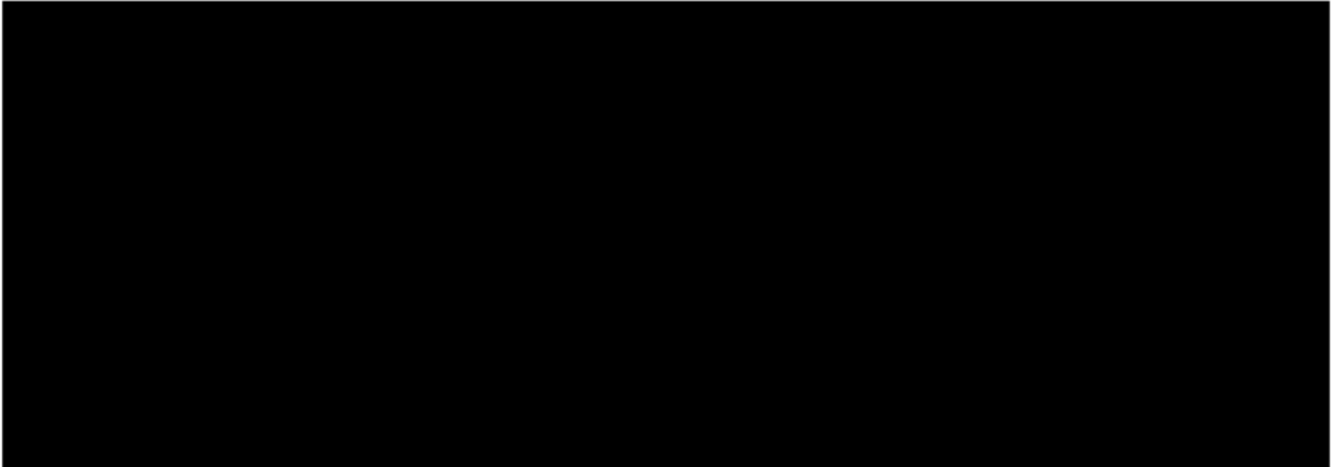


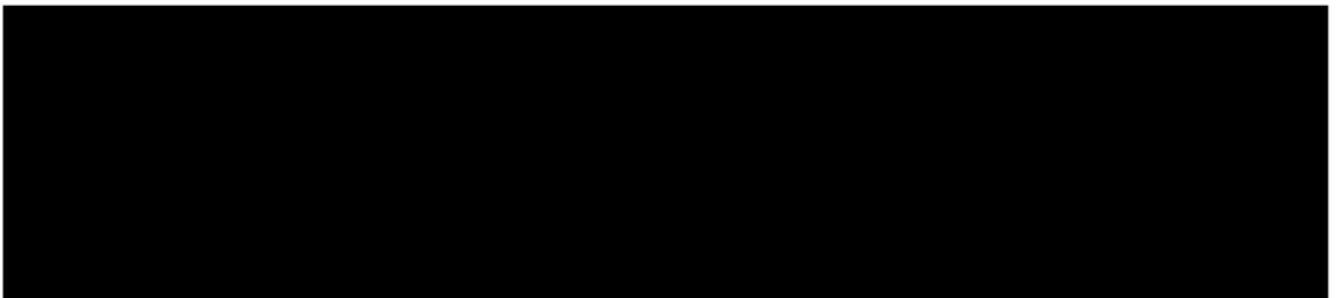
Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE PROMOSSO DA :



Contro



Coniugi in regime di comunione dei beni.

N.R.E. 4302/2010

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

√¹ **Custode Giudiziario Dott. Gianluca Tartaro**

con studio in Tivoli (RM), Piazza del Plebiscito n. 16

√¹ **Esperto d'Ufficio Dott. Ing. Paolo Sciarra**

con studio in Castelnuovo di Porto (RM), decima Strada n. 6.

