Tribunale Ordinario di Tivoli

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. n°162/2020

Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli

Creditore: **Fino 1 Securitisation S.r.l.**

Debitore: [redacted]

Parte creditrice rapp.ta e difesa dagli Avvocati:

- **Avv. Pamela Schimperna**

Parte debitrice rapp.ta e difesa dall' **Avv. ---**

Custode del compendio immobiliare pignorato: **Avv. Carla Napoli**

dott.Ing. Vincenzo Vergelli

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

SOMMARIO

1	**PREMESSA**	**3**
1.1	QUESITI	3
2	**INIZIO OPERAZIONI PERITALI**	**7**
3	**RISPOSTE AI QUESITI**	**8**
4	**CONCLUSIONI**	**26**
5	**ELENCO ALLEGATI**	**27**

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

1 PREMESSA

Il sottoscritto Vincenzo Vergelli, nato a Tivoli (Rm) il 08/08/1974 e residente in Tivoli (Rm), via Igino Giordani 3, 00019, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con numero di iscrizione 26107-Sezione A, settori Civile e ambientale – Industriale – dell'Informazione, ha ricevuto con atto telematico del 05/05/2021 nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) in relazione al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n°162/2020 promosso dalla parte creditrice Fino 1 Securitisation S.r.l. nei confronti della parte debitrice Sig. Conti Christian (Allegato 1).

In data 13/05/2021 il sottoscritto ha prestato giuramento telematico.

In data 04/06/2021 hanno avuto inizio le operazioni peritali in cui sono stati effettuati il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

In data 14/09/2021 è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Zagarolo (RM).

1.1 QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, con atto del 05/05/2021, dispone che l'Esperto, risponda ai quesiti formulati:

a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) 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) descrizione sommaria 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

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo;
- 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) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

e) 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);

f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;

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

- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- 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).

i) Laddove abbia computato costi di sanatoria o di ripristino dell'immobile alla luce del quesito precedente, provveda a decurtare il prezzo praticato nell'ultimo esperimento di vendita dei predetti costi, se già non avvenuto nella precedente perizia e salvo che si tratti comunque di nuovi abusi edilizi, e lo decurti in ogni caso ulteriormente del 10% per assenza di garanzia per vizi.

j) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;

k) 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 insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

l) 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;

in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

m) 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.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

2 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 04 giugno 2021 lo scrivente CTU, ha effettuato il primo accesso ai luoghi oggetto di causa in Zagarolo (RM), in Via della Stazione n.22, per dare inizio alle operazioni peritali.

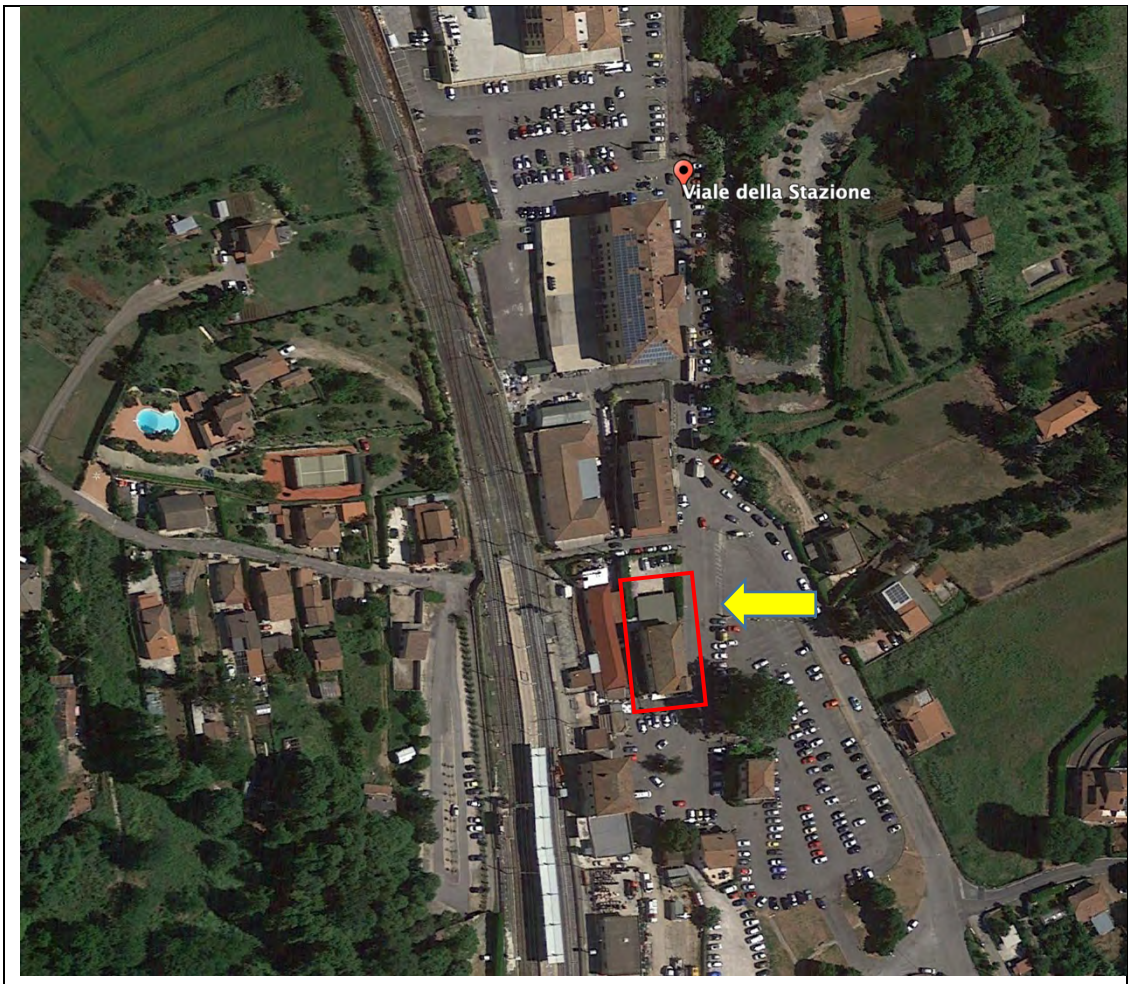

Immagine 1 – Luoghi oggetto del sopralluogo del 04 giugno 2021

Le operazioni peritali, come da verbale (Allegato 1), si sono svolte alla presenza del CTU, del Custode del compendio immobiliare, Avv. Carla Napoli.

