
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.236/2014 del R.G.E.

Procedura promossa da: Unciredit Spa

In danno di:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Adriana MAZZACANE

Custode: Avv. Alessandra Moreschini

Esperto: Dott. Geom. Gian Luca VIGLIETTA

Beni oggetto di perizia:

- 1) Appartamento sito nel Comune di Cerreto Laziale (RM),
in Via Costa Sole n.27 – piani T-1-2.



PREMESSA

All'udienza del 21/11/2016, il sottoscritto Dott. Geometra Gian Luca Viglietta, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Tivoli, con recapito professionale in Via del Trevio n.38, Tivoli (RM) email: viglietta.gianluca@libero.it, PEC: gianluca.viglietta@geopec.it, tel. 0774336183 – 3296167992, veniva incaricato esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestando giuramento di rito:

- Ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma;
- Ha acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Ha verificato la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare;
- Ha preso in visione la documentazione presente in atti;
- In data 31/01/2017 ha effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali rilevando delle difformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale e urbanistica;
- In data 28/02/2018, ha trasmesso per mezzo pec la bozza di relazione alle parti e tramite raccomandata alla parte esecutata.

2

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Al fine di acquisire i dati necessari a finalizzati allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

- 1 - Ha effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - all "A" - e Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Roma, - all "B" - riguardanti la consistenza, la provenienza del bene, nonché l'attuale titolarità del bene da stimare;
- 2 - Ha effettuato ricerche in Catasto per l'acquisizione della planimetria catastale - all "C";
- 3 - Ha effettuato richiesta al Comune di Cerreto Laziale per la visione del fascicolo edilizio relativamente alla legittimazione urbanistica/edilizia con conseguente acquisizione di parte della documentazione in esso contenuta e ritenuta utile - all "D";

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



- 4 - Ha effettuato il sopralluogo sul posto al fine di visionare e per valutare lo stato dei luoghi;
- 5 - Ha effettuato ricerche sui valori di riferimento del mercato immobiliare - all "E";
- 6 - Ha effettuato il calcolo per i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate nel bene - all "F";
- 7 - Ha effettuato lavoro di studio per ordinare i dati acquisiti e poter elaborare di conseguenza la presente perizia.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali:

Sovrapposizione mappa catastale - vista aerea



4

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un fabbricato ad uso residenziale, ubicato nel Comune di Cerreto Laziale (RM), con accesso da Via Costa Sole n.27, (precedentemente da Via della Libertà n.24/A) in zona centrale del paese, ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale.

L'ubicazione è nelle immediate vicinanze delle attività commerciali e dei servizi dell'area.

La sede Comunale è distante circa 100 metri, mentre l'ufficio postale è distante circa 250 metri in linea d'aria.

La Sp47 Empolitana, di ingresso ed uscita dal paese, è distante circa 1,1 Km, ed il casello autostradale di Vicovaro - Mandela (A24 Roma - L'Aquila - Teramo) circa 11 Km.

L'unità immobiliare pignorata è distribuita su tre piani all'interno della porzione di un piccolo fabbricato cielo/terra con accesso diretto su strada.

Il piano terra è composto da un vano d'ingresso, un bagno e una cucina abitabile.

In quest'ultima è presente la scala di accesso ai piani superiori.

Il piano primo è composto da un corridoio, un bagno e una camera da letto dotata di ripostiglio.

Infine al piano secondo, sono presenti due camere, di cui una dotata di ripostiglio.

In quest'ultimo piano, in particolare una delle due camere, risulta in fase di ristrutturazione per quanto riguarda la pavimentazione, il controsoffitto ancora da terminare, la scala d'accesso e le finiture.

L'attuale divisione interna degli ambienti risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio presentato in Comune (D.I.A. Prot. n. 1661 del 03/08/2006) - All. D - e dalla planimetria catastale presente in atti al N.C.E.U. (n. RM0349994 presentata in data 02/05/2006 - ALLEGATO C), quest'ultima coincidente con la pratica edilizia sopracitata.

L'appartamento pignorato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Laziale (RM) al Foglio 10, part.lla 395, sub 502, confina con il sub. 501 della medesima particella, con la particella 393 e con la strada comunale di accesso.

