

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Liberati

Procedimento n° 264/2016 di R.G.

Promosso dal creditore procedente: Unicredit S.p.a.

Debitori: XXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: IVG

Delegato alla vendita: Avv. Paola Petrella Tirone

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE ESTIMATIVA INTEGRATA**

**CTU: Arch. Stefania Motta**

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Liberati

Procedimento n° 264/2016 di R.G.

Promosso dal creditore procedente: Unicredit S.p.a.

Debitori: Sig. [REDACTED]

Custode Giudiziario: IVG

Delegato alla vendita: Avv. Paola Petrella Tirone

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE ESTIMATIVA INTEGRATA

A seguito della nota del delegato alla vendita la scrivente CTU corregge un dato particellare della presente consulenza, restando nei contenuti identica all'originale depositata il 12/09/2018.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il locale servizi adibito ad appartamento con cantinetta di pertinenza che è oggetto della presente procedura esecutiva è sito in Tivoli, Rm, Strada Campolimpido n.89 (nelle mappe stradali denominata anche *Via Campolimpido*), più precisamente al piano III di un edificio condominiale per civile abitazione denominato edificio A. Ad esso si accede dal piano terra, percorrendo l'androne e salendo per la scala comune.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta dopo aver prestato giuramento in data 07/12/2017, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice riportati in colore blu nel testo seguente:

l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

RISPOSTA AL QUESITO. Avendo acquisito copia cartacea e digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma. In data 07/06/2018, mi sono quindi recata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per visionare ed estrarre copia delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, dall'ispezione risulta quanto segue:

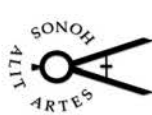
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario rogante il Notaio Dott. Andrea Leofreddi in Roma, iscritta il 04/08/2007 Registro Particolare n.18950 Registro Generale n.63566 a favore di Finecobank S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, Piazza Durante n.11 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 230.000,00 a garanzia di mutuo di E 115.000,00 gravante sugli immobili seguenti: Tivoli, Foglio 38 Part. 404 Subalterno 14 cat. C/2 p.III e Part. 405 sub.25 cat. C/2 p.S1 entrambe Strada Campolimpido, edificio A.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 19/05/2016, Registro Particolare n.23313 Registro Generale n.15743, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.f.: 00348170101 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] gravante sugli immobili seguenti: Tivoli, Foglio 38 Part. 404, Subalterno 14 cat. C/2 p.III e Part. 405 subalterno 25 cat. C/2 p.S1 entrambe Strada Campolimpido, edificio A.*

*Nota trascritta a favore dell'Unicredit S.p.a. e per essa la sua mandataria Unicredit Credit Management Bank S.p.a. oggi denominata DoBank S.p.a.*

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi a quelle riportate nella certificazione notarile e nel fascicolo depositato agli atti.

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;

RISPOSTA AL QUESITO. Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati mi sono recata presso l'Archivio Notarile di Roma dove ho visionato e richiesto copia cartacea del Contratto di Compravendita stipulato in data 02/08/2007 dal Notaio Andrea Leofreddi in Roma (allegato A) Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 11/08/2007 con i numeri 6356 e 32022 di formalità. Nel contratto



l'esecutata Sig. [REDACTED] acquistava quanto segue:

*“(omissis)I signori [REDACTED] ciascuno per i propri diritti solidalmente tra loro per l'intero, vendono e trasferiscono, alla signora [REDACTED], che accetta ed acquista, l'intera e piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Tivoli, RM, Via Campolimpido n. 89 (ottantanove) già n. 55 (cinquantacinque) (catastalmente Strada Campolimpido) e precisamente:*

- a) locale soffitta con terrazzo al piano terzo, nella palazzina "A", della superficie catastale di mg. 65 (sessantacinque), confinante con vano scala, proprietà [REDACTED] affaccio su proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri;*
- b) locale cantina al piano interrato, confinante con locale cantina sub. 24, locale cantina sub. 26, terrapieno, salvo altri. (omissis)*

*Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà condominiale in ragione della quota millesimale ad essa porzione spettante sui locali, impianti, enti, spazi e servizi di uso comune inerenti a norma di legge e di convenzione, e quali meglio risultano identificati e descritti nel regolamento di condominio e annesse tabelle millesimali di seguito descritto. (omissis)”*

acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

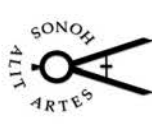
RISPOSTA AL QUESITO. La Sig. [REDACTED] alla data del pignoramento era di stato libero.

verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

RISPOSTA AL QUESITO. Il bene immobile oggetto della presente procedura risultava alla data del pignoramento in piena proprietà per la quota del 1/1 alla Sig. [REDACTED], eseguita.

verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

RISPOSTA AL QUESITO. Dalle verifiche effettuate il diritto pignorato e quello di cui l'esecutata è titolare corrispondono, inoltre dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del



Territorio Roma 2 i dati catastali degli immobili sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ma non allo stato di fatto; più precisamente l'unità immobiliare identificata agli atti come: "locale soffitta adibito a deposito" censita presso il NCU del comune di Tivoli, Rm, al Foglio 38 Part.404 sub.14 cat.C/2 Classe 2 Cons. 65mq Rendita E161,13 è allo stato di fatto stato un appartamento di tipo civile, per la variazione occorsa nel su scritto immobile la scrivente ha provveduto a presentare presso il NCU atto di aggiornamento delle piante catastali, come da disposizioni della *Circolare 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio in attuazione del D.L. n. 78 del 31/05/2010, articolo 19, comma 14.* (Visure storiche in All.i C). Vi è una discrepanza tra lo stato di diritto dell'immobile, autorizzato nei titoli concessori come locale di servizio (bene comune condominiale, vedasi risposta al quesito n.5) e lo stato di diritto e di fatto attuali ossia: proprietà privata, abitazione.

DISPONE altresì che l'Esperto:

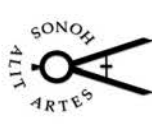
provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul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

**RISPOSTA AL QUESITO.** L'immobile è sito in Tivoli (RM), Strada Campolimpido n.89 (nelle mappe stradali Via Campolimpido): confinante Nord-Est con distacco su condominio di Strada di Campolimpido n.93, a Sud-Est ed a Sud-Ovest su distacco dagli edifici condominiali di Via Giovanni Andrea Croce, a Nord-Ovest su distacco dai fabbricati cui il civico 97 della Strada Campolimpido, salvo altri.

L'appartamento è sito al piano III, e fa parte di un edificio per civile abitazione che è articolato sui piani interrato, terra, primo, secondo e terzo. Esso, a seguito di aggiornamento delle risultanze catastali è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Tivoli, Rm come segue:

*Comune di Tivoli, Rm, al Foglio 38 Part.404 sub. 501 (ex sub.14) cat. A/2 Classe 2 Cons. 3,5 vani Rendita E 515,17 Strada Campolimpido n.89 p.3°*

L'edificio è dotato di un accesso carrabile ed un locale adibito ad autorimesse e locali di deposito sito al piano interrato di cui fa parte il piccolo locale cantina di pertinenza dell'appartamento, ad esso si accede da un corridoio comune e confina con i locali cantina sub.24 e sub.26, nonché una parete contro-terra, è censito al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Tivoli, Rm come segue:



*Comune di Tivoli, Rm, al Foglio 38 Part.405 sub.25 cat. C/2 Classe 3 Cons. 5mq Rendita E 14,46 Strada Campolimpido s.n.c. p. S1*

In fine, dalla comparazione della mappa catastale con le immagini satellitari del luogo non risultano discrepanze di rilievo. (Allegato B pag.1, visure catastali storiche e piante in allegati C)

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;

**RISPOSTA AL QUESITO.** Il bene è abitato dall'esecutata Sig. [REDACTED] piena proprietaria e dai suoi figli minori, il locale cantina è nella disponibilità dell'esecutata. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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;

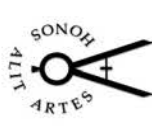
**RISPOSTA AL QUESITO.** Sui beni oggetto di stima vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene, vedasi risposta al quesito n.5, non vi sono vincoli di natura storico-artistica.