Durante il suddetto sopralluogo Il CTU effettuava:

i) L'esame visivo dello stato attuale dei luoghi;

ii) Il rilievo metrico dell'immobile;

iii) L'acquisizione della documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi.

Dopo aver concluso la fase conoscitiva comprendente lo studio degli atti di causa, gli accessi, i rilievi, le visure, gli approfondimenti documentali, e tutto quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di essere sufficientemente edotto per rispondere con la massima serenità di giudizio ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

3 RISPOSTE AI QUESITI

a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) 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.

Il bene oggetto di stima è un parte di edificio con destinazione Commerciale/residenziale, sito nel comune di Zagarolo in Via della stazione n.22, in località Colle Barco, a circa 2 km dal centro del paese.

Il fabbricato e relativa corte confinano:

- **Nord:** FG.70 P.lla 1410;
- **Ovest:** FG.70 P.lla 276;
- **Sud:** Via della Stazione;
- **Est:** Via della Stazione.

Le proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare, sono censite al NCEU nel Comune di Zagarolo (RM):

- **FG. 70 P.lla 277 sub. 517**, Via della Stazione 22 piano T, categoria C/6 di classe 1 – consistenza: 150 mq) rendita € 2.711,40; ditta:
  1) Conti Christian nato a Roma il 30/10/1972, proprietà per 1/1 (cfr. visura e estratto di mappa - Allegato 3);

Dalla seguente figura 1, riportata anche in Allegato 3, è possibile osservare la posizione dei cespiti e i relativi confini.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

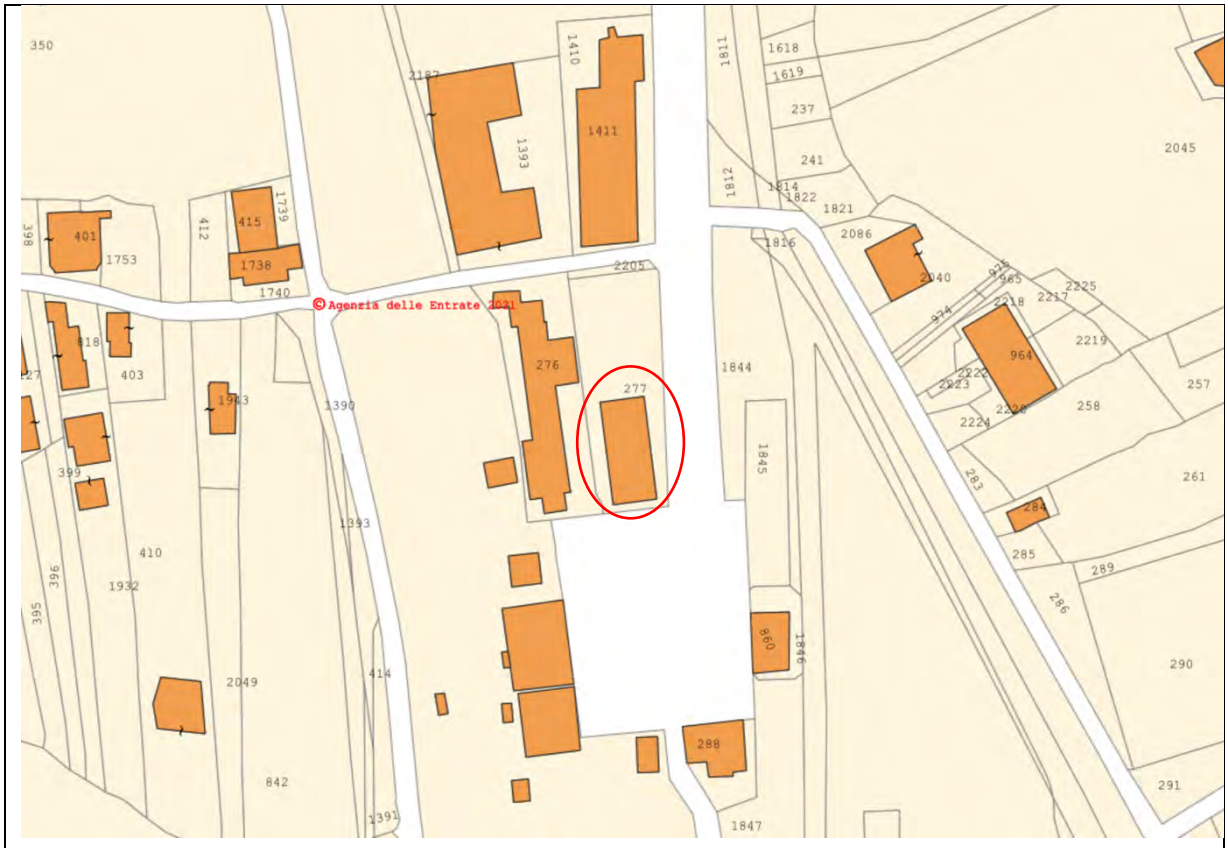

Figura 3 – estratto mappa catastale

Il cespite oggetto del pignoramento risulta di proprietà del Sig. Conti Christian, come bene personale.

b) descrizione sommaria 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;**

Il bene, locale ad uso commerciale, insiste in zona periferica del comune di Zagarolo, dove è presente la stazione ferroviaria.

L'immobile è sito al piano terra di un edificio su due piani e risulta adibito a uso commerciale.

Il cespite, secondo rilievo metrico, si compone al piano terra di: ingresso, locale commerciale, cucina, servizi igienici e pergolato esterno su corte comune.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

Dalla seguente figura 4 è possibile osservare la composizione dell'immobile in oggetto, risultante dal rilievo metrico eseguito in data 04.06.2021 (cfr. Allegato 4).