PROSSIMA UDIENZA: 27.06.2013

Decima strada n. 6 c.a.p. 00060 Castelnuovo di Porto (RM)
Tel. 06.9078021 Cell. 338.8377096 Fax 06.233210375 e-mail: paosci@alice.it

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

PREMESSA

Al sottoscritto Dott. Ing. Paolo Sciarra, nato a L'Aquila il 10.11.1961, residente in Castelnuovo di Porto (RM), Decima Strada n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila col n. 1331, veniva conferito l'incarico di Esperto d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe già comunicatogli con Decreto di Nomina dell'Esperto d'Ufficio per l'udienza del 31/01/2013, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo sig. Giudice Dott. F.M. Tropiano del Tribunale di Tivoli.

Il Giudice poneva al C.T.U. i seguenti quesiti :

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 , 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2. provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

3. indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale questo ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ;

4. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

5. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc...)

6. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

rilevata difformità : **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7. proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° , del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

10. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio del Territorio;

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

11. dica se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078;

12. accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

13. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Nel corso dell'udienza del 31/01/2013 il sottoscritto fissava la data del primo accesso in loco per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/03/2013 alle ore 15.00. Il giudice concedeva il termine di quarantacinque giorni per l'invio della relazione peritale ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 27/06/2013, concedeva inoltre un fondo spese di Euro ottocento/00 (800,00) che veniva posto a carico del creditore.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver provveduto al ritiro, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli, di copia di fascicoli del procedimento di esecuzione in oggetto, il sottoscritto, nella prevista data del 15/03/2013, effettuava l'accesso ai beni pignorati siti in Montelibretti alla presenza del Custode Giudiziario e dei Debitori esegutati.

I beni pignorati sono quelli di seguito descritti:

1. 1/3 proprietà della [REDACTED], Appartamento sito in Via G. Garibaldi n. 166 (già n. 102/A), piano T-S1, interno n. 1, iscritto in catasto fabbricati del

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, categoria A/4 (già categoria A/6), classe 6 (già classe 3), vani 3,5 (già vani 2), Rendita Euro 244,03 (già Rendita Euro 87,80).

2. 1/3 proprietà del [REDACTED] terreno agricolo sito in località Colle Franco , iscritto in catasto terreni del Comune di Montelibretti al foglio 18, particella 668, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, reddito dominicale euro 4,29, reddito agrario euro 2,36.
3. intera proprietà del [REDACTED], Appartamento sito in Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5, iscritto in catasto fabbricati del comune di Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6 (il sub 7 indicato erroneamente sulla nota di trascrizione del pignoramento corrisponde catastalmente al sub. 6), categoria A/2, classe 1, vani 5, Rendita euro 464,81.

L'appartamento di cui al punto n.1 è costituito da due camere con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terra, e da una cantina posta al piano seminterrato.

L'immobile abbisogna di normali interventi di manutenzione ordinaria ed è attualmente occupato dal [REDACTED], nato a Roma il 22/11/1971, in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni rinnovabile per altri quattro a far data dal 01/10/2012, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Tivoli il 12/10/2012 alla serie 3 ed al n. 6745.

Il terreno agricolo di cui al punto n. 2 viene attualmente utilizzato come deposito di materiali edili che peraltro appaiono in condizioni di abbandono.

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

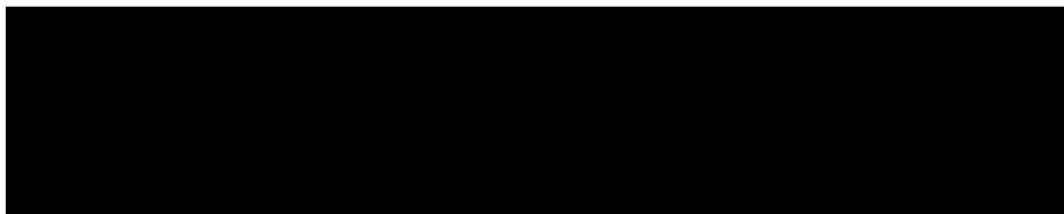
L'appartamento di cui al punto n. 3 è costituito da tre camere, cucina, bagno e ripostiglio e si trova al piano sottotetto dell'edificio di cui fa parte.

