

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



R.G.E.I. 183/2022

DOVALUE MANDATARIA DELLA FINO 1 SECURITISATION srl
contro
srl

Giudice *Dott.ssa Francesca COCCOLI*



Il sottoscritto *dott. Virginio PETRINI*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A12362,

P R E M E S S O

- che con disposizione del 7.01.2022 la S.V. incaricava lo scrivente di predisporre la relazione di stima, precisando le informazioni e i dati indicati al punto 1;
- che è stato prestato giuramento telematico in data 13.01.2022;
- che è stata estrapolata e studiata l'intera documentazione presente nel fascicolo telematico;
- che le operazioni peritali sono iniziate in data 8.03.2022, con vari sopralluoghi successivi sugli immobili, accesso agli atti presso gli uffici comunali e che si sono concluse;
- che in data 24.01.2023 è stata inviata alle parti tramite PEC la bozza della relazione estimativa comprensiva di allegati;
- che in data 14.02.2023 il legale del creditore intervenuto mi ha inviato tramite PEC la nomina del proprio CTP e le note critiche di quest'ultimo;
- che in data 16.02.2023 lo scrivente stimatore ha consultato il G.E. Dott.ssa Coccoli in merito alla regolarità della sopracitata nomina e relativa perizia allegata, ricevendo ordine di non tenerne conto e di non allegarla alla presente;

E S P O N E

la relazione di stima definitiva.



Tivoli, 22 febbraio 2023

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*



1 – INFORMAZIONI E DATI DA FORNIRE IN CTU

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 del 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) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 - potenzialità edificatoria del bene;
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatta l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; non caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia;
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e



- manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato.



2 – RISPOSTE AI VARI PUNTI

PREMESSA

- Lo scrivente CTU si è subito messo in contatto con il Custode, al quale ha fornito le planimetrie catastali dei tre immobili da stimare, oltre all'estratto di mappa dei terreni.
- Dall'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile in atti, i beni oggetto dell'espropriazione risultano essere correttamente ed esattamente individuati.
- Dall'ispezione telematica per immobile Foglio 12, P.lla 214, Sub 507 (v. All. 13) eseguita dallo scrivente risultano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti e precisamente:
 - Iscrizione del 17.05.2001 – Reg. Part. 3944, Reg. Gen. 18269 – Pubblico ufficiale COLOMBI CARLO, Rep. 639860/5539 del 10.05.2001 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
 - Trascrizione del 26.06.2009 – Reg. Part. 21072, Reg. Gen. 40605 – Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA, Rep. 20237/14148 del 4.06.2009 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità;
 - Trascrizione del 25.10.2018 – Reg. Part. 34984, Reg. Gen. 50561 – Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli, Rep. 4354 del 31.08.2018 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4463 del 4.07.2019 (Cancellazione).

Non risulta inserita nell'ispezione ipotecaria l'accettazione tacita di eredità trascritta in data 5.03.2020 al n. 10662/1491, riportata invece nella certificazione notarile.

Punto a)

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), Strada Provinciale Pedemontana n. 4, e precisamente (v. All. 10):



- casa di civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 12, p.lla 214, sub 507, piani T-S1 (il ripostiglio è in S2, imprecisione catastale), cat. A/7, classe 6, consistenza vani 10, Rendita Euro 981,27; confina su tre lati con p.lla 216 e con sub 506;
- autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 12, p.lla 214, sub 508, piano S2, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 28, Rendita Euro 54,95; confina su due lati con p.lla 216 e con sub 507;
- locale negozio, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 12, p.lla 214, sub 510, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 36, Rendita Euro 494,56; confina con p.lle 216 e 212 e con sub 506;
- terreni, censiti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 12:
 - p.lla 210, superficie mq 490, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 3,16, R.A. Euro 1,77);
 - p.lla 211, superficie mq 2340, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 15,11, R.A. Euro 8,46;
 - p.lla 217, superficie mq 1490, qualità incolto produttivo, classe 2, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,08;
 - p.lla 339, superficie mq 370, qualità pascolo, classe 1, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,15;
 - p.lla 340, superficie mq 890, qualità pascolo, classe 1, R.D. Euro 0,78, R.A. Euro 0,37;
 - p.lla 341, superficie mq 1370, qualità seminativo, classe 4, R.D. Euro 6,72, R.A. Euro 4,25.

