

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. N. 49/2014

██████████ c/ ██████████

Giudice: Dott.ssa Adriana MAZZACANE

Esperto: Giuseppe Ing. SANTOCCHI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

All'ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Adriana MAZZACANE del Tribunale Ordinario di Tivoli

### A. Premessa

Il sottoscritto, Giuseppe Ing. SANTOCCHI, con studio in Tivoli (Rm), Via P. POZZILLI n. 9 ([g.santocchi@pec.ording.roma.it](mailto:g.santocchi@pec.ording.roma.it)), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 18631 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tivoli, all'udienza del 27/09/2016, dalla S.V.I. è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare, procedimento R.G.Es. N. 49/2014, promosso da ██████████ ██████████ dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito al sottoscritto il mandato, che si articola nelle seguenti richieste e quesiti, e

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

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;"
- In riferimento al 2° comma art 567, per il compendio pignorato, sono presenti/acquisiti in atti la VISURA STORICA e l'elaborato planimetrico Catasto Fabbricati del Comune di Gerano, relativamente alla UI; inoltre la certificazione ipotecaria con l'elenco delle ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI dall'anno 1977 fino al 2014. Il certificato di matrimonio in atti, rilasciato dal Comune di GERANO, Ufficio Stato Civile, presenta nessuna annotazione a margine ed ██████████ risultano, in regime di comunione legale, unici titolari dei beni.

### DATI IDENTIFICATIVI/DI CLASSAMENTO UNITÀ IMMOBILIARE

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	219	1			A/4	1	3,5 vani	Tot: 51 m <sup>2</sup>	Euro 79,53



Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare e quanto riportato nel pignoramento; alcune lievi difformità, rilevate in sede di sopralluogo, fra i dati catastali e lo stato di fatto, possono essere considerate trascurabili.

Dispone altresì che l'Esperto:

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

Al domicilio indicato, alla Via PORTA AMATO, civ. 63/A, nel Comune di GERANO, in occasione del sopralluogo, erano presenti i [REDACTED]. Come si vede dalla DOC. FOTOGRAFICA (**F. 1-3**), l'individuazione della U.I., oggetto di pignoramento e l'accesso alla medesima è perfettamente individuabile/consentito.

Data la conformazione dei fabbricati (centro storico con viuzze strette e fabbricati accostati anche su più livelli), la sovrapposizione di ortofoto o di foto satellitari con le mappe catastali, non darebbe risultati utili.

L'edificio che comprende l'immobile, nel centro storico del Comune di GERANO, alla Via PORTA AMATO, civ. 63/A, è adibito a civile abitazione e costituito da unità immobiliari affacciate su una Via comunale molto stretta, non accessibile a normali autoveicoli.

La U.I. è costituita da un PIANO TERRA, a quota -1ml, rispetto al piano stradale, destinato a cucina/soggiorno/servizi ed un PIANO 1, accessibile tramite scala interna molto ripida, destinato a zona notte; non sono presenti balconi, soffitte e/o altre pertinenze dirette/indirette.

Le strutture portanti sono in muratura ordinaria con solai in legno con l'orditura a vista, le finiture esterne dell'edificio tipiche con intonaci in parte ammalorati, rinzaffati e con rasature discontinue.

Le finiture interne della unità immobiliare sono complessivamente di qualità medio, con pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti nei bagni e nella cucina, pareti a tinta e porte tamburate in legno. L'abitazione risulta dotata degli impianti essenziali: idrico-sanitario, riscaldamento con caldaia autonoma, elettrico, telefonico e antenna TV; per l'accesso al PIANO 1 è presente una scala di collegamento verticale molto ripida (**doc. fotografica**).

La consistenza della porzione immobiliare in superficie calpestabile/commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale ed alcune verifiche metriche "in loco", a parte qualche lieve variazione imputabile alla tolleranza delle misurazioni, corrisponde a quanto catastalmente dichiarato e risulta la seguente (**all. 4-plan-misure**):



## TABELLA SINTETICA

VANO	SUP. COMMERCIALE [mq]	SUP. CALPESTABILE [mq]
PT - K	20,1	15,82
PT- CAMERA	13,35	14,47
P1- CAMERA	19,3	14
TOT.	52,58	44,29

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

La U.I., oggetto di pignoramento è nel pieno ed esclusivo possesso

e non risultano occupazioni di terzi.