L'immobile abbisogna di normali interventi di manutenzione ordinaria ed è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro due figli minori.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

1. Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferiti agli immobili risulta 
2. Le comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali sono state regolarmente eseguite e l'accesso è stato effettuato in data 15/03/2012 alla presenza del Custode Giudiziario e dei Debitori esecutati.
3. I beni pignorati sono quelli di seguito descritti:

√¹ 1/3 proprietà della , Appartamento sito in Via G. Garibaldi n. 166 (già n. 102/A) , piano T-S1, interno n. 1, iscritto in catasto fabbricati del Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, categoria A/4 (già categoria A/6), classe 6 (già classe 3), vani 3,5 (già vani 2), Rendita Euro 244,03 (già Rendita Euro 87,80). Dalla visura catastale il bene risulta così intestato:



Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

√¹ 1/3 proprietà [redacted] terreno agricolo sito in località Colle Franco ,
iscritto in catasto terreni del Comune di Montelibretti al foglio 18, particella 668,
seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, reddito dominicale euro 4,29,
reddito agrario euro 2,36. Dalla visura catastale il bene risulta così intestato:

[redacted]

√¹ intera proprietà [redacted] Appartamento sito in Via Parco della
resistenza n. 4, piano 2, interno 5, iscritto in catasto fabbricati del comune di
Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6 (il sub 7 indicato erroneamente sulla
nota di trascrizione del pignoramento corrisponde catastalmente al sub. 6), categoria
A/2, classe 1, vani 5, Rendita euro 464,81. Dalla visura catastale il bene risulta così
intestato:

[redacted]

Relativamente a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni pignorati, così come
risulta dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico Fenoaltea di Roma in data
01/03/2011:

~ Ipoteca legale iscritta ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e D.LGS 46/99 in data 10
aprile 2007 al numero 29348 registro generale e numero 8524 registro particolare ,

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

in favore della Gerit S.p.a. - Agente Riscossione Prov. Roma, con sede in Roma, e con domicilio ipotecario in via dei Normanni n. 1, nascente dall'atto emesso dalla Gerit S.p.a. - Agente Riscossione Prov. Roma, con sede in Roma, in data 28 marzo 2007 rep. n. 5401532, per euro 9.276,08 di cui euro 4.638,04 per sorte, a carico del

[REDACTED], e gravante la porzione immobiliare sita in comune di Montelibretti, via Parco della Resistenza n. 4 e precisamente l'appartamento sito al piano secondo, riportato in catasto al foglio 18, particella 286, subalterno 6 (erroneamente indicato come subalterno 7);

~ Ipoteca legale iscritta ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e D.LGS 46/99 in data 5 ottobre 2004 al numero 56018 registro generale e numero 13850 registro particolare, in favore del Servizio Riscossione Tributi conc. Prov. Di Roma, con sede in Roma e con domicilio ipotecario eletto in via dei Normanni n. 5, nascente dall'atto emesso dal Servizio Riscossione Tributi conc. Prov. Di Roma, con sede in Roma, in data 28 settembre 2004 rep. n. 30873, per euro 61.150 di cui euro 30.575 per sorte, a carico del [REDACTED] e gravante la porzione immobiliare sita in comune di Montelibretti, via Parco della Resistenza n. 4 e precisamente l'appartamento sito al piano secondo, riportato in catasto al foglio 18, particella 286, subalterno 6 (erroneamente indicato come subalterno 7);

~ Ipoteca giudiziale iscritta in data 31 maggio 2007 al numero 43727 registro generale e numero 12841 registro particolare, in favore della Banca di Roma S.p.A. Con sede in Roma, ed elettivamente domiciliata in Roma, via le Cortina d'Ampezzo n. 186,

