

**TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**N.423/2021 R.G.Es.**

**Prossima udienza: 25.05.2023**

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il Consulente**

**DOTT. ING. FEDERICO LAZZARO**



# TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 423/2021 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Coccoli

C.T.U.: Dott. Ing. Federico Lazzaro

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Federico Lazzaro, con studio in Tivoli (RM) Via delle Rose n.5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.A24786 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tivoli, con provvedimento del 6 ottobre 2022 è stato nominato C.T.U. per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare Procedura N.423/2021 R.G.Es., promossa dalla [REDACTED] contro i [REDACTED]

[REDACTED].

### 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Successivamente all'accettazione dell'incarico, provvedevo ad esaminare la documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed estraevo copia degli stralci catastali presso l'Agenzia del Territorio. Le operazioni peritali si svolgevano in data 2 novembre 2022 presso l'immobile oggetto di pignoramento. In occasione del sopralluogo, effettuato unitamente al custode nominato, Avv. Silvia Amati, rinvenivamo sul posto la debitrice, [REDACTED], la quale consentiva la visita dell'immobile pignorato. Nella circostanza, eseguivo il rilievo metrico dell'appartamento in oggetto ed un accurato rilievo fotografico.



Successivamente mi sono recato presso i seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

- Ufficio edilizia privata del Comune di Fonte Nuova (ricerche per regolarità urbanistica ed edilizia)
- Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ricerche e visure di natura catastale, ispezioni e visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari).

In data 2 marzo 2023, inviavo copia dell'elaborato peritale al debitore (tramite raccomandata A/R), al custode nominato ed al legale del creditore procedente tramite pec, invitandoli a far pervenire allo scrivente eventuali note di osservazione; tuttavia non veniva formulata dalle parti alcuna osservazione.

### **3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.pc. (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:*

Successivamente all'accettazione dell'incarico, provvedevo ad esaminare la documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., verificandone la completezza; più precisamente:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] contro i [REDACTED]



- Istanza di vendita immobiliare depositata in data 11.01.2022
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Dr. Rocco Mancuso in data 26 gennaio 2022
- Nota di trascrizione del pignoramento del 24.12.2021 Reg. Part. 51364 e Reg. Gen. 70991

*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 pec 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:*

La data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali sono state comunicate al debitore dal custode nominato, Avv. Silvia Amati.

*3) indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'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 il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca ove mancante il **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni 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 G.E.; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Il bene pignorato risulta di proprietà dei debitori, [REDACTED]

[REDACTED], entrambi residenti nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Santa Lucia n.118, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Elio Casalino del 5 giugno 2007, Rep. N.34827 Racc. N.14621 (ved. Allegato n.2), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20.06.2007 ai nn. 24223 Reg. Part. e 49632 Reg. Gen., con il quale [REDACTED] acquistavano la proprietà della porzione immobiliare di cui trattasi dal [REDACTED].

Si riporta nell'atto suddetto che al [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli: i diritti pari ad 1/2 dell'intero giusta atto di compravendita a rogito Notaio Carmen Cecere in data 20.04.2007 rep.n. 5204/4438, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 26.04.2007 al n.16388 di formalità; i restanti diritti pari ad 1/2 dell'intero giusta atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cordasco in data 03.02.2003 rep.n. 93037/28684, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 05.02.2003 al n.2957 di formalità.

All'atto dell'acquisto dell'immobile, i debitori risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita.



Il bene oggetto di esecuzione è costituito dalle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Fonte Nuova (RM), già Santa Lucia di Mentana, in Via Santa Lucia con accesso dal civico n.118 (ved. Allegati n.3-4) e precisamente dell'edificio "B":

- *appartamento posto ai piani terzo e quarto della scala "B", distinto con il numero interno 17 (diciassette), composto al piano terzo da una camera con angolo cottura, bagno e balcone, al piano quarto comunicante con il terzo tramite una scala interna, composto da una soffitta costituita da tre locali, il tutto confinante con vano scala B, appartamento interno 16 (sedici) della stessa scala, appartamento interno 15 (quindici) della scala A, salvo altri;*
- *posto auto scoperto, sito al piano terreno, distinto con il numero 10 (dieci), confinante con posto auto numero 9 (nove), posto auto numero 11 (undici), corsia di accesso, salvo altri.*

Dette porzioni immobiliari risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Fonte Nuova, sez. urb. MEN, al **foglio 41, particella 2802**, come segue (ved. Allegati n.5-6):

- **sub. 89**, Via Santa Lucia snc, piano 3-4, interno 17, scala B, edificio B, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 499,67 (appartamento e soffitta)
- **sub.196**, Via Santa Lucia n.118, piano T, interno 10, cat. C/6, classe 3, mq. 12, rendita catastale Euro 6,20 (posto auto scoperto).

