

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.215/2022 R.G.E.

DATA UDIENZA: 17/11/2023

PROMOSSA DA:



GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA LIBERATI

CONTRO:



CUSTODE GIUDIZIARIO:

DR. NICOLA CARBONE

VILLINO

PERITO ESTIMATORE:

ARCH. PIANIFICATORE MATTEO CUNEO

VIA TIBURTO, 63 TIVOLI
TEL. 346 2106607
PEC. M.CUNEO@PEC.ARCHRM.IT
P.IVA 11239081000



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
Quesito - A	5
Identificazione dei beni.....	5
Indicazione del diritto pignorato	7
Descrizione giuridica del bene	7
Quesito - B	9
Descrizione complessiva e sintetica del bene	9
Quesito - C	10
Stato di occupazione.....	10
Quesito - D	11
Provenienze ventennali	11
Quesito - E	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Quesito - F.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Quesito - G	14
Normativa urbanistica.....	14
Quesito - H.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Quesito - I.....	17
APE – Attestazione di prestazione energetica	17
Quesito - L.....	18
Quesito - M	18
Indicazione della superficie del bene e descrizione dei fattori incidenti sul valore	19
Verifica della conformità degli impianti.....	20
Determinazione del valore commerciale.....	20
Abbattimento Forfettario e Decurtazioni	24
Valore finale del bene	25
Divisibilità del bene	25
Allegati	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2021 del R.G.E.	27



PREMESSA

A seguito della nomina ex art. 568 c.p.c., da parte del Giudice Dott.ssa Caterina Liberati, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale ordinario di Tivoli e successivo giuramento avvenuto in data 25/05/2023 per via telematica, il sottoscritto Arch. Pianificatore Matteo Cuneo, con studio in Via Tiburto, 63 - 00019 - Tivoli (RM), email matteocuneo@mail.com, PEC m.cuneo@pec.archrm.it, Tel. 346 2106607, nato a Tivoli, il 05/04/1982, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n. 20291 sez. A, quale perito estimatore, espone il proprio parere tecnico ai quesiti che gli sono stati posti e che di seguito vengono riportati. Si è proceduto ad effettuare accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per via telematica e presso gli uffici del Comune di Formello. È stato effettuato l'accesso presso i beni pignorati congiuntamente con il custode nominato Dr. Nicola Carbone, in data 04/07/2023 (ALL.22).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Lotto unico - Abitazione ubicata nel Comune di Formello (RM) – località le Rughe, viale Perù, 22 in catasto snc (Coord. Geografiche: 42° 04' 06,19" N - 12° 22' 45,83" E) - Contraddistinto al catasto al foglio 10, particella 67, sub 540. Categoria catastale A/7, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 852,15.

QUESITI:

- a) *identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
- b) *sommara descrizione del bene*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
- c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) *al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente.*



senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

e) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

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

g) *verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita o alle risultanze delle visure catastali;*

h) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene ^[1]_{SEP}
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

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

l) *accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 367 e ss. Della L.n. 178/2020;*

m) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di



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

QUESITO - A

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

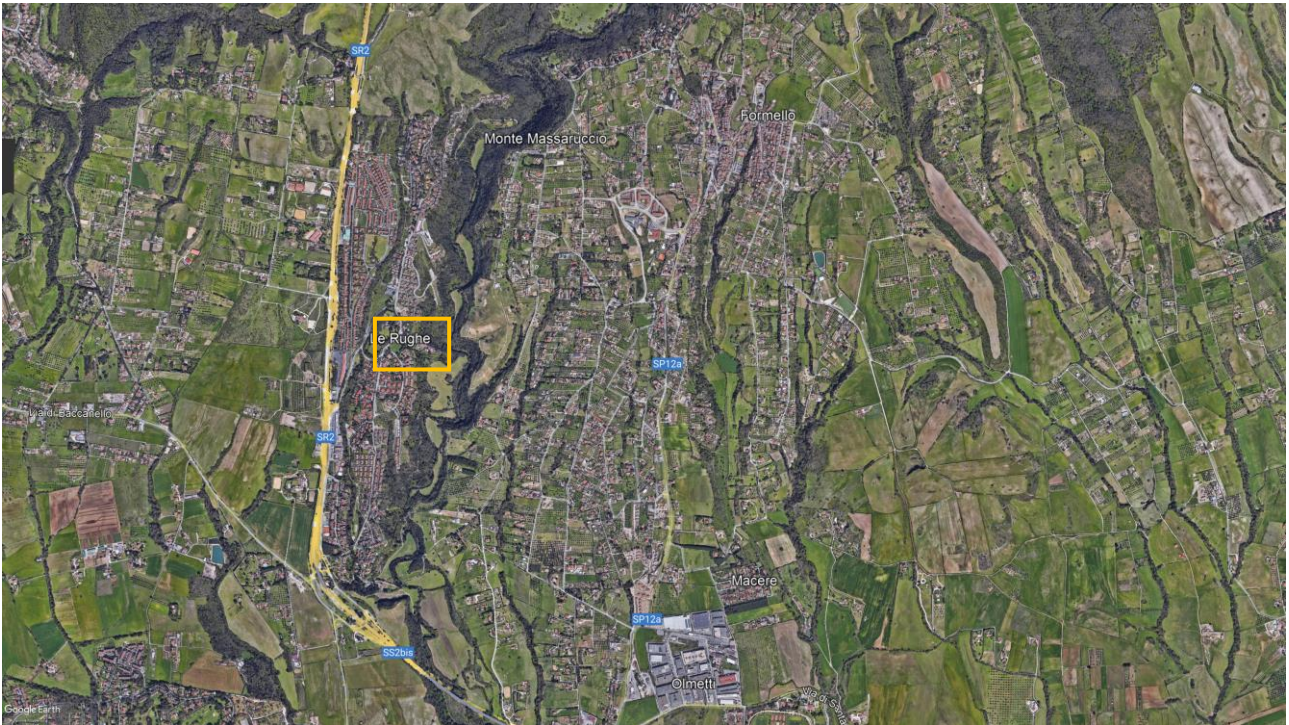
IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione con ingresso indipendente facente parte di un comprensorio, la casa è dotata di un giardino. Il fabbricato si sviluppa su due livelli. Al bene si accede dallo spazio comune del comprensorio, un passaggio pedonale/carrabile consente l'accesso al bene.