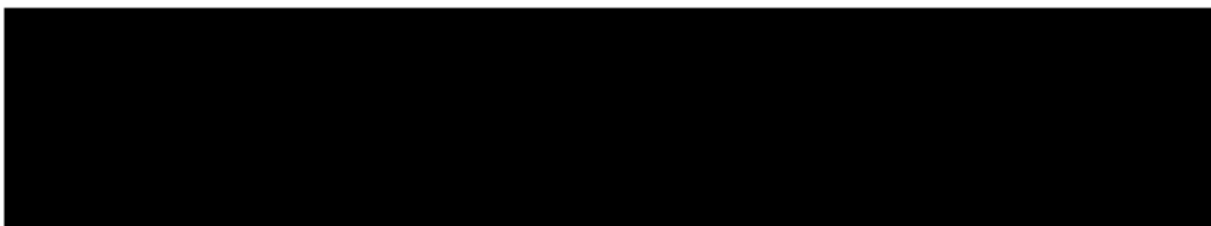
Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

presso lo studio dell'Avv. Pamela Schimperna, per euro 35.000 di cui euro 24.884,51



decreto ingiuntivo del 26 marzo 2007 rep. n. 57081 presso il Tribunale di Roma e gravante tutti gli immobili pignorati;

~ Pignoramento trascritto in data 29 ottobre 2010 al numero 63069 registro generale e numero 36298 registro particolare, in favore della Aspra Finance S.p.A. con sede in Milano, rappresentata e difesa dall'avv. Pamela Schimperna che elegge domicilio



immobiliare notificato in data 16 settembre 2010 rep. n. 2887, gravante tutti gli immobili pignorati;

4. Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità.

5. I beni pignorati sono siti nel comune di Montelibretti, come risulta dalle visure catastali storiche effettuate in data 26/02/2013, e risultano iscritti in catasto fabbricati con gli identificativi catastali di cui al precedente punto n. 3.

Tali dati sono derivati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico Fenoaltea di Roma in data 01/03/2011.

I beni pignorati sono quelli di seguito descritti:

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

√1

Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, categoria A/4 (già categoria A/6), classe 6 (già classe 3), vani 3,5 (già vani 2), Rendita Euro 244,03 (già Rendita Euro 87,80). Va precisato che nell'Atto di pignoramento e nel Certificato notarile tale bene era catastalmente identificato come segue: foglio 12, particella 402, categoria A/6, classe 3, vani 2, Rendita euro 87,80, via G.Garibaldi n. 102/A, piano T-S1, orbene, a seguito di Variazione catastale del 04/12/2012 n. 139569.1/2012 in atti dal 04/12/2012, protocollo n. RM1151356, per adeguamento categoria catastale e variazione spazi interni, l'immobile ha assunto i nuovi identificativi catastali di cui sopra. L'appartamento è costituito da due camere con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terra, e da una cantina posta al piano seminterrato.

di locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni rinnovabile per altri quattro a far data dal 01/10/2012, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Tivoli il 12/10/2012 alla serie 3 ed al n. 6745.

√1

seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, reddito dominicale euro 4,29,

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

reddito agrario euro 2,36. Il terreno agricolo viene attualmente utilizzato come deposito di materiali edili che peraltro appaiono in condizioni di abbandono.

√⁻¹

Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6 (il sub 7 indicato erroneamente sulla nota di trascrizione del pignoramento corrisponde catastalmente al sub. 6), categoria A/2, classe 1, vani 5, Rendita euro 464,81. L'appartamento è costituito da tre camere, cucina, bagno e ripostiglio e si trova al piano sottotetto dell'edificio di cui fa parte.

L'immobile abbisogna di normali interventi di manutenzione ordinaria ed è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro due figli minori.

6. La documentazione prodotta risulta essere completa per la identificazione dei beni e risulta la sostanziale corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi.
7. Le unità immobiliari pignorate risultano regolarmente accatastate.
8. per memoria.
9. L' Appartamento sito in Via G. Garibaldi n. 166 , piano T-S1, interno n. 1, iscritto in catasto fabbricati del Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, risulta essere stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967, pertanto non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione urbanistica ad esso relativa presso l'archivio dell'Ufficio tecnico Comunale di Montelibretti. Non risulta peraltro che sia stato mai rilasciato il certificato di abitabilità relativo al bene pignorato.

