box (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

<sup>1</sup> Si confrontino anche i criteri stabiliti dalla BIR – Azienda per il Mercato immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26/03/1998 con la norma UNI 10750



- l) 50% Box (non collegato ai vani principali)
- m) 60% Box (collegato ai vani principali)
- n) 35% Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)
- o) 20% Posti auto scoperti

Tabella 2

PIANO SEMINTERRATO C/6 e A/2				
VANO	REGOLARITA' EDILIZIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )
Garage	da verificare	45,00	0,50	22,50
Cantina	da verificare	7,30	0,25	1,83
PIANO TERRA A/2				
VANO	REGOLARITA' EDILIZIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )
Sala da pranzo	SI	25,80	1,00	25,80
Cucina	SI	8,40	1,00	8,40
Bagno	SI	5,40	1,00	5,40
Corridoio	SI	2,50	1,00	2,50
Camera 1	SI	15,00	1,00	15,00
Camera 2	SI	11,50	1,00	11,50
Lastrico solare	SI	82,00	0,3 fino a 25mq oltre 0,1	13,20
Giardino	SI	127,50	0,15 fino a 25mq oltre 0,05	8,88
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (m<sup>2</sup>)</b>				<b>115,00</b>

Il valore della superficie commerciale che si ottiene è pari a **115,00 m<sup>2</sup>** circa.

### 16.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato determinato come prodotto della superficie commerciale per la quotazione media di mercato così come definiti nei precedenti paragrafi.

Si è ottenuto dunque il seguente risultato:

$$\Rightarrow \text{VALORE DI MERCATO} = 115,00 \text{ mq} \times 1.440 \text{ €/mq} = \mathbf{165.600 \text{ €}}$$

Per determinare il Valore di Mercato regolarizzato si è proceduto sottraendo al valore di mercato sopra specificato i costi di regolarizzazione per le quote condominiali non corrisposte pari a 5.612,82 €. Si ottiene così il seguente valore:

$$\Rightarrow \text{VALORE DI MERCATO REGOLARIZZATO} = 165.600 \text{ €} - 5.612,82 \text{ €} = \mathbf{€ 159.987}$$

### 16.3.1 Riduzione sul valore di mercato regolarizzato

Considerando quanto disposto dal Giudice nel quesito 14, ovvero di prevedere un abbattimento del 10% sul valore di mercato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente valore di mercato definitivo:

⇒ **VALORE DI MERCATO DEFINITIVO:** € 159.987 X 0,90 = € 143.988 approssimato in € **144.000.**



## 17 QUESITO N° 15

*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)*

Di seguito si riporta quadro sinottico con la sintesi di quanto valutato nella presente relazione.

**Tabella 3**

VOCE	DESCRIZIONE
Immobile pignorato – descrizione	I beni pignorati sono ubicati in Galliciano nel Lazio, Viale Aldo Moro 144 e consistono in: <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartamento posto al piano terra con corte esclusiva</li> <li>• cantina posta al interrato, accesso da scala condominiale;</li> <li>• box posto al piano interrato, accesso da scala condominiale.</li> </ul>
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartamento e cantina:</b> Foglio 21, Particella 350, Subalterni 9-18 - Cat. A/2 - Classe 5 - Consistenza 5 vani – Sup. Catastale 80 mq (totale escluse aree scoperte 70 mq) - Rendita € 322,79;</li> <li>• <b>Locale C/6 (garage):</b> Foglio 21, Particella 350, Subalterno 30 - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza 45 mq – Sup. Catastale 42 mq - Rendita € 74,37;</li> </ul>
Stato di occupazione	Attualmente occupato
Esistenza opere abusive	L'appartamento risulta regolare Garage e cantina non sono stati visionati perché le chiavi, in possesso del debitore esecutato, non sono state ancora consegnate al custode
Domande di condono presenti presso U.T.C.	nessuna
Valore di mercato	165.600 €
Costo di regolarizzazione dell'immobile	5.612,82 €
Valore di mercato regolarizzato	159.987 €
Riduzione sul valore di mercato regolarizzato	15.998 €
Valore di mercato definitivo	144.000 €



**18 ALLEGATI****Tabella 4**

ALL. 1	Certificato Notarile del 14/03/2017 del Notaio Rocco Mancuso
ALL. 2	Atto di compravendita rep. N. 5574 del 18/07/2006 del Notaio Stefano Bompadre
ALL. 3	Visure catastali
ALL. 4	Atto di pignoramento
ALL. 5	Planimetria catastale (sub 9-18)
ALL. 6	Planimetria catastale (sub 30)
ALL. 7	Relazione dell'amministratore di condominio sulla situazione contabile
ALL. 8	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALL. 9	Concessione edilizia n. 238 del 16/02/1987
ALL. 10	Concessione edilizia in sanatoria n. 799 del 08/05/2006
ALL. 11	Certificato di idoneità statica (2006)
ALL. 12	Documentazione fotografica

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, si deposita la presente relazione di stima, costituita da n. 15 pagine, da n. 12 allegati.

Tivoli 09 ottobre 2018

Il Perito estimatore  
Ing. Marialuisa Innocenti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 19 TRASMISSIONE PERIZIA DI STIMA A MEZZO PEC

*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.*

In data 10/10/2018 alle ore 15:08 lo scrivente ha inviato a mezzo pec copia della presente perizia di stima immobiliare ai seguenti nominativi:

1. Avv. Daniele Sacra (custode); Allegato 13 a
2. Avv. Francesco Maccarone (Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa); Allegato 13 b

Sempre in data 10/10/2018 tramite TNT è stata inviata perizia di stima al debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] è stata più volte tentata la consegna (cfr allegato 13c) anche contattando telefonicamente l'interessato, ma senza esito.

Ad oggi non risultano pervenute osservazioni e pertanto si deposita telematicamente la presente relazione composta da 13 allegati (12 della perizia più uno relativo alla consegna delle pec) e da numero 16 pagine compresa la presente.

La perizia di stima non è stata modificata in nessun punto rispetto alla bozza inviata alle parti in data 10/10/2018.

Tivoli 05 novembre 2018

Il Perito estimatore  
Ing. Marialuisa Innocenti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

