

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto n.1

Immobile in costruzione in Fonte Nuova Via Alessandro Manzoni s.n.c.

ESECUZIONE : N. 132/2022

PROMOSSA DA :



GIUDICE DELEGATO : Ill.mo Dott. Marco Piovano

C.T.U. : Ing. Luigi Tarei

CUSTODE : Avv. Riccardo Guidarelli

PROSSIMA UDIENZA : 9 maggio 2023



Via San Bernardino da Siena 51 - 00019 Tivoli (ROMA) - Tel. e Fax 0774334764 - E mail : luigitarei@libero.it
pec: luigitarei@pec.ording.roma.it



1.PREMESSA

Il Giudice Delegato, Ill.mo Dott. Marco Piovano, con provvedimento del 28.05.2022, ha conferito al sottoscritto Ing. Luigi Tarei, l'incarico di esperto estimatore al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis c.p.c.; in data 02.06.2022 ho accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, mediante deposito telematico.

Il provvedimento di conferimento dell'incarico prevedeva quanto nel seguito riportato:

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito;....

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:



- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc;
5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- a. verificare la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo,
6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).
9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali 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) sommaria 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" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"



- 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) 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);

e) 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.

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

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)

g) 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.

h) 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 e alle spese condominiali insolite nel biennio;

i) 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;



l) 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;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;...

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) all/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE,;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate per il lotto 1.

2. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il giorno 09/11/2022 alle ore 9,30, previa comunicazione alle parti, unitamente al custode, mi sono recato presso l'immobile pignorato; in tale data non siamo riusciti ad accedere a causa della folta vegetazione e del materiale di risulta presente.

Il giorno 11/01/2023 alle ore 9,00, unitamente al custode, mi sono recato presso l'immobile pignorato; in tale data, dopo la rimozione della vegetazione, sono riuscito ad accedere all'immobile pignorato ed ho eseguito i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali di tali sopralluoghi.

Al fine di reperire la documentazione e le certificazioni necessarie alla redazione della presente relazione ho eseguito accertamenti presso gli uffici del catasto e gli uffici del Comune di Fonte Nuova.

3. INDAGINI SVOLTE

Le indagini svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Fonte Nuova e sono state finalizzate all'ottenimento di dati significativi relativi all'andamento del mercato locale degli immobili.

4. RISPOSTE AI QUESITI E RELAZIONE DI STIMA

OPERAZIONI PRELIMINARI

In atti è presente l'atto di pignoramento e la relazione sostitutiva notarile dal loro esame è emerso :

- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali corrispondono alle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio come indicato e certificato nella relazione notarile.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il seguente:

- Fabbricato trifamiliare in corso di costruzione sito in Fonte Nuova, Via Alessandro Manzoni snc, censito in catasto fabbricati dello stesso Comune al Fg. 37, p.lla 1028 sub 501,502,503,504,505,506.

Dopo il suo completamento il fabbricato sarà composto da tre appartamenti e da tre posti auto.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, seminterrato, terra e primo ed è ubicato in una zona prettamente residenziale sita nella frazione di Tor Lupara, parte del Comune di Fonte Nuova; Fonte Nuova è un Comune della città metropolitana di Roma Capitale costituitosi il 15 ottobre 2001 per effetto della L.R. n. 25/1999 a causa del distacco delle località di Tor Lupara e Santa Lucia dal Comune di Mentana e di Guidonia Montecelio.

Dati catastali e confini catasto fabbricati del Comune di Fonte Nuova

Dati Catastali Catasto Fabbricati Comune di Fonte Nuova:



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2022

Data: 24/10/2022 Ora: 12.07.38 Fine

Visura n.: T151033 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Sez. Urb.: men Foglio: 37 Particella: 1028 Sub.: 501

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2021

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita							
1	MEN	37	1028	501			F/3						VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 18/2021)					
Indirizzo			VIA ALESSANDRO MANZONI n. SNC Piano T-S1															
Notifica							Partita					Mod.58						
Annotazioni		di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 37 del comune di mentana.																