L'edificazione è avvenuta in seguito a regolare licenza edilizia n.50/70 del 14/06/1975 rilasciata dal Comune di Formello. Successivamente ad una domanda di condono è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 3062/19-S del 01/10/2019.

Il bene pignorato è sito in località “Le Rughe” quartiere periferico rispetto al centro di Formello e caratterizzato dalla presenza di numerose abitazioni di pregio. I servizi essenziali più vicini sono sviluppati lungo la SR2 (Cassia) e distano circa 1 km, per raggiungere il centro di Formello bisogna percorrere circa 9 Km. La gran parte delle attività sono raggiungibili esclusivamente con mezzi di trasporto privati.





Al bene pignorato, si accede dalla strada pubblica (via Perù), un cancello condominiale delimita, uno spazio comune, che serve le diverse abitazioni del comprensorio tra cui il bene staggito.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato eseguito un accesso forzoso.



INDICAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono:



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Abitazione con ingresso indipendente con giardino, facente parte di un corpo di fabbrica comprendente altre unità abitative, ubicato nel comune di Formello (RM) - Via Perù, 22.

DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE

Il lotto su cui insiste il bene pignorato confina a nord con la particella 1399 ad est con le particelle 750; 751, a sud con la particella 68 e ad ovest con la particella 777.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	67	540		A7	3	5	96 mq	852,15 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	67				Ente Urbano					

Segue la planimetria catastale.



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0000711del 05/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Formello

Viale Peru'

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 67
Subalterno: 540

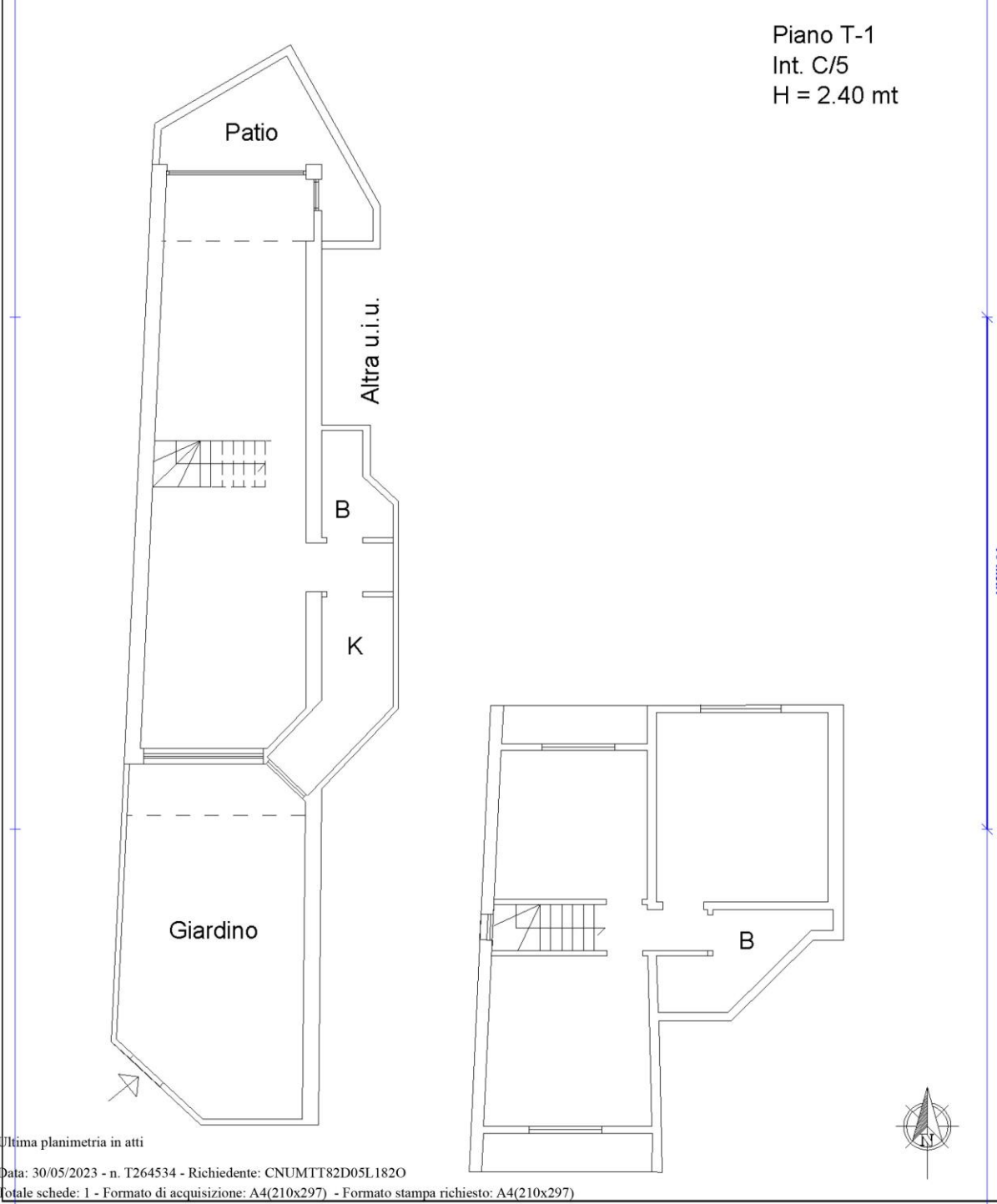
Compilata da:
De Santis Ugo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 9984