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



DATI CATASTALI**ABITAZIONE**

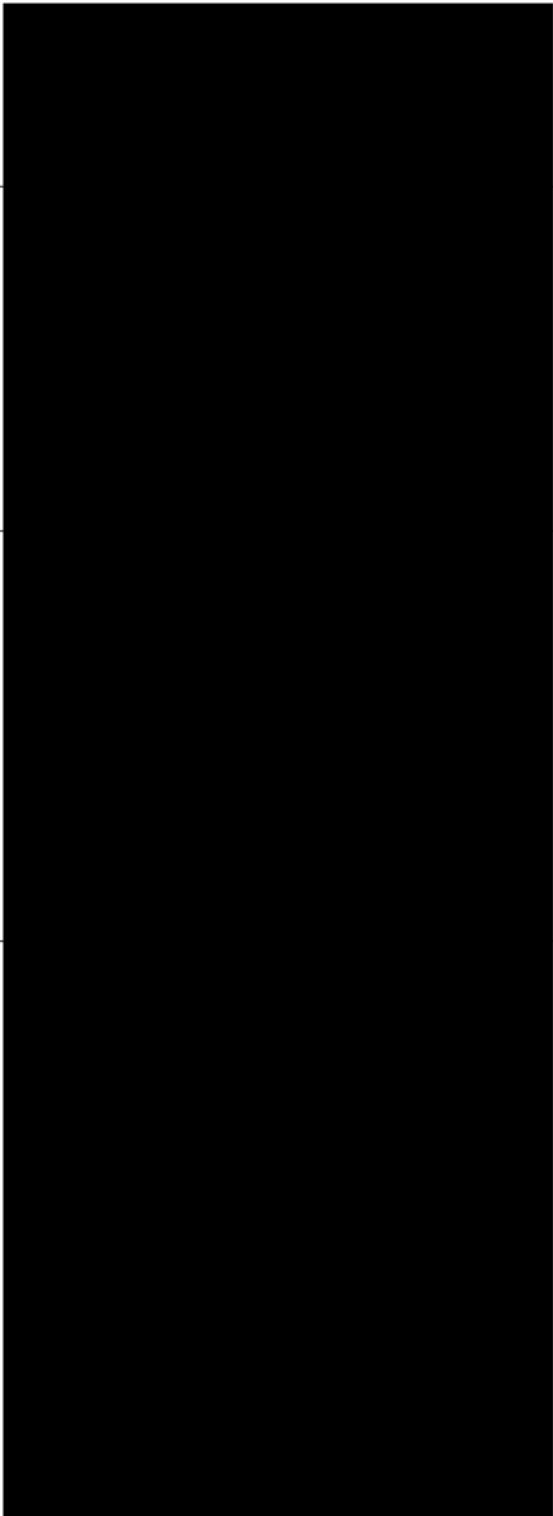
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Unità immobiliare dal 09/11/2015										
Sezione Urbana	Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita	
	10	395	502		A/4	3	7 vani	138 m ²	€. 198,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2007										
	10	395	502		A/4	3	7 vani		€. 198,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2007 Prot. n. RM0519004 in atti dal 02/05/2007 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 40756.1/2007)
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2006										
	10	395	502		A/4	3	7 vani		€. 198,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/12/2006 prot. n. RM1059298 in atti dal 28/12/2006 VARIATIONE DI TOPONOMASTICA (n. 142858.1/2006)
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2006										
	10	395	502		A/4	3	7 vani		€. 198,84	VARIAZIONE del 02/05/2006 prot. n. RM0349994 in atti dal 02/05/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIATIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49048.1/2006)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992										
	10	395			A/6	3	4,5 vani		€. 69,72 L.135.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIATIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
	10	395			A/6	3	4,5 vani		L. 297	Impianto meccanografico del 30/06/1987

