

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessandra Dominici

Esecuzione n. R.G. 73/2010

Promossa da:

Contro:

Udienza del 22.03.2022 ore 12:15

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA**

La S.V. Illustrissima con ordinanza del 08-11-2021 convocava il sottoscritto all'udienza 21-12-2021 alle ore 11:45.

All'udienza del 21-12-2021, la S.V. Illustrissima riteneva opportuno aggiornare la perizia di stima del compendio pignorato, in quanto risalente al 2015, disponendo che l'esperto estimatore depositi almeno 5 giorni della prossima udienza l'aggiornamento della perizia, previo sopralluogo.

**premesse:**

- Che, in data 27-01-2022 alle ore 11:00 presso l'immobile pignorato, coadiuvato dal delegato alle vendite Avvocato Eugenia Postorino, si sono svolte le operazioni peritali, attinenti la verifica delle infiltrazioni, causate lo scorso anno, dovute alla perdita d'acqua proveniente dal bagno sovrastante.

Durante lo svolgimento delle operazioni si è potuto appurare, che non vi erano infiltrazioni in corso, ma vi erano parti ammalorate dell'intonaco e della tinteggiatura all'interno del bagno e nella camera adiacente, dovute a vecchia infiltrazione d'acqua proveniente dal bagno sovrastante.

I danni causati sono concentrati sulla parete divisoria "bagno - camera da letto" e agli angoli adiacenti ad essa e più precisamente all'intradosso dei soffitti dei singoli ambienti.

Al fine di far comprendere tale situazione, sono state scattate alcune foto che rilevano lo stato dei luoghi. **Allegato "A"**

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti con l'ordinanza di nomina.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**  
**OPERAZIONI PERITALI**

L'immobile oggetto del pignoramento, è parte integrante di un fabbricato di n° 6 piani risalenti alla fine degli anni 60 del secolo scorso.

L'immobile oggetto di pignoramento identificato al civico 127 di via Roma (piano seminterrato) o al civico n° 8 di via del Lavatore (Piano primo), sel Comune di Tolfa.



## **CONSIDERAZIONE URBANISTICA:**

Come già riportato nella mia precedente perizia l'immobile fù realizzato con il seguente titolo urbanistico;

**Licenza Edilizia n° 55 del 18-05-1963;** non risulta agli atti inizio e fine lavori.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è difforme alla Licenza edilizia n° 55 del 18-05-1963, per i seguenti abusi:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **Variazione prospettica “sistemazione finestre (prospetto su via del Lavatore n° 8)”.**

Le opere eseguite in difformità dal titolo urbanistico (anno di costruzione 1963), attualmente “secondo circolari a chiarimento”, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e art.46 comma 5 del D.P.R. 380/01, in quanto il pignoramento risale all'anno 2010.

Ovvero, si potranno sanare con i seguenti titoli urbanistici:

- **La diversa distribuzione degli spazi interni, può essere sanato con CILA a sanatoria: costi euro 2.000,00**
- **Variazione prospettica “sistemazione finestre (prospetto su via del Lavatore n° 8)”, considerato che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico, si dovrà procedere con il Permesso di Costruire a Sanatoria articolo 36 del DPR 380/01;**

**N.B. Il rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria è subordinato alla acquisizione del nulla/osta Paesaggistico, essenziale al rilascio del titolo stesso.**

Il presumibile costo della sanatoria **“PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA”** è così determinato:

Richiesta nulla/osta paesaggistico, Oneri Concessori, Sanzione neri Regionali, Sanzione, Oneri professionali, Diritti segreteria comunali e variazione catastale.

**Ammonta euro 6.000,00.**

**Qualora il nulla osta Paesaggistico fosse diniegato, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.**

**Le opere di ripristino ammontano ad euro 6.000,00**

**Risposta al quesito: aggiornare la perizia di stima del compendio pignorato**

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.



Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra 1.000,00 €/mq e 1.600,00 €/mq, discostandosi di qualche centinaia di euro dalle quotazioni OMI, ovvero, 900,00 €/mq e 1.250,00 €/mq. **Allegato "B"**

**Pertanto si avrà:**

valore medio, ovvero, (€ 1.000,00 + € 1.600,00 "valori di mercato") + € 900,00 + € 1.250,00 "valori OMI" : 4 = 1.187,50 €/mq (valore di mercato).

**Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:**

Il bene è sito: in zona centrale "Centro storico", sul corso principale di Tolfa denominato via Roma.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti e negozi).

- è ubicato in Tolfa, con accesso dalla centralissima via Roma al civico n° 127 o dalla via del Lavatore n° 8.
- ha destinazione d'uso residenziale; appartamento piano seminterrato da via Roma 127, piano primo da via del Lavatore n. 8.
- lo stato complessivo dell'immobile è in mediocre stato di conservazione, l'immobile è stato realizzato nel corso degli anni 60/65 dello scorso secolo;

**nonché dei seguenti coefficienti di merito:**

- **Stato locativo:** libero;
- **Proprietà:**

L'unità immobiliare in oggetto è di proprietà esclusiva del sig. Ruggieri Bruno, a lui pervenuta per atto di acquisto a rogito Notaio Dott. Igor Genghini in Roma, in data 22-05-2002 rep. n 4372 racc. n 1351, Registrato all'ufficio delle Entrate di Roma 5 il 06-06-2002 al n° 005001 Serie 1V.

- **Piano:** seminterrato da via Roma 127, piano primo da via del Lavatore n. 8.
- **Stato di conservazione:** mediocre (tenuto conto delle infiltrazioni pregresse).
- **Luminosità:** buona;
- **Esposizione e vista:** buona.
- **L'altezza interna:** h 2,70.
- **Ascensore:** No
- **Posto auto:** No

**Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq € 1.200,00.**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**



Il tutto per una superficie commerciale di mq 56,00 netti, così calcolati:

- abitazione mq. 56,00 pari a 1 = mq. 56,00 (piano seminterrato da via Roma al civico 127.)

Mq 56,00 x €/mq 1.200,00 = € 67.200,00 (valore di mercato).

Il prezzo base d'asta, viene calcolato secondo i due criteri si sanatoria o in caso di ripristino dello stato dei luoghi.

- Valore di mercato - costi delle sanatorie (distribuzione degli spazi interni - Variazione prospettica "sistemazione finestre (prospetto su via del Lavatore n° 8)), si avrà:  
€ 67.200,00 - € 8.000,00 = € 59.200,00 Valore finale
- Valore di mercato – costi sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni), - costi di ripristino, si avrà:  
€ 67.200,00 - € 2.000,00 - € 6.000,00 = € 59.200,00 Valore finale

N.B. il Valore finale corrisponde esattamente con le due soluzioni sopra prospettate

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

#### 1. VENDITA UNICO LOTTO: Appartamento

€ 59.200,00 Valore finale (Diconsieurocinquantanovemiladuecento/00)

#### 2. DATI CATASTALI:

Foglio 23, particella 708, sub 7, via Roma n° 127, piano S1 – Z.c. unica – Cat A/2 – classe 2 - vani 3,5 – R.c. Euro 334,41.

#### 3. CONFINI:

Via Roma 127, via del Lavatore n° 8, vano scale e pianerottolo condominiale.

#### PREZZO BASE D'ASTA:

€ 59.200,00 Valore finale (Diconsieurocinquantanovemiladuecento/00)

Immobile sito nel Comune di Tolfa via Roma 127.

Appartamento: piano seminterrato da via Roma 127, piano primo da via del Lavatore n. 8.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A) Foto interne;
- B) Valori OMI.



## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

L'anno duemilaventidue addì 7 del mese di marzo, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine 5 e n. 2 allegati contraddistinti dalla Lettera "A-B".

### L'esperto estimatore

Geom. Fè Gianfranco

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Eugenia Postorino [eugeniapostorino@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:eugeniapostorino@pecavvocaticivitavecchia.it) (quale custode nella procedura);