Scheda n. 1 Scala 1:100



QUESITO - B

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

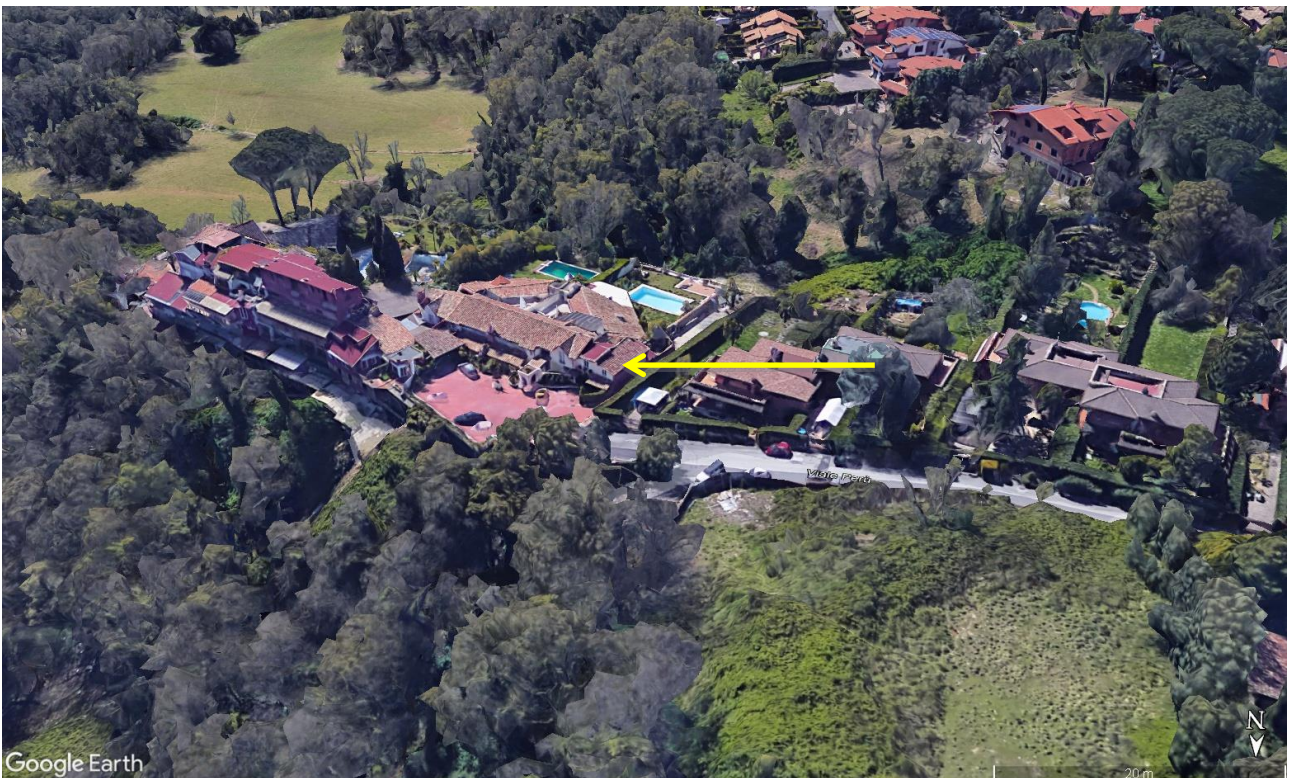
DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un blocco più ampio costituito da diverse unità abitative. Il cespite rispetto all'intero edificio, si trova nella parte esterna e si sviluppa su due livelli. Da licenza edilizia il piano terra del bene, nasce come autorimessa, tale destinazione d'uso è stata variata successivamente con il permesso di costruire in sanatoria.

Lo stato dei luoghi al piano terra è leggermente variato rispetto a quanto legittimato e a quanto riportato nella planimetria catastale.