I predetti terreni confinano con Strada Provinciale Pedemontana, strada vicinale e p.lla 209.

Punto b)

Sommara descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto



dal valore di stima;

I beni pignorati sono una casa di civile abitazione, un'autorimessa e un negozio, facenti parte di un fabbricato a struttura portante per lo più in muratura e in alcune parti mista di complessivi tre piani. Il piano terra, che risulta essere quello più in alto, è destinato ad abitazione; il piano primo interrato, quello intermedio, ha attualmente destinazione a servizi igienici; il piano secondo interrato, che risulta essere alla quota del terreno circostante, è destinato ad autorimessa/cantina. Il negozio, anch'esso a piano terra, è costituito da due ambienti posti agli estremi di una costruzione non facente parte della presente esecuzione, utilizzati attualmente l'uno come bar e wc per disabili e l'altro come locale lavaggio stoviglie.

Il fabbricato, in buono stato di conservazione, è aggregato con altri manufatti utilizzati nel loro insieme come attività ricettive e di ristorazione, con i terreni circostanti adibiti a parcheggi.

Si ritiene che i beni oggetto di esecuzione possiedano il criterio dell'adattabilità di cui al DM 236/89 ai fini del superamento delle barriere architettoniche oggetto della legge 13/89. I costi non possono essere quantificati in quanto dipendono dalla progettazione architettonica e strutturale specifica.

I terreni sono disposti intorno al complesso di fabbricati di cui la p.lla 214 fa parte, e costituiscono per lo più il parcheggio per l'attività di ristorazione e ricettiva svolta negli immobili.

È opportuno far presente che per accedere alle unità facenti parte della p.lla 214 è d'obbligo passare sulla p.lla 216, non facente parte della presente esecuzione.

Punto 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 del 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 e esibiti.

Tutti i beni facenti parti della presente esecuzione immobiliare sono di proprietà della s.r.l. e risultano essere locati alla " s.r.l.", con sede in Galliciano nel Lazio (RM), Via Ponte Amato n.4, c.f. e p.IVA 13514081002, in persona dell'Amm. Unico , nato a Gissi (CH) il , c.f. , residente a Cave (RM), Via dei Falegnami n. 34 (v. All. 7).

Il contratto di locazione, in atti, è del 19.06.2019, registrato a Palestrina il 13.07.2019 al n. 001901 - serie 3T - codice identificativo TJL19T001901000EE.

I tempi del contratto di locazione risultano essere:

- decorrenza: dal 20.06.2019;
- durata: anni 9 (rinnovabili tacitamente di altri 9);
- scadenza: 20.06.2028 (eventuale seconda scadenza 20.06.2037);
- disdetta: 6 mesi prima (vedi Contratto di locazione All. 7) e quindi entro il 19.12.2027.

Essendo il pignoramento stato emesso dal Tribunale di Tivoli il 30.04.2021, trascrizione n. 27719/19847 del 20.05.2021, la locazione risulta essere antecedente al pignoramento.

Anche se ci sono ingenti spese di manutenzione, peraltro inserite nel contratto di locazione tra le spese a carico del conduttore, si ritiene che il canone di locazione sia incongruo. I valori unitari di locazione di cui alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Galliciano nel Lazio della zona in cui è ubicato il compendio pignorato, per abitazioni civili, riferite al primo semestre del 2022, variano tra 3,8 e 5,5 €/mq x mese (v. All. 6). Considerando tutte le alee connesse alle peculiarità del compendio in questione, anche discusse con agenzie immobiliari che operano nella zona, si ritiene che possa essere usato come canone locativo unitario mensile il valore di 3,0 €/mq x mese, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 303,00, porta ad un canone locativo mensile di € 909,00 ed annuo di € 10.908,00. Anche operando un conteggio finanziario, considerando un investimento di € 213.600 più € 8.000 per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, per un totale di € 221.600, con un rendimento del 5% annuo,



si avrà un utile annuo di € 10.680, pari ad un utile mensile di € 890. Come si vede le due cifre sono pressoché uguali.



