

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa F. Coccoli

Procedura N°470/2012 R.G.Es.

Promossa da: **Italfondiaro S.p.A.**

In danno di: [REDACTED]

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Federico Pietropaoli, con studio in 00024 Castel Madama (Rm) –  
viale Colle Fiorito n.4, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Roma al n.  
A24806 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del tribunale di Tivoli, in data 04/12/2013  
è stato nominato dalla S.V.I. "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio  
nell'esecuzione immobiliare R. G. Es. n. 470/2012 promossa da Italfondiaro S.p.A.  
c/ [REDACTED]. Dopo aver prestato il giuramento di rito la S.V.I. ha conferito  
al sottoscritto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui  
all'art.567, 2° comma c.p.c.<sup>(1)</sup> segnalando immediatamente al Giudice ed al  
creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. provveda, quindi, previa comunicazione dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a  
mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti e a mezzo fax ai  
creditori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al  
debitore a consentire la visita dell'immobile;

**(1) Art. 567 c.p.c.  
Istanza di vendita**  
*II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*

3. (1° QUESITO) 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; 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 terreni) di cui all'art.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;

4. (2° QUESITO) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

5. (3° QUESITO) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

6. (4° QUESITO) 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;

7. (5° QUESITO) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8. (6° QUESITO) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9. (7° QUESITO) 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 al combinato disposto degli artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47;

10.(8° QUESITO) 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 G.E.) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11.(9° QUESITO) 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;

12.(10° QUESITO) 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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio;

13.(11° QUESITO) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14.(12° QUESITO) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla

procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un nuda proprietà;

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) invii, a mezzo fax o posta ordinaria oppure posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie oltre l'originale) sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (almeno versione 2000) recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale;

- e) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) le parti costituite che avessero bisogno di copia dell'elaborato tecnico, devono richiederla, non in cancelleria, bensì direttamente al perito che a sua volta è tenuto ad inviarla, oppure, consultarla direttamente in udienza;
- g) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata a dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 29/05/2014 alle ore 12.40 presso l'immobile oggetto di pignoramento. Previo avviso al debitore inoltrato dal custode giudiziario, ho effettuato l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, accompagnato dal custode giudiziario, Rag. Patrizio Battisti, nonché del ██████████ in qualità di esecutato proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento. Dopo aver dato lettura del mandato conferitomi effettuavo un accurato rilievo fotografico ed il rilievo metrico degli immobili oggetto di pignoramento.

Al fine di poter espletare al meglio l'incarico conferitomi, mi sono recato presso i seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria:

- Ufficio Tecnico del Comune di Sacrofano (ricerche per regolarità urbanistica ed edilizia);
- Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (ricerche e visure di natura catastale, ispezioni e visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Cancelleria del Tribunale di Tivoli (esame documenti in atti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.).

## 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

**1° QUESITO** *(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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; 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 terreni) di cui all'art.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)

Sul bene pignorato i [REDACTED], vantano i seguenti diritti reali (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):

- L'immobile sito in Scarofano, località Monte Quadraro, distinto in catasto al foglio 9, p.lla 158 è pervenuto ai medesimi a seguito di atto di Vendita a rogito del Notaio Filippo Corigliano in data 24/05/2004, rep. n. 38607, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 24/05/2004 al numero 10353/IT (Cfr. Allegato 9 - Atto di Proprietà). Con tale atto i Sig,ri [REDACTED] hanno acquistato l'immobile sito nel Comune di Scarofano, località Monte Quadraro, distinto in catasto al foglio 9, p.lla 158 ed in particolare: immobile composto di otto vani catastali, confinante unitamente con terreno annesso di circa 4.985,00 mq.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- 1) TIPO: ipoteca volontaria
  - ▣ iscritta in data 25/05/2004 al numero 27763 Registro Generale e numero 6292 Registro Particolare, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  - Immobile sito in Scarofano, località Monte Quadraro, distinto in catasto al foglio 9, p.lla 158;
- 2) TIPO: atto esecutivo o cautelare
  - ▣ iscritto in data 01/10/2012 al numero 42872 Registro Generale

e numero 30252 Registro Particolare, derivante da Verbale di pignoramento

immobili

- Immobile sito in Scarofano, località Monte Quadraro, distinto in catasto al foglio 9, p.lla 158;

**2° QUESITO** (*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale-segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo; rilevi l'esistenza di diritti demaniali -di superficie o servitù pubbliche- o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*)

Gli immobili siti in Sacrofano (RM), Località Monte Quadraro snc, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, p.lla 158 sono gravati dai seguenti vincoli:

- 1) vincolo sismico: zona sismica 3 di cui al DM 14/01/2008;
- 2) vicolo Paesaggistico P.T.P. ambito 4° "Valle del Tevere " e "Parco di Veio"
- 3) vincolo idrogeologico

**3° QUESITO** (*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*)

La proprietà oggetto di pignoramento risulta essere così identificata:

COMUNE 00060 Sacrofano (Rm)

INDIRIZZO Località Monte Quadraro

INTERNO

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Sacrofano, località Monte

Quadraro snc ed è distinto al N.C.E.U. al foglio 9, p.la 158

L'immobile risulta essere composto da due piani fuori terra. All'immobile si accede da un portico di superficie pari a 29,10 mq realizzato sulla facciata principale e da un portico di superficie pari a 21,00 mq sul prospetto laterale.