Al piano terra si accede passando per il giardino, entrando si attraversa lo spazio precedentemente destinato alla cucina e al bagno, dei gradini collegano l'ingresso con il soggiorno. Due ampie finestre consentono una discreta illuminazione dello spazio. Una piccola scala in ferro e legno collega il piano terra con le tre camere e il bagno posti al piano primo. La dimensione delle tre camere è modesta, nessuna delle tre ha una dimensione superiore ai 14 mq, ovvero lo standard minimo della camera matrimoniale. Al piano è presente un ulteriore dislivello di tre gradini tra le due camere da letto e l'altra camera con il bagno.

L'altezza interna dell'abitazione è variabile con una media di 2,4 metri, in alcuni punti al piano primo è inferiore ai 2 metri.



Analizzando le finiture esterne il fabbricato appare in buone condizioni, non si riscontrando crepe o lesioni che possano far pensare a problemi strutturali. All'interno alla data del 04/07/2023 era in corso una ristrutturazione quasi conclusa, che non ha permesso di rilevare eventuali lesioni o infiltrazioni d'acqua. Su segnalazione [REDACTED] prima dei lavori di ristrutturazione, erano presenti nella parte bassa dei muri delle efflorescenze, queste dovute all'umidità di risalita.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	41,95 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	2,40 m	T
Villino	39,42 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,40 m	1
Patio	6,00 mq	7,40 mq	0.18	1,33 mq	0,00 m	T
Giardino	23,20 mq	24,70 mq	0.18	4,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,08 mq		

Sono presenti barriere architettoniche come diversi gradini e una scala, non c'è la possibilità di installare dei montascale.

QUESITO - C

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione (subaffitto) registrato con protocollo [REDACTED] del 03/11/2021 presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, il cui Locatore risulta essere [REDACTED] [REDACTED] virtù di un contratto di affitto stipulato precedentemente, ma mai registrato, [REDACTED]



Per meglio comprendere tale passaggi segue schema cronologico:

in data **20/09/2021** contratto di locazione **non registrato** tra:



in data **02/10/2021** contratto di locazione **registrato** tra:



Si allegano contratti di locazione (ALL. 17-18)

QUESITO - D

Al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1975 al 09/01/2017		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Ciommo Michele	08/10/1975	1162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/10/1975	19974	16183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/01/2017 al 12/10/2019	[REDACTED]	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Sciumbata	09/01/2017	6886	3810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/01/2017	1210	856
		Registrazione			
Dal 21/10/2019	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Sciumbata	21/10/2019	10232	6060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/10/2019	52127	36374
		Registrazione			

QUESITO - E

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Permuta**

Roma il 09/01/2017

Reg. gen. 1210 - Reg. part. 856

Quota: 1/1



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo

Roma il 21/10/2019

Reg. gen. 52128 - Reg. part. 9328



Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo**

Roma il 29/09/2015

Reg. gen. 41304 - Reg. part. 29376



- **Atto giudiziario pignoramento immobili**

Roma il 01/06/2022

Reg. gen. 42261 - Reg. part. 30300



QUESITO - F

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle visure ipotecarie (ALL. 10-11-12-13-14) effettuate sul bene non risultano altre formalità rispetto a quanto indicato nel paragrafo precedente.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, non è presente né un condominio né un super condominio, anche se ci sono spese comuni che vengono ripartite tra i diversi proprietari, come l'aspirazione della vasca imhoff.

QUESITO - G

Verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;

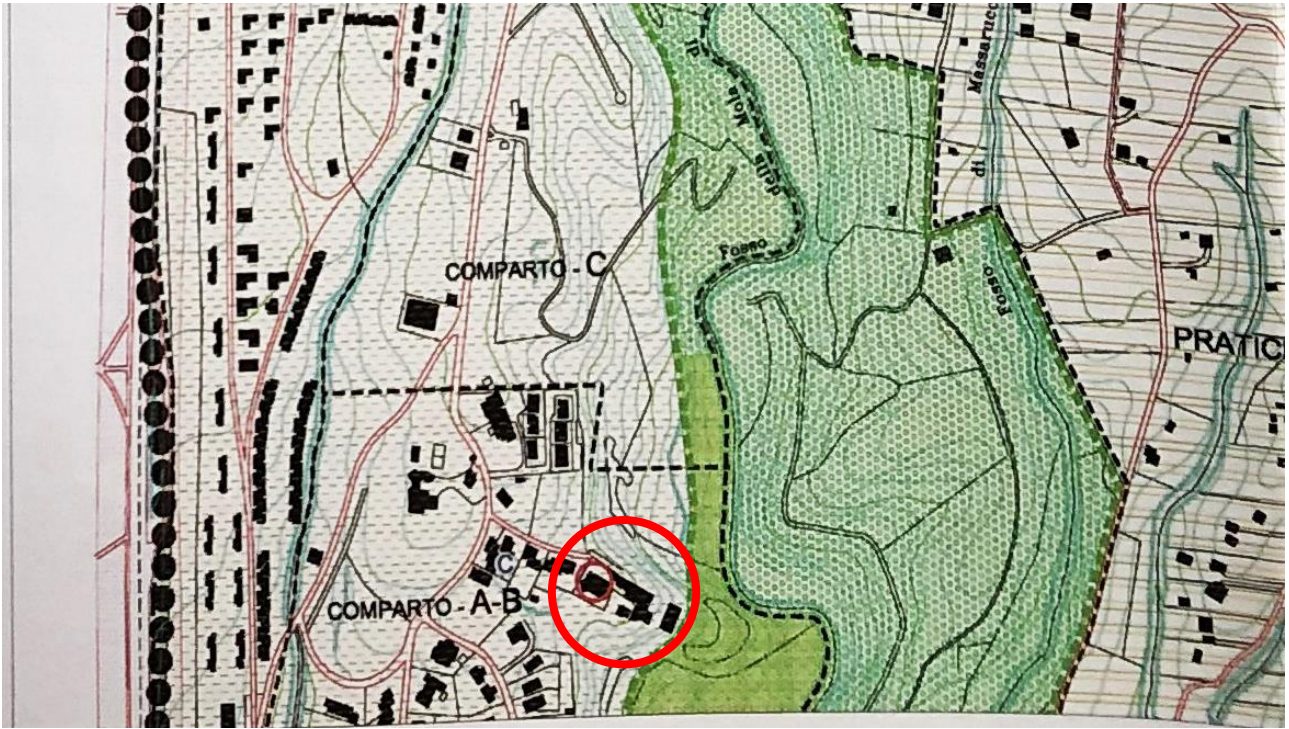
NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (ALL. 02), il bene oggetto di pignoramento insiste sulla particella 67 foglio 10, il PRG destina tale area a zona C5R – Piano di lottizzazione “Le Rughe” comparto AB, zona B sottozona B4, ovvero “completamento secondo i piani attuativi approvati”, per quanto riguarda la vincolistica il PTPR nell’elaborato A, destina l’area occupata dal fabbricato a “paesaggio degli insediamenti urbani”. Nell’elaborato B l’area risulta vincolata ai sensi dell’art.142 del D.lgs 42/2004.