Punto d)

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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 e limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

Non risultano esserci formalità, vincoli o oneri di nessun genere gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Punto e)

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

Le uniche formalità gravanti sul bene sono quelle riportate nella certificazione notarile e cioè:

- Iscrizione n. 29005 del 5.07.2002: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 1.07.2002, Rep. 21679/2002, a favore di Banca di Roma S.p.A., contro e ;
- Trascrizione n. 52268/36241 del 5.11.2018: domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 24.04.2018 del Tribunale di Tivoli, Rep. 1, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro s.r.l. e s.r.l.;
- Trascrizione n. 5880/4129 del 10.02.2020: pignoramento emesso dal Tribunale di Tivoli in data 30.12.2019, Rep. 5511, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l., contro s.r.l.;
- Trascrizione n. 27719/19847 del 20.05.2021: pignoramento emesso dal Tribunale di Tivoli in data 30.04.2021, Rep. 1105/2021, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l., contro s.r.l..



Punto f)

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatoria 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);

L'intero complesso edilizio, di cui i beni in esecuzione immobiliare fanno parte, è stato edificato sicuramente prima del 1.09.1967.

È stata presentata D.I.A. prot. 14331 del 19.10.2009 per "*Manutenzione straordinaria della copertura delle facciate, degli infissi, delle tinteggiature, degli impianti elettrici e meccanici con la sostituzione degli elementi deteriorati, tinteggiature e finiture interne, isolamento termico*" (v. All. 17).

Successivamente è stata presentata S.C.I.A. prot. 12790 del 4.10.2016 con oggetto "*Variante in corso d'opera alla D.I.A. prot 14331 del 19.10.2009 per le opere di manutenzione straordinaria e modifica di vani interni*"; di quest'ultima è stata presentata anche la fine lavori prot 14567 del 10.11.2016 (v. All. 18).

È stata reperita la Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 13812 del 18.10.2018 (v. All. 19).

Nel corso delle operazioni peritali è stato eseguito rilievo grafico e fotografico e sono state redatte le planimetrie di cui all'All. 3. Dal confronto tra la situazione autorizzata, costituita dalla S.C.I.A. di cui sopra e la situazione attuale rilevata dallo scrivente, si evidenziano alcune difformità (contrassegnate dalle lettere da "a" a "j") e precisamente:

Sub 507 - Piano Terra (v. All. 5, pag. 1/3)

- vano finestra non presente;
- in progetto vano porta, attualmente finestra;
- vano porta non di progetto;
- vano porta non presente;
- asola non presente in progetto;
- nicchia non presente in progetto;

Sub 507 - Piano S2 - unito con Sub 508 e Sub 509 – (v. All. 5, pag. 2/3)

La difformità in questo caso consiste nel fatto che il sub 507, che a questo piano è un piccolo ripostiglio, risulta essere unito con una parte del sub 508 e con il sub 509, quest'ultimo non oggetto della presente esecuzione.

Quindi il PS2 risulta essere ad oggi diviso in due ambienti (v. All. 3, pag. 3/4):

- quello a nord (a destra nei grafici), ad un solo piano fuori terra e copertura a tetto, garage sub 508/parte;
- quella a sud (a sinistra nei grafici), sottostante al PS1 adibito a servizi igienici, attualmente è un unico ambiente, completamente al rustico, con la parete di fondo costituita da roccia compatta.

La SCIA prot. 12790/2016, All. 18, prevede al PS2 (chiamato 1° livello), quattro ambienti di cui tre cantine ed un garage; per realizzare quanto progettato occorre operare un ampliamento che prevede la demolizione di roccia compatta sulla quale poggiano parte delle strutture del piano superiore, con evidenti problemi statici di complessa soluzione e con evidenti svantaggi nel rapporto costi-benefici.

