

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

****omissis****

contro

****omissis****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.	17
Lotto 1	17

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Colle Fontana sc (Coord. Geografiche: 41°42'56.8"N 12°49'41.6"E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Colle Fontana sc

DESCRIZIONE

Terreno edificabile facente parte del Consorzio denominato "Colle Fontana", sito in Via Colle Fontana sc. Il terreno risulta in parte recintato con muri di blocchetti di cemento (mancano le ringhiere in ferro e cancelli di accesso), ed è predisposto per un doppio accesso da due vie locali interne al consorzio, traverse di Via Colle Fontana, per la realizzazione di un villino bifamiliare con accessi indipendenti.

Il consorzio è in maggior parte edificato, ad eccezione del presente terreno e del terreno confinante (non oggetto di pignoramento) posto in prossimità dell'accesso comune.

La zona è dotata di alcuni servizi generali, in quanto in prossimità dell'ingresso al centro di Lariano, ed è dotata di parcheggi privati interni alla corte privata che si andrà ad instaurare una volta edificato l'immobile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si riporta quanto dichiarato dal professionista delegato dal Giudice per quanto riguarda la regolarità del fascicolo:

"La certificazione notarile risulta depositata telematicamente in data 1/2/2024 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 567 Cpc) e regolarmente dichiarata conforme all'originale.

Successivamente, in data 29/2/2024, il creditore procedente ha depositato una "Integrazione", anch'essa dichiarata conforme all'originale, alla Relazione Ipo-catastale già depositata; anche tale successivo deposito risulta comunque eseguito nel termine di cui all'art. 567 Cpc"



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina con le particelle 760, 698, 764 e 706 del Foglio 25, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2475,00 mq	2475,00 mq	1	2475,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2475,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2475,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 18/03/2024	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 699 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2475 Reddito dominicale € 3,83 Reddito agrario € 1,92

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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
25	699				Oliveto	3	2475 mq	3,83 €	1,92 €	

Corrispondenza catastale

La mappa catastale risulta conforme a quanto riscontrato durante il sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risultava alla data del sopralluogo, libero e privo di particolari criticità, accessibile ma con presenza di arbusti e del tutto privo di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

Il terreno oggetto di Pignoramento, fa parte del "Consorzio Colle Fontana", sito in Via Colle Formica 11A e 11B, ed in particolare corrisponde al Lotto n. 2 del suddetto consorzio.

Risultano parti comuni le strade interne al Consorzio con gli annessi sistemi di viali, alberature, cancelli di accesso etc., gli impianti di illuminazione, l'impianto idrico e di scarico dei reflui domestici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2024	**omissis**	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Siniscalchi	20/07/2004	52373	21732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	23/07/2004	3895	2606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si riporta di seguito un estratto della Relazione Preliminare redatta dal professionista delegato dal Giudice:

[...]
 "Riguardo le iscrizioni pregiudizievoli – sulla base delle risultanze documentali costituite dalla “Certificazione Notarile” – sull’immobile oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva):
 ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Velletri in data 14/3/2016 al n. 165 di formalità, a favore del sig. ****omissis**** sugli immobili descritti nell’atto di pignoramento ai nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

NOTA: nella “Certificazione Notarile” si segnala che l’ipoteca giudiziale è stata iscritta <<su immobili che riportano i medesimi dati catastali ma gli stessi sono erroneamente indicati nella nota come ubicati nel Comune di Velletri anziché come è esattamente nel comune di Lariano; tale considerazione dovrà essere valutata in sede di procedura se opponibile o meno all’esecuzione>>.
 atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 14/8/2023 ai nn. 3344/4649, a favore del sig. ****omissis****.

NOTE:

Da verifica eseguita presso la competente Cancelleria la relativa procedura non risulta essere stata iscritta a ruolo.

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 5/1/2024 ai nn. 36/42, a favore del sig. ****omissis**** ".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 – Supplemento Ordinario n° 1 - in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20 – Supplemento Ordinario n° 1 – in data 20 Luglio 2005, in Zona "D1 - Edilizia residenziale di iniziativa privata (indice fondiario = 0.3 mc/mq).

La Zona D1 è regolamentata all'interno delle Norme Tecniche di PRG all'art. 17, che si riporta in allegato alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il lotto risulta totalmente ineditificato, ad eccezione di alcune porzioni di recinzione.

Per l'intero comparto edificatorio è stato presentato ed approvato un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in buona parte realizzato per quanto riguarda gli altri lotti edificati limitrofi.

Il presente terreno edificabile, prevede quindi una cubatura residenziale di circa 742.50 mc (progetto di lottizzazione), con la possibilità di realizzare un villino bifamiliare con due accessi indipendenti, disposto su due piani fuori terra oltre seminterrato, come similmente realizzato per il lotto confinante.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si riferisce che le opere di urbanizzazione del comparto non risultano ancora completate, né risulta dichiarata la Fine dei Lavori e la Certificazione di Agibilità per le stesse opere comuni a tutti i lotti (opere di illuminazione, stradali, fognature, adduzioni idriche, etc.). Tale difetto di completamento sarà considerato in fase di stima e decurtato dal valore del lotto in percentuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Colle Fontana sc

