



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**R.G. n. 608/2017
(riunita R.G. n. 126/2019)**

G.E. Dott.ssa Francesca Coccoli

promosso da:

contro:



Rinvio: 08.06.2023 ore 11.00

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DOTT. ING. FRANCESCA ILARDI
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI ROMA N.A25524
SETTORE: Civile e Ambientale – Industriale – Dell'informazione
E-MAIL: f.ilardi@ingilardi.it • PEC: f.ilardi@pec.ording.roma.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, in data 15 febbraio dell'anno 2023 veniva conferito al Dott. Ing. Francesca Ilardi iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25524 l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, e in data 19 febbraio dell'anno 2023 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, alla scrivente il Giudice assegnava i seguenti:

QUESITI

ATTIVITA' PRELIMINARI

- 1) *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;*
 - *Acquisisca, ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
 - *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.*
 - *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
 - *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.*

In data 03/04/2023 si dava inizio alle operazioni peritali.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti, per l'intera quota di proprietà della [REDACTED], da:

- Villino ubicato a San Cesareo (Rm) – via dei villini n. 63 (piano T), interno 3; distinto al N.C.E.U. del Comune di San Cesareo al foglio 16, particella 960, sub 503, interno 3, piano terra.

Verifica Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

La sottoscritta C.T.U. ha verificato preliminarmente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma che risulta completa.

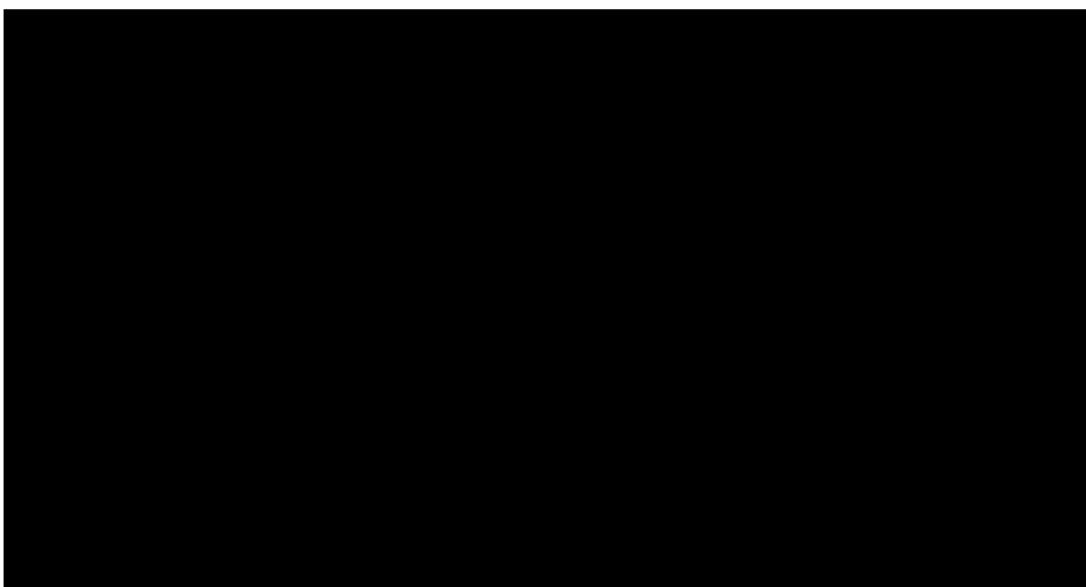
Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La piena proprietà della [REDACTED] dell'appartamento sito nel Comune di San Cesareo (Rm), via dei villini n. 63, interno 3, catastalmente censito al Foglio 16, Particella 960, Sub 503, cat. A/7, cl. 4, vani 2,5, via dei villini n.63, interno 3, piano T, totale superficie 50 mq.

Continuità delle trascrizioni

Da certificazione notarile e da ispezione presso l'Agenzia del territorio, risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

Titolo di provenienza



Registro particolare n. 28988, Registro generale n. 50540.



Titolo ultraventennale

Atto di compravendita tra vivi del 23/05/2002

Registro Particolare n. 14937

Registro Generale n. 21287

Pubblico Ufficiale Leofreddi Andrea Repertorio 7381 del 13/05/2002

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

Non risultano difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e i dati del Catasto.

A seguito di analisi cartacea e sopralluogo effettuato, non si è rilevata sostanziale difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Gli immobili risultano ubicati nel Comune di San Cesareo, Via dei villini n.63, interno 3.