Per sanare queste difformità occorre operare nel seguente modo:

- g) realizzazione del tramezzo di separazione tra il sub 507 PS2 ed il sub 509 (quest'ultimo non oggetto della presente esecuzione);
- h) sanare la situazione urbanistica ed anche catastale per l'unificazione del sub 507 PS2 con parte del sub 508;

Sub 510 - Piano Terra

- i) il WC per disabili è attualmente un unico ambiente, senza tramezzature interne;
- j) il locale lavanderia/deposito presenta delle lievi difformità rispetto ai grafici progettuali.

In definitiva, dopo aver realizzato il tramezzo di cui al punto g), si presenta al Comune di Galliciano nel Lazio una SCIA in sanatoria per tutte le difformità di cui sopra e successivamente all'Agenzia del Territorio la variazione catastale dei subalterni interessati.

Per quanto sopra detto si è computata una spesa di massima di € 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00), comprensiva di oneri progettuali (SCIA in sanatoria), diritti di istruttoria comunali, sanzione, opere da eseguire, variazione catastale e oneri di legge.



Punto g)

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

Nella documentazione comunale è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si allega in copia alla presente perizia al n. 20.

È stata redatta dal Geom. Simone Leone in data 30.11.2016 ed attesta la prestazione energetica globale dell'intero edificio del Comune di Galliciano nel Lazio, foglio 12, p.lla 214, sub da 507 a 510, classe G.

Punto h)

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totale o parzialmente abusivo.

Come già detto al punto a) i beni pignorati sono:

- una casa di civile abitazione, sub 507;
- un'autorimessa, sub 508;
- un locale negozio, sub 510;
- n. 6 appezzamenti di terreno, tutti distinti al foglio 12:

p.lle 210, 211, 217, 339, 340 e 341.

Casa di civile abitazione

Questa unità immobiliare si articola in tre piani (v. All. 3):

- piano terra – adibito a struttura ricettiva, con n. 4 mini alloggi ciascuno con wc interno, altezza utile m 2,70; i pavimenti sono in monocottura, rivestimenti intonaco e tinta, porte e finestre in acciaio; ogni mini alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, riscaldamento a metano e telefonico;
- piano S1 – adibito a servizi igienici, con ampio anti wc e n. 4 wc, di cui uno per disabili; i pavimenti sono in monocottura, rivestimenti in pietra per l’anti wc ed intonaco e tinta per i wc, porte in legno e finestre in acciaio; sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognante;
- piano S2 – catastalmente è un piccolo ripostiglio, attualmente costituisce un ambiente unico unitamente a parte del sub 508 ed al sub 509, quest’ultimo non facente parte della presente esecuzione; tale ambiente unico è completamente al rustico, con altezza media di m 2,55-2,60;

Autorimessa

Posta al piano S2, è suddivisa catastalmente in due ambienti, attualmente al rustico, separati da muratura portante, di cui uno costituisce un unico ambiente con il sub 507 PS2 ed il sub 509 (quest’ultimo non facente parte della presente esecuzione) e l’altro è distinto, fuori della sagoma dell’edificio (v. All. 3, pag. 3/4).

Locale negozio

Posto al piano terra e suddiviso in due ambienti agli estremi di un subalterno non oggetto della presente esecuzione (v. All. 3, pag. 1/4); l’ambiente posto a sud (a sinistra nei grafici) è costituito da una zona bar con a servizio un wc per disabili, mentre quello posto a nord (a destra nei grafici) ospita la lavanderia; i pavimenti sono in monocottura, rivestimenti in intonaco e tinta per la zona bar e lavanderia e in gres porcellanato per il wc per disabili.

