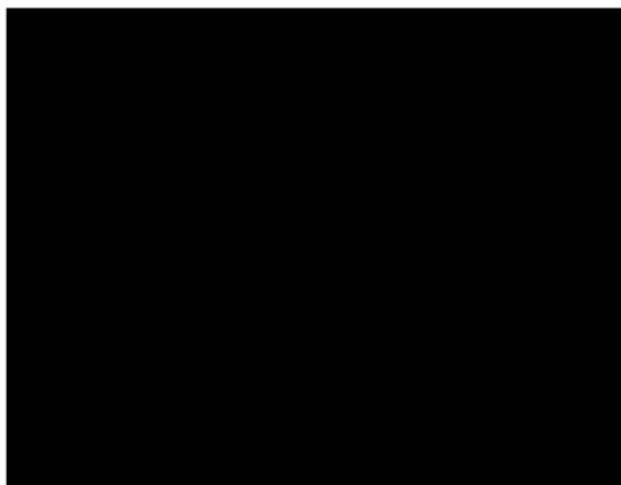


TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 351/2022 R.G.E.

DATA UDIENZA: 27/10/2023



GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA LIBERATI

CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. FABIO STURABOTTI

LOTTO UNICO – VILLINO

PERITO ESTIMATORE:

ARCH. PIANIFICATORE MATTEO CUNEO

VIA TIBURTO, 63 TIVOLI

TEL. 346 2106607

PEC. M.CUNEO@PEC.ARCHRM.IT

P.IVA 11239081000



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 15/05/2023 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 Riano. È stato effettuato l'accesso presso i beni pignorati congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Fabio Sturabotti, una prima volta con esito negativo il 07.06.2023 e una seconda volta il 03/07/2023 (ALL.22-23).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto unico** – Villino a schiera ubicato a Riano (RM) – Via dei Costaroni, 46/O (Coord. Geografiche: 42° 04' 58,51" N 12° 32' 42,72" E). Contraddistinti al catast, al foglio 17, particella 904, sub 10; 2 e 6

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) *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;*
- 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;*

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 ^[]_[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 insolite, 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

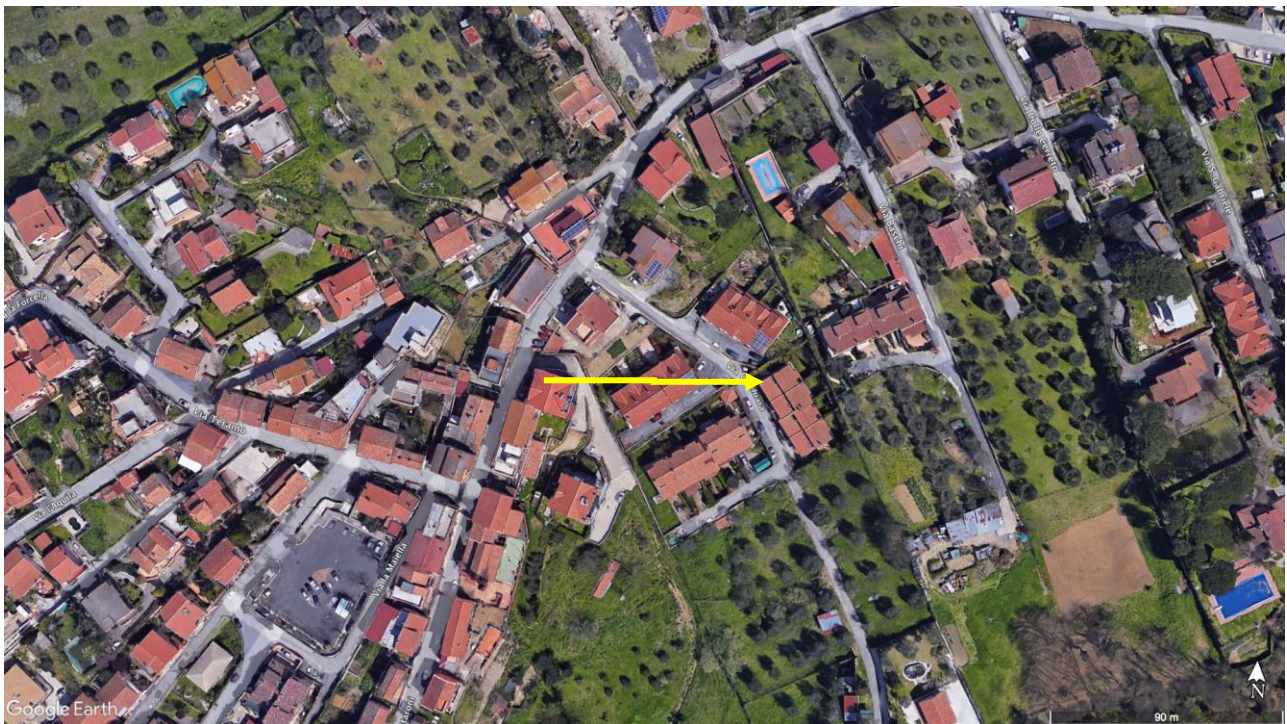
identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare, ^[1]_[SEP] indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) ^[1]_[SEP] "descrizione giuridica" 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 villino a schiera con garage e giardino, il fabbricato si sviluppa su tre livelli, al piano seminterrato (piano terra lato via dei Costaroni), si accede alla proprietà. L'edificazione è avvenuta in seguito a regolare concessione edilizia n.2001/006 del 16/01/2001 e successiva variante n. 6 del 23/08/2002 rilasciata dal Comune di Riano.