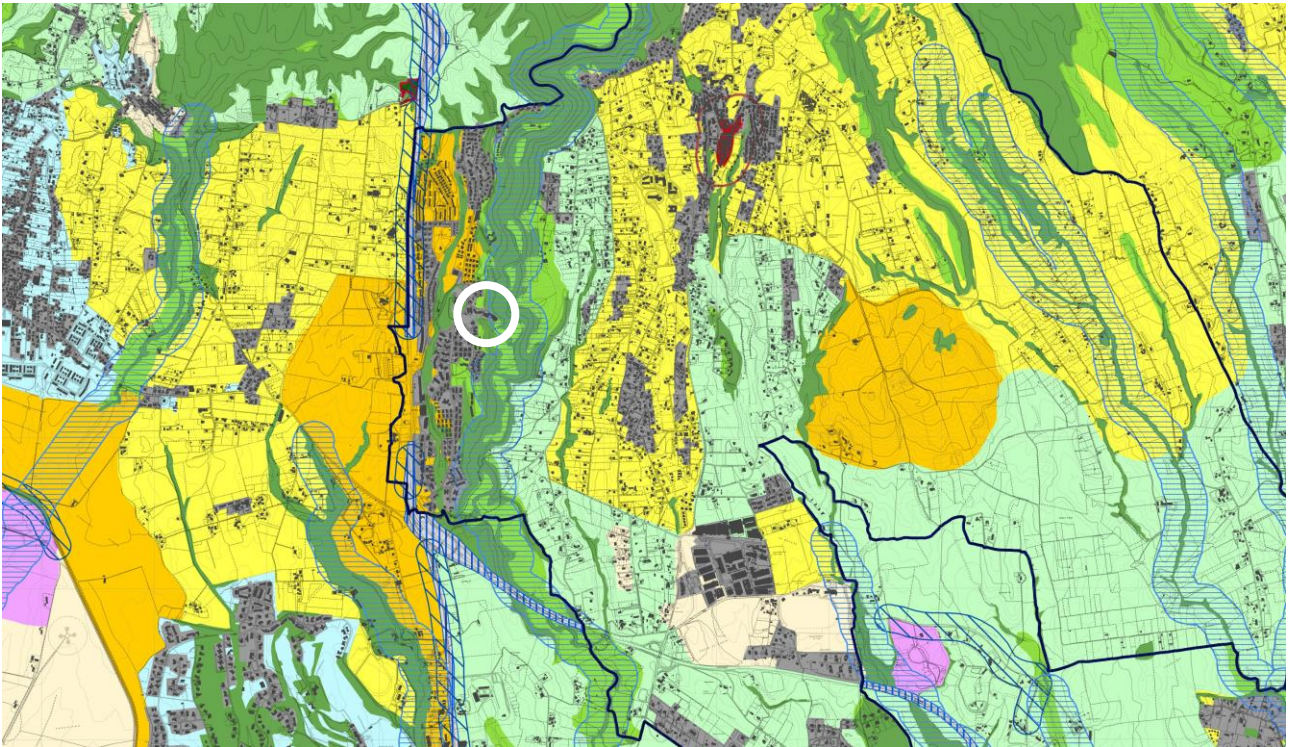
Dalle verifiche effettuate presso l’ufficio tecnico e da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico.**

Seguono gli stralci del PRG vigente e del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) tavola A e B:



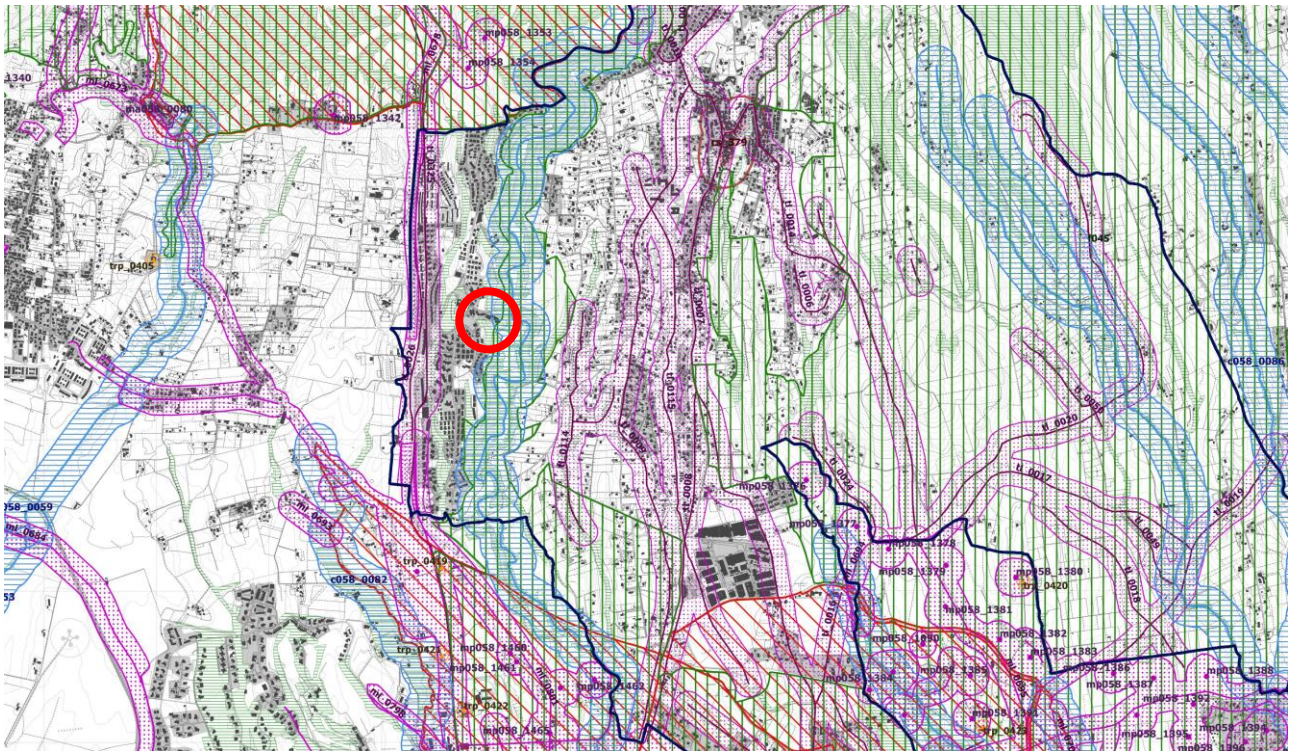


PRG vigente – comparto AB Residenziale



PTPR tavola A, vigente BURL 10.06.2021





PTPR tavola B, vigente BURL 10.06.2021

QUESITO - H

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

- *indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formello è emerso che il bene è stato autorizzato con licenza edilizia n. 50/70 del 14/06/1975 (ALL. 03) e successivamente con Permesso di costruire in sanatoria n. 3062/19S del 01/10/2019 (ALL. 04).

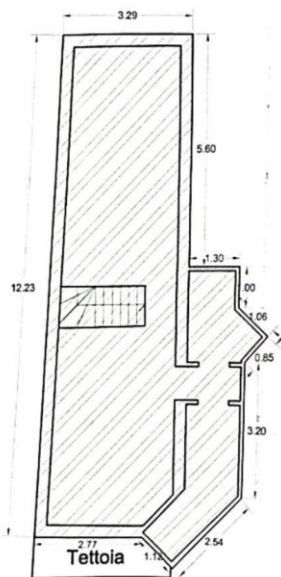
Analizzando il progetto di quanto autorizzato, si può affermare che le difformità presenti riguardano la l'eliminazione della cucina, e di un bagno, al posto dei quali è stato realizzato l'ingresso al bene.



Nelle immagini che seguono si riporta la planimetria del permesso di costruire in sanatoria n. 3062/19S del 01/10/2019 (ALL. 04).

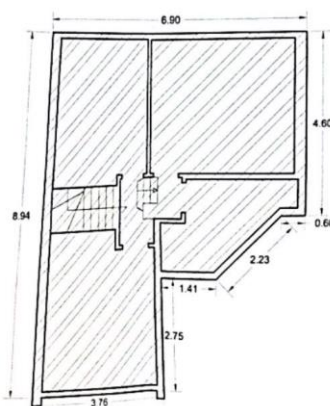
Calcolo Volume - Piano Terra

scala 1:100



Calcolo Volume - Piano Primo

scala 1:100



Le difformità presenti possono essere regolarizzate presentando una CILA tardiva al Comune di Formello ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001, con il relativo onere da pagare, pari a € 1.000.

Non è stato possibile reperire l'Agibilità

QUESITO - I

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

APE – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 30/12/2016 (ALL. 16).

QUESITO - L

Accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 367 e ss. Della L.n. 178/2020;

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e non ha ricevuto pubblici.

QUESITO - M

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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



INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE E DESCRIZIONE DEI FATTORI INCIDENTI SUL VALORE

Nel determinare la superficie commerciale si è fatto riferimento a quanto stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborse.

