

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE : N. 110/2023



GIUDICE DELEGATO : Ill.mo Dott. Marco Piovano

C.T.U. : Ing. Luigi Tarei

CUSTODE : Avv. Naide Di Buccio

PROSSIMA UDIENZA : 27 febbraio 2024



1.PREMESSA

Il Giudice Delegato, Ill.mo Dott. Marco Piovano, con provvedimento del 14.06.2023, ha conferito al sottoscritto Ing. Luigi Tarei, l'incarico di esperto estimatore al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis c.p.c.; in data 16.06.2023 ho accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, mediante deposito telematico.

Il provvedimento di conferimento dell'incarico prevedeva quanto nel seguito riportato:

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito;....

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:



- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc;
5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo,
6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).
9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b) sommaria descrizione del bene
una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, 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;
 - c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"



- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

potenzialità edificatorie del bene

quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio;

i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*



l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;...

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE,

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate.

2. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il giorno 19/07/2023, alle ore 10,00, previa comunicazione alle parti, unitamente al custode, mi sono recato presso l'immobile pignorato; in tale data, siamo riusciti ad accedere all'immobile pignorato; alla presenza della [REDACTED] eseguito i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nell'allegato 1 e' riportato il verbale del sopra indicato sopralluogo.

Al fine di reperire la documentazione e le certificazioni necessarie alla redazione della presente relazione, ho eseguito accertamenti presso gli uffici del catasto e gli uffici del Comune di Sacrofano.

3. INDAGINI SVOLTE

Le indagini svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Sacrofano e sono state finalizzate all'ottenimento di dati significativi relativi all'andamento del mercato locale degli immobili.

4. RISPOSTE AI QUESITI E RELAZIONE DI STIMA

OPERAZIONI PRELIMINARI

In atti è presente l'atto di pignoramento e la relazione sostitutiva notarile dal loro esame è emerso :

- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;



- i dati catastali corrispondono alle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

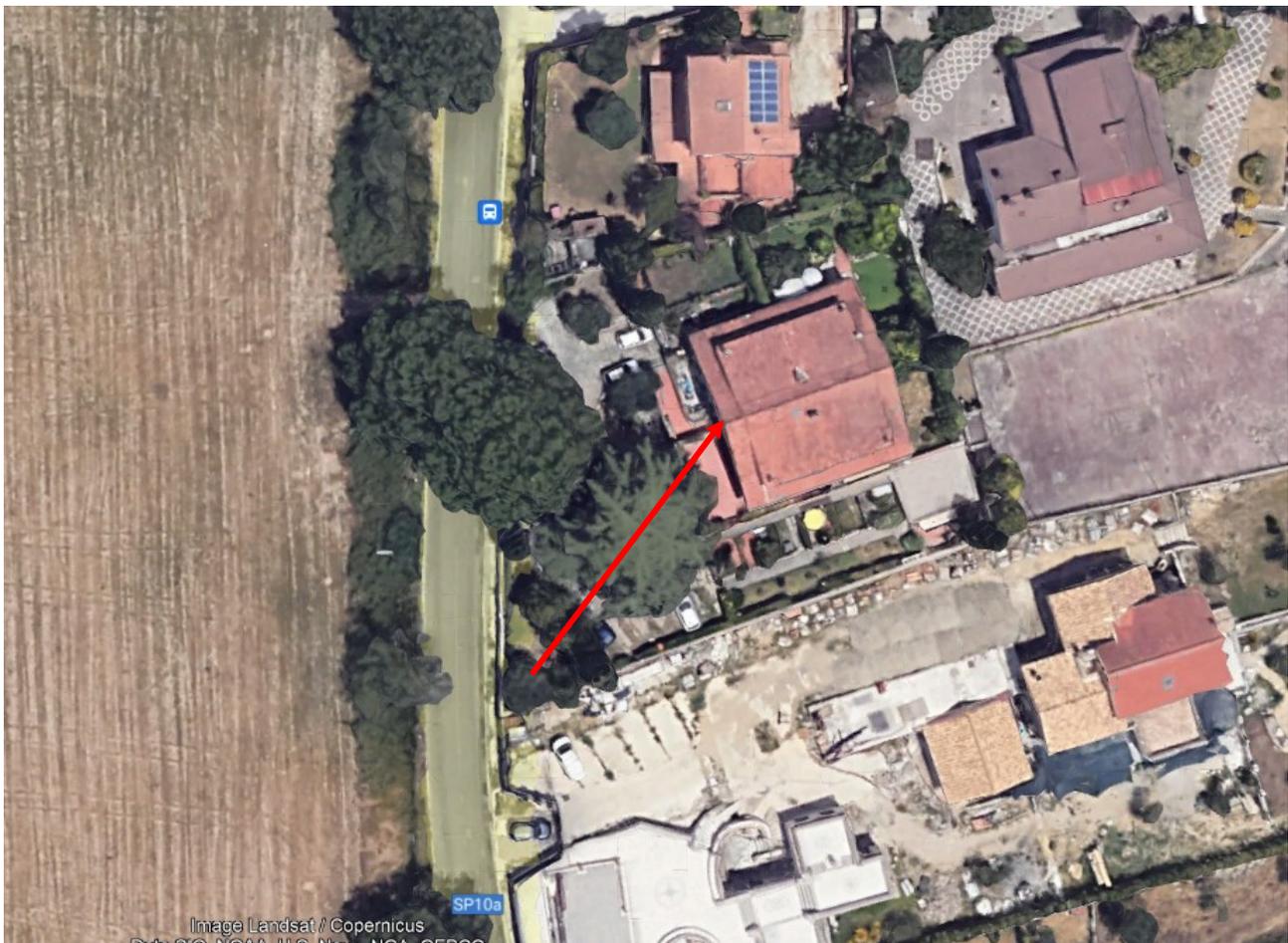
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento e' il seguente, facente parte del fabbricato sito nel **Comune di Sacrofano Via Scarofanese n.3619**:

- **appartamento con giardino posto al piano primo seminterrato, distinto con l'interno E;**
- **posto auto scoperto, distinto con l'interno 5**

L' appartamento fa parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale completato nel 1982 la struttura portante e' in cemento armato, la copertura a tetto con tegole, la finitura esterna in intonaco giallo lo stato di conservazione del complesso immobiliare e' medio.

Il complesso edilizio è ubicato in una zona residenziale denominata "Monte Caminetto" distante circa 6 km dal centro di Sacrofano; nel seguito e' riportata una foto aerea del complesso immobiliare.



- Foto aerea tratta da google earth del complesso immobiliare Via Scarofanese 3619, Sacrofano.



Dati catastali e confini catasto fabbricati del Comune di Sacrofano**Appartamento e giardino**

Data: 23/06/2023 Ora: 16.28.46 Segue

Visura n.: T259651 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2023

Dati della richiesta	Comune di SACROFANO (Codice:H658)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 20 Particella: 312 Sub.: 17

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	317 312	17			A/2	1	3 vani	Totale: 30 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 29 m ²	Euro 278,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SACROFANESE n. RM 3,1-SC Interno E Piano S1												
Notifica		Notifica n. 61242/1997				Partita		1001504		Mod.58		-

Confini: appartamento int.D, appartamento int.F, distacco condominiale , salvo altri.

Posto auto scoperto

Data: 23/06/2023 Ora: 16.31.08 Segue

Visura n.: T260762 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2023

Dati della richiesta	Comune di SACROFANO (Codice:H658)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 20 Particella: 323 Sub.: 5

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	323	5			C/6	1	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 7,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SACROFANESE n. RM 3,1-SC Interno 5 Piano S1												
Notifica		Notifica n. 61372/1997				Partita		1001713		Mod.58		-

Confini: posto auto int.6, posto auto int.4, area di manovra, salvo altri.

Nell'allegato 2 è riportata la documentazione catastale del compendio immobiliare consistente in visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa; il compendio immobiliare risulta regolarmente accatastato

Descrizione

L'appartamento, ubicato al piano primo seminterrato, si sviluppa su un unico livello con la seguente distribuzione interna: monolocale con angolo cottura, bagno, giardino.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- infissi: portoncino di ingresso in legno, porte in legno, infissi in legno vetro-camera con tapparelle in plastica;
- pareti: intonacate e tinteggiate;

- pavimenti: gres porcellanato ;
- impianti: impianti idrico-sanitario, impianto elettrico; ambedue fatiscenti .
- giardino esterno a verde in stato di abbandono

Lo stato di conservazione dell'immobile e' pessimo.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono riuscito a reperire le dichiarazioni di conformità; non e' stato possibile reperire l' A.P.E.

Il posto auto scoperto non e' pavimentato ne' delimitato in alcun modo.

Nell'allegato 3 è riportata la documentazione fotografica del compendio immobiliare, nell'allegato 4 la planimetria dello stato di fatto.