Il bene pignorato è localizzato nella zona periferica del comune, in località Monte Perazzo, l'intero quartiere sviluppatosi in particolar modo negli ultimi 40/30 anni dal punto di vista dei servizi, sia pubblici che privati, è molto carente, per raggiungerli così come le realtà commerciali è necessario spostarsi in auto. A circa 800 metri è presente la fermata del cotral. Il centro storico di Riano dista circa 3 km.





Al bene pignorato, si accede dalla strada pubblica tramite un cancello, una scala esterna consente l'accesso al piano terra.

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:

Villino con garage e giardino ubicati nel comune di Riano (RM) – Via dei Costaroni, 46/O.

DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE

Il lotto su cui insistono i beni pignorati confina a nord con la particella 106 a est con le particelle 1139; 1140; 884, a sud con la particella 422 e ad ovest con la strada pubblica e la particella 1911.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	904	10-2		A7	3	7,0	120 mq	650,74 €	S1-T-1	
	17	904	6		C6	2	72 mq	81 mq	63,21 €	S1	

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
17	904				Ente urbano		1053 mq	0 €	0 €	Si

Seguono la planimetria catastale del sub 10 e sub 2 (villino abitabile) e la planimetria del sub 6 sempre del villino ma relativa all'autorimessa.



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 di n. 4 villini a schiera. Il cespite si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Al piano seminterrato si entra direttamente da via dei Costaroni, da qui si accede all'autorimessa e alla cantina, dal sopralluogo è emerso che parte dello spazio destinato ad autorimessa in realtà è utilizzato come un secondo soggiorno. Al piano terra si accede sia attraverso una scala esterna da via dei Costaroni che attraverso la scala interna. Qui è presente il soggiorno, la cucina, il bagno e una camera da letto. Da questo piano è possibile accedere al giardino ad uso esclusivo. Salendo il piano si raggiunge il sottotetto abitabile, in cui sono presenti due camere e un bagno.



Analizzando le finiture sia esterne che interne, il fabbricato appare in buone condizioni, non si riscontrando crepe o lesioni che possano far pensare a problemi strutturali. L'unico elemento da evidenziare è la presenza di umidità al piano sottotetto dovuta alla condensa. Al piano seminterrato in prossimità delle finestre sono presenti screpolature e rigonfiamenti dell'intonaco, dovute con molta probabilità a infiltrazioni di acqua piovana che ruscella sul marciapiede del giardino.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	63,50 mq	73,40 mq	1	73,40 mq	2,70 m	Terra rialzato
Villino	31,65 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,70 m	1
Autorimessa	60,20 mq	71,80 mq	0.5	25,13 mq	3,25 m	S1
Cantina	17,00 mq	19,90 mq	0.2	3,98 mq	3,25 m	S1
Portico	16,90 mq	17,40 mq	0.4	6,96 mq	3,00 m	Terra rialzato
Balcone scoperto	4,40 mq	6,40 mq	0.25	1,60 mq	0,00 m	1
Giardino	184,20 mq	184,20 mq	0.18	33,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				186,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,73 mq		

I due subalterni oggetto di pignoramento formano un unico corpo di fabbrica, pertanto la stima e la vendita dei beni non può che avvenire come lotto unico.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche tra lo spazio pubblico (la strada) e la proprietà sono presenti le scale sia all'interno che all'esterno dell'abitazione. Il superamento delle barriere architettoniche può essere superato con l'installazione di un monta scale.