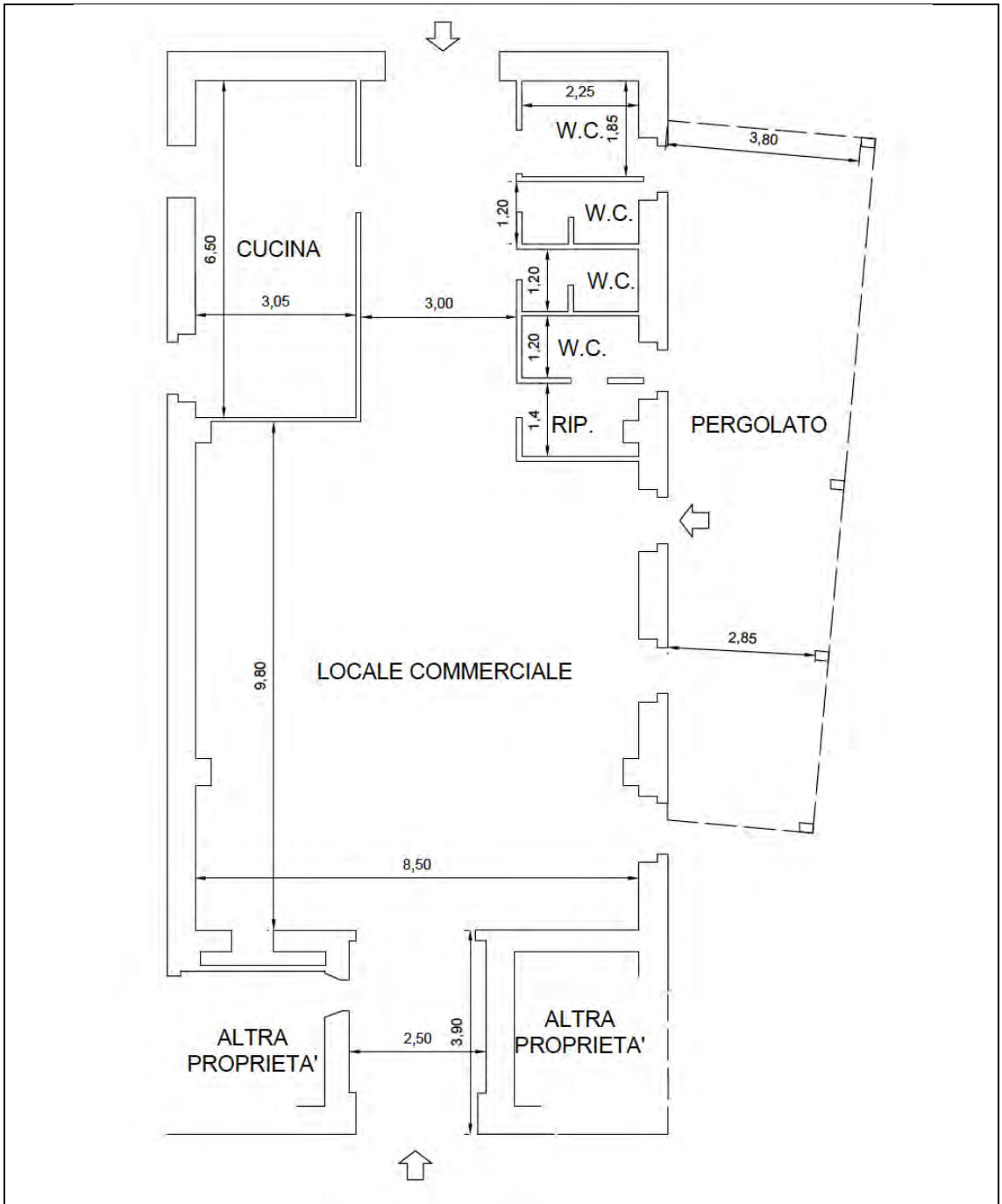

Figura 4 – P.T. composizione immobile come da rilievo metrico

Le caratteristiche costruttive principali dell'edificio sono le seguenti: struttura con pareti portanti. Solai in latero-cemento, tramezzi in muratura di laterizi forati; intonaci interni del tipo civile; pavimenti in ceramica; rivestimenti pareti bagno con maioliche in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni: finestre parte in legno e parte in ferro con inferriate esterne; impianto idrico ed

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

elettrico del tipo tradizionale sotto traccia; impianto di riscaldamento/raffreddamento con pompe di calore.

L'immobile presenta un allaccio alla fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi, sia per le parti principali che per quelle complementari e di rifinitura, buono.

La corte esterna indivisa, risulta in parte pavimentata e la restante a giardino.

L'accesso al cespite non presenta barriere architettoniche.

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 che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo;**
- **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;**

Il bene risulta essere nel diritto di proprietà del [redacted]

L'immobile risulta altresì occupato con titolo di locazione dalla Soc. Sofaco Srls con contratto di locazione stipulato in data 10/10/2019 antecedente al pignoramento (Allegato 8).

Il canone di locazione risulta fissato con importo pari a 500,00€ mensili.

Riguardo al giudizio di congruità del locale commerciale, lo stesso insiste in zona periferia D1 e da valori OMI risulta:

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA
Comune: ZAGAROLO
Fascia/zona: Periferica/COLLE BARCO-PALOMBARA-COLLE GENTILE-COLLE VILLA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1650	L	6,8	9,8	L

Per tali motivi, essendo la superficie pari a circa 150 mq, il valore stabilito del canone di locazione non risulta congruo ai valori di mercato che dovrebbe essere mediamente pari a 1.245 €.

La prima data utile per la scadenza del suddetto contratto di locazione, risulta essere il 14/10/2025.