Al piano terra sono presenti un soggiorno di superficie utile pari a circa 34,10 mq, una sala di superficie utile pari a circa 19,80 mq, un ripostiglio di superficie utile pari a circa 3,90 mq, una cucina di superficie utile pari a circa 18,85 mq, un disimpegno di superficie utile pari a , 63 mq che collega la cucina al ripostiglio (2,10 mq) e ad una dispensa (13,40 mq).

Al piano primo si accede da un vano scala di superficie utile pari a circa 17,50 mq dal quale si acceda ad un corridoio (13,44 mq) che collega tutti gli ambienti del piano: tre WC di superficie utile complessiva pari a 16,05 mq, quattro camere di superficie utile complessiva pari a 59,29 mq, un guardaroba/disimpegno all'interno della camera principale di superficie pari a 6,15 mq, un terrazzo di superficie pari a 28,92 mq e un balcone di superficie pari a 5,00 mq.

Le finiture ed i rivestimenti risultano essere completate; in particolare la pavimentazione è in piastrelle di ceramiche, i servizi igienici hanno rivestimenti in ceramica.

Il bagno presenta pavimentazione, rivestimenti e rubinetteria di buona qualità. Le porte interne sono in legno. Le finestre sono in alluminio. Gli impianti risultano tutti funzionanti sia quello idrico che quello termico.

Esternamente l'edificio si articola su due piani fuori terra.

**4° QUESITO** (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 catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene (Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale).

Dalle visure catastali storiche allegate alla presente perizia, si evince quanto segue:

- Immobile sito in Sacrofano, Località Monte Quadraro snc, distinto in catasto al Foglio 9 P.IIa 158, categoria A/2 classe 4, consistenza 8 vani, sito al piano T, interno 1;

**5° QUESITO** (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)

L'ultima planimetria catastale in atti, relativa all'appartamento sito in Sacrofano, Località Monte Quadraro snc, presentata all'Agenzia del Territorio in data 09/02/2004 non risulta essere conforme a quanto rilevato durante le operazioni peritali; in particolare l'immobile risulta essere stato ampliato; in particolare risultano essere stati edificati due corpi aggiunti sui due livelli uno contenente in vano scala e l'altro relativo alla dispensa al piano terra e la camera al piano primo. Nella concessione, inoltre non risulta essere presente alcun portico, tantomeno il terrazzo al piano primo.

**6° QUESITO** (indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile sito nel comune di Sacrofano in Località Monte Quadraro snc, secondo quanto indicato nel P.R.G. vigente si trova all'interno della zona "Verde di

Salvaguardia paesistica" con indice di edificabilità pari a 0,01 mc/mq.

**7° QUESITO** *(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 al combinato disposto degli*

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

L'immobile è stato legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria n, 599 del

04/10/2002 per una superficie pari a 168,52 mq. La costruzione, al momento del

sopralluogo, risultava essere non conforme a quanto riportato della concessione

sopra citata, in particolare risultano essere stati edificati due corpi aggiunti sui due

livelli uno contenente in vano scala e l'altro relativo alla dispensa al piano terra e la

camera al piano primo. Nella concessione, inoltre non risulta essere presente alcun

portico, tantomeno il terrazzo al piano primo.

Non risulta essere presente in atti alcuna richiesta di Agibilità.

**8° QUESITO** *(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 G.E.- all'identificazione dei nuovi*

*confini e alla redazione del frazionamento)*

Per quanto riguarda l'immobile sito in Sacrofano, Località Monte Quadraro snc,

distinto in catasto al Foglio 9 P.IIa 158 il bene, per la propria natura e tipologia

edilizia non risulta poter essere frazionato.

*(Cfr. Allegato 2 - Rilievo dello stato dei Luoghi).*

**9° QUESITO** *(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)

Si valuti quanto riportato all'ottavo quesito.

**10° QUESITO** *(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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio)*

Come accertato dallo scrivente CTU e dal Custode Giudiziario, Rag. Patrizio Battisti, nel verbale di primo accesso del 29/05/2014, il compendio immobiliare attualmente risulta essere occupato dalla proprietà *(Cfr. Allegato 1 - Verbale di Sopralluogo)*.

**11° QUESITO** *(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

Il caso non ricorre.