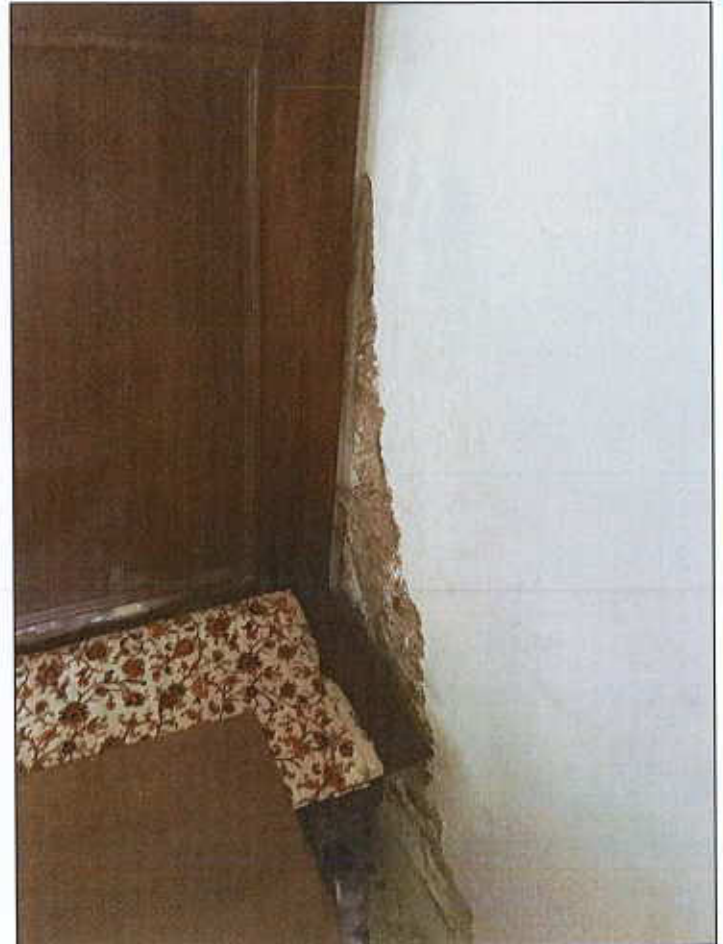
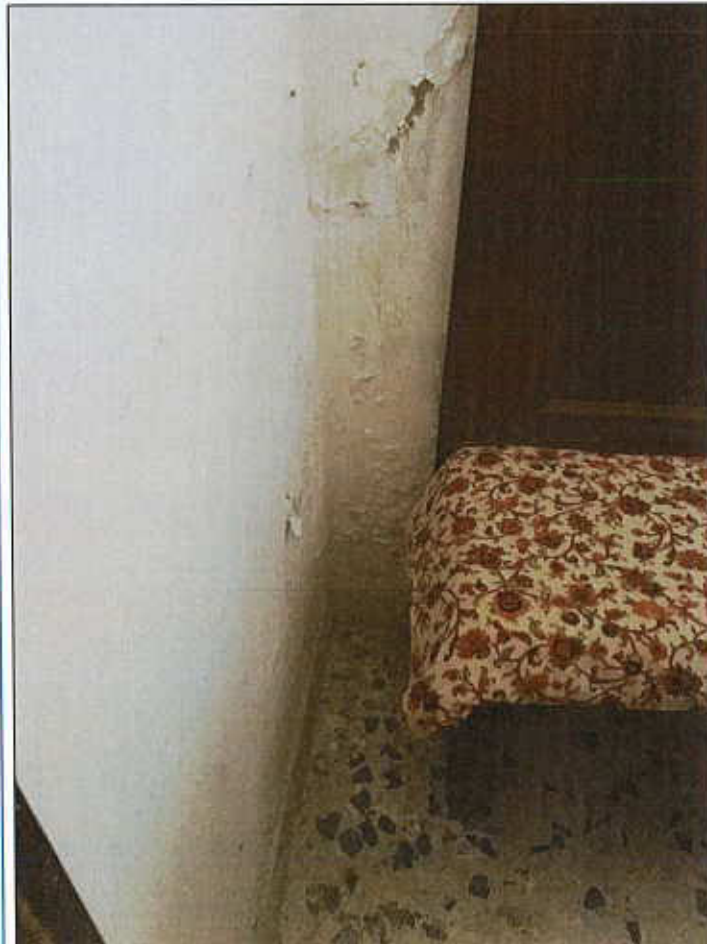


---

# ALLEGATO "A"



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# ALLEGATO "B"





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** TOLFA

**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	900	1250	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	500	700	L	2	3	L

- 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 Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**



Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione

**mettiamoci la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)