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.

**RISPOSTA AL QUESITO.** I beni immobili fanno parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.

Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché resistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**RISPOSTA AL QUESITO.** L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva è stato costruito in base alla Concessione edilizia n.10 del 1994 (pratica edilizia n.36/B del 1993) come variata dalla Concessione Edilizia n.56 del 07/07/1996 "Stato Finale" entrambe richieste dalla Società Edilizia PMP del [REDACTED] elaborati



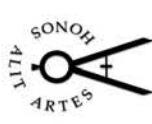
grafici relativi al fabbricato A. In esse si autorizzava la costruzione dei piani S1, piano terra, primo e secondo e terzo dell'edificio, quest'ultimo, come da *Verbale n.585 del 29/03/1995 della Commissione Edilizia*, con destinazione d'uso a servizi tecnici del fabbricato, come già da concessione n.10 del 1994, ma in quest'ultima Concessione Edilizia n.56 del 07/07/1996 con un ampliamento volumetrico. Il vincolo di destinazione d'uso a locali tecnici ad uso condominiale del piano attico (art.1117 c. n.2 del c.c.) è condizione ostativa al rilascio della concessione stessa. Probabilmente a causa del mancato completamento di alcune parti dell'edificio venne richiesto ed ottenuto Permesso di Costruire n.64 del 09/07/2004 sempre dalla Società Edilizia PMP nel quale venne confermato l'ampliamento volumetrico del piano terzo e la destinazione d'uso a locali tecnici. Quindi l'attuale appartamento è stato originariamente autorizzato come locale tecnico a servizio del fabbricato, nel Permesso di Costruire n.67/04 (come già nei precedenti titoli abilitativi) suddetto il locale posto al piano terzo è stato autorizzato come ambiente unico privo di tramezzature interne.

Fu censito nel 1997 presso il NCEU come locale di deposito C/2 anziché come BCNC (*bene comune non censibile*, ossia pertinenza condominiale), e successivamente suddiviso in tre ambienti separati e di fatto trasformato in abitazione di tipo civile, trasformazioni avvenute tutte in assenza di titolo concessorio.

Nel fascicolo relativo all'edificio la scrivente CTU non ha rinvenuto né il collaudo statico né l'Autorizzazione di Abitabilità.

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 stato 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 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**RISPOSTA AL QUESITO.** Come esposto nella risposta al quesito n.5 l'appartamento non è conforme ai titoli concessori essendo stato autorizzato come locale a servizi. La cantinetta posta al piano S1 invece è conforme ai titoli abilitativi. La su scritta difformità dell'appartamento dai titoli abilitativi non è sanabile in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e Legge n. 326 del 2003 art. 32, comma 25, in quanto *la ragione del credito* per quale si interviene nella presente procedura è successiva all'entrata in vigore



della Legge 326 del 2003.

Si rileva che la sola volumetria realizzata è conforme a quella autorizzata nel Permesso di Costruire n.64/'04 ma il cambio di destinazione d'uso non è sanabile in base alla normativa vigente. Inoltre essendo stato *già realizzato* antecedentemente al 2014 non è conforme alle previsioni e finalità cui la L.R. n. 13 del 16 aprile 2009, L.R. n.12 del 13 agosto 2011, nonché L.R. n.10 del 10 novembre 2014 (leggi sulla rigenerazione urbana e recupero del sottotetto).

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;

**RISPOSTA AL QUESITO.** Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, il diritto della debitrice esecutata sui beni pignorati è di piena proprietà.

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;

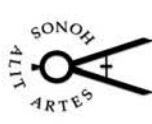
**RISPOSTA AL QUESITO.** La quota condominiale trimestrale spettante agli immobili oggetto di procedura; l'appartamento (A13) e la cantinetta (C25), è pari ad E 47,50. Sugli immobili suddetti grava la seguente la situazione debitoria nei confronti dell'amministrazione condominiale, alla data odierna è la pari a € 215,66 di cui:

- Conguaglio 2017, € 72,99+€ 0,17 per un totale di € 73,16
- Rate trimestrali 2018 scadute 1°, 2° e 3° per un totale di € 142,50

Sono state preventivate spese straordinarie per la manutenzione dell'edificio cui gli immobili fanno parte: con delibera del 03/11/2017 l'assemblea condominiale ha deciso la manutenzione del terrazzo di proprietà esclusiva dell'appartamento suddetto in quanto causa di infiltrazioni di acqua piovana negli appartamenti sottostanti.