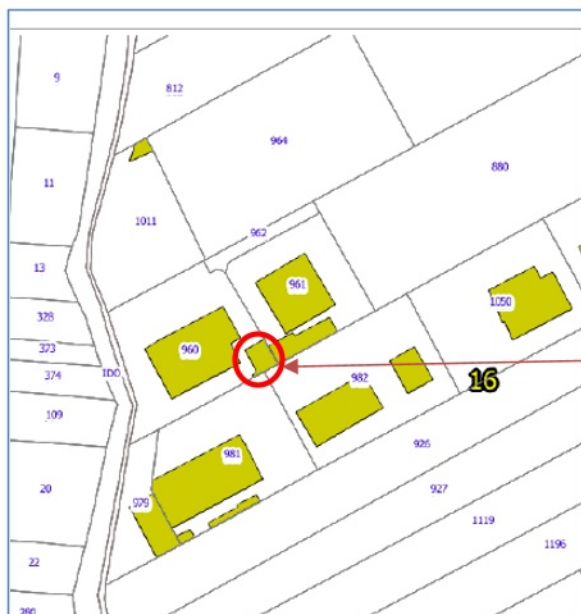
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

- 2) *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 sul web con le mappe catastali.*

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.





Dalla ricerca condotta presso l'Agenzia del territorio competente, è risultato che i beni (v. visure catastali in allegato):

1. Appartamento sito al piano terra, censito nel Comune di San Cesareo (Rm), Foglio 16, Particella 960, sub 503, cat. A/7, cl. 4, vani 2,5, Via dei villini n.63, piano T, interno 3; annessa corte pertinenziale comune.

sono intestati a:

-



Dati catastali

Catasto dei Fabbricati								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
16	960	503		A/7	4	2,5 vani	Totale: 50 mq Escluse aree scoperte: 50 mq	Euro 309,87

L'immobile, derivante da frazionamento della particella individuata nel N.C.E.U. del comune di San Cesareo (Rm) al foglio 16 particella 960, risulta accatastato in data 31/05/2005 a seguito di frazionamento.

Descrizione immobili

Il Bene insiste su area comune (Bene Comune Non Censibile, catastalmente identificato al foglio 16 particella 960 sub 504) indivisa tra i tre immobili che su di essa insistono, adibita a giardino parte pavimentata e parte piantumata; l'accesso avviene da cancello carrabile e cancello pedonale comuni.

Si premette per sua natura la corte comune è indivisibile e rimarrà bene comune, trasferito con il relativo immobile.

Il Bene è un villino indipendente che si sviluppa su unico piano terra; al momento dell'accesso in loco risulta così costituito:

Ingresso-soggiorno con angolo cottura e camino, una camera, servizio igienico, superficie complessiva commerciale di 58 mq e superficie netta uso abitativo di 42 mq; la corte comune ai tre immobili è di circa 1200 mq.

La pavimentazione dell'abitazione è in gres, colore cotto.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di grate in ferro, colore grigio.

Le porte sono in legno tamburato finitura ciliegio.

I serramenti interni sono in alluminio colore bianco provvisti di vetrocamera.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannello di legno colore marrone.

Il servizio igienico presenta rivestimento in ceramica.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas (posta all'esterno P.T. nel locale caldaia).

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

È presente un termoconvettore nel soggiorno.

Tutti gli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) sono presenti e correttamente in esercizio.



L'immobile confina lato N-O con distacco su via dei villini; lato N-E con corte comune agli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 16 particella 960 sub 501



STATO DI POSSESSO

- 3) *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.*



(v. visura catastale in allegato).

Al momento dell'accesso in loco, l'immobile pignorato risulta **OCCUPATO** dall'esecutata.

FOMALITA', VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

- 4) *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.*

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali nei limiti della proprietà dell'immobile.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 5) *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.*

Dalle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, le uniche *formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene* sono le seguenti formalità (v. ispezioni presso l'Ufficio del Territorio in allegato):

Iscrizioni

- Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 28/07/2005
Registro Particolare n. 14766
Registro Generale n. 50541
Pubblico Ufficiale Bartolomucci Franco Repertorio 322221/51455 del 01/07/2005



- Iscrizione di **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 28/04/2022
Registro Particolare n. 3950
Registro Generale n. 23015
Pubblico Ufficiale Leofreddi Andrea Repertorio 7382 del 13/05/2002
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4957 del 2002
- Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 23/05/2002
Registro Particolare n. 4957
Registro Generale n. 21288
Pubblico Ufficiale Leofreddi Andrea Repertorio 7382 del 13/05/2002
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3950 del 28/04/2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** del 07/05/2019
Registro Particolare n. 15277
Registro Generale n. 21912
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 740/2019 del 15/02/2019

Le formalità sopra descritte saranno cancellate a spese della procedura esecutiva nel Decreto di trasferimento dell'immobile dall'esecutato all'aggiudicatario.