Proprietà

in regime di separazione dei beni

Nell'allegato 5 e' riportata la nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

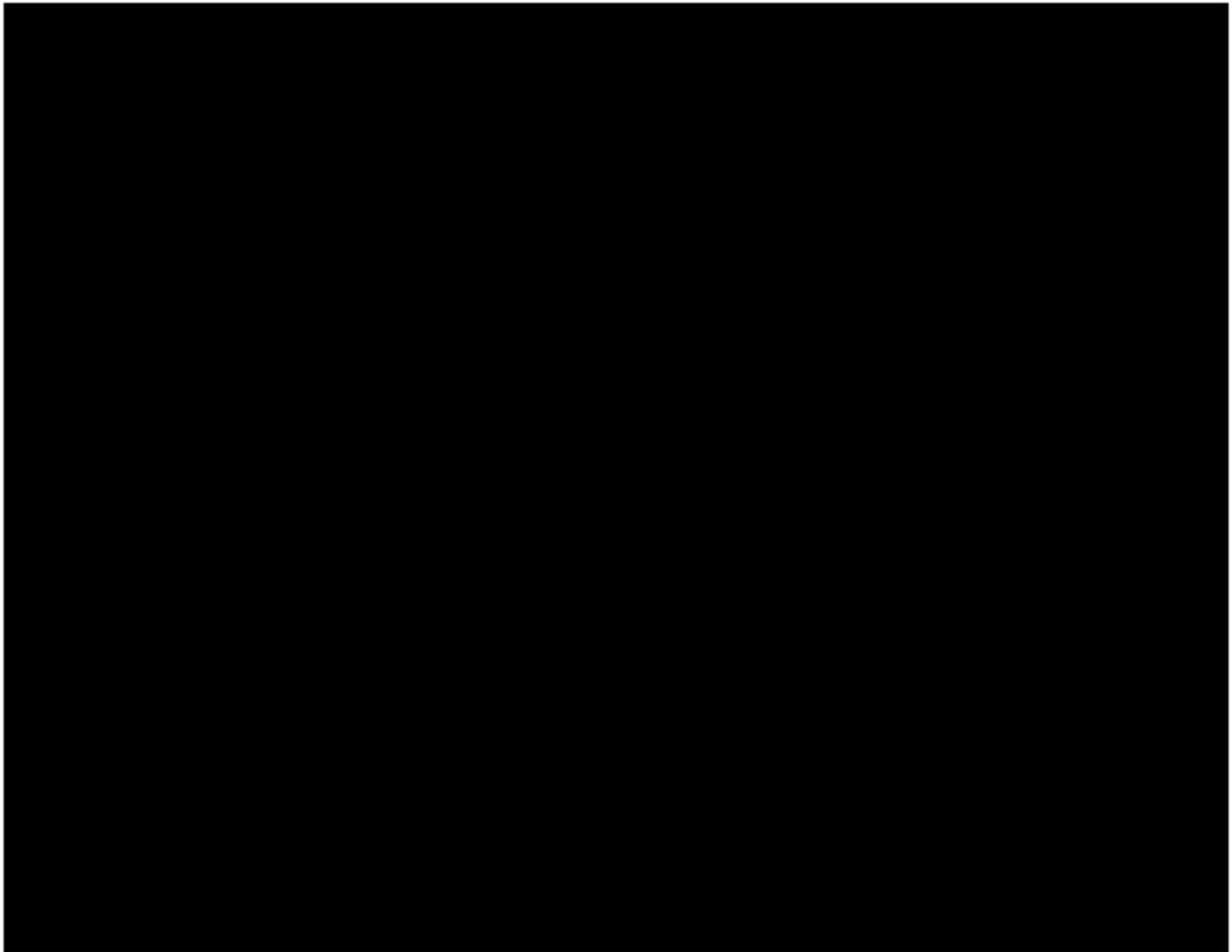
Possesso

FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in base alla documentazione in atti ed ai successivi aggiornamenti da me effettuati (all. 6), atti ai quali per completezza di informazioni si rimanda, alla data del 10 gennaio 2024 l'immobile risulta gravato esclusivamente dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 56382/11897 del 25/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 23/09/2008 Numero di repertorio 114779/32878 Notaio PAPI MARCO Sede ROMA





Nell'atto di provenienza non sono indicati vincoli quali censo, livello o uso civico; l'immobile non è interessato direttamente da vincoli artistici, storici; l'immobile non è interessato da vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o altri tipo di vincoli di tale genere o di altro genere

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacrofano.