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

L' Appartamento sito in Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5, iscritto in catasto fabbricati del comune di Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6 , fa parte di una palazzina realizzata in forza della Concessione edilizia protocollo n. 4394, pratica n. 10, del 20.09.1977, rilasciata dal comune di Montelibretti su progetto esaminato dalla Commissione edilizia dello stesso comune in data 28 maggio 1977. Dall'esame di detto elaborato grafico, messo prontamente a disposizione dall'Ufficio tecnico comunale di Montelibretti, risulta che la palazzina ove trovasi il bene pignorato era prevista in progetto formata da due soli piani fuori terra e non era prevista alcuna destinazione abitativa del piano sottotetto. Orbene l'immobile pignorato si trova proprio al piano sottotetto che è stato realizzato in totale difformità rispetto al progetto esaminato dalla Commissione Edilizia del 28.05.1977 sulla base del quale è stata rilasciata la Concessione edilizia di cui sopra. Non risulta peraltro, agli atti dell'Ufficio tecnico comunale di Montelibretti, alcuna domanda di Concessione edilizia in sanatoria volta alla regolarizzazione urbanistica del piano sottotetto della palazzina di che trattasi. Tanto premesso, stante la difformità urbanistica sostanziale del bene pignorato rispetto alla Concessione edilizia originaria, si esprimono seri dubbi sulla commerciabilità dello stesso. Non risulta peraltro che sia stato mai rilasciato il certificato di abitabilità relativo al bene pignorato.

Il terreno agricolo sito in località Colle Franco , iscritto in catasto terreni del Comune di Montelibretti al foglio 18, particella 668, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, risulta avere destinazione urbanistica a Verde Agricolo Semplice – Zona E – prevista dal Piano regolatore generale del comune di Montelibretti.

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

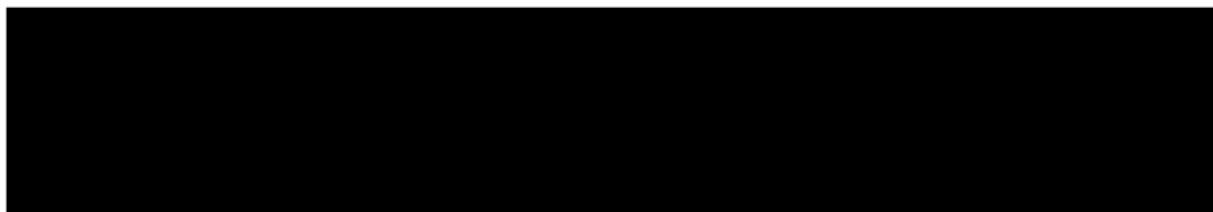
10. I beni pignorati sono vendibili in tre lotti distinti trattandosi di immobili separati ed indipendenti fra loro.

11. I beni pignorati risultano intestati come segue:

√¹



Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, categoria A/4 (già categoria A/6), classe 6 (già classe 3), vani 3,5 (già vani 2), Rendita Euro 244,03 (già Rendita Euro 87,80). Il bene risulta così intestato:

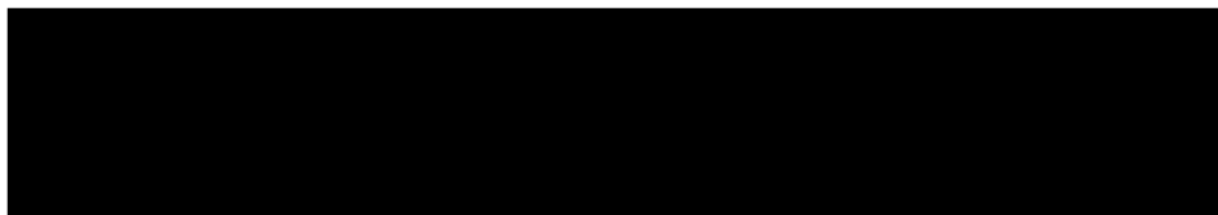


Pur essendo tale bene pignorato pro quota, esso risulta di fatto indivisibile, pertanto appare opportuna la vendita dello stesso in unico lotto con conseguente conguaglio in denaro ai comproprietari del debitore esecutato.