Alla data della presente consulenza, l'amministrazione condominiale è ancora in attesa dei preventivi delle imprese edili invitate per incarico fiduciario quindi è nell'impossibilità di riferire una valutazione della spesa; il costo dei lavori sarà solo per 1/3 di pertinenza dell'appartamento. Non sono in corso altri procedimenti giudiziari gravanti sui beni.





DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**RISPOSTA AL QUESITO:** per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

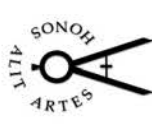
Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

PARAMETRI DI CONFRONTO	Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche
	Valore minimo
Caratteristiche di localizzazione	15%
Caratteristiche di posizione	10%
Caratteristiche tipologiche	5%
Caratteristiche produttive	10%
<b>Totale</b>	<b>40%</b>



Essendo l'immobile ubicato in un'area periferica si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D2 del Comune di Tivoli, Rm.

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari, i servizi di autobus del trasporto pubblico sono presenti ma non sono frequentissimi, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole e locali commerciali sufficientemente vicini all'appartamento. La qualificazione dell'ambiente circostante non è ottimale; il verde pubblico è presente ma è molto trascurato. La zona è stata oggetto di lamentele dei cittadini per disservizi a livello comunale. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva anche se alcuni non sono di recente edificazione. Le caratteristiche di posizione dell'appartamento non sono cattive; esso ha affacci su tre fronti ed essendo un piano attico, gode di luminosità ottimale. La prospicienza non è particolarmente favorevole avendo affaccio su distacchi per fabbricati, ma per contro gode di un buon grado di quiete ambientale non avendo appunto affaccio diretto su strada. Per questo motivo la scrivente non ritiene abbia una prospicienza sfavorevole.

Non essendo regolare urbanisticamente e non essendo sanabile l'abuso, per l'appartamento si darà una valutazione in base al "valore d'uso" applicando gli opportuni coefficienti correttivi.

Per il calcolo delle superfici commerciali oggetto di valutazione si fa riferimento alla norma *UNI 10750 CUI il D.P.R. n. 138/98, allegato C*: balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie i mq restanti per il 10%. La piccola cantina al piano interrato priva di aperture esterne 25% della sua superficie.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di Tivoli D2 in cui è ubicato l'immobile, per la civile abitazione, un valore che varia tra un minimo di 1.400,00 E/mq ad un massimo di 2.000,00 E/mq.

Su un *valore d'uso* massimo individuato per 2.000,00 E/mq che si riferisce ad appartamenti per civile abitazione con simili caratteristiche ma regolari dal punto di vista urbanistico, si dovrà applicare un coefficiente riduttivo del -20% (in tabella il moltiplicatore 0,90) per *caratteristiche produttive sfavorevoli legate allo stato giuridico del bene*. Si arriva quindi ad un valore di E 1.800,00 E/mq, tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, esso valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate. Si valuterà in detrazione anche il costo del rifacimento del terrazzo, spettante all'appartamento per soli 1/3 del costo totale

valutato in base al prezzario opere edili Regione Lazio che è stata approvata dalla giunta regionale con la deliberazione n. 412/2012 e pubblicata sul *Bollettino Ufficiale della Regione Lazio* del 28 agosto 2012, n. 41 – supplemento n. 1 non essendovi preventivi approvati dal consiglio condominiale.

Verrà altresì calcolato in detrazione con medesimo criterio il costo della riduzione in pristino da appartamento a locale di deposito e riportato nella tabella di stima. (Dettaglio di calcolo in allegato D).