Dall'esame della documentazione presente e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'edificio di cui l'immobile è parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sacrofano:

- Concessione Edilizia n.80 del 22/12/1978; in tale Concessione Edilizia l'immobile aveva destinazione "ripostiglio".
- In data 20.12.1986 prot. 6166 è stata presentata, dalla allora proprietaria [REDAZIONE]

Domanda di sanatoria ex legge 47/85 per il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale; il relativo titolo edilizio non è ancora stato rilasciato ma è rilasciabile

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile, è conforme alla sopra indicata domanda di condono ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- lieve differenza della tramezzatura e distribuzione;



Ritengo che, vista la tipologia, tale abuso sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 3.500 (€.1.500 oneri e diritti, € . 2.000,00 spese tecniche); tale spese tecniche includono anche quelle per il rilascio del condono.

Nell' allegato 7 è riportata la documentazione relativa alla Domanda di sanatoria.

SPESE CONDOMINIALI

In base alla documentazione fornita dall'amministratore del condominio (all.8), alla quale per completezza si rimanda, la situazione è la seguente:

- spese condominiali medie annue : € . 260,00 circa.
- spese condominiali insolte anno in corso ed anno solare precedente € . 520 circa.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

- *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 specificatamente 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;*

Le superfici delle unità immobiliari,risultano le seguenti :

Destinazione / Unità immobiliare	Superficie calpestabile e tramezzi (mq)	Superficie lorda (mq.)	Superficie Catastale
Abitazione piano primo interrato h = 2,70	25	27,50	
Giardino	15		
Posto auto scoperto			14

Nella tabella precedente per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo



assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$$S_C = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3 \text{ Dove :}$$

S_C = Superficie commerciale

S_L = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S_1, S_2, S_3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, in condizioni normali, da €/mq. 1.00,00 a €/mq. 1.600,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo inferiore al minimo; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 900,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda residenziale	27,50	1	27,50
Superficie giardino	15	0,33	4,95
Superficie posto auto scoperto	14	0,33	4,62
Totale superficie commerciale			37,00

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che valore di mercato del compendio immobiliare facente parte del fabbricato sito nel **Comune di Sacrofano Via Sacrofanese n.3619, composto da appartamento con giardino posto al piano primo seminterrato, distinto con l'interno E e posto auto scoperto, distinto con l'interno 5**, come sopra identificato e descritto e' il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato – spese regolarizzazione urbanistica e catastale

Valutazione commerciale = mq. 37,00 x €/mq. 900,00 = €. 33.300,00 - €. 3.500,00 - €. 29.800,00



Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato = €. 29.800 x 0,9 = €. 26.820,00 arrotondato €. 27.000,00

5.TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Come nel seguito evidenziato, in data 15.01.2024, ho trasmesso alle parti interessate la relazione; nessuna delle parti mi ha trasmesso osservazioni.

Tribunale di Tivoli E.I. 110 2023

Da luigitarei@pec.ording.roma.it <luigitarei@pec.ording.roma.it>
A [filippocoleine](mailto:filippocoleine@ordineavvocatiroma.org) <filippocoleine@ordineavvocatiroma.org>,
gabrieleferabecoli@ordineavvocatiroma.org
<gabrieleferabecoli@ordineavvocatiroma.org>, naide.dibuccio@pecavvocatitivoli.it
<naide.dibuccio@pecavvocatitivoli.it>
Data lunedì 15 gennaio 2024 - 11:33

Si trasmette in allegato bozza di relazione per procedura in oggetto

Distinti Saluti

Ing. Luigi Tarei

ING. LUIGI TAREI

Via San Bernardino da Siena 51 – 00019 Tivoli (ROMA) – Tel. e Fax 0774334764 –

E-mail : luigitarei@libero.it – pec. luigitarei@pec.ording.roma.it

Part. I.V.A. 06911211008 – Codice Fiscale TRALGU64L10H501T – Ordine Ingegneri Roma n. 15790

Relazione 110 2023 bozza.pdf
Allegato n.1 - Verbale di sopralluogo .pdf
Allegato n.2 - Documentazione catastale .pdf
Allegato n.3 - Documentazione fotografica.pdf
Allegato n.4 - Planimetria .pdf
Allegato n.5 - Nota trascrizione atto di compravendita .pdf
Allegato n.6 - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari.pdf
Allegato n.7 - Domanda di Condonò .pdf
Allegato n. 8 - Documentazione Condominiale .pdf

Ritenendo di aver bene e fedelmente compiutamente adempiuto l'incarico affidatomi, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Tivoli, 22 Gennaio 2024

Il C.T.U.

Ing. Tarei Luigi



Allegati :

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Planimetria
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- 7) Documentazione Urbanistica
- 8) Documentazione Condominiale