√¹



seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, reddito dominicale euro 4,29, reddito agrario euro 2,36. Il bene risulta così intestato:



Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Pur essendo tale bene pignorato pro quota, seppure in linea teorica esso sarebbe divisibile in tre parti, non appare opportuno procedere alla vendita separata di una delle porzioni di terreno risultanti dalla divisione, stante la scarsa appetibilità della stessa sul mercato fondiario per la ridotta superficie che risulterebbe inferiore a 300 mq. Appare pertanto opportuna la vendita del terreno in unico lotto con conseguente conguaglio in denaro ai comproprietari del debitore esecutato.

√⁻¹



Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6 (il sub 7 indicato erroneamente sulla nota di trascrizione del pignoramento corrisponde catastalmente al sub. 6), categoria A/2, classe 1, vani 5, Rendita euro 464,81. Il bene risulta così intestato:



12. L'Appartamento sito in Via G. Garibaldi n. 166 (già n. 102/A) , piano T-S1, interno n. 1, iscritto in catasto fabbricati del Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, è attualmente occupato dal sig. Cervini Massimiliano, nato a Roma il 22/11/1971, in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni rinnovabile per altri quattro a far data dal 01/10/2012, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Tivoli il 12/10/2012 alla serie 3 ed al n. 6745.

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

L' Appartamento sito in Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5, iscritto in catasto fabbricati del comune di Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6, è attualmente occupato dai debitori esecutati e dai loro due figli minori.

Il terreno agricolo sito in località Colle Franco , iscritto in catasto terreni del Comune di Montelibretti al foglio 18, particella 668, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, viene attualmente utilizzato come deposito di materiali edili di proprietà del debitore esecutato Berdini Roberto.

13.per memoria.

14.La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del loro più probabile valore di mercato o valore venale (Vedasi Manuale di ESTIMO di Stefano AMICABILE – Editrice HOEPLI Milano – pag. 6 e seguenti). Va tenuto presente però, che l'appartamento di cui al Lotto n. 1, sito in Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5, iscritto in catasto fabbricati del comune di Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6, è stato realizzato in difformità urbanistica sostanziale rispetto alla Concessione edilizia originaria, come avanti evidenziato, e che pertanto la stima dello stesso viene elaborata supponendo la sua commerciabilità che, nondimeno, appare seriamente dubbia.

$\sqrt{1}$ **LOTTO N.1**

Stima dell' Appartamento sito in Montelibretti, Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5

Descrizione

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Il fabbricato si trova in Montelibretti in Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5 . La località di Montelibretti si trova a pochi chilometri dalla Via Salaria nella zona nord della provincia di Roma.

Servizi

La località di Montelibretti è servita da diverse linee di autobus che la collegano con i centri circostanti e con Roma. Sono presenti Scuole di diverso ordine e grado, supermercati e negozi di vario genere.

Caratteristiche costruttive

La palazzina ove è ubicato il bene pignorato è stata realizzata nella seconda metà del secolo scorso. La struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato ed i materiali impiegati per la realizzazione della palazzina sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione.

Stato di manutenzione

L'immobile abbisogna di normali interventi di manutenzione ordinaria.