6

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



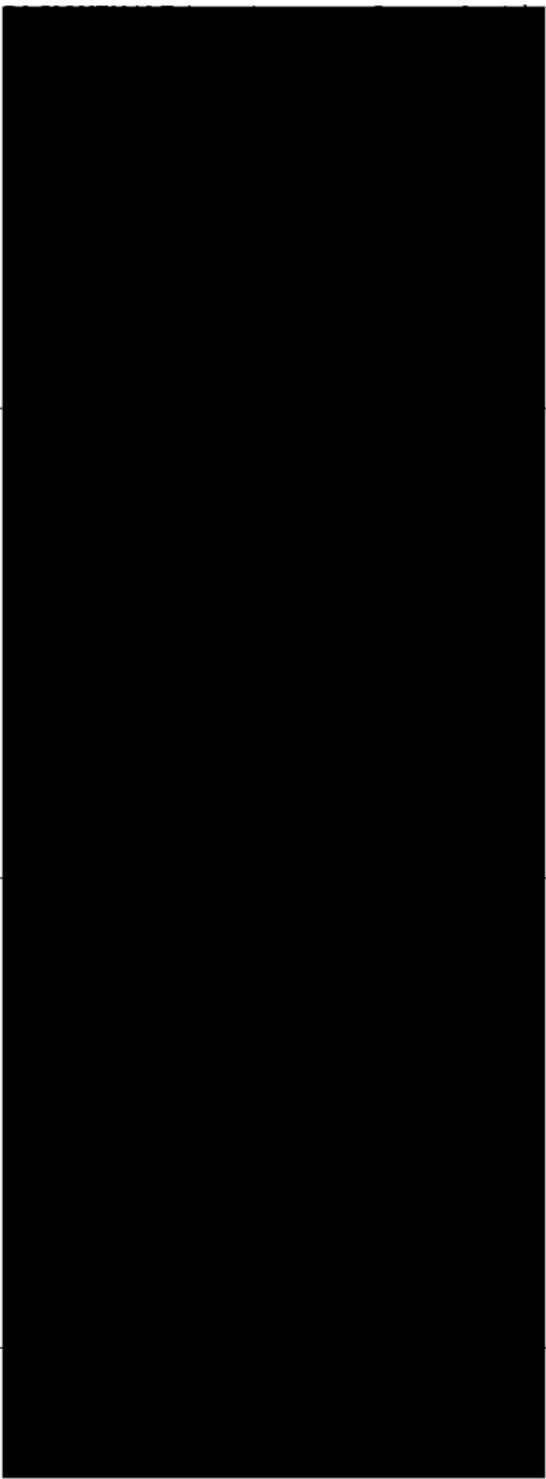
CRONISTORIA DATI CATASTALI**ABITAZIONE**

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da
Dal 13/07/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2006 Repertorio n.: 1530 Rogante: TOGANDI FABIANA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28165.1/2006)
Dal 13/06/2006 Al 13/07/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2006 Trascrizione in atti dal 19/06/2006 Repertorio n.: 1422 Rogante: TOGANDI FABIANA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 23386.2/2006)
Dal 02/05/2006 Al 13/06/2006		VARIAZIONE del 02/05/2006 protocollo n. RM0349994 in atti dal 02/05/2006 Registrazione: DIVISIONE- AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49048.1/2006)
Dal 09/02/2005 Al 02/05/2006		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/02/2005 protocollo n. RM0405173 in atti dal 18/05/2006 Registrazione: UU Sede: TIVOLI Volume: 456 n: 7 del 11/05/2006 (n. 35134.1/2006)

7

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



Dal 15/03/2000 Al 09/02/2005		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/2000 protocollo n. RM0321493 in atti dal 21/04/2006 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 290 n: 20 del 03/08/2000 SUCC. NE, ISTANZA 312961/2006 (n. 41793.1/2000)
Dal 10/07/1994 Al 15/03/2000		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10/07/1994 protocollo n. RM0321489 Voltura in atti dal 21/04/2006 Repertorio n.: 22284 Rogante: FEDERICI Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 32056 del 29/07/1994 CESSIONE DI DIRITTI, ISTANZA 312961/2006 (n. 28052.1/2006)
Dal 02/03/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) Al 10/07/1994		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1985 Voltura in atti dal 07/12/1988 Repertorio n.: 44 Registrazione: UR Sede: TIVOLI Volume: 4 n: 5166 Del 29/04/1985 (n. 73828/1986)
Da Impianto meccanografico Al 02/03/1985		Impianto meccanografico del 30/06/1987

8

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



QUESITO N.2

Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Come risulta dal verbale di accesso, effettuato congiuntamente con il custode incaricato Avv. Alessandra Moreschini, del 31/01/2017, l'immobile è risultato libero ed in pieno possesso del debitore.

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

QUESITO N.3

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico -artistico:

Sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 di detto decreto riguardo all'unità in questione.

Risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2006 - Registro Particolare 23386 Registro Generale 39903
Pubblico ufficiale TOGANDI FABIANA Repertorio 1422 del 13/06/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 14/07/2006 - Registro Particolare 28165 Registro Generale 47366
Pubblico ufficiale TOGANDI FABIANA Repertorio 1530/1107 del 13/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 14/07/2006 - Registro Particolare 12346 Registro Generale 47367
Pubblico ufficiale TOGANDI FABIANA Repertorio 1531/1108 del 13/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



4. TRASCRIZIONE del 28/11/2006 - Registro Particolare 46676 Registro Generale 79433
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/456 del 11/05/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 04/07/2014 - Registro Particolare 19201 Registro Generale 31597
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 2351 del 17/05/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.4

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente:

Non risultano esistere formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene in esame.

QUESITO N.5

“Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia del Comune di Cerreto Laziale per l'esame del fascicolo edilizio riguardante il fabbricato nel quale si trova ricompreso l'appartamento pignorato, non è stato possibile reperire Licenze e/o Concessioni Edilizie (nemmeno sanatorie edilizie) in quanto l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 Settembre 1967, e con molta probabilità, risalente agli inizi del secolo XX.

E' presente solamente una pratica edilizia (D.I.A.) con prot. 1661 del 03/08/2006 riguardante opere di ristrutturazione interna.

Rispetto a quest'ultima, dal sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità per quanto riguarda le altezze dei locali, probabilmente per la successiva realizzazione di controsoffittature, e nella distribuzione interna.

Un'ulteriore difformità riguarda la chiusura di due finestre nelle camere dei piani 1° e 2° sulla parete soprastante la porta di accesso.

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



All'interno del fascicolo edilizio comunale non è stato rinvenuto il certificato di Abitabilità/Agibilità, ne' l'eventuale richiesta, per cui allo stato attuale l'unità immobiliare in premessa è priva del certificato di Abitabilità/Agibilità.

QUESITO N.6

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40, comma 6°, legge 28.02.1985 n.47, ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

11

Per l'assenza di Licenze e/o Concessioni Edilizie, in quanto l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 Settembre 1967, non è stato possibile determinare lo stato originario dei luoghi, ma si sottolinea la difformità dello stato di fatto sia con l'unica pratica edilizia risultante (prot. 1661 del 03/08/2006 - ALLEGATO D) sia con la planimetria catastale presente in atti al N.C.E.U. (n. RM0349994 presentata in data 02/05/2006 - ALLEGATO C), quest'ultima coincidente con la pratica edilizia sopracitata. Nello specifico le difformità riguardano:

Al piano terra, il W.c. è stato spostato nel vano di ingresso all'unità, e l'indicazione dei locali cucina e sala è stata invertita.

Al piano primo, il bagno è stato ampliato ed è stata eliminata una camera da letto, mentre in quella rimanente è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Al piano secondo, per quanto riguarda la diversa distribuzione, si rileva solo la realizzazione di un piccolo ripostiglio come al piano inferiore, tuttavia quest'ultimo piano risulta in fase di ristrutturazione per circa metà del piano e, nella stessa zona, mancante di pavimentazione e delle rifiniture su pareti, soffitto con controsoffitto in

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



fase di realizzazione e scala di accesso al piano (come esposto nella documentazione fotografica - ALLEGATO G).

Inoltre, si sono riscontrate delle difformità per quanto riguarda le altezze dei locali in tutti e tre i piani, probabilmente per la successiva realizzazione di controsoffittature, e la chiusura di due finestre nelle camere dei piani 1° e 2° sulla parete soprastante la porta di accesso.

A tal riguardo, vista la modifica dei prospetti esterni, si è provveduto ad identificare eventuali vincoli di natura paesaggistica esistenti sull'area in cui insiste il fabbricato.

Risulta presente nell'area, un vincolo di natura paesaggistica individuato nella Tavola B del PTPR della Regione Lazio e regolamentato dall'art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04, e nello specifico:

zona cs_103 - insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 metri. - artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001.

Inoltre l'indicazione dei piani riportata nella visura catastale risulta erroneamente indicata con T-1-S1 ma di fatto non coincidente con lo stato dei luoghi.

12

Ai fini della regolarità urbanistica, si rende necessario sanare tali difformità di diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti.

Per questi motivi occorrerà presentare:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 commi 4 e 5 del Dlvo 42/04, per la modifica dei prospetti.

