

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

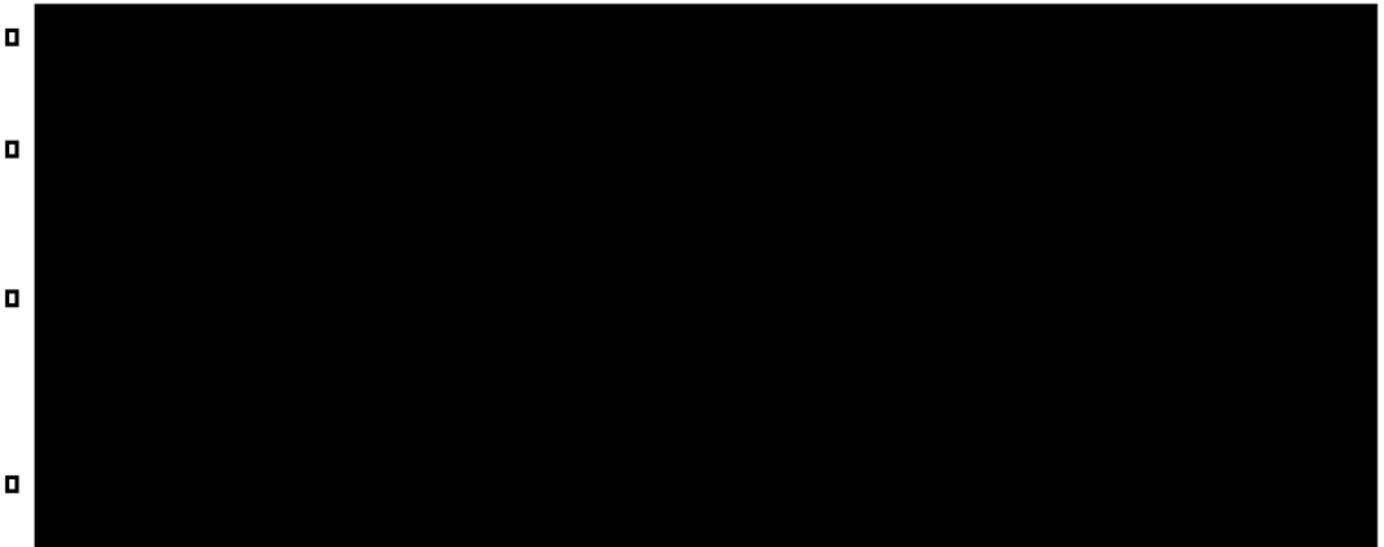
Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E.I. 310/2018

PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati
INTEGRAZIONE N°6 DELLA PERIZIA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Valerio MEDAGLIA
sostituito dal Giudice **Dott.ssa Caterina Liberati**



INDICE DEGLI ARGOMENTI

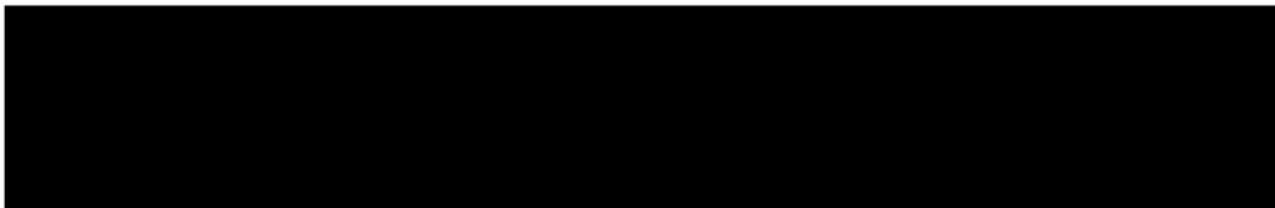
Premessa, dichiarazione di conformità normativa e quesiti del giudice

1. Introduzione e cronologia operazioni peritali
2. Identificazione del bene pignorato
 - Dati catastali
 - Storica catastale
 - Ubicazione e accessibilità del bene;
 - Descrizione dello stato dei luoghi
3. Stato del possesso del bene
4. Identificazione dell'essere immobile libero o occupato;
5. Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
6. Regolarità edilizia ed urbanistica;
7. Computo superfici
 - Rappresentazione grafica dello stato di fatto
 - Computo per ripristino stato dei luoghi (calcolo oneri)
 - Calcolo della superficie commerciale
8. Indagini di mercato
 - Metodi e criteri di stima
 - Indagini indirette: stima analitica dell'immobile attraverso i dati dell'osservatorio dei beni immobiliari
 - Indagini dirette: stima sintetica attraverso le valutazioni delle agenzie immobiliari e i siti web
9. Valutazione
10. Conclusioni del processo estimativo;
11. Congedo esperto;
12. Documentazione allegata



All.' ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Tivoli**
Ufficio esecuzioni immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare 310/2018



Corso Francia,

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Arch. Alberto Gatti iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma sez. A (laurea in Architettura conseguita presso l'Universita' La Sapienza) matricola n° 15307, con sede in via Monte Rosa n. 1 Guidonia;

AVENDO RICEVUTO

In data 25/10/2018 nomina di **Consulente Tecnico D'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli dr. Valerio Medaglia, poi sostituito dal **Giudice Dott.ssa Caterina Liberati** relativamente all'istanza di cui all'oggetto:



TRIBUNALE DI TIVOLI

Oggi **28 ottobre 2022**, fino ad ore **16.09**, innanzi al Giudice dott. Caterina Liberati sono comparsi:

l'avv.to De Santis per il precedente, in sost. dell'avv.to P.Gentili, che chiede la vendita, per l'intervenuto l'avv.to Carla Perniè in sost. dell'avv.to Marsili, il ctu arch. Gatti Alberto; il custode ivg, d.ssa Rossomando, che rappresenta la carenza di informazioni relative agli usi civici e chiarimenti sull'indicazione dei lotti e dei costi da detrarre per la sanatoria degli abusi; il ctu chiede termine per integrare;

Il Giudice

Dato atto, concede al Ctu termine di giorni 60 per integrazione della perizia che tenga conto dei rilievi del custode, inclusa la sussistenza di pesi, oneri reali e usi civici, e precisando le ragioni della scelta di effettuare uno o due lotti separati, imputando in questo ultimo caso i costi di sanatoria ai relativi lotti di competenza. Rinvia per la trattazione e l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 7.4.2023 ore 12.00.