Per il calcolo della superficie commerciale si devono considerare le seguenti percentuali:

Superfici coperte calpestabili – comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali

100%	della superficie calpestabile
100%	delle tramezzature interne
50%	della superficie occupata dalle pareti portanti e perimetrali

Superfici scoperte o accessori

35%	Soffitta
60%	Box
20%	Posto auto scoperto
40%	Balcone coperto, Logge
25%	Balcone scoperto
1,8%	Giardini

Nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde per ciascun ambiente e la relativa **superficie commerciale**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	41,95 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	2,40 m	T
Villino	39,42 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,40 m	1
Patio	6,00 mq	7,40 mq	0.18	1,33 mq	0,00 m	T
Giardino	23,20 mq	24,70 mq	0.18	4,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,08 mq		

Da un'analisi puramente visiva all'esterno il fabbricato non presenta fenomeni di instabilità legati alla struttura, attualmente è in corso una ristrutturazione, quasi conclusa. Su segnalazione del locatore [REDACTED] (che ha permesso l'accesso), prima dei lavori di ristrutturazione, erano presenti nella parte bassa dei muri delle efflorescenze, queste dovute all'umidità di risalita. Tale fenomeno con molta probabilità è dovuto alla mancanza del vespaio di fondazione, considerato che tale ambiente è nato come autorimessa.





VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non sono presenti le certificazione degli impianti. Il riscaldamento sia per l'acqua sanitaria che per i termosifoni avviene grazie ad una caldaia a gas da 24kW posta all'esterno dell'abitazione. La casa non è allacciata alla fognatura pubblica, ma ad una vasca imhoff in comune con le altre unità abitative, che viene periodicamente aspirata da ditte specializzate. l'approvvigionamento idrico avviene grazie ad un pozzo privato, localizzato in altra proprietà.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore di mercato del bene si procederà con la media tra il valore derivante, dalla stima per valutazione OMI, dalla stima per confronto diretto, e dalla stima per capitalizzazione del reddito.



A - STIMA VALUTAZIONE OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FORMELLO

Fascia/zona: Periferica/LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2400	L	6	8,5	L
Box	NORMALE	1000	1400	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L	6,5	9,5	L

Come si evince dalla tabella, considerando uno stato conservativo normale, per la tipologia abitazioni di tipo ville e villini, il valore di mercato minimo è di €2000 al mq e massimo è di €3.000 al mq.

Considerato la posizione, i servizi, le attività dell'intorno, lo stato di conservazione del bene e la sua storia, quindi il fatto che non nasce come abitazione, il valore scelto è pari a € 2.000

OMI: Valore medio di €2.000 al mq

STIMA VALUTAZIONE OMI			
mq		€/mq	
103,08	x	2.000,00 €	= 206.160,00 €

B - STIMA CONFRONTO DIRETTO:

La stima per confronto diretto consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di beni immobiliari analoghi. Questa seconda operazione del procedimento di stima è quindi l'individuazione di altri immobili offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e tipologiche simili all'immobile in esame, dei quali sia noto il prezzo unitario di compravendita.



STIMA CONFRONTO DIRETTO

Inserzioni on-line				
Tipologia e luogo	Classe catastale	mq	Costo	€/mq
Via Perù - Bifamiliare	A/7 - Villini	480	498.000 €	1.037,50 €
Via Perù - Bifamiliare	A/8 - Villa	460	790.000 €	1.717,39 €
Via delle Rughe - Bifamiliare	A/7 - Villini	235	490.000 €	2.085,11 €
Viale Africa - Villa a schiera	A/7 - Villini	105	315.000 €	3.000,00 €
Viale Africa - Villa a schiera	A/7 - Villini	180	465.000 €	2.583,33 €
Viale Africa - Villa a schiera	A/7 - Villini	116	310.000 €	2.672,41 €
Via Giappone - Villa a schiera	A/7 - Villini	117	305.000 €	2.606,84 €
Viale Australia - Villa a schiera	A/7 - Villini	140	340.000 €	2.428,57 €
Media del Costo €/mq				2.266,39 €

STIMA CONFRONTO DIRETTO			
mq		€/mq	
103,08	x	2.266,39 €	= 233.619,92 €

C – STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) relative alle locazioni.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FORMELLO

Fascia/zona: Periferica/LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2400	L	6	8,5	L
Box	NORMALE	1000	1400	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L	6,5	9,5	L



Come si evince dalla tabella, per la tipologia ville e villini, il valore di locazione minimo è di € 6,5 al mq e massimo è di € 9,5 al mq.

Considerata la posizione, i servizi, le attività dell'intorno, lo stato di conservazione del bene e la sua storia, quindi il fatto che non nasce come abitazione, il valore scelto è pari a € 6,5

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI					
€/mq/mese	6,5	x	103,08	€ 670,02	Reddito mese
Il valore si ottiene con la formula : $V = (R-S)/r$					
V= (Valore)					
=	€ 670,02	x	12	€ 8.040,24	reddito medio annuo
:	€ 8.040,24	x	25%	€ 2.010,06	spese manutenzione e tasse
r= (tasso di capitalizzazione - scelto in base alla tabella che segue)					

Due dei maggiori esperti in campo di estimo immobiliare, [REDACTED] suggeriscono di impostare il saggio di capitalizzazione mediante tutti i contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione come interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche, o, al contrario particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici. [REDACTED] ha proposto di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche posizionali, estrinseche, posizionali intrinseche e produttive.