Il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso, può essere stimato su un valore pari alla differenza tra giusto canone annuale di locazione e il canone previsto da contratto (1.245-500 = 745)

Ipotizzando che l'immobile potrebbe essere venduto all'asta, presumibilmente in una data non antecedente alla metà 2022, possiamo stimare un valore di deprezzamento pari a 745 x 12 x 3 anni ovvero pari a 26.820€.

d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:

- **tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;**
- **la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;**
- **laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;**

Nell'atto di pignoramento il cespite viene descritto come "locale negozio posto al piano terra, distinto con il numero interno 1.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Zagarolo al foglio 70, particella 277, subalterno 517, categ. C/1, cl.1, mq.150, rendita €2.711,40:

Il cespite di cui al Fg.70 part.277 sub.517 si è originato da part.377 ex sub. 514-515 per divisione-diversa distribuzione. A sua volta il sub. 514 ha avuto origine per scorporo corte dall'unità sub. 506. L'ex sub. 515 ha avuto origine per divisione dell' ex sub 513.

L'immobile ex sub 513 ha origine per divisione e scorporo corte dall'unita sub. 506.

L'ex. 506 a sua volta ha avuto origine per annessione di corte esclusiva dei sub. 3 e 502, già unità afferenti e edificate su area di corte. Ancor prima, in origine era ente urbano di are 7,71 part. 277.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Come riportato nella relazione notarile depositata in atti, con atto di compravendita a rogito del Notaio Sbardella Patrizio in data 05.09.2006, repertorio n. 85383/20341, trascritto il 08/09/2006 ai nn. 59332/36447 il Sig. [redacted] era pervenuto per averlo costruito su un'area acquistata con atto del 20/12/1990 del Notaio Giuseppe Valente, trascritto il 29/12/1990 ai n. 50651/35868 dalla [redacted]

Risulta presente altresì la trascrizione n.76587/45288 del 17/11/2006 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 25/10/2006 Rep. n. 50354/2006 del Tribunale di Roma. A favore dei [redacted]

Su tale trascrizione sono in corso verifiche sulla attuale sussistenza o cancellazione, come dichiarato dal soggetto pignorato.

e) 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);

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

Secondo quanto dichiarato dagli occupanti, non risulta costituito alcun condominio.

Risulta presente una servitù di accesso all'immobile di cui al FG.70 P.lla 277 sub. 516.

L'immobile è di proprietà dell'esecutato ma non risulta oggetto del pignoramento, vedi immagine seguente.

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 05/12/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ZAGAROLO** Codice: **M141**
Foglio:**70** Particella:**277** Subalterno:**516**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
◉	[redacted]		Proprieta'	1/1	

Tale sub. 516 infatti presenta l'accesso dall'ingresso del cespite pignorato, come si può osservare nella figura 5 seguente.

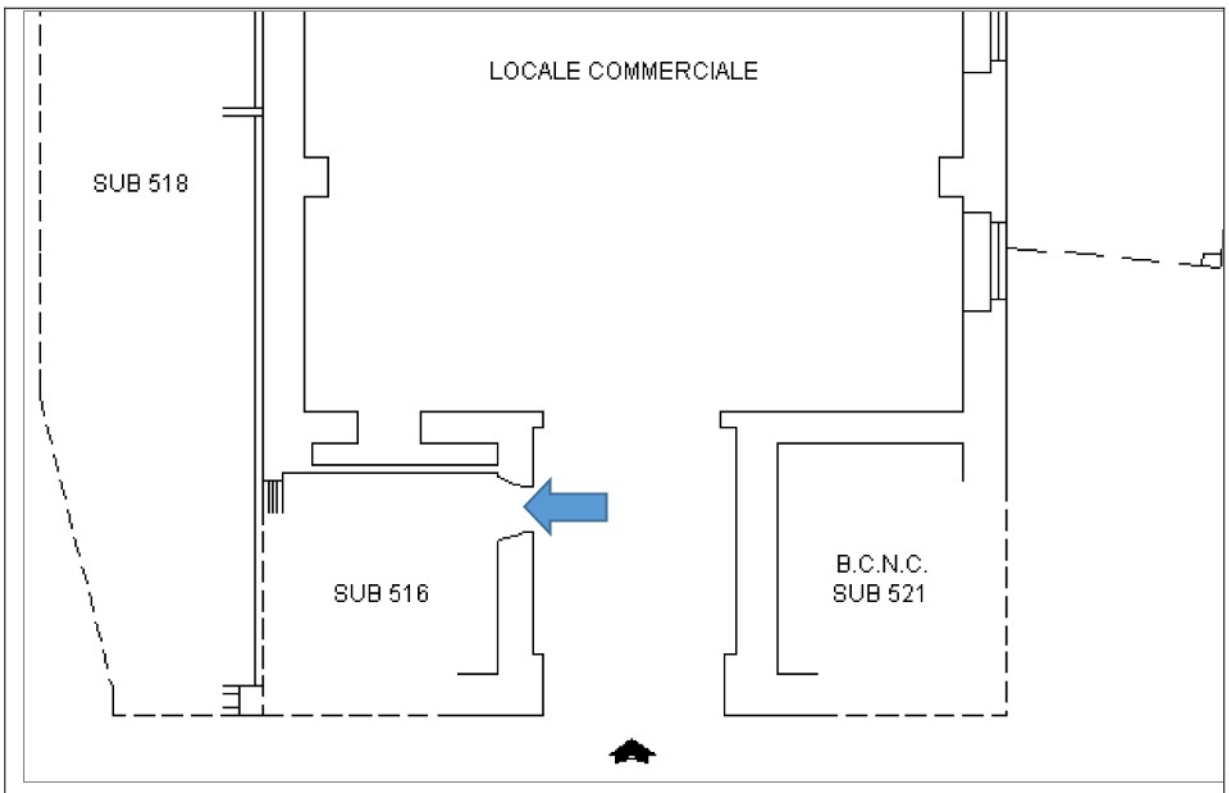

Figura 5 -Servitù d'accesso al sub. 516

Non sono noti altri vincoli, oneri o servitù gravanti sul bene.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

f) 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.;

Non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;

Non risultano pesi dovuto a censo, livello, uso civico o altro diritto gravanti sul bene.

Il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

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

- **individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;**
- **indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;**
- **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).**

Non risultano vincoli urbanistici gravanti sull'immobile.