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 13.29.41 Fine
Visura n.: T293050 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Sez. Urb.: MEN Foglio: 37 Particella: 1028 Sub.: 502

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2021

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MEN	37	1028	502			F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 18/2021)
Indirizzo					VIA ALESSANDRO MANZONI n. SNC Piano T-S1							
Notifica									Partita		Mod.58	
Annotazioni					di studio: proviene per variazione territoriale dal foglio 37 del comune di mentana							

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 13.31.47 Fine
Visura n.: T293986 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Sez. Urb.: MEN Foglio: 37 Particella: 1028 Sub.: 503

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MEN	37	1028	503			F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 18/2021)
Indirizzo			VIA ALESSANDRO MANZONI n. SNC Piano T-S1									
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: proviene per variazione territoriale dal foglio 37 del comune di mentana										

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Data: 13/03/2023 Ora: 13.33.28 Fine
Visura n.: T294739 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Sez. Urb.: MEN Foglio: 37 Particella: 1028 Sub.: 504

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MEN	37	1028	504			F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 18/2021)
Indirizzo					VIA ALESSANDRO MANZONI n. SNC Piano T							
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni												
					di studio: proviene per variazione territoriale dal foglio 37 del comune di mentana							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: MEN Foglio: 37 Particella: 1028 Sub.: 505

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MEN	37	1028	505			F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 18/2021)
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. SNC Piano T												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni di studio: proviene per variazione territoriale dal foglio 37 del comune di mentana												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2023

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: MEN Foglio: 37 Particella: 1028 Sub.: 506

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MEN	37	1028	506			F/3					VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 18/2021)
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. SNC Piano T												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni di studio: proviene per variazione territoriale dal foglio 37 del comune di mentana												

Confini: terreni costituenti i lotti 24 e 27, strada consortile (attuale via Alessandro Manzoni), salvo altri.

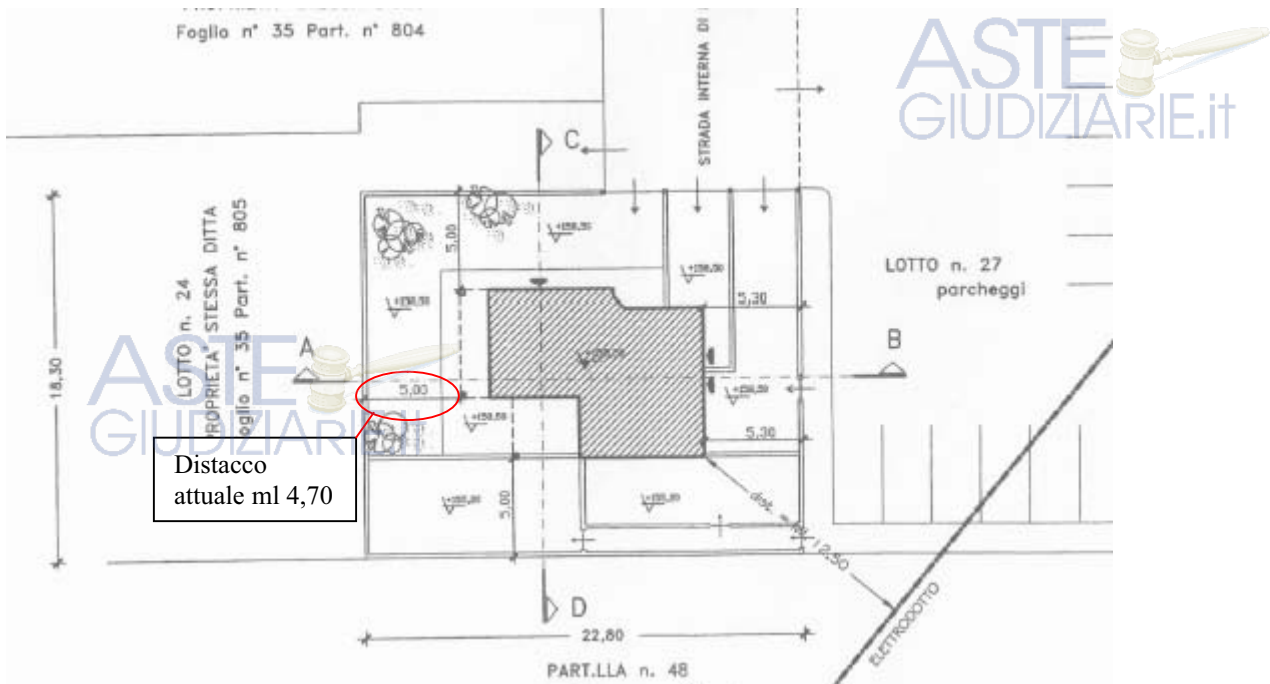
Nell'allegato 2 è riportata la documentazione catastale dell'immobile consistente in visure storiche catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa; il compendio risulta regolarmente accatastato anche se il sub 503 riporta "Piano T-S1" anziché "Piano 1" e l'elaborato planimetrico non è completo.

Descrizione

Il compendio immobiliare è in corso di costruzione; allo stato attuale è stato realizzato lo scavo di sbancamento e la struttura portante in cemento armato.