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Caterina Liberati

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

N.B. In riferimento all'Udienza tenutasi il giorno 28/10/2022 innanzi al III.mo G.E. Dott. Ssa Caterina Liberati, onerava il Sottoscritto Esperto Arch. Alberto Gatti a depositare la perizia in tre lotti separati, suddivisi per ciascun lotto da porre in vendita, pertanto di seguito si riporta la Perizia dei lotti denominati "LOTTO 1", (fabbricato);

"LOTTO 2", (terreno); relativa agli Immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Fonte Nuova (RM):

<p><u>NELL'UDIENZA DEL 28/10/2022 IL GIUDICE DISPONEVA ALL'ESPERTO DI DEPOSITARE UNA NUOVA PERIZIA SUI BENI RESIDUI CENSITI AL C.F. DI MENTANA E FONTE NUOVA, QUINDI FOGLIO 34 E P.LLA 771 SUB.501 E FOGLIO 34 E P.LLA 2174 SUB.506-507-508-509.</u></p>
--



TRIBUNALE DI TIVOLI

Oggi 7 aprile 2023, fino ad ore 12.45, innanzi al Giudice dott. Caterina Liberati sono comparsi:



Il Giudice

Dato atto, considerato che il Ctu risulta non avere risposto esaustivamente ai quesiti posti alla scorsa udienza; concede termine di giorni 30 per rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui all'ordinanza del 28.10.2022 (con particolare riguardo ai lotti, alla loro suddivisione) ed alla particella 771, precisando se il fabbricato in corso di costruzione sia abusivo o meno, ed eventualmente stimando i costi di ripristino. Rappresenta che, in mancanza di riscontro si procederà a revoca senza ulteriori avvisi; onera il Ctu di essere presente alla successiva udienza, fissata per la trattazione al 17.11.2023 ore 12.40.

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA

Part.IIa 2174 fg. 34 – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE BIFAMILIARE

1. INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 04 ottobre 2019, il sottoscritto CTU Arch. Gatti Alberto si recava in (RM) insieme al Custode Avv. Pasquale De Stasio, presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Fonte Nuova, intento per svolgere le dovute operazioni peritali. In tale data è stato possibile accedere al villino in oggetto in quanto



2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dati Catastali

Il bene è identificato al C.F. come segue :

- ❑ Foglio 34 Part. 2174 Sub. 506 cat. A/7 Piano T 1 S1, (Int. 1)
- ❑ Foglio 34 Part. 2174 Sub. 507 cat. A/7 Piano T 1 S1, (Int. 2)
- ❑ Foglio 34 Part. 2174 Sub. 508 cat. C/6 Piano S1consistenza 22 mq
- ❑ Foglio 34 Part. 2174 Sub. 509 cat. C/6 Piano S1consistenza 22 mq

Storica Catastale



L'immobile di cui alla part. Ila 2174 foglio 34 deriva da Tipo mappale del 29/10/2009 prot. n. RM1556172 in atti dal 29/10/2009 (n. 4976.1/2009) e successive variazioni toponomastiche relative agli immobili di cui ai sub 506-507-508-509 come da visure allegate (All. n. 7- 8).

La particella 771 del foglio 34 è stata costituita da un ente urbano a seguito del tipo mappale del 16/12/1988 protocollo n. 24153 in atti dal 14/01/2003 (n. 110493.1/1988) da cui derivano il sub. 502 ed il sub. 501 un'area urbana di mq 100. (All. n. 9).

*****INTEGRAZIONE**

Si tratta di un lotto di terreno posto di fronte al villino bifamiliare avente accesso anche esso da via Primo Maggio per lo più coperto da vegetazione spontanea sia bassa che alberature; identificato catastalmente in corso di costruzione, senza rendita ed inaccessibile a causa degli arbusti che lo sovrastano completamente (la visura catastale riferisce fabbricato in corso di costruzione), ma non è presente nessuna unità in corso di costruzione. Inoltre a ridosso dell'accesso nel terreno risultano depositati materiali edili di vario genere e materiali di risulta derivati da cantieri edili, come ponteggi e materiali di risulta. La cui superficie catastale dell'area è pari a mq 100. Si precisa inoltre che nella particella n°771 non esiste nessun fabbricato in corso di costruzione ma solo ruderi. Il terreno in esame è lasciato in completo stato di abbandono e completamente ricoperto da vegetazione spontanea.

Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile oggetto della esecuzione e della stima è sito nel Comune di Fonte Nuova (RM), via Primo Maggio n. 180 , in zona periferica rispetto al centro abitato.



Descrizione dello stato dei luoghi.

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Avv. Pasquale De Stasio ed in presenza dell'affittuario dell'immobile, è emerso quanto segue:

Part. 2174 fg. 34 : tale particella è occupata da un villino bifamiliare (int. 1 e int. 2) confinante su due lati con altre proprietà e sugli altri due lati con la strada di accesso da Via Primo Maggio, e con l'area antistante i due villini bifamiliari. L'accesso all'intero compendio immobiliare avviene distintamente per ogni villino attraverso un passaggio carrabile per il piano interrato, ed un cancelletto pedonale per l'accesso al piano terra. Dall'accesso carrabile di ogni villino si accede, attraverso la rampa, direttamente al piano seminterrato mentre il cancelletto pedonale da accesso alla corte esterna ed al piano terra.

Il villino bifamiliare oggetto di stima si articola su tre livelli collegati da una scala interna, il sopralluogo completo è stato eseguito sull'interno 2 che risulta libero da persone; entrambi i villini (int. 1 e int. 2) sono così suddivisi:

- Un piano seminterrato non residenziale avente altezza ml 2,70 costituito da un garage, due cantine ed una scala di accesso al piano terra; al piano seminterrato in difformità alla C.E. n. 50 del 04/07/2011 è stato realizzato un bagno e n. tre finestre alte ad asola poste all'interno di ciascun vano per dar luce ed aria agli ambienti. Dall' esterno l'accesso al piano seminterrato è consentito da una rampa carrabile a cui si accede dall'area antistante il villino bifamiliare e direttamente collegata con Via Primo Maggio.
- Un piano terra avente altezza netta ml 3.00 costituito da a soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno ed un vano adibito a camera da letto, con scala di accesso al piano primo;
- Un piano primo con destinazione soffitta non residenziale e terrazzo; all'interno della soffitta sono state realizzate due camere con un disimpegno ed un bagno non autorizzate da C.E. n. 50 del 04/07/2011

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in conglomerato cementizio armato e i solai gettati in opera costituiti da travetti prefabbricati in cemento armato e pignatte in laterizio di tipo tradizionale. Il tetto ha la copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera, con due abbaini in corrispondenza delle camere centrali del sottotetto dai quali si accede ai terrazzi



attraverso una porta-finestra. Le tamponature sono intonacate e tinteggiate con pittura per esterni ed imbotti in pietra alle finestre, i divisori interni sono in muratura di laterizio forato di spessore 10 cm intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni alle finestre sono costituiti da persiane di legno con apertura ad una o due ante mentre i serramenti interni sono costituiti da telai in legno. I davanzali e le soglie sono in travertino. Le porte interne sono in legno con una finitura liscia. Le scale sono rivestite in pietra.

Il villino bifamiliare risulta abitato soltanto all'interno n. 1, mentre l'interno n. 2 nonostante sia anche esso completo nelle finiture, pavimenti e rivestimenti in gres, bagni completi di sanitari risulta non abitata; inoltre all'interno di alcuni vani sono presenti materiali edili ammassati, porte dismesse e materiali di risulta del cantiere.

Nella parte locata del fabbricato, interno n.1, le finestre sono protette da grate in ferro, l'affittuario riferisce di averle comprate e montate a proprie spese, come riferisce di aver provveduto ad effettuare altri lavori di finitura quali l'impianto di allarme e illuminazione esterna.

Inoltre l'intero il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale, per quanto riguarda l'interno 1;
- impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano con corpi radianti distribuiti sui due piani;
- impianto telefonico;
- impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura.