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq	Valore del vano in E
Soggiorno con angolo cottura	28,00	0,90	€ 1.800,00	€ 50.400,00
Bagno	6,00	0,90	€ 1.800,00	€ 10.800,00
Disimpegno	4,00	0,90	€ 1.800,00	€ 7.200,00
Camera matrimoniale	16,00	0,90	€ 1.800,00	€ 28.800,00
Camera singola	10,00	0,90	€ 1.800,00	€ 18.000,00
Cantinetta	5,00	0,25	€ 450,00	€ 2.250,00
Terrazza primi 25mq	25,00	0,30	€ 540,00	€ 4.050,00
Terrazza mq restanti	190,00	0,10	€ 180,00	€ 3.420,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 124.920,00</b>
Valore abbattuto del 10%				€ 112.428,00
Costo lavori edili di riduzione in pristino				€ 4.093,00
1/3 Costo lavori edili di manutenzione terrazza				€ 5.020,00
<b>Valore finale di valutazione</b>				<b>€ 103.315,00</b>

appartamento superficie commerciale loda	appartamento superficie utile calpestabile	Terrazza di pertinenza	cantinetta sup. lorda commerciale	cantinetta superficie utile calpestabile
Mq 64,00	Mq 55,27	Mq 215,00	Mq 5,00	Mq 4,60

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto 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).

RISPOSTA AL QUESITO. Giorno 13/03/2018 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Francesca Mariella ha eseguito l'accesso ai beni pignorati. All'appartamento si accede dal civico 89 della Strada Campolimpido in Tivoli (denominata Via Campolimpido nelle mappe stradali), salendo al piano terzo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione.

L'edificio è costruito con struttura intelaiata di in cls.a. (calcestruzzo di cemento armato), l'orditura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo con parapetti in cls.a., scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate con rivestimento in mattoni ceramici tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, infissi metallici con persiane esterne.

La pavimentazione dell'appartamento è in legno parquet, il rivestimento murario del bagno è di tipo ceramico, angolo cottura in muratura con rivestimenti ceramici.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio soggiorno con camino ed angolo cottura dal quale si accede all'ampia terrazza a livello, procedendo dalla propria sinistra dall'ingresso si trova un disimpegno da quale si aprono due camere da letto, di cui una singola ed una matrimoniale, quest'ultima dotata di porta-finestra che dà accesso anche essa alla terrazza suddetta, la camera da bagno è adiacente alla porta d'ingresso precisamente sulla destra, essa è dotata di trittico di sanitari e box doccia.

Sulla terrazza è collocata la caldaia a gas, protetta da una struttura in alluminio. In fine scendendo al piano interrato trovasi una comoda cantinetta di pertinenza dell'appartamento.

L'appartamento è in buone condizioni manutentive ad eccezione del terrazzo di cui l'assemblea condominiale ha già deliberato le opere di manutenzione.

Dei lavori manutentivi suddetti la scrivente CTU ha fornito una stima indicativa, dato che ancora non sono stati forniti i preventivi spesa dalle ditte invitate dall'amministrazione condominiale, la stima è pari ad E 5.020,00 spettanti in quota parte di 1/3 all'appartamento su un totale di E15.060,00.

I lavori edili di eventuale riduzione in pristino dell'appartamento ammontano ad E 4.093,00. Il dettaglio di calcolo in allegato D.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento centralizzato dell'aria. Documentazione fotografica in allegato.

Come più ampiamente specificato nella risposta al quesito n.6 il cambio di destinazione d'uso da locale a servizi in abitazione non è sanabile in base alla normativa vigente. La scrivente CTU ha stimato l'immobile in base al cosiddetto *valore d'uso*.

Valutazione degli immobili con arrotondamento  
Euro centotremilatrecento/00

€ 103.300,00

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito postomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano:

- *Titolo di provenienza degli immobili, all. A*
- *Documentazione fotografica, all. i B*
- *Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all. i C*
- *Dettaglio costo lavori edili per la riduzione in pristino delle opere abusive, valutazione di massima del costo lavori edili per la manutenzione terrazza di pertinenza all. D*

Tivoli, Rm, li 20/06/2023

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it