Dalle indagini svolte presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Zagarolo (RM), l'immobile è stato costruito in data antecedente all'anno 1967.

Successivamente è stato rilasciato un permesso a costruire n. 17/2006 che ha interessato il piano primo e un permesso a costruire in sanatoria n. 388 del 06/02/2014 per ampliamento a piano terra di un locale di ristorazione e accessorio, con copertura a tetto.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

A seguire sono stati predisposti ulteriori titoli che hanno interessato l'immobile in oggetto ed in particolare l'ultimo titolo CILA n.79/2016.

Dal rilievo metrico e fotografico dei luoghi appare una sostanziale conformità di quanto costruito con l'ultimo titolo edilizio conseguito.

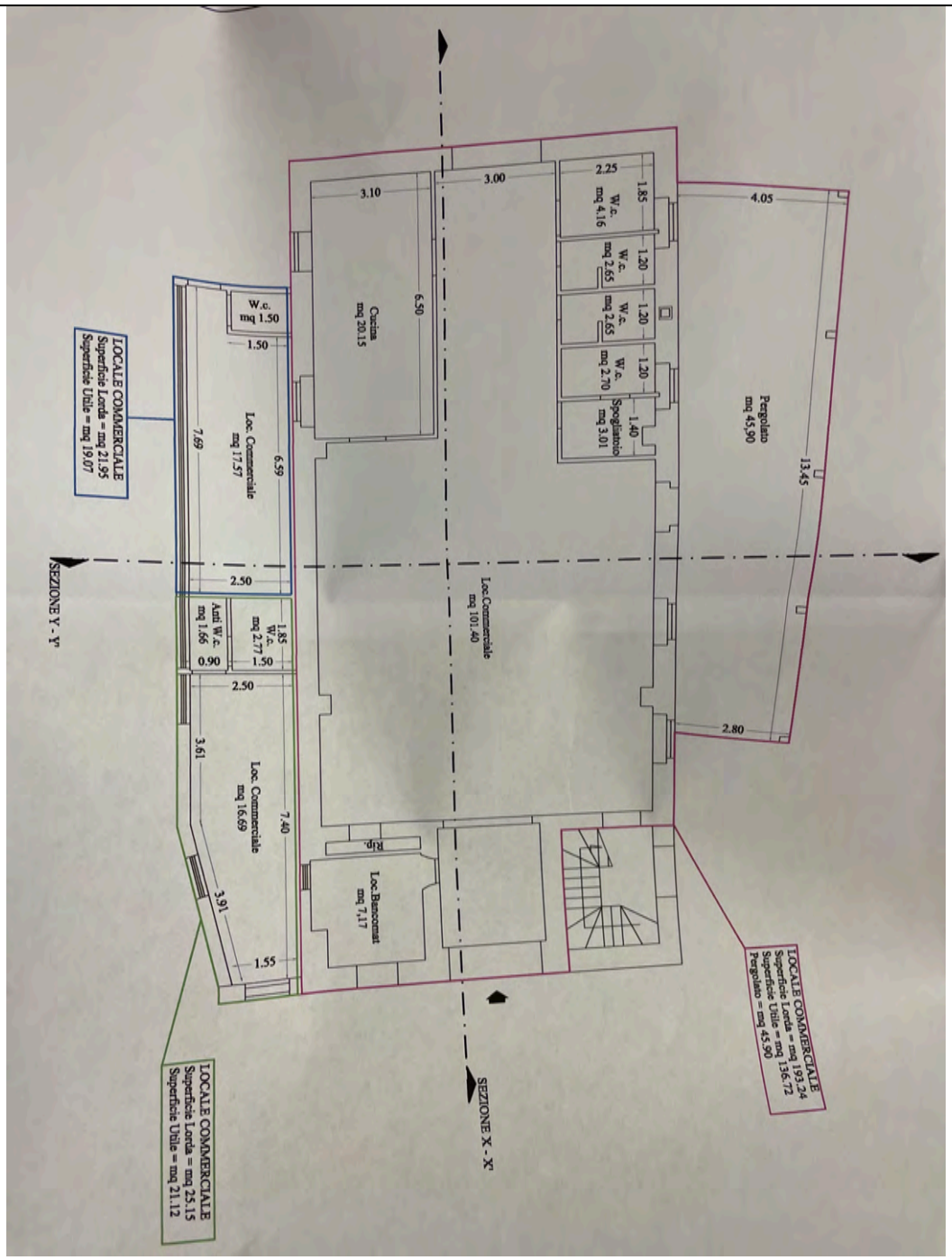

Figura 5 – Planimetria piano T – CILA n.79/2016

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

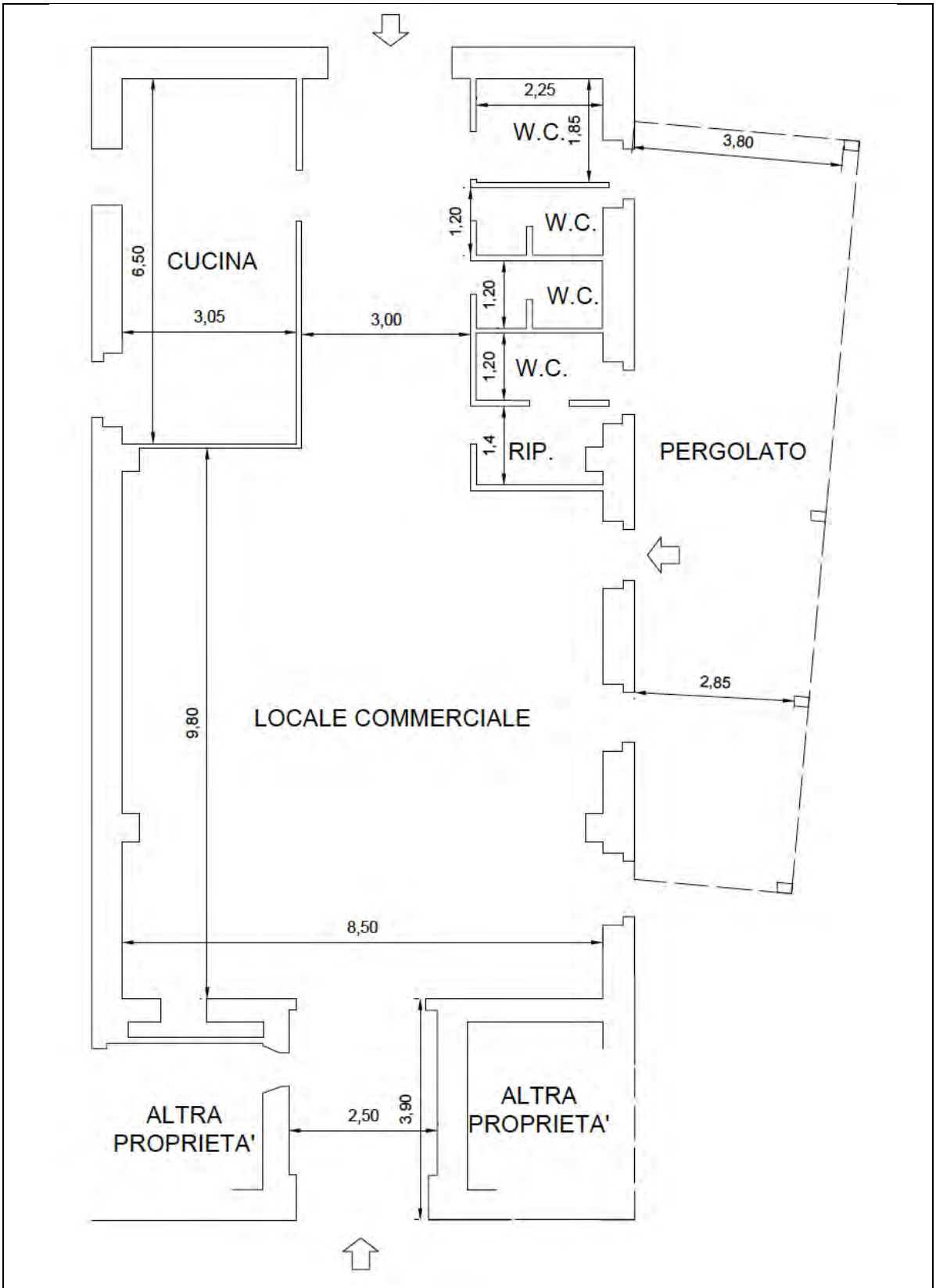

Figura 6 – Planimetria piano T – Rilievo metrico

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

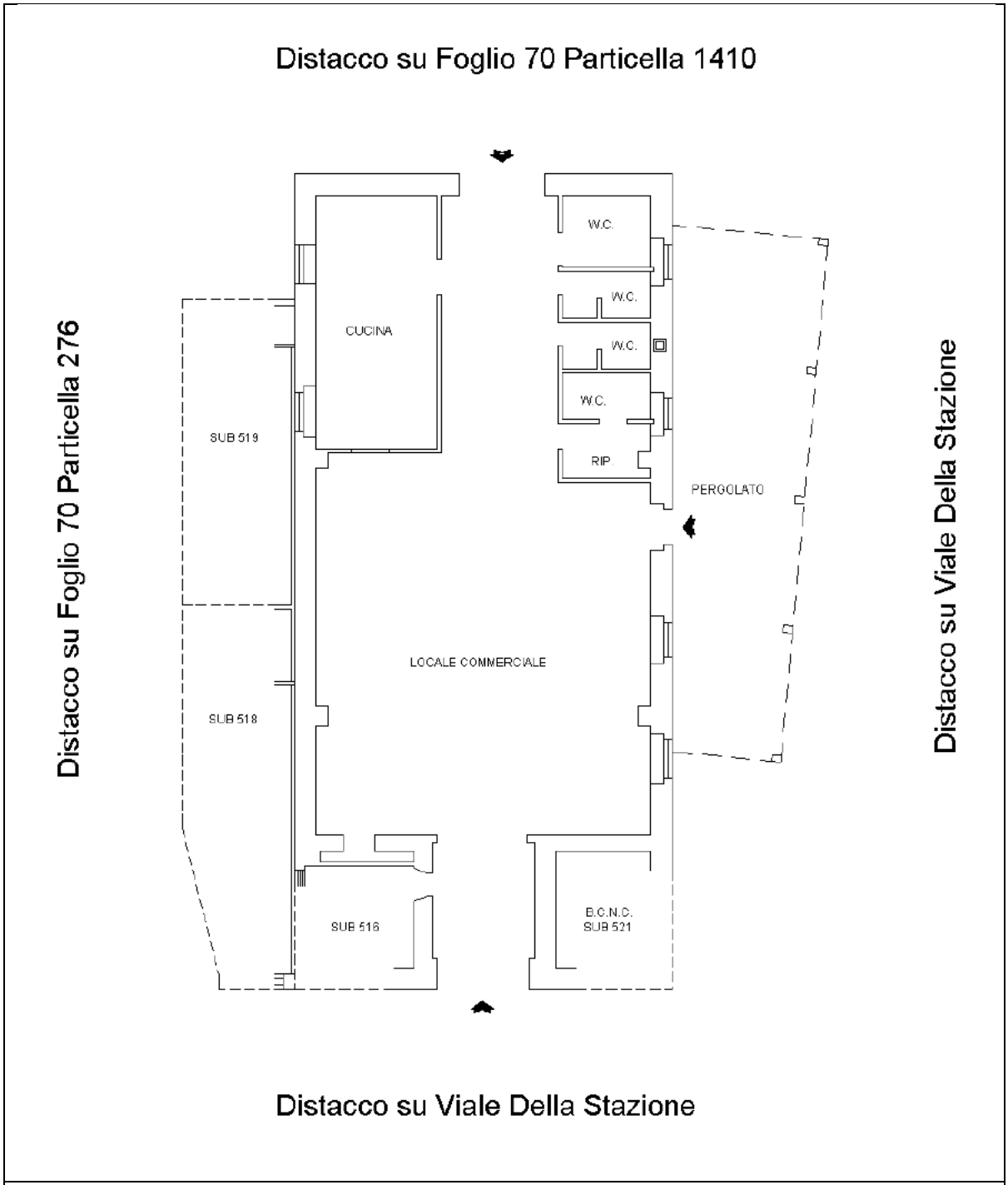

Figura 7– Planimetria piano T – Planimetria catastale

Pertanto si può concludere che sussiste conformità all'ultimo titolo abilitativo presente al Comune di Zagarolo.