L'area scoperta pertinenziale del villino dell'interno n. 1 risulta pavimentata a detta del locatario a spese proprie, sulla zona di accesso dalla strada, la restante parte è stata lasciata a giardino con presenza di aiuole verdi. Con una rampa lasciata al grezzo in cemento si accede direttamente al garage posto nel seminterrato, nell'interno n.1 tale rampa ha una pendenza eccessiva, che rende disagiata l'accesso con automezzi, mentre all'interno 2 la pendenza è più dolce; la recinzione posta su strada è costituita da un muretto intonacato e tinteggiato con sovrastante copertina in travertino e ringhiere in ferro, nell'interno n. 1 il locatario riferisce di aver provveduto a proprie spese per l'acquisto e la posa delle ringhiere; esternamente al muro di recinzione è presente un piccolo marciapiede lasciato al grezzo.



Part.IIa 771 foglio n°34 (TERRENO)

Dati Catastali

Il bene è identificato al C.F. come segue :

- ▣ Foglio 34 Part. 771 Sub.501 cat. area urbana di mq 100,00 ;
- ▣ Foglio 34 Part. 771 Sub. 502 cat. (catastalm. unità in corso di costruzione).

*****INTEGRAZIONE**

Si tratta di un lotto di terreno posto di fronte al villino bifamiliare avente accesso anche esso da via Primo Maggio per lo più coperto da vegetazione spontanea sia bassa che alberature; identificato catastalmente in corso di costruzione, senza rendita ed inaccessibile a causa degli arbusti che lo sovrastano completamente (la visura catastale riferisce fabbricato in corso di costruzione), ma non è presente nessuna unità in corso di costruzione. Inoltre a ridosso dell'accesso nel terreno risultano depositati materiali edili di vario genere e materiali di risulta derivati da cantieri edili, come ponteggi e materiali di risulta. La cui superficie catastale dell'area è pari a mq 100. Si precisa inoltre che nella particella n°771 non esiste nessun fabbricato in corso di costruzione ma solo ruderi. Il terreno in esame è lasciato in completo stato di abbandono e completamente ricoperto da vegetazione spontanea.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Identità del debitore e titolo di proprietà

Roma via Monte Soprano n. 3) , con sede in Roma (RM), corso Francia n. 216 codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese di Roma 12039301002.

Atto di cessione vendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Andrea Ferrara di Roma in data 07/11/2003, rep. N. 291794/2449, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 9 dicembre 2003 al n. 55584 reg. gen. ed al n. 36919 reg. part. **Titolo esecutivo:** decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 429/2016, emesso dal Tribunale di Torino in data 10/01/2016, munito di formula esecutiva in data 01/02/2016, notificato in data 09/03/2016, opposto ex art. 645 c.p.c. avanti il Tribunale di Torino nel procedimento rubricato con numero di R.G. n. 11381/2016 ed ivi confermato esecutivo giusta Ordinanza emessa dal Giudice Marco Ciccarelli in data 23/06/2016.



[REDACTED]

Atto di pignoramento è stato notificato in data 19/06/2018, consegnato da parte dell'UNEP competente in data 28/06/2018 e trascritto in data 27/07/2018;

Istanza di vendita: depositata entro i 45 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento.

4. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

[REDACTED]

mentre l'immobile di cui alla part. 2174 foglio 34 sub. 507 cat. A/7 int. 2, risulta libero da persone ed occupato da diversi materiali edili e di risulta del cantiere, inoltre mancate di tutte le rifiniture tali da considerare l'immobile finito a regola d'arte.

5. INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

[REDACTED]

canoni di locazione. Inoltre riferisce di avere anche le chiavi del villino contraddistinto con l'interno n. 2, pertanto il sottoscritto ha avuto possibilità di accedere anche a questo immobile in presenza del Custode Avv. De Stasio durante il sopralluogo. In quest'altro immobile ha rilevato molte problematiche inerenti la manutenzione del fabbricato, essendo non abitato, ed in parte occupato al piano semi-interrato da materiale di risulta. Il [REDACTED] locatario dell'interno 1 riferisce che non esiste un regolamento condominiale, pertanto non vi sono ripartizioni ed oneri di spese condominiali.

6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 310/2018 è sito in Fonte Nuova, via Primo Maggio, si sviluppa al piano seminterrato terra e primo.

La zona è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Nuova in zona B sottozona B/3 come riportato dal CDU allegato.

SI ATTESTA

i terreni siti in Fonte Nuova, località "Tor Lupara" distinti al Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio 34 Particelle 2174-771-2151 indicati negli atti urbanistici di cui sopra con la seguente destinazione:

- Piano Regolatore Generale:

- ▲ Le Particelle 2174 e 2151 risultano entrambe ricadere, in parte, in zona "B di completamento - Sottozona B3", con indice di utilizzazione fondiaria di 0,41 mq/mq, come prescritto dall'art. 32 delle N.T.A., ed in parte, in zona a "Viabilità Stradale - Parcheggi", come prescritto dall'Art. 25 e 26 delle N.T.A., la Particella 771 risulta ricadere, interamente, in zona "E2- Zone per Attività Agricole" come prescritto dagli artt. 37 e 39 delle NTA., nonché in parte, nella fascia di mt. 20,00 dal ciglio stradale di "Rispetto Stradale Inedificabile" come prescritto dall'art. 26 delle NTA

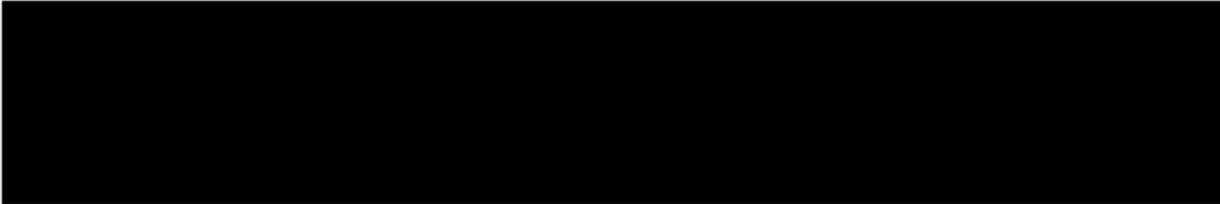
- Piano Territoriale Paesistico Regionale:

- ▲ Tavola A - "Sistemi e Ambiti del Paesaggio", Le Particelle 2174 e 2151 risultano entrambe ricadere, in parte, in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", ed in parte, in zona "Paesaggio Agrario di Continuità", la P.Illa 771 risulta ricadere interamente, in zona "Paesaggio Agrario di Continuità".
- ▲ Tavola B - "Beni Paesaggistici", Le Particelle 2174 e 2151 risultano entrambe ricadere, in parte, in "Aree Urbanizzate del PTPR".



Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 9 del 07/03/2008 e successiva variante in corso Permesso di Costruire n. 50 del 04/07/2011, certificato di fine lavori del 05/09/2011 e richiesta certificato di agibilità prot. 28146 del 29/10/2009.