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



QUESITO - D

Al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte eseguita, 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 21/02/2003 al 05/05/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carteni Maria Grazia	21/02/2003	2194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/02/2003	7868	5341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mosca Andrea	05/05/2016	4501	2668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/05/2016	22634	15334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 09/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto Roma il 21/02/2003

Reg. gen. 7869 - Reg. part. 1834

Quota: 1/1

Importo: € 180.000



Capitale: € 90.000

Percentuale interessi: 3,99%

Rogante: CARTENI' MARIA GRAZIA

Data: 26/02/2003

N° repertorio: 2195

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto Roma il 05/05/2016

Reg. gen. 22636 - Reg. part. 3670

Quota: 1/1

Importo: € 477.931,52



Capitale: € 238.964,76

Percentuale interessi: 1,5%

Rogante: Mosca Andrea

Data: 13/05/2016

N° repertorio: 4502

N° raccolta: 2669



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto presso il Tribunale di Tivoli il 16/11/2022

Reg. gen. 69618 - Reg. part. 49685

Quota: 1/1



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto presso il Tribunale di Tivoli il 16/11/2022

Reg. gen. 69618 - Reg. part. 49685

Quota: 1/1



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. 11-12-13-14-15-16) 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.

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;

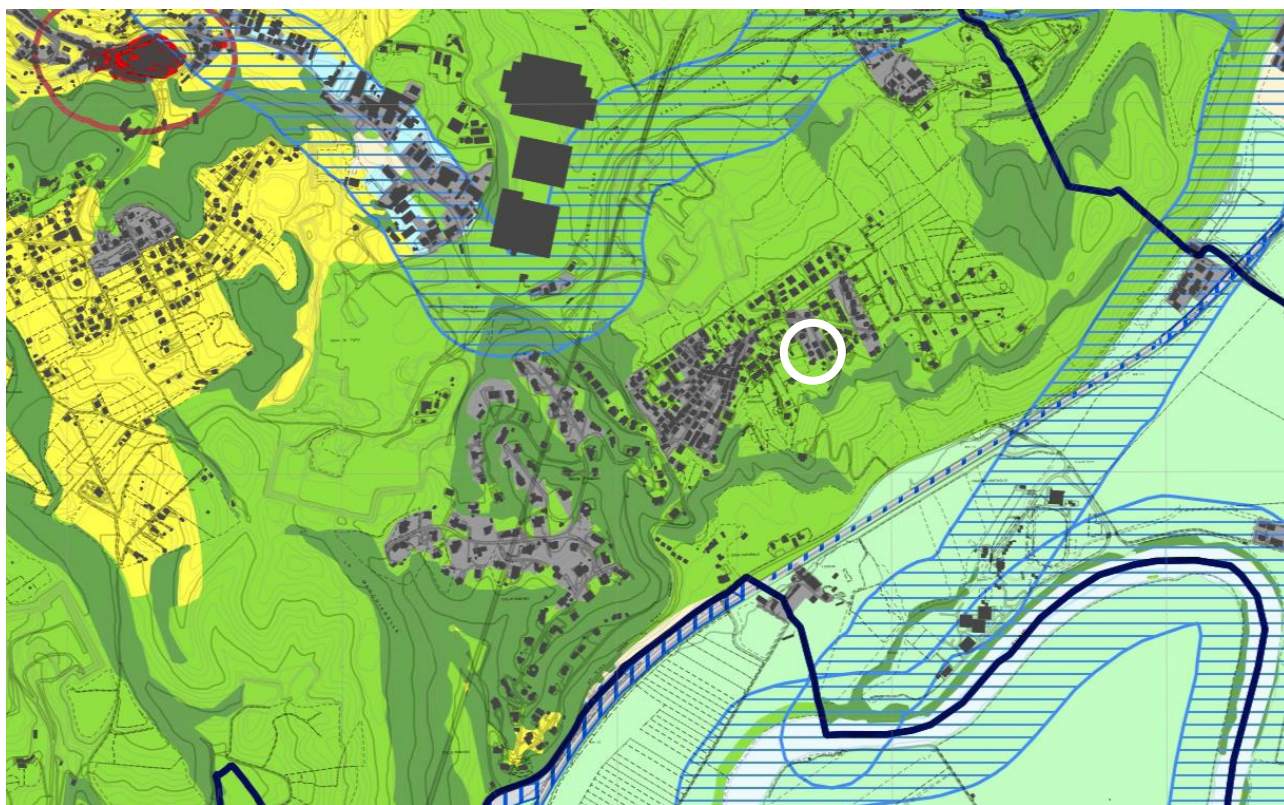


NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (ALL. 02), i beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella 904 foglio 17 il PRG destina tale area a zona B sottozona B5 – isolato 7, ovvero “Zona di completamento residenziale e non residenziale.”, 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 libera da vincoli.

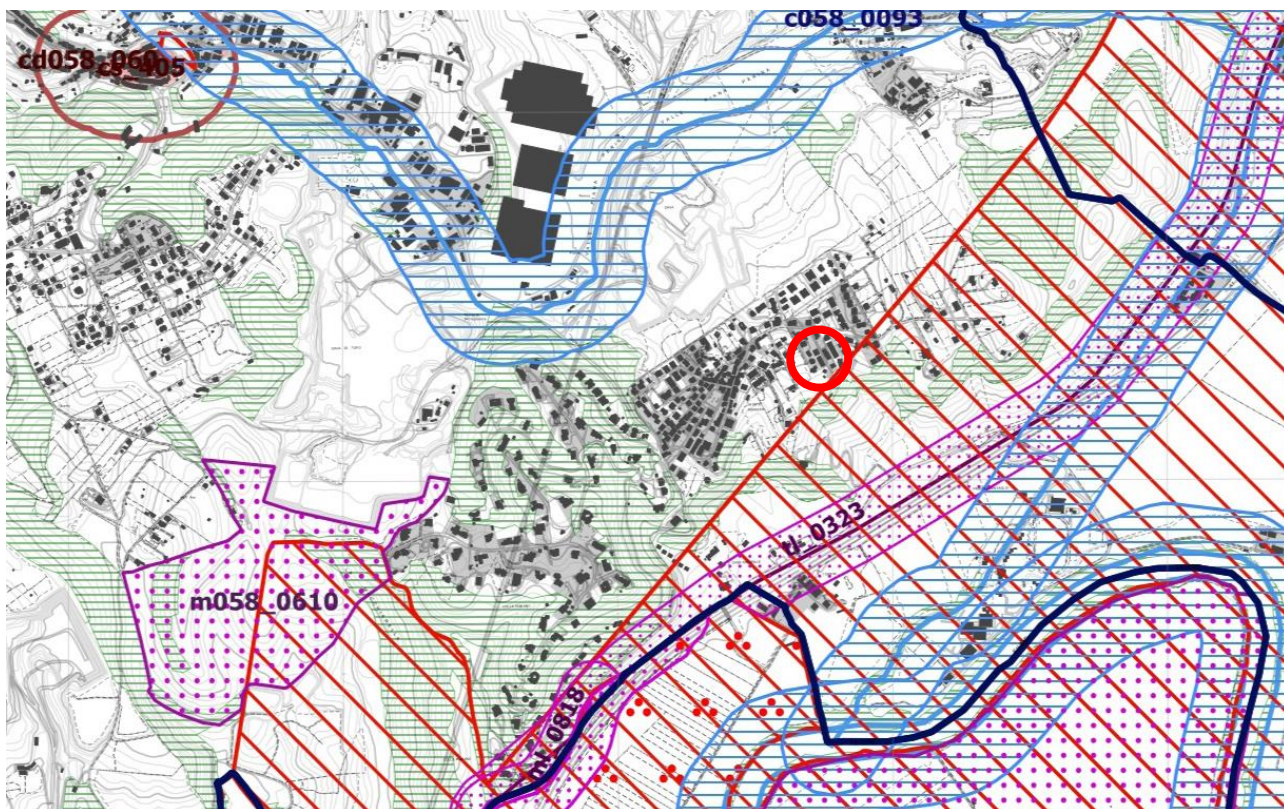
Dalle verifiche effettuate presso l’ufficio tecnico e da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico.**

Seguono gli stralci del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) tavola A e B, non è stato possibile reperire la cartografia informatizzata del piano particolareggiato di recupero dei nuclei abusivi approvato con delibera giunta regionale del lazio n° 5842 del 14/12/1999. (vs10 Isolato 7). La zona urbanistica è individuabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 02).