Ho potuto constatare che, rispetto al progetto approvato, in fase di esecuzione è stata modificata l'ampiezza dell'intercapedine al piano interrato che è stata portata da cm 75 a cm 100; tale modifica, non incide sulla volumetria e sulle superfici ma ha portato ad una traslazione dei pilastri con il risultato che il distacco dal confinante lotto n. 24, si riduce dai previsti ml 5 a ml 4,70; tale distacco è inferiore al distacco minimo dai confini.

Nel seguito e' riportato uno stralcio dell'elaborato progettuale con evidenziato il distacco che non e' stato rispettato.



Nell'allegato 3 è riportata la documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Proprietà

Gli immobili risultano, per quanto riguarda la proprietà, per intero [redacted] essendo alla stessa pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Claudio Fabro, Notaio in Roma, del 04/08/2011 rep.117.271/33.317, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 05/08/2011 al n. 28132 di formalità, [redacted]

Nell'allegato 4 e' riportato l'atto di provenienza.

Possesso

L'immobile alla data di redazione della presente perizia e' libero.

FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in base alla documentazione in atti ed ai successivi aggiornamenti da me effettuati (all. 5), atti ai quali per completezza di informazioni si rimanda, alla data del 4 luglio 2022 l'immobile risulta gravato esclusivamente dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 45006 r.g./8928 r.p. del 5/08/2011** [redacted]

[redacted]; per Euro 60.000,00, derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo per Euro 60.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 44983 r.g./7344 r.p. del 10/11/2015** a favore di Intesa San Paolo s.p.a. sede Torino (To), domicilio ipotecario eletto Roma Corso D' Italia 29 c/o Avv. Benucci, c.f. 00799960158 e [redacted]

capitale Euro 291.759,83, derivante da decreto ingiuntivo.

- **Pignoramento immobiliare n. 28030 r.g./ 20112 r.p. del 20/05/2022**

- **Trascrizione n. 29695 r.g./21265 r.p. del 27/05/2022**, pubblico ufficiale Tribunale di Roma rep. 2199 del 01/04/2021, atto esecutivo cautelare, verbale di sequestro conservativo.

Nell'atto di provenienza non sono indicati vincoli quali censo, livello o uso civico; l'immobile non e' interessato direttamente da vincoli artistici, storici; l'immobile non è interessato da vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o altri tipo di vincoli di tale genere o di altro genere.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che il complesso immobiliare in corso di costruzione, e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Fonte Nuova:

- Permesso di costruire n. 79 del 24 novembre 2003
- Voltura prot. 398 del 22 maggio 2006
- D.I.A. prot. 23422 del 5 settembre 2008 per frazionamento e ristrutturazione edilizia nell'ambito della stessa sagoma

L'immobile, per quanto sino ad oggi realizzato, e' conforme alla D.I.A. sopra indicata, ad eccezione di quanto sopra evidenziato ovvero che, rispetto al progetto approvato, in fase di esecuzione e' stata modificata l'ampiezza dell'intercapedine al piano interrato che e' stata portata da cm 75 a cm 100; tale modifica, non incide sulla volumetria e sulle superfici ma ha portato ad una traslazione dei pilastri con il risultato che il distacco dal confinante lotto n. 24, si riduce dai previsti ml 5 a ml 4,70; tale distacco e' inferiore al distacco minimo dai confini; tale situazione dovrà essere modificata in fase di completamento del manufatto, con una modifica della struttura realizzata.

Nell'allegato 6 e' riportata la D.I.A. prot. 23422/2008.

SPESE CONDOMINIALI

Non esiste condominio.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

- *L' Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali*

spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;

Per la valutazione del valore dell'immobile, in corso di costruzione, visto lo stato dei luoghi e considerando la tipologia e le opere realizzate ritengo, che il procedimento da seguire sia quello di sommare al valore del terreno, calcolato in base alla volumetria realizzabile, il valore delle attività e delle opere realizzate.