Infine, è da segnalare che risulta presente agli atti un certificato di agibilità per l'immobile ma riferito all'anno 2002 e pertanto non rapportabile allo stato di fatto dell'immobile.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

i) Laddove abbia computato costi di sanatoria o di ripristino dell'immobile alla luce del quesito precedente, provveda a decurtare il prezzo praticato nell'ultimo esperimento di vendita dei predetti costi, se già non avvenuto nella precedente perizia e salvo che si tratti comunque di nuovi abusi edilizi, e lo decurti in ogni caso ulteriormente del 10% per assenza di garanzia per vizi.

CRITERIO DI STIMA

Prima di entrare nel merito della valutazione degli immobili in questione è opportuno fare delle obiettive considerazioni circa il metodo di stima da adottare.

Si ritiene che, per il mercato immobiliare attualmente statico per le incertezze e incognite dell'attuale crisi economica, in particolare poi nel settore immobiliare, il "metodo comparativo", basato su una ricerca di mercato puntuale e precisa che tenga conto di beni comparabili reali e specifici e di contrattazioni effettive, sia il più attendibile per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto, per determinare il valore commerciale degli immobili, si è proceduto ad una stima con il "metodo comparativo con punti di merito" prendendo come base il parametro tecnico a "mq di superficie commerciale" ed assumendo il prezzo unitario medio derivante da una attenta osservazione del mercato immobiliare della zona interessata e dalla comparazione dei fattori endogeni ed esogeni del bene in esame e dei beni simili presi in considerazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la stima della superficie commerciale si è tenuto conto di quanto indicato dal DPR 138/98, ovvero:

A - Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore

50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B - Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

50% Vani accessori comunicanti

25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti

10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Pertanto dal rilievo effettuato si ottiene per l'immobile in oggetto (FG. 70 P.lla 277 sub.517), risulta:

Calcolo della superficie commerciale

Tipo	Superficie	Coefficiente	Superficie ponderata
Commerciale	173	1,00	173
Veranda	45	0,60	27
Terrazza	0	0,40	0
Balcone	0	0,15	0
Cantina/deposito	0	0,50	0
Soffitta	0	0,50	0
Garage	0	0,50	0
Corte esterna ad uso esclusivo	0	0,10[1]	0
TOT. SUP: COMMERCIALE "IMMOBILE"			**200,0**

N.B. non rientrano nel calcolo della singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Premesso tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche

[1] 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

intrinseche ed estrinseche, agli immobili da valutare; vista l'epoca di realizzazione, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione e manutenzione esterno e interno; vista la distribuzione planimetrica interna sufficientemente funzionale; vista l'ubicazione nel contesto urbano e territoriale caratterizzato, da una zona periferica non vicina al centro urbano, vista la tipologia del fabbricato e di quelli limitrofi e altresì considerata l'accessibilità e funzionalità della strada di accesso e la vicinanza della ferrovia "Roma-Cassino"; fatte le necessarie considerazioni e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può stimare l'immobile, come segue:

- Immobili commerciali: **€ 1.375,00** (milletrecentosettantacinque/00) per mq di superficie commerciale;

Tale valore può considerarsi come "medio" tra quelli emersi dalle indagini sui prezzi di mercato (Allegato 6).

Per ottenere il valore di stima del bene, è necessario fare riferimento al coefficiente moltiplicativo che deriva dal prodotto degli indici di merito. Nella tabella seguente, si riportano tutti gli indici di merito considerati. Il prodotto della superficie commerciale ottenuta, moltiplicato per il coefficiente di merito complessivo, fornirà il valore di stima reale. Infine verrà indicato a seguire il valore dell'immobile a meno dei vizi e difformità riscontrate al fine di ottenere un valore reale. In ultimo sarà indicato anche il prezzo abbattuto di un ulteriore 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	*	1	1,00
	Casa a schiera	1,02		1	
	Casa singola	1,04		0	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	
	Più di 40 anni	0,80	*	1	0,80
FINITURE	Storiche	1,10		0	
	Signorili	1,05		0	
	Civili	1,00	*	1	1,00
	Economiche	0,90		0	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	
	Buona	1,00	*	1	1,00
	Scadente	0,95		0	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	*	1	1,00
	Assente 2° piano	0,95		0	
	Assente 3° piano	0,88		0	

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

	Assente 4° piano	0,80		0	
	Assente 5° piano	0,70		0	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	*	1	1,00
	Singolo	0,95		0	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	*	1	1,05
	Centrale	1,00		0	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04		0	
	Autonomo totale	1,02	*	1	1,02
	Autonomo parziale	1,01		0	
	Assente	1,00		0	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	
	Doppi vetri	1,00	*	1	1,00
	Vetro singolo	0,98		0	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	
	Cortile	1,02	*	1	1,02
	Giardino	1,04		0	
	Parco	1,06		0	
FACILITA' DI PARCHEGGIO	Facile	1,00	*	1	1,00
	Difficoltoso	0,90		0	
ESPOSIZIONE	Zona molto trafficata	1,05	*	1	1,05
	Zona mediamente trafficata	1,00		0	
	Zona poco trafficata	0,95		0	
	Zona isolata	0,90		0	
COEFFICIENTE TOTALE					**0,92**

Pertanto, alla luce delle precedenti considerazioni, il valore commerciale dei beni oggetto della presente valutazione (FG. 70 P.lla 277 sub.517), siti in Via della Stazione n.22, risulta essere:

mq 200 x 0,92 x € 1.375,00/mq = **€ 253.000**

Da cui, il valore totale del compendio pignorato risulta essere pari a: **€ 253.000,0**