Costo stimato:

€ 1.700,00 per le spese tecniche di redazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica e degli elaborati necessari, comprensivo di spese d'istruttoria.

- Pratica edilizia ai sensi dell'art. 22 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, (previo parere favorevole di compatibilità paesaggistica) per l'avvenuta diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche prospettive, comprensiva di aggiornamento

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, già N.C.E.U. conformemente a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001.

Costo stimato:

€ 2.300,00 per le spese tecniche di redazione delle dovute pratiche comunali e Catastali, comprensivo delle spese d'istruttoria da corrispondere al Comune di Cerreto Laziale;.

€ 1.000,00 per la sanzione amministrativa.

Costo di regolarizzazione urbanistica stimato in €. 5.000,00

QUESITO N.7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Per quanto è stato possibile esaminare i beni pignorati non sono gravati da censo, livello, diritti demaniali o usi civici, ne risulta siano state eseguite nel passato affrancazioni a tal riguardo.

Il diritto del debitore è di piena proprietà.

QUESITO N.8

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione gravanti sul bene, né spese di natura condominiale.

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto Estimatore:

nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'unità immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'unità immobiliare, 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;

rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via);

terminata la relazione né invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni; esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione; invii anche al custode, se nominato, copia segreta della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

14

STIMA DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

La seguente stima viene effettuata sulla base del bene considerato urbanisticamente conforme, quindi al netto degli abusi esistenti. Le spese di regolarizzazione e ristrutturazione saranno decurtate al valore del bene stimato.

Il bene pignorato è essere stato acquistato dal [REDACTED] in data 13/07/2006 con Atto a Rogito del Notaio Fabiana TOGANDI di Roma, repertorio n. 1530 raccolta n. 1107 (ALLEGATO H) e risulta di piena proprietà e libero.

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



La valutazione del bene sopra descritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale.

Descrizione

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un fabbricato ad uso residenziale, ubicato nel Comune di Cerreto Laziale (RM), con accesso da Via Costa Sole n.27, (precedentemente da Via della Libertà n.24/A), in zona centrale del paese, ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale.

L'ubicazione è nelle immediate vicinanze delle attività commerciali e dei servizi dell'area.

La sede Comunale è distante circa 100 metri, mentre l'ufficio postale è distante circa 250 metri in linea d'aria.

La Sp47 Empolitana, di ingresso ed uscita dal paese, è distante circa 1,1 Km, ed il casello autostradale di Vicovaro - Mandela (A24 Roma - L'Aquila - Teramo) circa 11 Km.

L'unità immobiliare pignorata è distribuita su tre piani all'interno della porzione di un piccolo fabbricato cielo/terra con accesso diretto su strada.

Il piano terra è composto da un ingresso, un bagno e una cucina abitabile.

In quest'ultima è presente la scala di accesso ai piani superiori.

Il piano primo è composto da un corridoio, un bagno e una camera da letto dotata di ripostiglio.

Infine al piano secondo, sono presenti due camere, di cui una dotata di ripostiglio.

Quest'ultimo piano, in particolare una delle due camere, risulta in fase di ristrutturazione per quanto riguarda la pavimentazione, il controsoffitto ancora da terminare, la scala d'accesso e le finiture.

L'attuale divisione interna degli ambienti risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio presentato in Comune (D.I.A. Prot. n. 1661 del 03/08/2006) - All. D. - e dalla planimetria catastale presente in atti al N.C.E.U. (n. RM0349994 presentata in data 02/05/2006 - ALLEGATO C), quest'ultima coincidente con la pratica edilizia sopracitata.

L'appartamento pignorato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Laziale (RM) al Foglio 10, part.lla 395, sub 502, confina con il sub. 501 della medesima particella, con la particella 393 e con la strada comunale di accesso.

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



Caratteristiche costruttive

Il fabbricato dove è ricompresa l'unità immobiliare da stimare fa parte di un fabbricato edificato precedentemente al 1967 e con molta probabilità, in base alla tipologia costruttivo/architettonica, risalente agli inizi del secolo XX.

La struttura portante dell'edificio è in muratura.

L'appartamento risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare si trova in uno stato di manutenzione giudicabile buono, ad eccezione del piano secondo e della scala di accesso a quest'ultimo in cui sono da terminare i lavori di ristrutturazione.

Consistenza

La superficie netta totale risulta pari a circa mq. 84,16.