Consistenza

L'appartamento è costituito da tre camere, cucina, bagno e ripostiglio e si trova al piano sottotetto dell'edificio di cui fa parte.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO

Destinazione	Superficie mq	Coeff. di Destinazione	Sup. Comm. mq
Appartamento	88,00	1	88,00
Balconi	8,40	0,33	2,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq			90,80

Riferimenti Catastali

Appartamento sito in Via Parco della resistenza n. 4, piano 2, interno 5, iscritto in catasto fabbricati del comune di Montelibretti al foglio 18, particella 286, sub. 6 (il sub 7 indicato erroneamente sulla nota di trascrizione del pignoramento corrisponde catastalmente al sub. 6), categoria A/2, classe 1, vani 5, Rendita euro 464,81. Il bene risulta così intestato:

VALUTAZIONE

La valutazione dell' immobile pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie lorda.*

I prezzi pagati sono stati rilevati presso agenzie di mediazione e sono considerati pienamente attendibili. Si ritiene così di poter affermare, con riferimento anche alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che il valore ordinario unitario dell' immobile oggetto di stima è di **1.300 €/m²**

Il valore ordinario complessivo dell' immobile oggetto di stima ammonta perciò a:

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Superficie commerciale mq 90,80

Valore ordinario unitario 1.300 Euro/mq

Mq 90,80 x 1.300 Euro/mq = 118.040,00 Euro

Si conclude pertanto che il valore più probabile di mercato dell'immobile pignorato (Lotto n. 1) è, arrotondato, pari a:

VALORE DEL LOTTO N. 1 = € 118.000,00 (Euro centodiciottomila/00).

√¹ LOTTO N.2

Stima dell' Appartamento sito in Montelibretti, Via G. Garibaldi n. 166 (già n. 102/A) , piano T-S1, interno n. 1

Descrizione

Il fabbricato si trova in Montelibretti in Via G. Garibaldi n. 166 (già n. 102/A) , piano T-S1, interno n. 1 . La località di Montelibretti si trova a pochi chilometri dalla Via Salaria nella zona nord della provincia di Roma.

Servizi

La località di Montelibretti è servita da diverse linee di autobus che la collegano con i centri circostanti e con Roma. Sono presenti Scuole di diverso ordine e grado, supermercati e negozi di vario genere.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato ove è ubicato il bene pignorato è stato realizzato nel secolo scorso. La struttura portante è in muratura ordinaria ed materiali impiegati per la realizzazione dell'edificio sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione.

Stato di manutenzione

L'immobile abbisogna di normali interventi di manutenzione ordinaria.

Consistenza

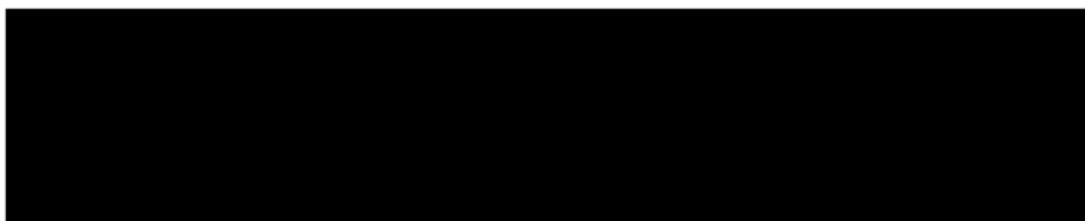
√¹ L'appartamento è costituito da due camere con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terra, e da una cantina posta al piano seminterrato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Destinazione	Superficie mq	Coeff. di Destinazione	Sup. Comm. mq
Appartamento	62,50	1	62,50
Cantina	38,00	0,25	9,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq			73,00

Riferimenti Catastali

Appartamento sito in Via G. Garibaldi n. 166 (già n. 102/A) , piano T-S1, interno n. 1, iscritto in catasto fabbricati del Comune di Montelibretti al foglio 12, particella 402, sub 501, categoria A/4 (già categoria A/6), classe 6 (già classe 3), vani 3,5 (già vani 2), Rendita Euro 244,03 (già Rendita Euro 87,80). Il bene risulta così intestato:



VALUTAZIONE

La valutazione dell' immobile pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie lorda.*

I prezzi pagati sono stati rilevati presso agenzie di mediazione e sono considerati pienamente attendibili. Si ritiene così di poter affermare, con riferimento anche alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che il valore ordinario unitario dell' immobile oggetto di stima è di **1.100 €/m²**

Il valore ordinario complessivo dell' immobile oggetto di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale mq 73,00

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Valore ordinario unitario 1.100 Euro/mq

Mq 73,00 x 1.100 Euro/mq = 80.300,00 Euro

Si conclude pertanto che il valore più probabile di mercato del Lotto n. 2 è pari a:

VALORE DEL LOTTO N. 2 = € 80.300/3 = 27.766,66 che si arrotonda ad

Euro 27.800,00 (Euro ventisettemilaottocento/00) .