Si ritiene conveniente suddividere i beni pignorati in due lotti:

- **Lotto 1:** casa di civile abitazione, sub 507;
autorimessa, sub 508;
n. 6 appezzamenti di terreno, p.lle 210, 211, 217, 339, 340 e 341.
- **Lotto 2:** locale negozio, sub 510.

Ciò premesso si calcolano le superfici catastali, che equivalgono alle superfici

commerciali, applicando i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri, i muri in comune sono considerati al 50%, ecc. - v. All. 4).

Per la stima degli immobili ad uso abitativo è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), riferite al primo semestre dell'anno 2022 (v. All. 6). Sono anche state interpellate alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio, che hanno sede nella vicina Palestrina in quanto a Galliciano non ce ne sono, le quali hanno fornito valori allineati verso i minimi della Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Non sono disponibili quotazioni per immobili ad uso negozio nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, né nei borsini immobiliari della zona, per la qual cosa ci si è rivolti alle stesse agenzie immobiliari, che hanno fornito valori, per la zona in questione, di poco minori a quelli delle abitazioni.

Per la stima dei terreni sono stati adoperati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma, Regione Agraria n. 7, Colline di Palestrina, dove è ricompreso il Comune di Galliciano nel Lazio (v. All. 21, pag. 7).

Sono state inoltre applicate le dovute decurtazioni e precisamente:

- 10% per assenza di garanzia per vizi occulti;
- € 8.000,00 per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale di cui al punto f);
- 15% per tener conto del fatto che l'immobile è locato, di cui al punto c).

Tutte le considerazioni di cui sopra trovano applicazione negli allegati:

- All. 22 – **Lotto 1** – Stima dei beni – che porta al valore a base d'asta arrotondato di € **188.200,00** (diconsi euro centoottantottomiladuecento/00);
- All. 23 – **Lotto 2** – Stima dei beni – che porta al valore a base d'asta arrotondato di € **25.400,00** (diconsi euro venticinquemilaquattrocento/00).

Punto i)

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

Il valore totale degli immobili in esecuzione risulta essere:

Lotto 1 € 188.200,00 + Lotto 2 € 25.400,00 = € 213.600,00.



Punto 1)

Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o in 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.

I beni analizzati sono già divisi catastalmente in subalterni, ma questa divisione non permette loro di essere usati singolarmente in quanto sono in comunicazione diretta con altre unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione. Si è comunque ritenuto opportuno dividerli nei due lotti di cui sopra.

Alla presente relazione sono allegati:

- All. 1: stralcio foglio catastale;
- All. 2a: planimetria catastale sub 507;
- All. 2b: planimetria catastale sub 508;
- All. 2c: planimetria catastale sub 510;
- All. 3: planimetrie redatte dal CTU;
- All. 4: superficie catastale ai sensi dell'All. C del D.P.R. 138/98;
- All. 5: individuazione grafica delle difformità;
- All. 6: valori della Banca dati dell'Agenzia del Territorio;
- All. 7: Contratto di locazione con registrazione;
- All. 8: Atto Notaio Bocca;
- All. 9: Atto Notaio Fenoaltea;
- All. 10: Visura catastale;
- All. 11 Elaborato planimetrico;
- All. 12: Accertamento proprietà urbana;
- All. 13: Ispezione ipotecaria per immobile - sub 507;
- All. 14: Ispezione ipotecaria per denominazione;
- All. 15: Atto di Pignoramento;
- All. 16: Certificato Notarile;
- All. 17: DIA prot. 14331/2009 e Fine Lavori;
- All. 18: SCIA prot. 12790/2016, Stralci e Fine Lavori;
- All. 19: Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 13812/2018;
- All. 20: Attestato di Prestazione Energetica;
- All. 21: Valori agricoli medi della Provincia di Roma 2019;
- All. 22: Lotto 1 – Stima dei beni;
- All. 23: Lotto 2 – Stima dei beni;



- All. 24: PEC invio bozza alle parti;
- Documentazione fotografica (n. 25 foto).

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico affidatomi.



Tivoli, 22 febbraio 2023

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*



Relazione di stima definitiva – pag. 16/16