Il valore del compendio immobiliare pignorato, sarà pari a:

VALORE DI STIMA	
€ 253.000,0 –	Valore di mercato
€ 253.000,0	**Valore a meno di vizi e difformità riscontrate**
253.000 – 10%	10% quale riduzione valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.
227.700,0	**Valore per assenza garanzia vizi**

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEL BENE

Qualità dell'immobile	Locale commerciale (FG. 70 P.lla 277 sub.517)
Ubicazione dell'immobile	Comune di Zagarolo (RM), Loc. Colle Barco, Via della Stazione n.22
Composizione Immobile	L'immobile si compone di: • P.T: locale commerciale, cucina, servizi igienici e pergolato esterno costruito su corte indivisa;
Descrizione catastale	- **FG. 70 P.lla 277 sub. 517**, Via della Stazione 22 piano T, categoria C/6 di classe 1 – consistenza: 150 mq) rendita € 2.711,40; ditta: 1) Conti Christian nata Roma il 30/10/1972, proprietà per 1/1
Altezza netta	media 3,40 mt.
Confini	- **Nord:** Distacco su altra proprietà (Fg.70 P.lla 1410); - **Ovest:** Distacco su altra proprietà (Fg.70 P.lla 276); - **Sud:** Distacco su viale della Stazione; - **Est:** Distacco su viale della Stazione;
Provenienza del bene	L'immobile pignorato è pervenuto al Si[redacted] con formalità eseguita in data 05.09.2006 repertorio n. 85383/20341 in forza di atto di compravendita a rogito del Sbardella Patrizio la Soc. Guazzolini Immobiliare S.r.l. vendeva al [redacted], la piena proprietà dell' immobile. Alla [redacted] l'immobile era pervenuto per averlo costruito su un'area acquistata con atto del 20/12/1990 del Notaio Giuseppe Valente, trascritto il 29/12/1990 ai n. 50651/35868 dalla Soc. Alac S.r.l.
Attuale proprietà del bene	Il cespite distinto in catasto fabbricati del Comune di Zagarolo in FG. 70 P.lla 277 sub.517 è di piena proprietà del Sig. Conti Christian.
Iscrizioni e trascrizioni	Da quanto riportato nel certificato notarile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: A favore Unicredit Banca S.p.A. e con[redacted] - iscritta ipoteca per 460.000 al n.59333/14822 del 08/09/2006 formalità a favore della Unicredit Banca S.p.A. in forza di contratti di mutuo 05/09/2006 rogito Notaio Sbardella Patrizio per capita di Euro 230.000. Il mutuo riguarda tra altri anche il cespite in oggetto. [redacted] - trascrizione n.76587/45288 del 17/11/2006 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 25/10/2006 Rep. n. 50354/2006 del [redacted] fra gli altri: Immobile C1 in Zagarolo (RM) Via della Stazione n.22, Piano T mq. 201, in catasto Fg.70 part.277 sub. 506.

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

	(Su tale trascrizione sono in corso verifiche sulla attuale sussistenza o cancellazione, come dichiarato dal soggetto pignorato). A favore Equitalia Sud S.p.A. e contr[redacted] - iscrizione nascente da ipoteca legale del 05/12/2013 Rep. n. 2271/9713 per capitale di 53.995,86 – ipoteca di 107.991,72 avente per oggetto fra gli altri l'immobile pignorato. A favore Unicredit Banca S.p.A. e contr[redacted] - Trascrizione pignoramento n.108878/7435 del 10/03/2017, avente tra altri anche il cespite in oggetto. A favore Fino 1 Securitisation S.r.l. e contr[redacted] - Trascrizione pignoramento n. 27303/18998 del 14/07/2020 del Tribunale di Tivoli avente tra altri anche il cespite in oggetto.
Occupazione dell'immobile	Attualmente l'immobile risulta occupato con titolo d[redacted] in data antecedente al presente pignoramento.
Regolarità edilizia ed urbanistica	L'immobile rispettare la conformità al titolo abilitativo presente presso l'ufficio di urbanistica del Comune di Zagarolo (RM).
Divisibilità	L'immobile risulta divisibile.
Abitabilità	Presente ma non aggiornata allo stato dell'immobile.
Valore di mercato	**€ 253.000,00**
Valore immobile a meno di vizi e difformità riscontrate	**€ 253.000,00**
Valore per assenza garanzia vizi	**€ 227.700,00**

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

SCHEDA RIEPILOGATIVA PER LA VENDITA

Lotto unico:

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa è:
parte del piano terra di un edificio con destinazione Commerciale/residenziale, sito nel comune di Zagarolo in Via della stazione n.22, in località Colle Barco.
Il cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta censito al NCEU nel Comune di Zagarolo (RM):

- **FG. 70 P.lla 277 sub. 517**, Via della Stazione 22 piano T, categoria C/6 di classe 1 – consistenza: 150 mq) rendita € 2.711,40; ditta:
  1) [redacted], proprietà per 1/1.

L'immobile si compone di:

- P.T: locale commerciale, cucina, servizi igienici e pergolato esterno costruito su corte indivisa.
- L'immobile presenta conformità all'ultimo titolo edilizio presente presso il Comune di Zagarolo.

Il lotto in oggetto viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: 227.700,00 Euro

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

4 CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta di n. 27 pagine e di n.1 verbale e altri documenti allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Tivoli, 10 gennaio 2022.

Con osservanza,

Il CTU

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544

5 ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbale di nomina; Allegato 2: Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali del 04/06/2021; Allegato 3: Visure storiche e planimetrie catastali; Allegato 4: Elaborato grafico di rilievo; Allegato 5: Documentazione relativa alla conformità al titolo edilizio dell'immobile; Allegato 6: Quotazioni immobiliari di zona; Allegato 7: Documentazione fotografica; Allegato 8: Contratto di locazione del locale alla Sofaco Srls; Allegato 9: Trasmissione dell'elaborato peritale al debitore esecutato.
Elenco allegati

Firmato Da: VERGELLI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c456c75c5f1b7494f06c8fb89c8b544