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Altezza m.	Piano
Ingresso	10,40	2,60	T
W.c.	1,80	2,60	T
Cucina	15,25	2,40	T
Corridoio	7,80	2,57	1°
Bagno	6,62	2,57	1°
Camera	10,91	2,57	1°
Ripostiglio	1,34	2,57	1°
Camera	17,50	3,65 media 4,35 max - 2,95 min	2°
Camera	11,40	2,66	2°
Ripostiglio	1,14	2,66	2°

Tot. mq. 84,16

16

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI COMPENDI IMMOBILIARI PIGNORATI

La superficie commerciale complessiva è stata così determinata:

Il computo delle superfici coperte:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esterne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e di confine.

Quindi sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è computata la “superficie commerciale”, che con l’applicazione dei criteri sopraccitati, è pari a mq 132,09 calcolata sulla superficie di cui al punto 1 lettera a), b) e c);

Superficie commerciale lorda appartamento mq 132,09

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

17

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto, dopo le opportune valutazioni ritiene che il metodo di stima da adottare in grado di ottenere i migliori risultati ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sia quello per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia.

Per cui, effettuate appropriate indagini di mercato per beni immobiliari compravenduti nelle zone medesime, considerate le quotazioni di alcune agenzie di intermediazione immobiliare, esaminate le banche dati delle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio di Roma, il listino del Borsino Immobiliare di Roma, valutati gli opportuni criteri di riduzione/maggiorazione, valutate adeguatamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali:

- 1) La tipologia della struttura dell’edificio, delle finiture interne (finestre, porte, pavimentazione) ed esterne;
- 2) L’ubicazione in zona centrale;
- 3) La presenza di servizi pubblici e di prima necessità;

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



4) Lo stato di conservazione complessivo.

Si reputa quindi, per quanto sopra, di non dover utilizzare dei coefficienti di differenziazione/riduzione/maggiorazione ma di adottare la media dei valori (max e min) rilevati e ritenuti idonei alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni.

Appartamento

Determinazione del valore medio

- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari
Valore medio: 875,00 €/mq
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona
Valore medio: 782,00 €/mq

Valore medio dei dati presi in esame: 828,50 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **830,00 €/mq** (Per arrotondamento)

Calcolo del valore commerciale

Il valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:

Mq 132.09 x 830,00 Euro/mq = 109.634,70 Euro

Valore stimato in €. 109.600,00

A tale importo sarà necessario detrarre:

- il costo necessario per l'espletamento delle pratiche, per le spese tecniche, dei diritti da versare al Comune e quanto altro, stimabile in € 5.000,00 (come descritto nella risposta al Quesito n.6) esclusi oneri fiscali.
- Il costo per il completamento dei lavori di ristrutturazione al piano secondo (ALLEGATO F), stimato in € 3.700,00

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



Tenuto conto che il valore di mercato sopra stimato si riferisce ad una compravendita in regime di libero mercato che porti, dopo una trattativa tra venditore ed acquirente, al valore d'incontro tra domanda ed offerta, mentre la vendita all'asta risulta essere un mercato "alterato" per la possibilità tra l'altro della reiterazione di "aste deserte", con danno sia per il creditore procedente che per l'esecutato, si ritiene congruo suggerire un prezzo d'asta che salvaguardi gli interessi delle parti abbattuto del 10% e quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Per quanto sopra detto si stima il prezzo base d'asta:

Valore dell'immobile	€	109.600,00 -
Costi stimati	€	8.700,00 =
Valore dei beni	€	100.900,00

<i>Valore di mercato</i>	<i>€ 100.900,00 - 10%</i>	<i>Arrotondamento</i>
Prezzo a base d'asta	€ 90.810,00	€ 91.000,00

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

19

Tivoli, lì 28/02/2018

Dott. Geom. Gian Luca VIGLIETTA

Studio Tecnico Dott. Geometra Gian Luca Viglietta



ALLEGATI

“A” – Visure Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto;

“B” – Visure Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Roma;

“C” – Planimetria catastale, planimetria presente in Comune, planimetria stato di fatto;

“D” – Documentazione urbanistica/edilizia Comune di Cerreto Laziale;

“E” – Valori di riferimento del mercato immobiliare;

“F” – Stima costi di completamento ristrutturazione;

“G” – Documentazione fotografica;

“H” – Copia Atto di Vendita (titolo di provenienza).