Titoli abilitativi

- ▣ 
- ▣ 
- ▣ Autorizzazione sismica prot. n. 129813 pos. n. 66956/D del 26/09/2006;
- ▣ Inizio lavori prot. n. 7622 del 31/03/2008
- ▣ Parere preventivo edilizio prot. n. 622 del 21/07/2007 rilasciato dalla ASL ROMA G
- ▣ Fine lavori prot. 23450 del 19/09/2011
- ▣ Richiesta certificato di Agibilità prot. n. 28146 del 29/10/2009.

Il sottoscritto CTU ha accertato che in entrambi i villini identificati con gli interni n. 1 e n. 2 vi sono interventi realizzati in difformità rispetto al progetto allegato alla Permesso di Costruire n. 50 del 2001 (ultima variante) ed alla planimetria catastale allegati.

Nello specifico nell'interno n. 1 (unità immobiliare abitata) si hanno le seguenti difformità:

- ▣ al piano seminterrato è stato realizzato un bagno e delle Finestre alte ad asola;
- ▣ al piano terra la distribuzione degli ambienti risulta conforme al progetto approvato:
- ▣ al piano sottotetto si rileva un cambio di destinazione d'uso in quanto sono state realizzate delle tramezzature ricavando nella soffitta un bagno ed altri due vani adibiti a camere da letto.

Nell'interno n. 2 (unità immobiliare non abitata) si hanno le seguenti difformità:

- ▣ al piano seminterrato nella grande cantina è stato realizzato un bagno, inoltre nel garage è stata realizzata una finestra ed una porta di accesso alla seconda cantina;
- ▣ al piano terra la distribuzione degli ambienti risulta conforme al progetto approvato,
- ▣ al piano sottotetto si rileva un cambio di destinazione d'uso in quanto sono state realizzate delle tramezzature ricavando nella soffitta un bagno ed altri due vani adibiti a camere da letto.

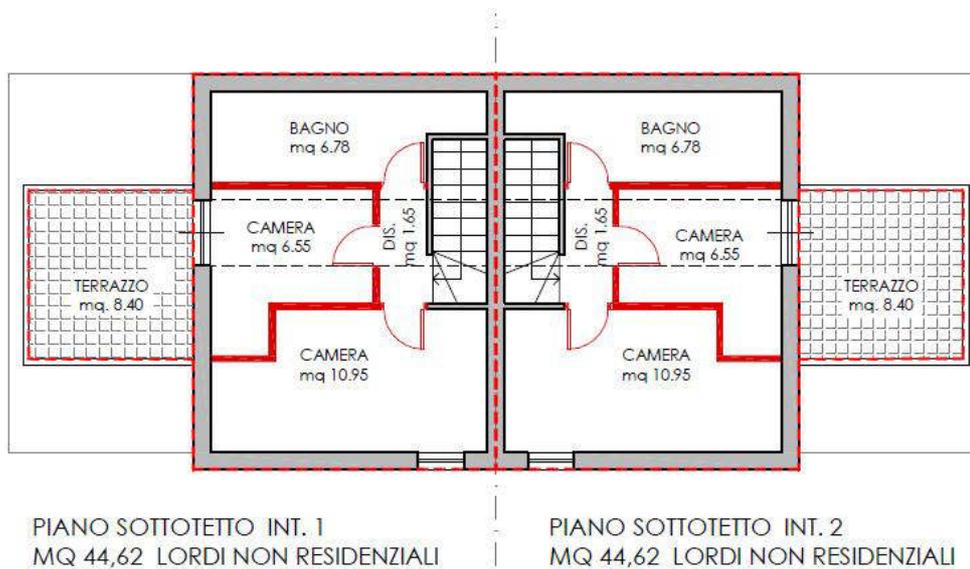
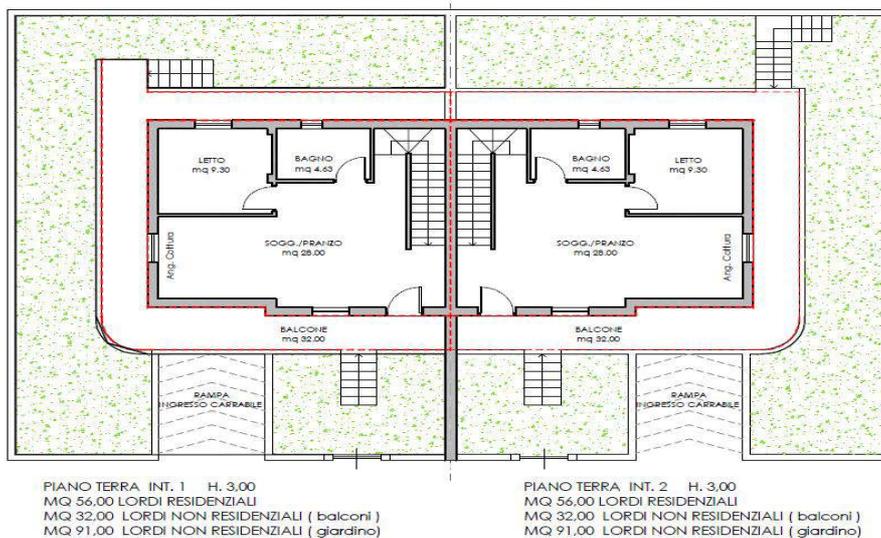
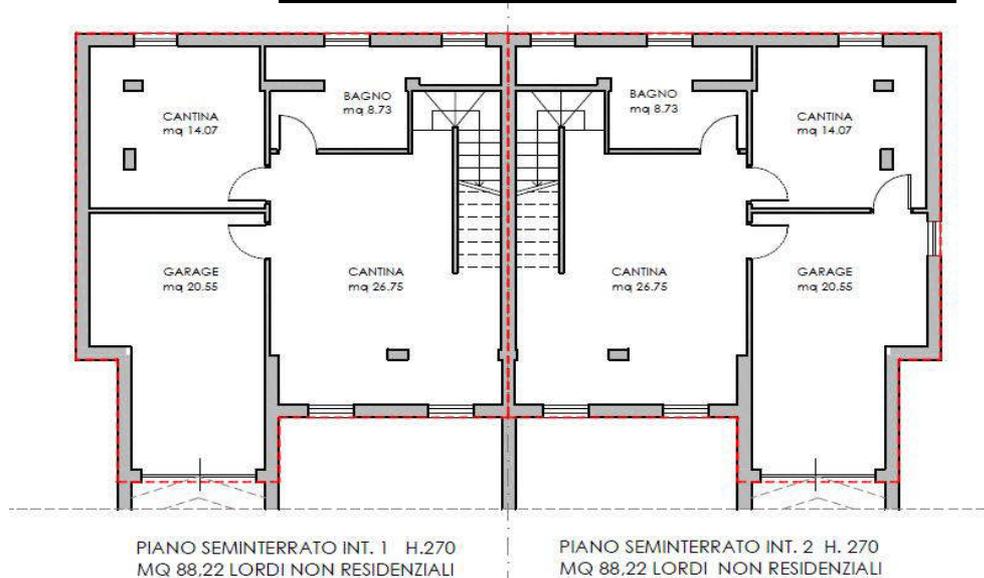
In base a quanto accertato durante l'accesso lo stato dei luoghi è diverso da quello autorizzato con concessione edilizia pertanto si rende necessario regolarizzare tali difformità con un Accertamento di Conformità L.R 15/2008 art. 22 , D.P.R. 380/01 art. 36



e 37 oppure ripristinare lo stato dei luoghi e riportare il fabbricato come da Permesso di Costruire n. 50 del 04/07/2011.