Le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano.

Si calcolano così, rispetto al saggio di capitalizzazione medio, gli incrementi e i decrementi:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi /decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	-0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	0,8
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,6
Caratteristiche di panoramicità	-0,36
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	-0,2
Quota rispetto al piano stradale	-0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna	-0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0,12
Età dell'edificio	0,1
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,06
Suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione	0,04
TOT	0,54
5% - 0,54% =	4,46%
Partendo dal saggio medio di 5% e applicando gli incrementi/decrementi si ha un valore di r pari a 4,46	



STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
V=	$\frac{\text{€ 8.040,24} - \text{€ 2.010,06}}{4,46\%}$	=	€ 135.205,83

TERMINATE LE TRE STIME SI PROCEDE CON LA MEDIA ARITMETICA FRA LORO

MEDIA DELLE TRE STIME			
	$\frac{\text{€ 206.160,00} + \text{€ 233.619,92} + \text{€ 135.205,83}}{3}$	=	€ 191.661,92

ABBATTIMENTO FORFETTARIO E DECURTAZIONI

DECURTAZIONI DEL BENE	
-----------------------	--

Gli interventi descritti di seguito risultano necessari per considerare il bene in una condizione normale

Abbattimento forfettario	-10,0%	-€ 19.166,19
abbattimento forfettario del 10% sul valore venale, in base a quanto stabilito dal G.E.		
Pratiche edilizie oneri e spese tecniche	-1,4%	-€ 2.700,00
Sanzione CILA tardiva; Aggiornamento planimetria catastale; Spese tecniche		
	Totale	-€ 21.866,19



VALORE FINALE DEL BENE

VALORE FINALE DEL BENE			
€ 191.661,92	-	€ 21.866,19	= € 169.795,72

Lotto unico costituito da:

VILLINO censito al catasto al **foglio 10, particella 67 sub. 540** La categoria catastale è A/7, classe 3, ha una consistenza pari a 5 vani, la rendita è pari a € 852,15.

La destinazione urbanistica di PRG: Piano di lottizzazione "Le Rughe" comparto AB, zona B sottozona B4, ovvero "completamento secondo i piani attuativi approvati"

Vincoli: dell'art.142 del D.lgs 42/2004.

Usi civici: Non presenti

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA

€169.796

(prezzo arrotondato per eccesso)

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Lotto unico.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 28/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pianificatore Matteo Cuneo



ALLEGATI

- ALL. 01 – Atto di compravendita
- ALL. 02 – Certificato destinazione urbanistica - CDU - (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ALL. 03 – Licenza edilizia n.50-70 del 14.06.1975 ed Atto d'obbligo
- ALL. 04 – Permesso di costruire in sanatoria n.3062/19-S del 01/10/2019
- ALL. 05 – F 10 P 67 estratto di mappa (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ALL. 06 – Planimetria catastale - Foglio 10, particella 67 - Sub 540 (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ALL. 07 – Visura storica - Foglio 10, particella 67 - Sub 540 (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ALL. 08 – Visura storica terreni - Foglio 10, particella 67 (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ALL. 09 – Visura ipotecaria – Compravendita 1975 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ALL. 10 – Visura ipotecaria – Atto d'Obbligo 2015 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ALL. 11 – Visura ipotecaria – Permuta 2017 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ALL. 12 – Visura ipotecaria – Compravendita 2019 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ALL. 13 – Visura ipotecaria – Mutuo 2019 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ALL. 14 – Visura ipotecaria – Pignoramento 2022 (Aggiornamento al 23/08/2023)
- ALL. 15 – Elaborato Fotografico
- ALL. 16 – APE
- ALL.17 - Contratto locazione Bernardi – Campanelli
- ALL.18 - Contratto locazione Campanelli - Posligua
- ALL.19 – Stato di Famiglia + residenza
- ALL. 20 – Certificazione Notarile
- ALL. 21 – Atto di pignoramento
- ALL. 22– Verbale sopralluogo del 04/07/2023



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2022 DEL R.G.E.

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €169.796

Villino			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Perù, 22		
Diritto reale:	██████████	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento con posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 67, Sub. 540, Categoria A7 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 67, Qualità: Ente urbano, Graffato: si	Superficie	120 mq 98 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato manutentivo in quanto appena ristrutturato		
Descrizione:	Al piano terra si accede passando per il giardino, entrando si attraversa lo spazio precedentemente destinato alla cucina e al bagno, tre gradini a scendere collegano l'ingresso con il soggiorno. Due ampie finestre consentono una discreta illuminazione dello spazio, è presente un camino. Una piccola scala in ferro e legno collega il piano terra con le tre camere e il bagno posti al piano primo. La dimensione delle tre camere è modesta, nessuna delle tre ha una dimensione superiore ai 14 mq, ovvero lo standard minimo della camera matrimoniale. Al piano è presente un ulteriore dislivello di tre gradini tra le due camere da letto e l'altra camera con il bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da ██████████ in virtù di regolare contratto di locazione (subaffitto) registrato con protocollo ██████████ presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, il cui Locatore risulta essere ██████████ in virtù di un contratto di affitto stipulato precedentemente, ma mai registrato, ██████████		