Dalla documentazione in atti, in particolare dalla Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata dal Notaio Dr. Rocco Mancuso in data 26 gennaio 2022 (ved. Allegato n.7), nonché da ispezioni e visure eseguite dal sottoscritto esperto presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato accertato che in data 25.02.2023, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni, in ordine cronologico (ved. Allegato n.8):



- Annotazione del 14/02/2001 - Registro Particolare 600 Registro Generale 5270 - Pubblico ufficiale: Caprino Ernesto - Repertorio 14540 del 23/01/1998 - Annotazione a iscrizione: frazionamento in quota
- Trascrizione del 26/04/2007 - Reg. Part. 16388 e Reg. Gen. 34084, Pubblico Ufficiale: Cecere Carmen, Repertorio 5204/4438 del 20/04/2007, Atto tra vivi: compravendita
- Trascrizione del 20/06/2007 - Reg. Part. 24222 e Reg. Gen. 49631, Pubblico Ufficiale: Casalino Elio, Repertorio 34827/14621 del 05/06/2007, Atto per causa di morte: accettazione tacita di eredità (ved. Allegato n.9)
- Trascrizione del 20/06/2007 - Reg. Part. 24223 e Reg. Gen. 49632, Pubblico Ufficiale: Casalino Elio, Repertorio 34827/14621 del 05/06/2007, Atto tra vivi: compravendita
- Iscrizione del 20/06/2007 - Reg. Part. 14671 e Reg. Gen. 49633, Pubblico Ufficiale: Casalino Elio, Repertorio 34828/14622 del 05/06/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Trascrizione del 24/12/2021 - Registro Particolare 51364 Registro Generale 70991 - Pubblico ufficiale: Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Tivoli - Repertorio 4193 del 03/12/2021 - Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili

Si precisa che le ispezioni relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono riferite sia al Comune di Mentana sia al Comune di Fonte Nuova, poiché per variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/9/2021, a seguito della Legge regionale n. 25 del 5/10/1999, gli immobili provenienti dal Comune di Mentana (F127) sono stati trasferiti al Comune di Fonte Nuova (M309), come peraltro riportato nella ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento presente in atti.



Si evidenzia, inoltre, che nella certificazione notarile del 26 gennaio 2022 sono riportate le seguenti ulteriori formalità:

- Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura erano intestati a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà, a loro pervenuti da [REDACTED], per atto di compravendita a rogito Notaio Pirro Rosario del 04.03.1998, trascritto a Roma 2 il 06.03.1998 al n.4453 del reg.part.

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Cordasco Pasquale del 03.02.2003 trascritto a Roma 2 il 05.02.2003 al n.2957 del reg. part., gli immobili oggetto della procedura da [REDACTED] passano a [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà.

*4) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto **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); **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:*



Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fonte Nuova, sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito all'esistenza di usi civici, è stato accertato che sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano usi civici né diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

In relazione agli accertamenti di natura condominiale, dai contatti intercorsi con l'amministratore del condominio di Via Santa Lucia n.118, [REDACTED], si rileva che alla data del 3 febbraio 2023 gli importi dovuti dai [REDACTED] per le spese condominiali ordinarie e straordinarie non pagate ammontano ad Euro 2.696,34 (ved. Allegato n.10), mentre l'importo del "conguaglio lavori tetti" con scadenza al 01.01.2016 risulta pari ad Euro 2.689,40. Si precisa, inoltre, che le spese condominiali annue ordinarie ammontano ad Euro 1.100,00.

**5) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: descrizione dei beni facenti parte di ogni lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati la tipologia del cespite, dello stabile e dell'area in cui si trova, il comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.), superficie (calpestabile) in mq, superficie commerciale, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima.**



L'accesso al compendio pignorato è stato effettuato in data 2 novembre 2022, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato, redatto congiuntamente al custode nominato, Avv. Silvia Amati (ved. Allegato n.11).