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 Riano è emerso che il bene è stato autorizzato con Concessione edilizia n.2001/006 del 16/01/2001 (ALL. 03) rilasciata dal Comune. Un anno dopo è stata rilasciata la variante n. 6 del 23/08/2002 (ALL. 04).

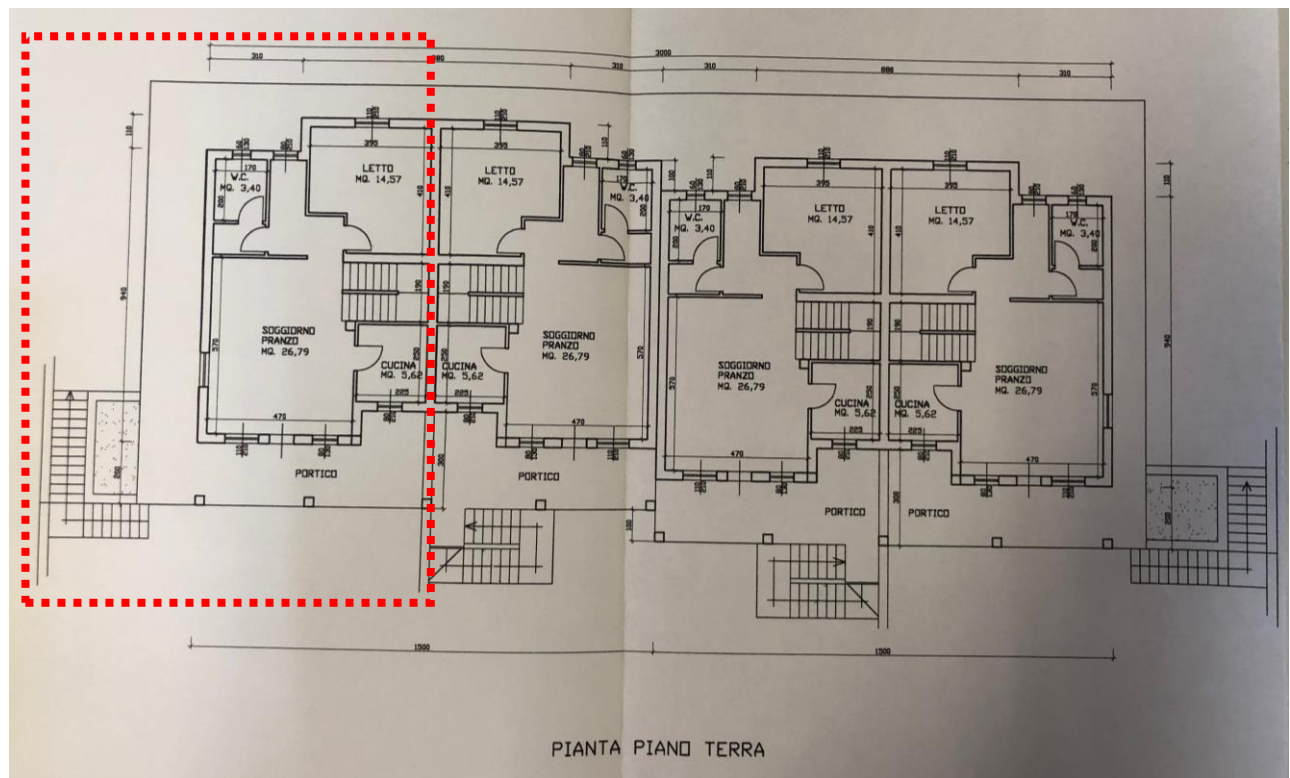
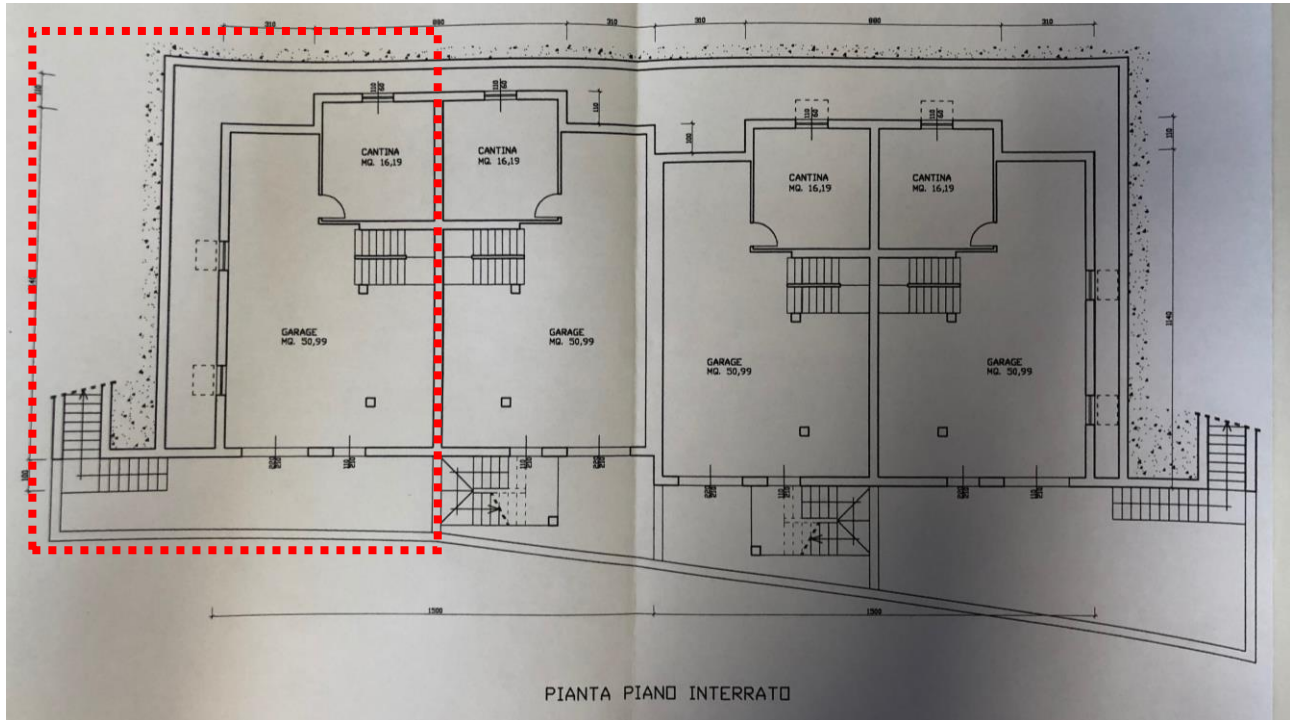
Analizzando il progetto di quanto autorizzato, si può affermare che le difformità presenti riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni. Da segnalare la realizzazione di un bagno nell'intercapedine