7. COMPUTO DELLE SUPERFICI

Rappresentazione grafica dello stato di fatto



COMPUTO METRICO PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
1	Demolizione tramezzi piano interrato e sottotetto	mq	45.32	€ 25,00	€ 1133,00
2	Rifacimento tamponatura esterna per finestre al piano interrato	mq	4.90	€ 70,00	€ 343,00
3	Realizzazione tramezzi su porta realizzata nella cantina al piano interrato	mq	1.89	€ 29,00	€ 54,81
4	Demolizione bagno interrato (mq 9,00)	corpo	1	€ 700,00	€ 700,00
5	Demolizione bagno sottotetto (mq 7,00)	corpo	1	€ 500,00	€ 500,00
				TOTALE	€ 2730,81

*per le demolizioni il prezzo comprende il trasporto a discarica

COSTO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI CON DEMILOZIONE DELLE DIFFORMITA' :

€ 2.730,81

Per poter eliminare tutte le difformità sarà necessario redigere un Accertamento di Conformità (L.R. 15/2008 art. 22 nei casi previsti dall' art. 18 e 19, con la quale sarà possibile sanare la realizzazione delle finestre al piano interrato e la diversa distribuzione degli spazi interni, DPR 380/01 art. 36-37); inoltre presentare un parziale cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da non residenziale a residenziale ai sensi della L. 13/2009 - DPR 380/01 art. 23 co. 1 lett. a)

CALCOLO ONERI PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Per l' Accertamento di Conformità ci saranno i seguenti costi da sostenere:

- costo amministrativo istruttoria P.C. in sanatoria Comune di Fonte Nuova € 155,00;
- sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 per il caso di cui all'art. 19 L.R. 15/2008 (realizzazione nuove tramezzature e bagni in assenza di CILA ;
- sanzione pecuniaria pari al triplo dl costo di costruzione per il caso di cui all'art. 18 L.R. 15/2008 (realizzazione di finestre al piano interrato in assenza di permesso di costruire); per la realizzazione delle finestre si calcola un valore totale a corpo pari a € 560,00 (circa € 80,00 ad finestra) pertanto la sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione sarà € 1680,00

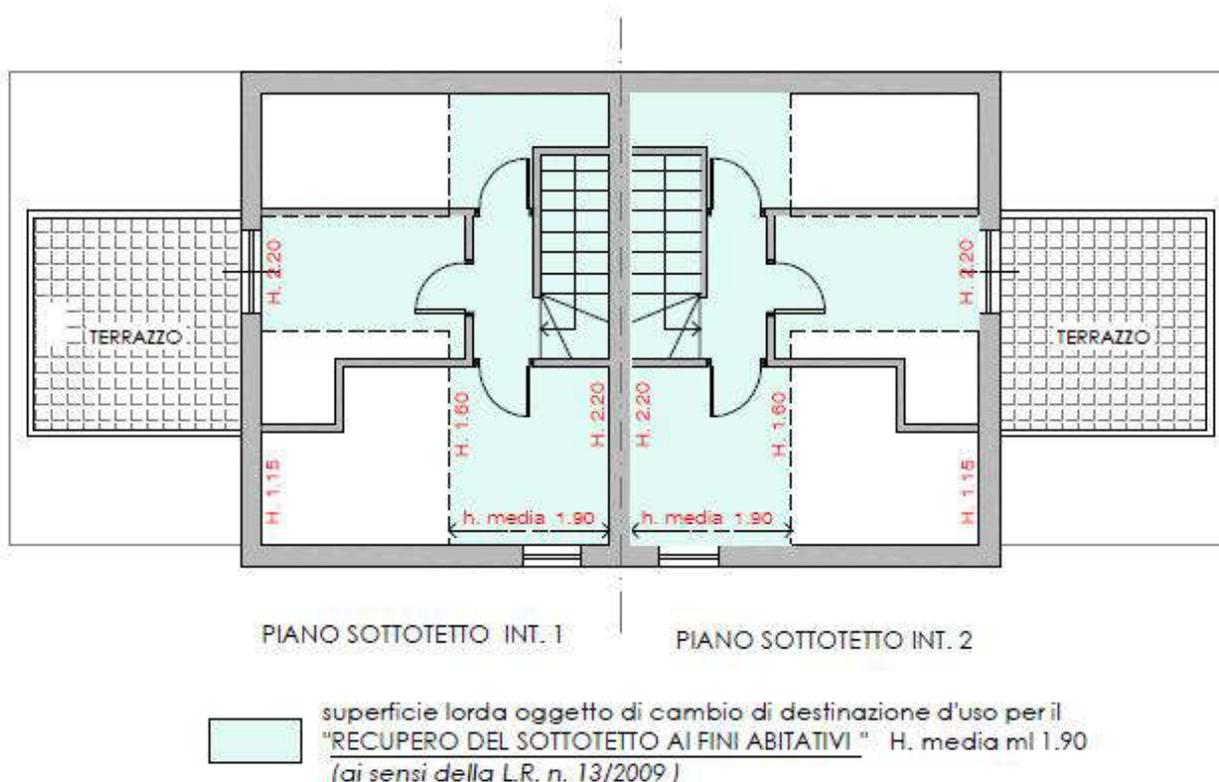
Spese per Accertamento di Conformità: € 2835,00



- parcella tecnico abilitato € 2000,00, oltre CPA ed IVA per complessivi € 2537,60

SPESE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' : € 5.372,60

CALCOLO ONERI PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI SOFFITTA



Per il cambio di destinazione d'uso dei locali soffitta sarà considerata una superficie sfruttabile in pianta fino ad un'altezza media di ml. 1.90 tra piano di calpestio e intradosso del solaio di copertura, così come previsto dalla normativa vigente; pertanto la superficie oggetto di cambio d'uso risulta essere pari a mq 18mq a villino per un totale di mq 36,00.