L'immobile di cui trattasi è situato nel Comune di Fonte Nuova (RM), località Santa Lucia, in Via Santa Lucia n.118 ed è costituito da un appartamento su due livelli, posto ai piani terzo e quarto della scala "B" dell'edificio "B", distinto con il numero interno 17.

Il fabbricato che comprende l'immobile in esame è adibito a civile abitazione ed è costituito da un piano interrato destinato a box e da cinque livelli fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte condominiale, comune all'edificio "A" prospiciente, a cui si accede da una scala che collega la corte suddetta con la strada sottostante, ove è ubicato il posto auto scoperto oggetto di pignoramento ed individuato con il n.10. L'accesso ai vari appartamenti avviene tramite una scala ed un ascensore interni. Si tratta di una palazzina di discreto decoro, con rivestimento esterno in cortina (l'immobile pignorato affaccia sul prospetto sul lato opposto alla corte condominiale).

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Fonte Nuova, sez. urb. MEN, al foglio 41, particella 2802, sub. 89, Via Santa Lucia snc, piano 3-4, interno 17, scala B, edificio B, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 499,67 (ved. Allegato n.5).

Il posto auto scoperto è censito al N.C.E.U. del Comune di Fonte Nuova, sez. urb. MEN, al foglio 41, particella 2802, sub.196, Via Santa Lucia n.118, piano T, interno 10, cat. C/6, classe 3, mq. 12, rendita catastale Euro 6,20 (ved. Allegato n.6).

L'appartamento allo stato attuale è composto al piano terzo dal soggiorno-pranzo con l'angolo cottura, da un bagno e un disimpegno; il piano quarto, a cui si accede da una scala interna a



chiocciola, è composto da un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Si precisa che il piano quarto ha un'altezza utile interna di 2.14 m e l'immobile è dotato di un balcone al piano terzo.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, risultano le seguenti consistenze (ved. Allegato n.19: planimetria in scala 1:100):

- soggiorno-pranzo: mq. 42,50
- bagno 1: mq. 3,90
- disimpegno (piano 3°): mq. 1,20
- camera da letto n.1: mq. 19,00
- camera da letto n.2: mq. 12,30
- bagno 2: mq. 6,10
- disimpegno (piano 4°): mq. 8,50
- balcone: mq. 9,40

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è pertanto pari a mq. 93,50 circa.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 108,00 mq, mentre la superficie del balcone è pari a mq. 9,40.

Le superfici del balcone e del posto auto sono state omogeneizzate a quella principale tramite opportuni coefficienti di ponderazione, in accordo a quanto previsto dal D.P.R. n.138/98; in particolare sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- balcone: 30% della superficie:  $9,40 \text{ mq} \times 0,30 = 2,82 \text{ mq}$
- posto auto scoperto: 25% della superficie:  $12,00 \text{ mq} \times 0,25 = 3,00 \text{ mq}$



Dunque, le superfici del balcone e del posto auto, omogeneizzate a quella principale tramite i coefficienti di ponderazione suindicati, risultano pari 5,82 mq. (arrotondabile a 6,00 mq.).

Riepilogando, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione risulta pari a mq. 114,00 circa (mq. 108,00 + mq. 6,00).

Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono discrete; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: infissi in legno e tapparelle esterne in PVC; porte interne tamburate e portoncino di ingresso blindato; pavimenti in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti nei bagni e nell'angolo cottura; balcone con pavimento in klinker.

**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 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei beni.



*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:*

Si evidenzia che gli immobili pignorati risultano tuttora intestati in Catasto al [REDACTED]  
[REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, da cui i [REDACTED] hanno acquistato gli immobili di cui trattasi (ved. Allegati n.5-6). Inoltre, nella planimetria catastale allegata il piano quarto è riportato come "soffitta" (ved. Allegato n.13), così come nell'atto di compravendita rep. n.34827/14621 del 5 giugno 2007, mentre nell'elaborato grafico accluso alla Concessione edilizia in sanatoria n.608 del 5 marzo 1998 il piano suddetto ha destinazione residenziale e nello specifico è adibito a zona notte (ved. Allegato n.16).

Pertanto, si dovrà procedere ad effettuare le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la voltura dell'intestazione.