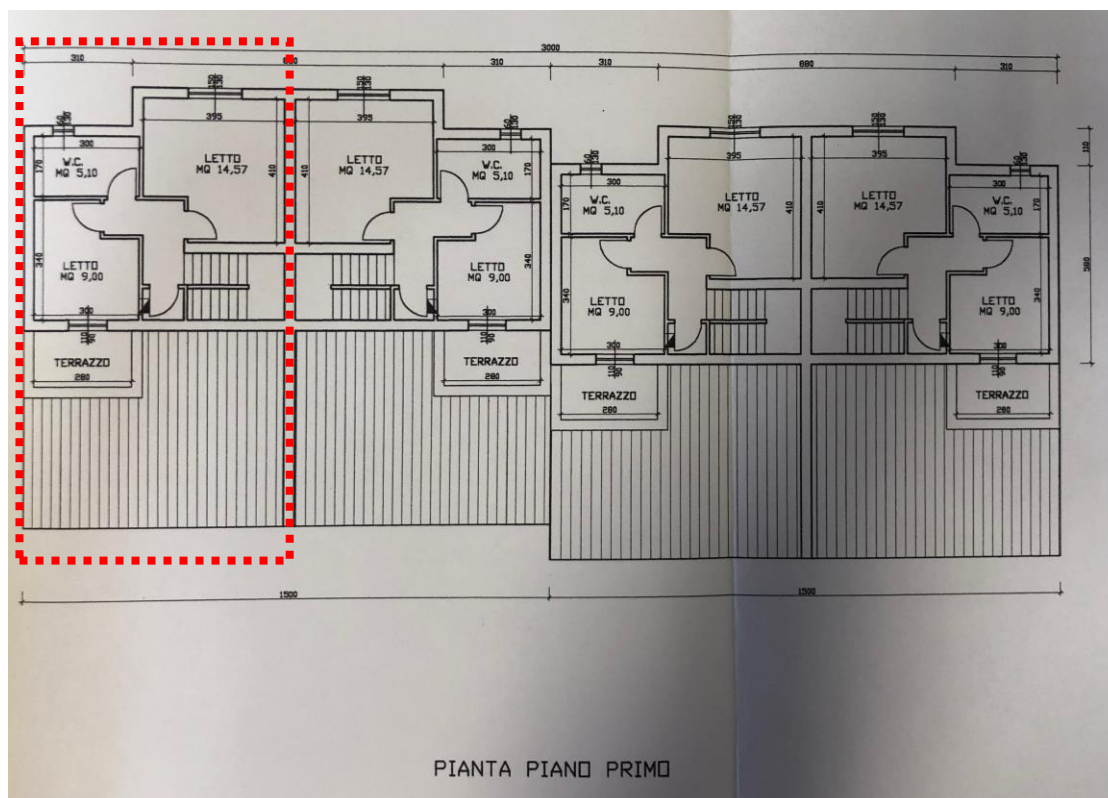


del piano seminterrato, tale vano deve essere ripristinato come da progetto concessionato e non può essere sanato.

Nelle immagini che seguono si riporta la variante n.6 del 23/08/2002.

Il cespite è evidenziato con il tratteggio rosso





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

Per quanto riguarda il bagno al piano seminterrato ricavato nell'intercapedine, deve essere rimosso.

Il data 15/01/2003 è stata rilasciata la licenza di abitabilità con protocollo n.290, ma non è stato possibile reperirla presso l'Ufficio tecnico.

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 estimatore ne darà atto in perizia.

APE – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ma la sua validità è cessata il 31/12/2017, pertanto sarà necessario prima della vendita produrne uno aggiornato.



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
3%	Giardini superiori a 25mq

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	63,50 mq	73,40 mq	1	73,40 mq	2,70 m	Terra rialzato
Villino	31,65 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,70 m	1
Autorimessa	60,20 mq	71,80 mq	0.5	25,13 mq	3,25 m	S1
Cantina	17,00 mq	19,90 mq	0.2	3,98 mq	3,25 m	S1
Portico	16,90 mq	17,40 mq	0.4	6,96 mq	3,00 m	Terra rialzato
Balcone scoperto	4,40 mq	6,40 mq	0.25	1,60 mq	0,00 m	1
Giardino	184,20 mq	184,20 mq	0.18	33,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				186,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,73 mq		



Da un'analisi puramente visiva sia all'interno che all'esterno il fabbricato non presenta fenomeni di instabilità legati alla struttura. All'interno ci sono da segnalare fenomeni di muffa dovuti a ponti termici.



Al piano seminterrato con molta probabilità c'è una piccola infiltrazione di acqua in prossimità delle finestre.





Gli infissi sono in legno con doppio vetro, le persiane in alluminio, le porte interne sono il legno, il portoncino d'ingresso è blindato.

Al piano seminterrato e piano terra è presente un pavimento in cotto, al piano primo il parquet.



VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti, La casa è dotata di allarme. 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. L'abitazione non allacciata alla fognatura pubblica, ma ad una vasca imhoff che viene periodicamente aspirata da ditte specializzate.

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.

Trattandosi di Lotto unico il valore di mercato sarà calcolato complessivamente in quanto il sub 7 (la cantina) è una stretta pertinenza del sub 502 (l'appartamento).

A - STIMA VALUTAZIONE OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: RIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTE PERAZZO

Codice di zona: E1

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	1100	1600	L	4,5	6,5	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5,5	8	L

Come si evince dalla tabella, considerando uno stato conservativo normale, per la tipologia abitazioni di tipo civile, il valore di mercato minimo è di €1200 al mq e massimo è di €1.800 al mq.