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

Sulla U.I., oggetto di pignoramento, anche a detta degli attuali proprietari, non esistano vincoli o oneri di natura condominiale e/o di altro tipo; gli unici vincoli ipotizzabili esistenti sono di natura urbanistica essendo il fabbricato ubicata in zona "A", sotto zona "B", di PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE adottato con deliberazione di C.C. n° 31 del 25.7.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 3304 del 13.7.1998), comprendente, secondo le NTA (Norme tecniche di attuazione) in vigore, il centro antico, i complessi e gli edifici isolati di interesse storico, artistico e/o ambientale non sottoposti a tutela; nella zona sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo/recupero e/o trasformazione dell'esistente ed il completamento di lotti inedificati.

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

Non risultano vincoli di tale natura

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

Considerato quanto in PRG, le NTA e visto lo stato dei luoghi, la regolarità edilizia/urbanistica della U.I. si ritiene verificata. Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di agibilità



6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono state riscontrate opere abusive, ma solo interventi interni (tinteggiature e finiture...) non soggetti a titoli autorizzativi.

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

Non risultano tali gravami.

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Considerate le dimensioni della U.I., oggetto di pignoramento, la tipologia del fabbricato non è prevede l'istituto del "CONDOMINIO".

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.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

**Provincia:** ROMA

**Comune:** GERANO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

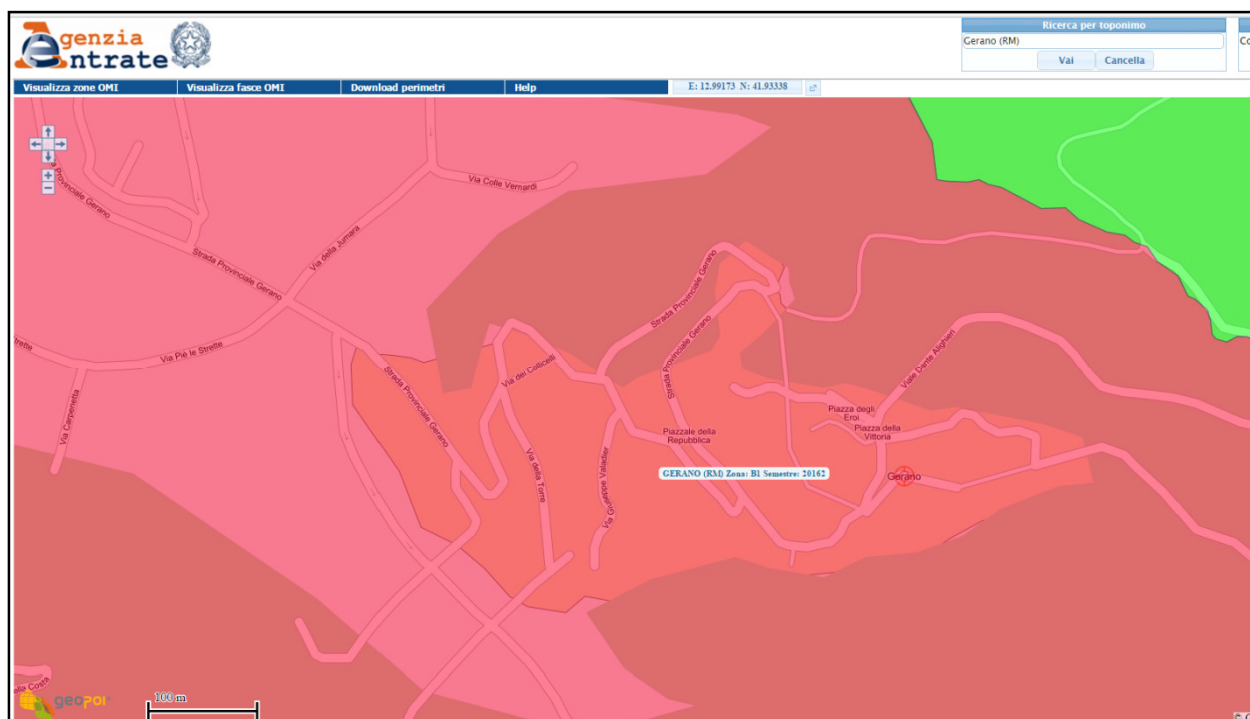
**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	1,8	2,5	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,8	2,5	L

### Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Il sottoscritto, considerati i dati di statistica ed in particolare dell'OMI, Agenzia delle Entrate, usato come indicatore a livello nazionale e dopo aver eseguito, anche via Internet, indagini di mercato in loco, oltre che nel Comune di pertinenza anche nelle località vicine (CERRETO, PISONIANO, ROCCA CANTERANO), presa visione dei valori medi attribuiti nella zona per beni simili (tali quotazioni sembrano abbastanza simili/paragonabili ai Valori di Mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare), ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del **metodo di stima sintetico**.



L'immobile, come già detto, in sostanza, viene comparato ad altri, ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato.

Per le valutazioni metriche/dimensionali per il calcolo delle superfici, è stato fatto riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 138/98.- *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane...omissis...*, ed all'AGENZIA DEL TERRITORIO relativamente alle" *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE*".

Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima, il **mq di superficie lorda**.

Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, nonché l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato in generale, si ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il valore unitario medio pari a **€/mq 850,00 (euro/mq ottocentocinquanta)**, da applicare alla superficie lorda (SUP. COMMERCIALE) come individuata in "tabella sintetica":

#### **TABELLA SINTETICA**

VANO	SUP. COMMERCIALE [mq]	SUP. CALPESTABILE [mq]
PT - K	20,1	15,82
PT- CAMERA	13,35	14,47
P1- CAMERA	19,3	14
TOT.	52,58	44,29

Anche secondo la consuetudine locale del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà e pertinenze non esclusive.

Per quanto sopra il valore complessivo della U.I., oggetto di pignoramento, somma a:

$$52,58 \text{ [€]} \times 850 \text{ [€/mq]} = 44.693,00 \text{ € (quarantaquattromilaseicentonovantatre/oo)}$$

Come previsto, tale valore dovrà essere decurtato del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

$$44.693,00 \times 10\% = 4.469,30$$



Il prezzo di mercato definitivo assomma ad € 40.223,37, arrotondato a  
**€ 40.225,00** (*€ quarantamiladuecentoventicinque//00*)

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. N. 49/2014**  
**BARCLAYS BANK PLC c/ DI IANNI GIUSEPPE + 1**  
**Giudice: Dott.ssa Adriana MAZZACANE**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di esecuzione, consiste in appartamento nel centro storico del Comune di GERANO (Rm) alla Via PORTA AMATO, 63, ai piani TERRA e PRIMO.

L' appartamento, al momento occupato dai debitori, di consistenza catastale par a 3,5 vani, si compone di una zona giorno al PT con cucina abitabile, camera da letto e WC ed una zona notte al piano superiore, accessibile tramite scala interna.

Le finiture sono buone e complete appaiono le dotazioni impiantistiche.

Le strutture della U.I. sono quelle tipiche dell'edilizia dei centri storici con le travature dei solai a vista; la strada di accesso non risulta adeguata al transito di normali autoveicoli.

Il prezzo stimato di vendita assomma **€ 40.225,00** comprensivo di garanzia per vizi occulti.

La U.I. risulta distinta al NCEU del Comune di GERANO al **Fg.6, P.IIa 219, Sub 3**

*Con Osservanza*

*L'Esperto estimatore  
Giuseppe Ing. SANTOCCHI*

**Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

- 1) Copia verbale inizio operazioni peritali;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visura storica
- 4) Planimetria misure
- 5) Documentazione fotografica con planimetrie punti di scatto, ai vari piani;
- 6) Plan. ubicazione U.I. (Google maps)