REGOLARITA' EDILIZIA

- 6) *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Normativa Urbanistica-Agibilità

Il bene oggetto di stima, sito nel Comune di San Cesareo (Rm) Via dei villini, ricade nel PRG in zona E3 AGRICOLA. Risulta affrancazione dell'uso civico "Università agraria".

Nel PTPR adottato – Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO ricade nel sistema del paesaggio agrario, paesaggio agrario di rilevante valore.

Nel PTPG – PAESAGGI RURALI ricade nel Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di olivi;

Esiste vincolo tutela delle acque.



Gli immobili, sentiti gli Organi competenti, non risultano soggetti a vincoli di natura archeologica o paesistica ai sensi del D.Lgs n. 24/2004.

Dalla documentazione presente presso l'ufficio Urbanistica del comune di San Cesareo (Rm), l'immobile risulta essere stato edificato senza titolo autorizzativo, come si evince anche nel titolo di provenienza; a tal proposito è

in data 10/12/2004, protocollo n° 14836, per la quale è stato versato il totale di € 6.564,25 a titolo di oblazione e di oneri concessori come conteggiati dal tecnico di parte. Ciò nonostante, non è stato mai richiesto il relativo titolo edilizio.

È stato quindi necessario che la sottoscritta, sentiti gli Organi competenti, previa verifica dell'epoca di costruzione dell'immobile ante 2003 (D.L. 269/2003), stimasse verosimilmente il costo totale degli illeciti edilizi gravanti sull'immobile, che saranno meglio definiti solo nel momento in cui l'avente titolo presenterà domanda di verifica a saldo degli oneri di regolarizzazione.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE	
Oblazione	56 mq x 110€/mq = € 6.160,00
Anticipazione oneri concessori	56 mq x 55€/mq = € 3.080,00
Oneri concessori finali	10% x (56 mq x € 500/mq) = € 2.800,00
TOTALE spese regolarizzazione abusi:	€ 12.040,00

Il costo complessivo è stato stimato pari a € 12.040,00.

Di questa quota, è stato versato l'importo complessivo pari a € 6.564,25.

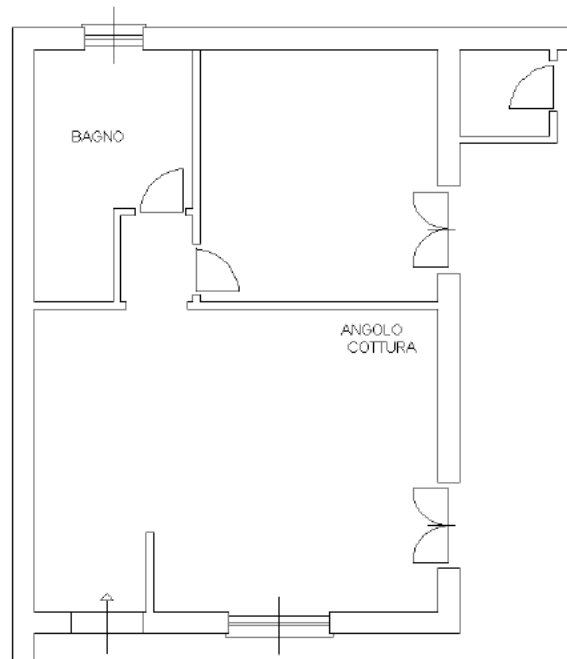
La differenza tra il costo complessivo e quanto già versato, pari a € 5.475,75 oltre € 500,00 per la quota dovuta ad un tecnico per la presentazione della pratica, sarà detratto dal valore di stima, come da quesito di incarico del G.E. per un complessivo pari a circa **€ 6.000,00**.

NOTA: La domanda di condono del 24/02/1995 protocollo n. 2676, citata nell'atto di provenienza, si riferisce ad altre proprietà insistenti sulla stessa particella (foglio 16, particella 960, sub 501 e sub 502) e non riferibile all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in quanto non risulta agli atti presente negli elaborati grafici.

NOTE: Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste attestato di prestazione energetica (APE).
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e sanitario.





PIANTA CATASTALE BENE – P.T.