Ci saranno i seguenti costi da sostenere:

- costo amministrativo istruttoria Scia in alternativa ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 23 co. 1 lett. a e per cambio d'uso € 155,00;
- costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione € 898,00
- monetizzazione degli standard per nuovi abitanti da insediare € 679,00
- parcella tecnico abilitato € 2.000,00, oltre CPA ed IVA per complessivi € 2.537,60

SPESE PER RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI RESIDENZIALI : € 4.269,60

CALCOLO ONERI PER ACCATAMENTO

Per la rettifica della planimetria catastale ci saranno i seguenti costi da sostenere:

- € 50,00 diritti catastali ad unità per n. 4 unità, € 200,00
- rettifica planimetria catastale € 200,00 oltre CPA ed IVA ad unità (sub) per un totale di 4 unità, (€ 253,76x4) € 1015,04



SPESE PER ACCATASTAMENTO : € 1.215,04**CALCOLO ONERI PER AGIBILITA'**

Per la richiesta dell'agibilità ci saranno i seguenti costi da sostenere:

- costo amministrativo istruttoria € 155,00
- parcella tecnico abilitato € 1.000,00, oltre CPA ed IVA per complessivi € 1.268,80

SPESE PER AGIBILITA' : € 1.423,80**RILIEVO FOTOGRAFICO**

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo (vd. All. n.10)

COMPUTO DELLE SUPERFICI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è un villino bifamiliare così costituito:

VILLINO INT. N. 1 SUB. 506-508		VILLINO INT. N. 2 SUB. 507-509	
DESTINAZIONI	MQ	DESTINAZIONI	MQ
Piano interrato		Piano interrato	
Garages	20,55	Garage	20,55
Cantina	26,75	Cantina	26,75
Cantina	14,07	Cantina	14,07
Bagno	8,73	Bagno	8,73
Piano terra		Piano Terra	
Soggiorno /pranzo	28,00	Soggiorno /pranzo	28,00
Letto	9,30	Letto	9,30
Bagno	4,63	Bagno	4,63
Balcone	31,65	Balcone	31,65
Piano sottotetto		Piano sottotetto	
Camera	10,95	Camera	10,95
Camera	6,55	Camera	6,55
Bagno	6,78	Bagno	6,78
Disimpegno	1,65	Disimpegno	1,65
Terrazzo	10,40	Terrazzo	10,40

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**INTERNO 1 SUB. 506-508**

Piano seminterrato non residenziale int. 1 sub.
piano terra residenziale

Mq 88,22;
Mq 56,00;



piano terra non residenziale (balcone)	Mq 32,00;
piano sottotetto non residenziale	Mq 44,62;
area scoperta (giardino e rampa)	Mq 91,00.

INTERNO 2 SUB. 507-509

Piano seminterrato non residenziale int. 1 sub.	Mq 88,22;
piano terra residenziale	Mq 56,00;
piano terra non residenziale (balcone)	Mq 32,00;
piano sottotetto non residenziale	Mq 44,62;
area scoperta (giardino e rampa)	Mq 91,00.

La superficie commerciale totale dell'immobile viene calcolata al 100% delle superfici calpestabili, 100% superfici delle pareti divisorie interne portanti e non, 50% delle superfici di pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali esterne.

8. INDAGINI DI MERCATO

Metodi e criteri di stima (valore di mercato)

“Per valore di mercato si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell’offerta del bene stesso”.

Le fonti da impiegare nella stima del valore di mercato sono di due tipologie :

- **indirette** riguardano la stima analitica dell'immobile e forniscono le quotazioni minime, medie e massime degli immobili; possono essere impiegate per la stima del più probabile valore medio di mercato e sono rappresentate da quotazioni medie che riportano solitamente osservatori quali:
 1. l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
 2. l'Osservatorio sul mercato immobiliare (borsino immobiliare) ;
- **dirette** riguardano la stima sintetica e sono costituite da:
 1. interviste a operatori di mercato (solitamente agenti immobiliari);
 2. prezzi di offerta di immobili (reperibili su libretti a stampa o su siti web).

Lo scopo del presente documento è quello di individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, nello stato in cui si trova. La ricerca del più probabile valore corrente avviene attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, che permette di attribuire un valore ad ogni unità metrica dell'immobile oggetto di stima, deducendolo per comparazione di beni analoghi di prezzo noto. Nel caso del bene in oggetto, l'unità metrica presa in considerazione è il metro quadrato. Per pervenire ad una valutazione del bene in esame si è fatto riferimento ai dati relativi a compravendite avvenute nel primo semestre del 2019 di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicazione ed ai dati forniti da



autorevoli indicatori di mercato. I beni analoghi assunti nell'analisi comparativa avranno un valore riferito al mq ristrutturato. La valutazione del bene verrà fatta in base a questo parametro nominale, detratto il valore di costo dovuto allo stato di vetustà e all'eventuale ristrutturazione delle superfici residenziali e non residenziali. È necessario precisare che il prezzo espresso in **€/mq**, viene riferito ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, con dotazioni "normali" ovvero ordinarie e con localizzazione urbana simile al bene oggetto di stima. In ordine a tale assunto, i valori nominali al metro quadrato considerati nella comparazione, saranno comprensivi di tutte le considerazioni sopraesposte. Il metodo diretto determina tale valore di mercato per mezzo di un'operazione numerica: il prodotto tra le consistenze del bene ed un valore unitario determinato attraverso un'indagine di mercato.

Part.IIa 2174 fg. 34 (FABBRICATO)

Indagini Indirette (fonti indirette)

Ai fini della presente valutazione, si fa riferimento ai seguenti autorevoli indicatori di mercato:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)
- Borsa Immobiliare di Roma (listino ufficiale)

Valore al mq ristrutturato (valori riferiti al primo semestre 2019)

Fonti	Prezzo minimo (€/mq)	Prezzo massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
O.M.I.	1300,00	1960,00	1630,00
Borsa Immobiliare di Roma	1782,00	2275,00	1905,50
TOTALE			1767,75

Valore medio desunto da fonti indirette = 1840,25 €/mq

Indagini dirette (fonti dirette)

Per determinare il più probabile valore di mercato si è preso in considerazione i prezzi di compravendite di immobili con caratteristiche tipologiche, distributive ed ubicative analoghe al bene in esame, desunti dalle Agenzie Immobiliare esistenti sul territorio di, e da altri istituti e da fonti reperibili sul web.

I dati sono stati reperiti presso:

- Agenzie Immobiliari locali
- Fonti reperibili sul web

Valore di compravendita per beni analoghi localizzati nel comune di Tivoli, centro storico.



Agenzia immobiliare	Superficie comm. (mq)	Prezzo unitario €/mq	Valutazione Immobile (€/mq)
Gabetti Via Nomentana, 639 00013 - Fonte Nuova	60	1737,00	104.220,00
Tecnocasa via Nomentana, 624, 00013 - Fonte Nuova	70	2150,00	150.500,00
Domus immobiliare Via Palombarese 266- Fonte Nuova	50	1796,00	89800,00

(fonte: Agenzie Immobiliari e siti web)

In base alla comparazione dell'immobile oggetto di stima con i beni analoghi di prezzo noto, viene ricavata una media del piu' probabile valore di mercato:

Riepilogo fonti ed indicatori di mercato

Fonti e indicatori di mercato	Prezzo medio €/mq
Valore medio fonti indirette (OMI e Borsino Immobiliare)	€ 1767,75
Valore medio fonti dirette (Agenzie immobiliari e siti web)	€ 1894,33
Valore medio TOTALE	€ 1832,54

Più probabile valore di mercato riferito al mq ristrutturato: 1832,54

9. VALUTAZIONE

Definizione delle consistenze

Come citato nella parte iniziale della presente relazione estimale, l'unità immobiliare risulta avere una superficie commerciale pari :

Piano Interrato, cantine e garage :	mq 88,22 x 2 =	Mq 176,44
Piano Terra, abitazione :	mq 56,00x2 =	Mq 112,00
balconi	mq 32,00x2 =	Mq 64,00
giardini	mq 91,00x2 =	Mq 182,00
Piano sottotetto, soffitte	mq 44,62x2=	Mq 89,24

Si è ritenuto ragguagliare la superfici utili nette residenziali e non residenziali con coefficienti di ragguaglio in coerenza all'art. 13 della legge 392/78.