**12° QUESITO** *(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento :l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un nuda proprietà)*

**Immobile sito in Sacrofano, Località Monte Quadraro snc, distinto in catasto al**

**Foglio 9 P.IIa 158.**

La stima avviene con il metodo sintetico che compara per qualità e consistenza gli immobili in esame rispetto a quelli messi in vendita con le medesime caratteristiche nella medesima zona del comune. A tale scopo è stata eseguita una specifica indagine volta ad accertare il livello dei prezzi per la zona di interesse. Il risultato dell'analisi è il seguente:

**IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:**

indagine	località	mq	valore di mercato	€/mq
1	Via Rimbomba	200	€ 430.000,00	2.150,00
2	Largo Santa Maria	210	€ 450.000,00	2.142,85
3	Via Montecaminetto	350	€ 770.000,00	2.200,00

Facendo la media tra i valori di mercato degli immobili individuati nella stessa zona e in zone limitrofe, si ha un valore di 2.164,00 €/mq approssimabile in difetto a 2.150,00 €/mq (Cfr. Allegato 8 - Annunci del Mercato Immobiliare).

A conferma di quanto emerge dall'analisi sopra riportata, si citano le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI per il comune di Guidonia Montecelio (Cfr. Allegato 7 - Dati OMI):

RESIDENZIALE Abitazioni civili	minimo	massimo	medio
Valori di mercato	1.600 €/mq	2.400 €/mq	2.000 €/mq

Fonte: Osservatorio valori immobiliari OMI – Anno 2013 semestre 2°

Ai fini della valutazione del valore commerciale dell'appartamento si ritiene pertanto di applicare il valore unitario pari a **2.100,00 €/mq** che rappresenta il valore medio tra il valore di mercato di immobili simili nella stessa zona e il valore medio OMI per abitazioni civili.

COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE

a	livello di piano	1,00
b	ubicazione	1,00
c	stato di conservazione e manutenzione	1,00
d	adeguatezza tecnologica	1,00

**Coefficiente di compensazione/omogeneizzazione**

**i      a\*b\*c\*d = 1.00**

VALORE UNITARIO DA APPLICARE NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

VALORE MEDIO	2.100,00
ceff. di Compensazione	1,00
<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>2.100,00</b>
<b>arrotondato a</b>	<b>2.100,00</b>

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e considerando al 50% i muri perimetrali condominiali. Le superfici degli altri ambienti sono state valutate attraverso le superfici di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei locali e dello stato di conservazione degli stessi. In particolare, la superficie dei balconi è stata ragguagliata al 25% della superficie totale:

mq	Coeff. Ragguaglio	Sr mq	€/mq	Valore €
----	-------------------	-------	------	----------

Sup. commerciale PT	101	1	101	2100	€ 212.100,00
Sup. commerciale P1	101	1	101	2100	€ 212.100,00

**VALORE STIMATO per l'immobile pignorato € 424.200,00**

⇒ **in cifra tonda € 425.000,00**

Il valore così ottenuto dovrà essere decurtato delle spese necessarie per l'ottenimento dell'agibilità e delle spese relative alle opere murarie legate al ripristino della situazione legittimata in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria in atti. In merito alla richiesta di agibilità dell'immobile viene stimato un costo complessivo a corpo pari ad € 5.000,00.

Per quanto concerne la demolizione delle parti non legittimate e il ripristino della scala, facendo riferimento alle Tariffe dei prezzi 2010 Regione Lazio si ha un totale di € 21.308,28 oltre IVA al 22% per un importo complessivo di € 25.996,10 (Cfr. *Allegato 11 - Computo Metrico Estimativo*)

**VALORE STIMATO per lavori da prezzario € 25.996,10 comprensivo IVA**  
che può ragionevolmente essere arrotondato a **€ 26.000,00**.

Ai fini della presente perizia considerato che è stato pignorato il 100% dell'appartamento sito in Sacrofano, Località Monte Quadraro snc, distinto in catasto al Foglio 9 P.IIa 158, si ha per lo stesso un valore di € 425.000,00 pari al 100% del valore complessivo stimato. Riassumendo ai fini della vendita del compendio immobiliare pignorato, si ottiene:

<b>Immobile Via Marco Simone, 82, quota pignorata 100% =</b>	<b>425.000,00 €</b>
<b>Costi per lavori di ripristino alla situazione legittimata =</b>	<b>26.000,00 €</b>
<b>Costi per richiesta agibilità e presentazione pratiche =</b>	<b>5.000,00 €</b>
<b>Valore stimato 394.000,00 €</b>	

**ALLEGATI:**

01. Verbale di sopralluogo del 29/05/2014;
02. Rilievo dello stato dei luoghi;
03. Documentazione fotografica;
04. Documentazione catastale: visure storiche, estratto di mappa e planimetrie;
05. Visure Ipotecarie;
06. Documentazione edilizia estratta presso il comune di Sacrofano;
07. Dati OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
08. Annunci del mercato immobiliare;
09. Atto di proprietà
10. Verbale di Nomina e Giuramento del CTU;
11. Computo Metrico Estimativo

*Castel Madama , data di deposito*

**IL C.T.U.**

**Ing. Federico Pietropaoli**