OPERE DIFFORMI

- 7) *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, ai fini dell'esistenza 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 del conseguimento del titolo in sanatoria.*

La pianta catastale dell'immobile non presenta difformità rispetto alla situazione di fatto riscontrata al momento dell'accesso in loco.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

- 8) *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.*

Non esistono concessioni gravanti da censo, livello o usi civici.



ONERI CONDOMINIALI

- 9) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 esistono oneri condominiali.

STIMA IMMOBILI

- 10) *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.*

Consistenza (DPR/138)

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- Le superficie esclusive non residenziali al 25%
- Le aree pertinenziali esterne di villini non esclusive sono conteggiate al 10% fino alla superficie dell'immobile; 5% per superficie superiore.

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie utile lorda (SUL)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Bene N° 1 - Abitazione					
P.T.	Soggiorno con AC	23	29	1,00	29
	Bagno	6,3	7,3	1,00	7,3



	Camera 1	12,1	14,7	1,00	14,7
	Locale caldaia (esterno)	1,4	1,8	0,25	0,5
	Corte	127	127	0,10 (<50mq); 0,02 (<50mq)	6,5
Totale superficie commerciale LOTTO UNICO (SEL) in mq					58

L'immobile, per la sua natura e destinazione d'uso, non può essere divisibile.

NOTA: Il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento anche della proprietà indivisa del B.C.N.C. (bene comune non censibile), cioè della corte comune individuata al N.C.E.U. del Comune di San Cesario folio 16, particella 960 sub 504, consistenza 1.191 mq. Il B.C.N.C. appartiene pro-quota ai proprietari dei beni a cui è comune (foglio 16, particella 960, sub 501 e sub 502), con la quota derivante dai millesimi.

Per la stima del B.C.N.C., è stata valutata la quota in millesimi, approssimativamente pari a 109/‰ (superficie immobile staggito/superficie totale immobili insistenti sulla corte comune = 58 mq/531 mq).

Valutazione immobili

Sulla base dei dati forniti dalla Banca dati delle compravendite immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2021 (v. in allegato) che forniscono i valori minimo (€ 1.050/mq) e massimo (€ 1.500/mq) per la zona di espansione suburbana, per abitazioni in normale stato conservativo;

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio che rilevano una quotazione di € 1.250/mq per la categoria catastale A/7;

dalla altresì ricerca sul mercato (Borsino immobiliare) che fornisce per le abitazioni in villini nella zona considerata un valore medio di € 1.194,00/mq in stabili di fascia media;

tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,



consistenza,
accesso,
livello di piano,
servizi,
domanda e offerta,
situazione del mercato.

Si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è assunto quindi come valore di mercato il seguente: **1.250,00 € /mq.**

Il valore commerciale finale dei Beni oggetto di stima è quindi:

$$€ 1.250,00/\text{mq} * 58 \text{ mq} = € 72.500,00$$

Il valore di mercato dell'intero lotto risulta quindi pari a:

€ 72.500,00

(euro settantaduemilacinquecento/00)

Il prezzo abbattuto del **10%** del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 65.250,00

(euro sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Infine, come descritto nel paragrafo 6 (regolarità urbanistica), da quesito presente nel decreto di conferimento del G.E., è necessario decurtare il costo da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi, a cura dell'acquirente, pari a € 6.000,00.



Il valore finale del bene è quindi:

€ 59.250,00

(euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00)

Nella tabella conclusiva i valori di stima dei beni in oggetto:

	Valore per mq commerciale	Valore della QUOTA 1/1 dell'immobile	Valore abbattuto delle decurtazioni
LOTTO UNICO	€ 1.250,00	€ 72.500,00	€ 59.250,00

Inoltre, l'immobile rientra tra quelli per cui è prevista la Certificazione Energetica secondo il D.lgs. n. 192/2005 come modificato dalla L. n. 90/2013. Considerando che agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Cesareo (Rm) non è stato rilevato l'A.P.E., per il trasferimento dell'immobile dovrà essere redatto da un Tecnico abilitato prevedendo un costo di € 400,00 (euro quattrocento/00) oltre iva e relativi oneri previdenziali.