√¹ LOTTO N.3

Stima del terreno agricolo sito in Montelibretti, località Colle Franco .

Descrizione

Il terreno agricolo viene attualmente utilizzato come deposito di materiali edili che peraltro appaiono in condizioni di abbandono.

Servizi

La località di Montelibretti è servita da diverse linee di autobus che la collegano con i centri circostanti e con Roma. Sono presenti Scuole di diverso ordine e grado, supermercati e negozi di vario genere.

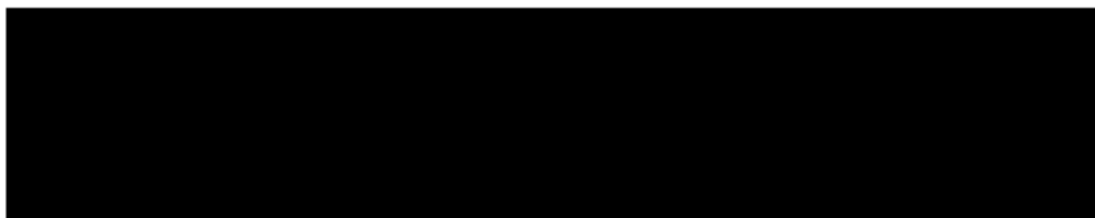
Consistenza

√¹ La consistenza del terreno è di circa mq 830.

Riferimenti Catastali

Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Terreno agricolo sito in località Colle Franco , iscritto in catasto terreni del Comune di Montelibretti al foglio 18, particella 668, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 830, reddito dominicale euro 4,29, reddito agrario euro 2,36. Il bene risulta così intestato:



VALUTAZIONE

La valutazione dell' immobile pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie .*

I prezzi pagati sono stati rilevati presso agenzie di mediazione e sono considerati attendibili. Si ritiene così di poter affermare, con riferimento anche ai Valori agricoli medi per la Regione agraria n. 5 – Colline della Sabina Meridionale – pubblicati dall'Agenzia del Territorio, che il valore ordinario unitario dell' immobile oggetto di stima è di **10,50 €/m²**

Il valore ordinario complessivo dell' immobile oggetto di stima ammonta perciò a:

Superficie complessiva mq 830

Valore ordinario unitario 10,50 Euro/mq

Mq 830,00 x 10,50 Euro/mq = 8.715,00 Euro

Si conclude pertanto che il valore più probabile di mercato del Lotto n. 3 è pari ad:

VALORE DEL LOTTO N. 3 = € 8.715/3 = 2905,00 che si arrotonda ad

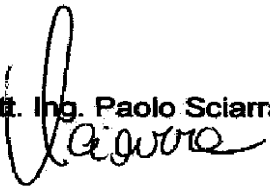
Dott. Ing. Paolo Sciarra
Consulente tecnico del Tribunale di Tivoli

Euro 2.900,00 (Euro duemilanovecento/00) .

Tanto per l'incarico ricevuto

Castelnuovo di Porto, 09.05.2013

L'Esperto d'Ufficio

Dott. Ing. Paolo Sciarra


ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1. Verbale di accesso**
- 2. Concessione Edilizia relativa al Lotto n. 1 rilasciata dal Comune di Montelibretti.**
- 3. Progetto allegato alla Concessione Edilizia di cui al Lotto n. 1**
- 4. Stralcio PRG Montelibretti relativo al Lotto n. 3**
- 5. Visure catastali degli immobili**
- 6. Planimetrie catastali degli immobili**
- 7. Documentazione fotografica esterna e interna dei tre Lotti**