*8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade parte in zona "B3" e parte in zona "fb - attrezzature collettive" secondo il P.R.G. del 1980, mentre secondo la Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera di Giunta Regionale n.1383 del 14.03.1996, il terreno ricade in Zona "F7 - servizi privati esistenti".

*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 artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47:*

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù della Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Mentana in data 15 maggio 1990 n.2713 e successive varianti n.2802 del 24 giugno 1990 e n.3839 del 22 aprile 1993.

Successivamente, in seguito all'ordinanza di annullamento parziale della concessione edilizia n.3893/1993, veniva presentata, dalla società ██████████, istanza di sanatoria edilizia in data 05.02.1998 prot. 2962, a seguito della quale veniva rilasciata dal Comune di Mentana la Concessione edilizia in sanatoria n.608 del 5 marzo 1998 (ved. Allegati n.15-16).

Dalle ricerche eseguite, non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

Come già accennato, nella planimetria catastale allegata il piano quarto è riportato come "soffitta", così come nell'atto di compravendita rep. n.34827/14621 del 5 giugno 2007, mentre nell'elaborato grafico accluso alla Concessione edilizia in sanatoria n.608 del 5 marzo 1998 il piano suddetto ha destinazione residenziale e nello specifico è adibito a zona notte (sebbene tale piano abbia un'altezza utile interna di 2.14 m).

Pertanto, si dovrà procedere ad effettuare le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la voltura dell'intestazione, nonché a rettificare la descrizione del bene nel decreto di trasferimento.



**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 Tecnico Erariale:

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, poiché costituito da un appartamento e dal posto auto scoperto di pertinenza che si configurano come singola unità immobiliare.

**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 dalla L.3 giugno 1940, n.1078:

I debitori sono proprietari dell'immobile pignorato per l'intera quota, in parti uguali tra loro.

L'immobile non è divisibile in natura per i motivi indicati al punto precedente.

**12) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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; 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:



Al momento del sopralluogo, l'immobile era nella piena disponibilità dei debitori, [REDACTED], i quali lo occupano unitamente ai loro due figli.

Il bene pignorato risulta di proprietà dei debitori, [REDACTED], entrambi residenti nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Santa Lucia n.118, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Elio Casalino del 5 giugno 2007, Rep. N.34827 Racc. N.14621 (ved. Allegato n.2), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20.06.2007 ai nn. 24223 Reg. Part. e 49632 Reg. Gen., con il quale [REDACTED] acquistavano la proprietà dell'immobile di cui trattasi dal [REDACTED].

Il titolo di provenienza suindicato ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

*13) **determini** il valore di mercato dell'immobile, proceda al calcolo della superficie, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; **indichi** specificamente eventuali spese per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; 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:*

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq. 93,50 circa; la superficie lorda dell'appartamento è pari a 108,00 mq, mentre la superficie del balcone è pari a mq. 9,40.



Le superfici del balcone e del posto auto sono state omogeneizzate a quella principale tramite opportuni coefficienti di ponderazione, in accordo a quanto previsto dal D.P.R. n.138/98; in particolare sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- balcone: 30% della superficie:  $9,40 \text{ mq} \times 0,30 = 2,82 \text{ mq}$
- posto auto scoperto: 25% della superficie:  $12,00 \text{ mq} \times 0,25 = 3,00 \text{ mq}$

Dunque, le superfici del balcone e del posto auto, omogeneizzate a quella principale tramite i coefficienti di ponderazione suindicati, risultano pari 5,82 mq. (arrotondabile a 6,00 mq.).

Riepilogando, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione risulta pari a mq. 114,00 circa (mq. 108,00 + mq. 6,00).

▪ **Stima del valore degli immobili:**

La stima dell'immobile di cui trattasi è stata preceduta da un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla conoscenza dei prezzi che vengono normalmente praticati, nelle libere contrattazioni di compravendita, per i fabbricati che, per le loro caratteristiche costruttive, di posizione e di destinazione d'uso, si avvicinano a quelle del fabbricato oggetto di stima. Pertanto il procedimento di stima utilizzato è quello per confronto diretto di valori unitari, il quale consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di edifici analoghi, dei quali sia noto il prezzo di compravendita.