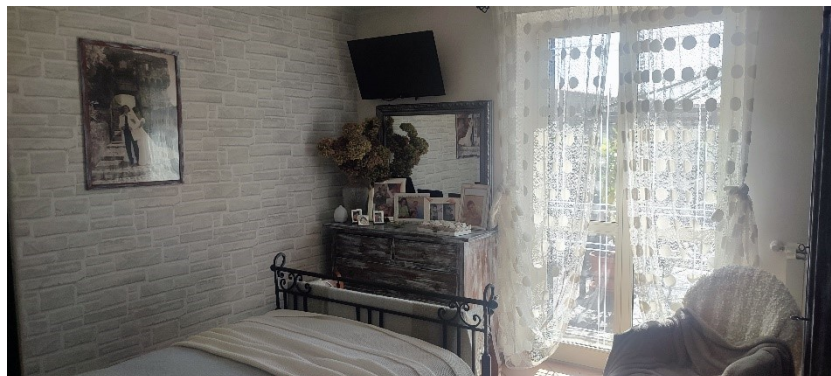
QUADRO SINOTTICO

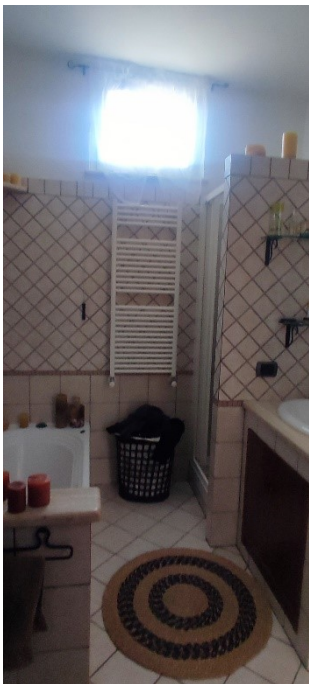
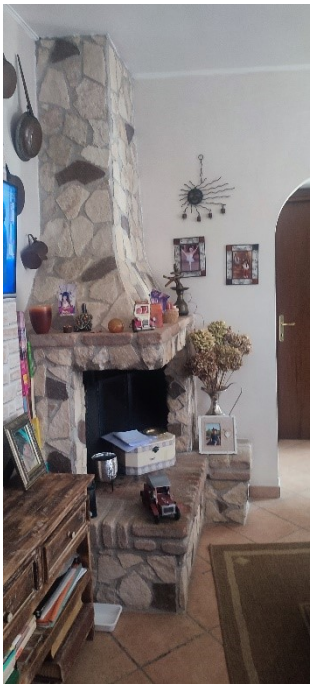
- 1) *DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo e di ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle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

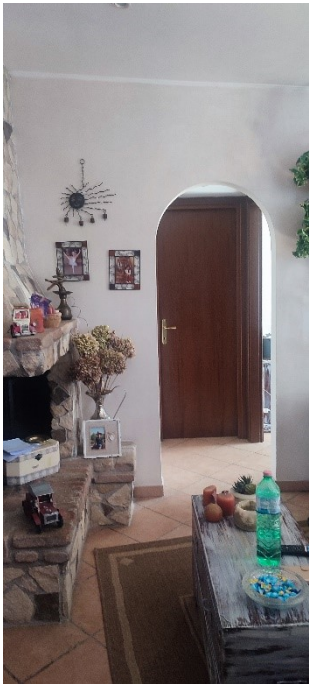
COMUNE DI SAN CESAREO (RM) - VILLINO + area pertinenziale comune	
Via dei villini n. 63, interno 3	
QUADRO SINOTTICO	
Descrizione bene:	LOTTO UNICO composto da: 1. Abitazione in villino disposta su un unico piano terra con corte comune ad altre due proprietà, non divisibile, di circa 1200 mq. P.T.: ingresso su corte comune, recintata, con accesso carrabile e pedonale; disposizione nord-ovest, dispone di salone con angolo cottura, camino, disimpegno, una camera, un servizio igienico;
Diritto pignorato:	• Immobile per la quota 1/1 dell'intero Lotto
Prezzo:	➤ € 72.500,00 (euro settantaduemilacinquecento/00)
Prezzo abbattuto per l'assenza di garanzia dei vizi e delle decurtazioni per la regolarizzazione	➤ € 59.250,00 (euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00)
Indicazioni importanti:	Opere di regolarizzazione (a carico dell'acquirente): € 6.000,00 circa; IMMOBILE OCCUPATO dall'esecutato
 	



IMMAGINI BENI







Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni ricevute ed accertate, ad evasione dell'incarico ricevuto per cui viene rimessa la presente perizia che si compone di n. 19 pagine oltre allegato.

Palestrina, lì 18/05/2023

L'esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)

ALLEGATI:

Titolo di proprietà
Visure catastali
Ispezioni ipotecarie
Pianta catastale
Certificati anagrafici
Pratica edilizia sanatoria