Coefficienti di ragguaglio	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5
Destinazione d'uso residenziale	1,00	-	-	--	-



Cantine e garages	-	0,20	-	-	--
Sottotetti non abitabili	-	-	0,35	-	-
Balconi	-	-	-	0.25	-
Giardini	-	-	-	-	0.18

Per le considerazioni sopra esposte, la superficie ragguagliata dell'unità immobiliare risulta essere paria a:

Unità	Superficie totale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Abitazioni	112,00	1,00	112,00
Cantine e garages	176,44	0,20	35,20
Sottotetti non abitabili	89,24	0,35	31,23
Balconi	64,00	0,25	16,00
Giardini	182,00	0,18	32,76
Totale			227,19

Il ragguaglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale; i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con norma UNI 10750.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime, pertanto, il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Fonte Nuova, risulta essere pari a:

$$V_m = 227,19 \text{ mq} \times 1.832,54 \text{ €/mq} = \text{€ } 416.334,76$$

(quattocentosedicimilatrecentotrentaquattro/76)

**VALORE MEDIO FABBRICATO
RISTRUTTURATO RIFERITO
AL PRIMO SEMESTRE
DELL'ANNO 2019**

N.B. L'immobile nella sua interezza essendo un fabbricato bifamiliare risulta essere un unità strutturale, ma è suddiviso in 2 porzioni abitative, quindi il valore può essere suddiviso nelle due unità abitative. Il valore di ciascuna unità immobiliare si può determinare considerando che una porzione è abitata e quindi in uno stato manutentivo migliore ed una porzione è disabitata con alcune opere di rifinitura in meno (es. ringhiere esterne, rifiniture varie ecc.), comunque dotata di tutte le finiture e dotazioni, ma in uno stato di conservazione peggiore, quindi il sottoscritto assegna un



valore alla porzione abitata, con una maggiorazione percentuale pari al 10%, rispetto alla porzione non abitata ed in uno stato di conservazione meno buono:

interno 1 € 228.975,74 (porzione abitata)

interno 2 € 187.359,02 (porzione non abitata)

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE BIFAMILIARE € 416.334,76

Part.IIa 771 fg. 34 (TERRENO)

La particella 771 fg. 34 sub 501 (area urbana), sub. 502 (catastalm. unità in corso di costruzione) evidenzia uno stato di completo abbandono, tanto che durante il sopralluogo non si è riusciti a quantificare la consistenza del fabbricato presente.

Unità	Superficie totale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Area di pertinenza	100,00	0.18	18,00
rudere collabente	50,00 (ipotizzati)	0.5	25,00
Totale			43,00

Considerando lo stato del manufatto, l'età e la qualità dello stesso si può applicare un coefficiente correttivo pari al 4/5%; pertanto considerando il valore trovato per i fabbricato ristrutturati pari al 1832,54 avremo:

€ 1832,00 x 4,5% = € 82,44

€ 83,00 x 43,00 = **3569,00 € Valore della part. 771**

Valore Immobile € 3569,00 – 10% (assenza di garanzie per vizi) = € 3.212,00

10.CONCLUSIONI

Dalle analisi di mercato svolte e da valutazioni tecniche circa lo stato di vetustà dell'immobile, nonché la necessità di sottoporre la porzione immobiliare ad un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria si stima un abbattimento del valore di mercato pari a circa il 10% per assenza di garanzia per vizi. Tale costo va detratto dal valore complessivo dell'immobile (valutato come ristrutturato) al fine di ottenere il valore di mercato reale. Pertanto:

Valore Immobile € 416.334,76 – 10% (assenza di garanzie per vizi) = € 374.701,28

€ 374.701,28

PREZZO ABBATTUTO DEL 10% QUALE RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.



QUADRO SINOTTICO

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO : mq 227,19
VALORE DI MERCATO FABBRICATO: € 374.701,28

A DETRARRE:

SPESE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA':	€ 5.372,60
SPESE PER ACCERTAMENTO PER RECUPERO SOTTOTETTO::	€ 4.269,60
SPESE PER ACCATASTAMENTO :	€ 1.215,04
SPESE PER RICHIESTA AGIBILITA':	€ 1.423,80
SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI:	€ 2.730,81
Totale	€ 15.000,00

VALORE PART. 2174 (FABBRICATO)

PREZZO BASE D'ASTA

€ 359.701,00

VALORE PART. 771 (TERRENO)

PREZZO BASE D'ASTA

€ 3.212,00

VALORE TOTALE - COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN FONTE NUOVA =

€ 359.701,00 + € 3.212,00 = € 362.913,00 → € 363.000,00

(trecentosessantaduemilanovecentotredici/00)

CONCLUSIONI/RISPOSTE AI QUESITI AD INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA

Il Giudice

Dato atto, concede al Ctu termine di giorni 60 per integrazione della perizia che tenga conto dei rilievi del custode, inclusa la sussistenza di pesi, oneri reali e usi civici, e precisando le ragioni della scelta di effettuare uno o due lotti separati, imputando in questo ultimo caso i costi di sanatoria ai relativi lotti di competenza.

Rinvia per la trattazione e l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 7.4.2023 ore 12.00.

Il Giudice dell'esecuzione

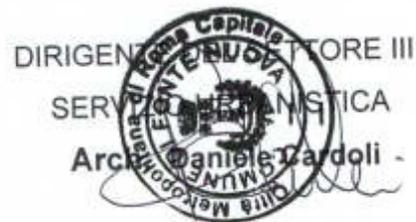
dott. Caterina Liberati



- 1) N.B. Si precisa altresì che non avendo potuto effettuare rilievi precisi circa lo stato degli impianti e della funzionalità globale relativa all' unità abitativa, il costo al metro quadro suddetto potrebbe risultare maggiorato o decurtato in ragione di quanto sopra espresso.
- 2) N.B. Si precisa altresì che dal CDU ritirato dal Comune di Fonte Nuova protocollo n°741 del 09/01/2023, che si riporta integralmente in allegato, cita testualmente:

ATTESTA

Che il terreno distinto in Catasto del Comune di Fonte Nuova al foglio n. 34 (sezione di Mentana) particelle 2174, 2151, 771, **risultano facente parte dei terreni liberi da Diritti Civici**



- 3) In risposta ai quesiti del Giudice, si riporta la suddivisione del compendio immobiliare in due Lotti separati, ovvero il Fabbricato "Lotto 1" ed il terreno "Lotto2":

VALORE TOTALE "LOTTO 1"- PART. LLA 2174 (FABBRICATO) SITO IN FONTE NUOVA = € 359.701,00 ⇒ € 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

**N.B. I COSTI DI SANATORIA SONO INTEGRALMENTE DETRATTI DAL VALORE DEL FABBRICATO

VALORE TOTALE "LOTTO 2" - PART. LLA 771 (TERRENO) SITO IN FONTE NUOVA = € 3.212,00 ⇒ € 3.000,00 (tremila/00)



TRIBUNALE DI TIVOLI

Il Giudice

Dato atto, considerato che il Ctu risulta non avere risposto esaustivamente ai quesiti posti alla scorsa udienza; concede termine di giorni 30 per rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui all'ordinanza del 28.10.2022 (con particolare riguardo ai lotti, alla loro suddivisione) ed alla particella 771, precisando se il fabbricato in corso di costruzione sia abusivo o meno, ed eventualmente stimando i costi di ripristino. Rappresenta che, in mancanza di riscontro si procederà a revoca senza ulteriori avvisi; onera il Ctu di essere presente alla successiva udienza, fissata per la trattazione al 17.11.2023 ore 12.40.