La cubatura edificabile del lotto e' pari mc. 121 non residenziale e mc. 283 residenziali per complessivi mc. 404; considerando un prezzo di mercato pari ad €/mc 150 il valore del lotto di terreno e' pari ad €. 60.600 come nel seguito evidenziato:

Valore del terreno = mc. 404 x €/mc. 150 = € 60.600

Il Valore delle attività e' pari a complessivi € 18.541,89 come nel seguito evidenziato:

Attività/costi	Valore (€.)
Spese tecniche valutate in maniera forfettaria	10.000,00
Spese per atto d'obbligo	1.500,00
Contributo per costo di costruzione	4.041,56
Oneri di urbanizzazione	1.000,33
Varie	2.000,00
TOTALE	18.541,89

Il valore delle opere realizzate e' pari a complessivi € 34.695,00 come nel seguito evidenziato:

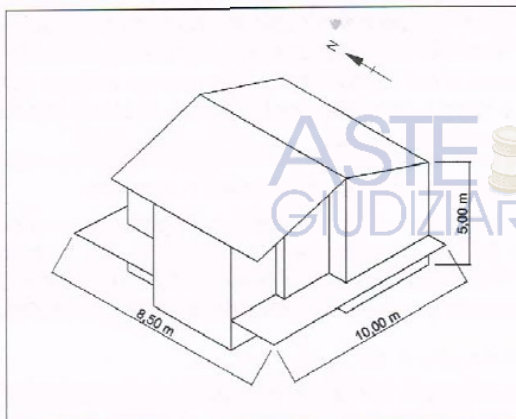
Per calcolare tale valore ho utilizzato i dati del prontuario " Costi per tipologie edilizie" Maggioli Editore, per un intervento con volumetria paragonabile, che in estratto si riportano nella successiva fig. 1; considerando i costi parametrici al mc., le percentuali delle opere realizzate, e un incidenza del 26,5 % per spese generali ed utili, il valore delle opere realizzate e':

mc. 404 x €/mc 455,00= € 183.820 X 14,98 % = € 27.536,00 x 1,265 = € 34.833,00.



DATI DI SINTESI INTERVENTO		
s.l.p.		163 m ²
volume		425 m ³
tempi di realizzazione		150 giorni
COSTI PARAMETRICI INDICE*		
per superficie	€/m ²	1.038,97
per volume	€/m ³	455,10
-	-	-
opere per la sicurezza (m ²)	€/m ²	147,64
* valore attualizzato a settembre 2014 su base ISTAT		

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
superficie coperta (Sc)	85 m ²
superficie lorda complessiva di pavimento (s.l.p.)	163 m ²
volume (V)	425 m ³
altezza del fabbricato (H)	5,00 m



COSTI E INCIDENZA DELLE OPERE			
ID	Categoria di opere	Importo	Incidenza
OC.01.03	Scavi e reinterri	€ 3.014,58	1,56%
OC.01.05	Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	€ 15.683,14	8,11%
OC.01.06	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	€ 3.006,81	1,55%
OC.01.07	Solai	€ 7.272,30	3,76%
OC.01.08	Tetti e coperture	€ 7.548,34	3,90%
OC.01.09	Murature e tavolati	€ 26.258,73	13,58%
OC.01.10	Intonaci	€ 16.147,16	8,35%
OC.01.13	Scarichi e fognature	€ 4.001,71	2,07%
OC.01.15	Assistenze murarie	€ 2.122,55	1,10%
OC.03	Pavimenti e rivestimenti	€ 15.329,82	7,93%
OC.04	Impermeabilizzazioni e isolamenti	€ 2.881,45	1,49%
OC.05	Pluviali, gronde e canali, lattonerie	€ 3.835,26	1,98%
OC.06	Opere in ferro	€ 2.247,68	1,16%
OC.07	Facciate continue, serramenti e vetri	€ 10.842,10	5,61%
OC.08	Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	€ 3.335,74	1,72%
OC.09	Pietre e marmi	€ 2.269,35	1,17%
OC.25	Impianti RCV	€ 25.812,35	13,35%
OC.26	Impianti idrico-sanitari	€ 8.178,01	4,23%
OC.27	Impianti elettrici e speciali	€ 6.940,21	3,59%
OC.79	Sistemazioni esterne	€ 2.624,62	1,36%
OS *	Opere per la sicurezza	€ 24.064,56	12,44%
COSTO TOTALE DELL'OPERA		€ 193.416,50	100,00%

Fig. 1 – Estratto Costi per tipologie edilizie

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare in corso di costruzione sito in Fonte Nuova, Via Alessandro Manzoni snc, censito in catasto fabbricati dello stesso Comune al Fg. 37, p.la 1028 sub 501,502,503,504,505,506, come sopra identificato e descritto e' il seguente:

Valutazione commerciale = Valore terreno + valore attività + valore opere

Valutazione commerciale = € 60.600,00 + € 18.541,00 + € 34.833,00 = € 113.974,00

Arrotondato = € 114.000

TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Come disposto dal Giudice, in data 01.04.2023, ho trasmesso alle parti interessate la mia relazione (all.7).

Tivoli, 8 Maggio 2023

Il C.T.U.

Ing. Tarei Luigi



Allegati :

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atti di provenienza
- 5) Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Trasmissione relazione alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