Considerato la posizione, i servizi, le attività dell'intorno e lo stato di conservazione del bene, il valore scelto è pari a € 1.500

OMI: Valore medio di €1.500 al mq



STIMA VALUTAZIONE OMI				
mq		€/mq		
186,73	x	1.500,00 €	=	280.095,00 €

A - 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 dei Costaroni - Villa bifamiliare	A/7 - Villini	151	310.000 €	2.052,98 €
Via dei Costaroni - Villa bifamiliare	A/2 - Appartamento	70	199.000 €	2.842,86 €
Via dei Costaroni - Quadrilocale	A/2 - Appartamento	120	119.000 €	991,67 €
Via dei Costaroni - Quadrilocale	A/2 - Appartamento	120	119.000 €	991,67 €
Via dei Costaroni - Villa a schiera	A/7 - Villini	123	235.000 €	1.910,57 €
Via Rianese - Quadrilocale	A/2 - Appartamento	104	165.000 €	1.586,54 €
Via Preturo - Villa a schiera	A/7 - Villini	110	240.000 €	2.181,82 €
Via Preturo - Villa a schiera	A/7 - Villini	150	230.000 €	1.533,33 €
Media del Costo €/mq				1.761,43 €

STIMA CONFRONTO DIRETTO				
mq		€/mq		
186,73	x	1.761,43 €	=	328.911,58 €



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: RIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTE PERAZZO

Codice di zona: E1

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	1100	1600	L	4,5	6,5	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5,5	8	L

Come si evince dalla tabella, considerando uno stato conservativo normale, per la tipologia abitazioni di tipo civile, il valore di locazione minimo è di € 5,5 al mq e massimo è di € 8 al mq.

Considerato la posizione, i servizi, le attività dell'intorno e lo stato di conservazione del bene, il valore scelto è pari a € 6,75

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI					
€/mq/mese	6,75	x	186,73	€ 1.260,43	Reddito mese
Il valore si ottiene con la formula : $V = (R-S)/r$					
V= (Valore)					
	€ 1.260,43	x	12	€ 15.125,13	reddito medio annuo
	15.125,13	x	25%	€ 3.781,28	spese manutenzione e tasse
r= (tasso di capitalizzazione – scelto in base alla tabella che segue)					

Due dei maggiori esperti in campo di estimo immobiliare, Carlo Forte e Marcello Orefice, 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. Orefice 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	0,10
$\underline{5\% - 0,10\% = 4,90\%}$	
Partendo dal saggio medio di 5% e applicando gli incrementi/decrementi si ha un valore di r pari a 4,90	

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI			
V=	$\frac{€ 15.125,13 - € 3.781,28}{4,90\%}$	=	€ 231.507,09

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

MEDIA DELLE TRE STIME			
$\frac{€ 280.095,00 + € 328.911,58 + € 231.507,09}{3} = € 280.171,23$			



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%	-€ 28.017,12
abbattimento forfettario del 10% sul valore venale, in base a quanto stabilito dal G.E.		

Ripristino dell'intercapedine	-1,8%	-€ 5.000,00
Rimozione del bagno dall'intercapedine		

CILA Tardiva e agg. planimetria catastale	-1,1%	-€ 3.000,00
Spese tecniche e sanzioni		

Totale	-€ 36.017,12
---------------	---------------------

VALORE FINALE DEL BENE

VALORE FINALE DEL BENE

€ 280.171,23	-	€ 36.017,12	=	€ 244.154,10
--------------	---	-------------	---	--------------

Lotto unico costituito da:

VILLINO ABITAZIONE censito al catasto al **foglio 17, particella 904 sub. 10-2** La categoria catastale è A/7, classe 3, ha una consistenza pari a 7 vani, la rendita è pari a € 650,74.

VILLINO AUTORIMESSA censita al catasto al **foglio 17, particella 904 sub. 6**. La categoria catastale è C/6, classe 2, ha una consistenza pari a 72 mq, la rendita è pari a € 63,21.

La destinazione urbanistica di PRG: zona B, sottozona B5 – Isolato 7

Vincoli: Non presenti

Usi civici: Non presenti



LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA

(prezzo arrotondato per difetto)

€244.154

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di perizia, formano un **unico lotto**.

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 16/08/2023

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