IL SOTTOSCRITTO ARCH.ALBERTO GATTI IN QUALITA' DI ESPERTO ESTIMATORE NELLA RGE 310/2018 IN RIFERIMENTO AL QUESITO POSTO ED AVENDO ESEGUITO GLI APPROFONDIMENTI CATASTALI DEL CASO, RIPISTA QUANTO SEGUE:

1) IN ALLEGATO INVIA IL DOCUMENTO RILASCIATO DAL COMUNE DI FONTE NUOVA SUGLI USI CIVICI PER LE PARTICELLE IN ESAME, IN CUI SI SPECIFICA CHE SONO LIBERE DA USI CIVICI;

2) SI ALLEGA LA PLANIMETRIA ESTRATTA DELLA P.LLA 771 IN CUI SI EVINCE CHE LA PARTICELLA 2151, CONFINANTE CON IL LOTTI IN ESAME, RISULTA RIPORTATA COME "STRADA DI PIANO REGOLATORE";

3) LA P.LLA 2151 NON ESSENDO CENSITA AI FABBRICATI E AVENDO COLTURA DEI TERRENI COME "ENTE URBANO", NON E' STATO POSSIBILE RISALIRE ALL'INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' , PERTANTO NON RISULTANO ALLO STATO ATTUALE, EVENTUALI ATTI DI COMPRAVENDITA O SERVITU' DI PASSAGGIO EVENTUALMENTE SOPRAVVENUTI SULLA PARTICELLA STESSA.

SI PRECISA INOLTRE CHE NELLA PARTICELLA N°771 NON ESISTE NESSUN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE MA SOLO UN RUDERE FATISCENTE, LASCIATO IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO E COMPLETAMENTE RICOPERTO DA VEGETAZIONE SPONTANEA.

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:



1)

ATTESTA

Che il terreno distinto in Catasto del Comune di Fonte Nuova al foglio n. 34 (sezione di Mentana) particelle 2174, 2151, 771, **risultano facente parte dei terreni liberi da Diritti Civici**

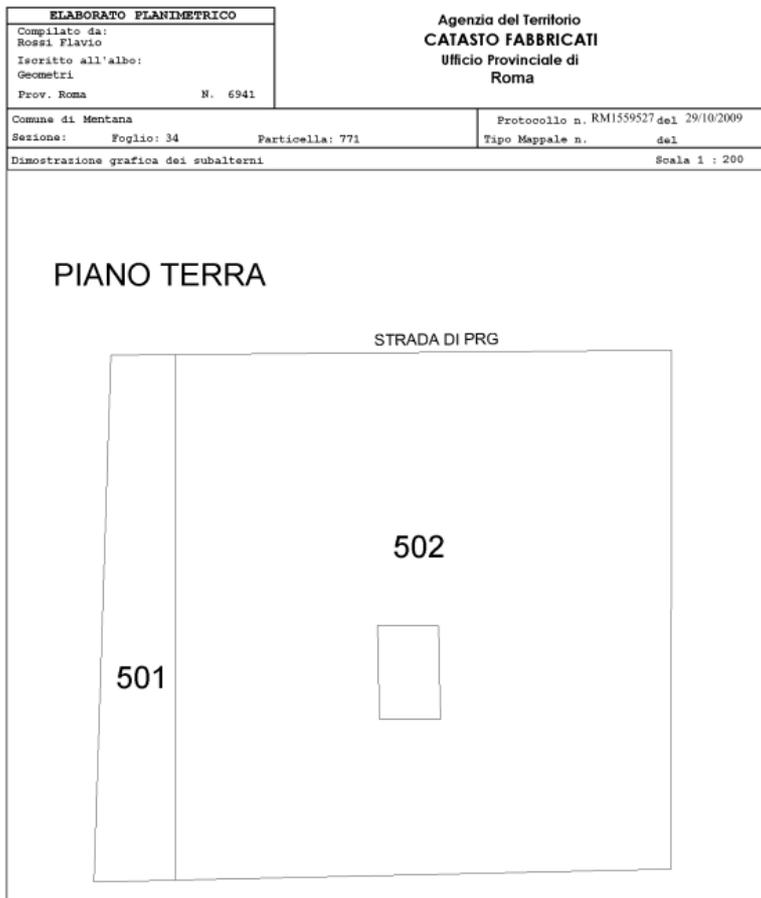


2)



NOTE: DALL'IMMAGINE GEO-SATELLITARE NELLA PARTICELLA N°771 (TERRENO) NON SI EVINCONO FABBRICATI, MA SOLO MATERIALI EDILI, RUDERI E VEGETAZIONE INCOLTA SI PRECISA INOLTRE CHE NELLA PARTICELLA N°771 NON ESISTE NESSUN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE MA SOLO UN RUDERE FATISCENTE, LASCIATO IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO E COMPLETAMENTE RICOPERTO DA VEGETAZIONE SPONTANEA.





NOTE: DALL'ELABORATO PLANIMETRICO DELLA P.LLA 771 (ESSENDO CAPOVOLTA COME ORIENTAMENTO), IN CORRISPONDENZA DELLA PA.LLA 2151 TROVIAMO RIPORTATO LA DEFINIZIONE " STRADA DI P.R.G."

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



NOTE: DALL'IMMAGINE DEL TERRENO IN OGGETTO P.LLA 771 NON SI RILEVANO FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, MA SOLO RUDERI E VEGETAZIONE SPONTANEA. SI



PRECISA CHE IL FABBRICATO DI COLORE BIANCO CHE SI INTRAVEDE IN ALTO A DESTRA, E' FUORI DAL CONFINO DI PROPRIETA' E PERTANTO NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE CAUSA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.



Si tratta di un lotto di terreno posto di fronte al villino bifamiliare avente accesso anche esso da via Primo Maggio per lo più coperto da vegetazione spontanea sia bassa che alberature; la visura catastale riferisce “fabbricato in corso di costruzione”, ma non è presente nessuna unità in corso di costruzione. Inoltre a ridosso dell’accesso nel terreno risultano depositati materiali edili di vario genere e materiali di risulta derivati da cantieri edili, come ponteggi e materiali di risulta. La cui superficie catastale dell’area è pari a mq 100. Si precisa inoltre che nella particella n°771 non esiste nessun fabbricato in corso di costruzione ma solo ruderi. Il terreno in esame è lasciato in completo stato di abbandono e completamente ricoperto da vegetazione spontanea.



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque al giudizio del sottoscritto il valore dell'Immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

FONTE NUOVA 19/04/2023

**CON OSSERVANZA
IL CTU/ESPERTO ESTIMATORE
ARCH. ALBERTO GATTI**