Il procedimento sintetico diretto è basato, dunque, sulla ricerca dei valori di mercato, riferiti ad immobili simili e con la stessa destinazione d'uso, tenendo conto delle "condizioni estrinseche ed intrinseche del bene", che sono quelle proprie dell'immobile, rappresentate dall'epoca della



costruzione, dalla destinazione d'uso, dalle caratteristiche architettoniche, dallo stato di manutenzione, dall'impiantistica, etc.

A tal proposito, si fa presente che il fabbricato di cui trattasi presenta condizioni di discreto decoro, analoghe a quelle degli edifici ubicati nelle immediate vicinanze, sebbene non si configuri come un edificio di lusso né di particolare rilevanza architettonica. In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento, dotato di rifiniture di tipo medio, versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

*Indagine di mercato svolta in zona:*

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del *metodo di stima sintetico*; l'immobile, in sostanza, viene comparato ad altri ad esso analoghi di cui siano noti i prezzi di mercato. Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima il metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre sono state desunte dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate (nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare) le quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale relative al Comune di Fonte Nuova per la località in esame e per la destinazione residenziale; tali quotazioni, riferite al 1° semestre del 2022, per le abitazioni civili e per lo stato conservativo normale, oscillano da un valore minimo di 1.100,00 €/mq ad un valore massimo di 1.600,00 €/mq (i valori di mercato sono riferiti alla superficie lorda).

Si precisa che le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia



edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo; i valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dunque, dalla ricerca di mercato effettuata e dal confronto con valutazioni di immobili simili siti nella stessa zona, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore a mq dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta pari ad Euro 1.400,00, tenuto conto in particolare del taglio dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione.

Come già illustrato in precedenza, la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a 114,00 mq (con le superfici del balcone e del posto auto scoperto omogeneizzate a quella principale tramite opportuni coefficienti di ponderazione).

Pertanto, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie commerciale, si ottiene il valore complessivo dell'immobile: Euro 1.400,00/mq x mq. 114,00 = Euro 159.600,00.

Prezzo abbattuto del 10% (quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi): Euro 159.600,00 – 10% = Euro 143.640,00

Come già accennato, in relazione alle difformità catastali, si dovrà procedere ad effettuare le variazioni per l'aggiornamento della planimetria e per la voltura dell'intestazione; si stima un costo di Euro 1.000,00 per effettuare gli aggiornamenti suddetti, comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

Si precisa, inoltre, che dai contatti intercorsi con l'amministratore del condominio di Via Santa Lucia n.118, l'importo delle spese condominiali insolute nel biennio ammontano ad Euro 2.696,34.



In definitiva **il valore complessivo dell'immobile**, determinato con il procedimento di stima sintetico, detraendo gli importi suindicati (per le variazioni catastali e per le spese condominiali insolute), è il seguente:

Euro 143.640,00 - Euro 3.696,34 = Euro 139.943,66 (arrotondabile ad **Euro 140.000,00**).

#### **4. Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione tecnica composta da n.20 pagine dattiloscritte con mezzi informatici oltre n.17 allegati.

Tivoli, li 29.04.2023

**Con Osservanza**

**Il C.T.U.**

**Dr. Ing. Federico Lazzaro**



## **Allegati**

1. Estratto del servizio di tracciatura online delle raccomandate al giorno 29/04/2023
2. Atto di compravendita a rogito a rogito Notaio Dr. Elio Casalino del 5 giugno 2007, Rep. N.34827 Racc. N.14621
3. Estratto di mappa catastale
4. Foto satellitare tratta da Google Earth
5. Visura catastale dell'appartamento (fg. 41, p.lla 2802, sub. 89)
6. Visura catastale del posto auto scoperto (fg. 41, p.lla 2802, sub. 196)
7. Certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dr. Rocco Mancuso in data 26 gennaio 2022
8. Ispezioni ipotecarie eseguite in data 27 febbraio 2023
9. Nota di trascrizione Reg. Part. 24222 - Reg. Gen. 49631
10. Nota inviata dall'amministratore del condominio di Via Santa Lucia n.118
11. Verbale di sopralluogo del 2 novembre 2022
12. Planimetria dell'immobile in scala 1:100
13. Planimetria catastale dell'appartamento
14. Planimetria catastale del posto auto scoperto
15. Concessione edilizia in sanatoria n.608 del 5 marzo 1998
16. Stralcio elaborato grafico allegato Concessione edilizia in sanatoria n.608 del 1998
17. Documentazione fotografica