Terreno edificabile facente parte del Consorzio denominato "Colle Fontana", sito in Via Colle Fontana sc. Il terreno risulta in parte recintato con muri di blocchetti di cemento (mancano le ringhiere in ferro e cancelli di accesso), ed è predisposto per un doppio accesso da due vie locali interne al consorzio, traverse di Via Colle Fontana, per la realizzazione di un villino bifamiliare con accessi indipendenti. Il consorzio è in maggior parte edificato, ad eccezione del presente terreno e del terreno confinante (non oggetto di pignoramento) posto in prossimità dell'accesso comune. La zona è dotata di alcuni servizi generali, in quanto in prossimità dell'ingresso al centro di Lariano, ed è dotata di parcheggi privati interni alla corte privata che si andrà ad instaurare una volta edificato l'immobile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 699, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per stimare il terreno in oggetto, con previsione di futura edificazione, si applicherà la cosiddetta stima secondo il "Valore di trasformazione".

La stima di un terreno per valore di trasformazione è un metodo di valutazione immobiliare che serve a determinare il valore di un terreno edificabile (o potenzialmente edificabile) sulla base del valore futuro che l'area potrà avere una volta realizzata la trasformazione urbanistica o edilizia prevista (ad esempio, la costruzione di edifici residenziali, commerciali, ecc.).

Questo tipo di stima non si basa sul valore attuale del terreno, ma sul valore dei fabbricati che potranno essere costruiti su di esso, detraendo tutti i costi necessari per arrivare a quel risultato.

Verrà applicata la seguente formula dell'Estimo:

$$V_t = \frac{\sum (V_{mp} - K_{tr})}{q}$$

dove:

V_t = Valore di trasformazione

V_{mp} = Valore di mercato dei beni prodotti

K_{tr} = Valore dei costi necessari alla trasformazione dei beni

q = Coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi = $(1+r)^n$

Il valore di trasformazione quindi è dato dalla differenza tra il valore dei beni prodotti (le cubature edificabili) ed i costi da sostenersi (acquisto del terreno, costi di costruzione, oneri di costruzione e urbanizzazione, realizzazione opere pubbliche da cedere, spese tecniche per presentazione pratiche e D.L., oneri della sicurezza, profitto atteso dal costruttore, etc.) in funzione del tempo impiegato per effettuare l'investimento.

Nello specifico saranno applicati i seguenti dati di progetto e le valutazioni unitarie ritenute più probabili per la zona ed il mercato di interesse:

- La cubatura residenziale prevista da progetto, tra piano terra e porzione di sottotetto abitabile risulta essere = 742,50 mc,
pari a circa 247,50 mq, assumendo 3,00 come altezza lorda interpiano;

- La cubatura non residenziale riguardante il piano seminterrato, risulta essere di circa = 700,00 mc, facendo un confronto con il lotto confinante già edificato, pari a circa **233,00 mq**, assumendo 3,00 m come altezza lorda interpiano;

- La superficie non abitabile del piano sottotetto risulta essere approssimativamente pari a **mq 150,00**

- Il valore dei beni prodotti al mq risulta essere circa **2.200,00 €/mq** per il residenziale (Quotazioni OMI - Borsino Immobiliare, maggiorate del 25% circa in quanto si considera una nuova edificazione in classe energetica A4, l'aumento esponenziale dei costi di costruzione e conseguente aumento dei prezzi di vendita del nuovo, etc.);

- Il profitto atteso è stimato nel 20% del fatturato dei ricavi;

- Il saggio di attualizzazione è pari al 3% (costo netto del capitale);

- Gli anni necessari all'edificazione previsti sono = 2, per cui l'attualizzazione del costo del denaro sarà calcolata come segue: $q = (1 + 0,03)^2 = 1,0609$

- Il costo di costruzione indicizzato ISTAT al 2025, a partire dai dati ricavati dal Prezzario Dei -Tipologie Costruttive 2019 è pari a circa 1.170,00 €

Si rappresenta di seguito il riepilogo dei valori positivi e negativi ricavati:

	Valori unitari	Incidenza	Quantità	Sup. Convenzionale	Totali
<u>RICAVI:</u>					
Residenziale Abitabile (PT - P1)		100 %	247,50 mq	247,50 mq	
Residenziale non Abitabile (piano S1)		20 %	233,00 mq	46,60 mq	
Residenziale non Abitabile (piano sottotetto)		20 %	150,00 mq	30,00 mq	
Garage		50 %	60,00 mq	30,00 mq	
Portici coperti		35 %	50,00 mq	17,50 mq	
Pergole e pompeiane		25 %	80,00 mq	20,00 mq	
Giardino (Sup. Catastale)		2%	2.475,00 mq - 247,50 mq - 50,00 mq - 80,00 mq = 2.098,00 mq	41,95 mq	
TOTALE RICAVI:	2.200,00 €/mq	<i>Sup. commerciale</i>		433,55 mq	953.810,00 €

COSTI:					
	Valori unitari	Incidenza	Quantità	Sup. Convenzionale	Totali
Costo costruzione residenziale	1.170,00 €/mq			247,50 mq	289.570,00 €
Costo costruzione residenziale non abitabile (PS1 – P1°- Garage)	600,00 €/mq		233,00 m + 150,00 mq + 80,00 mq	463,00 mq	277.800,00 €
Sistemazioni esterne, recinzioni, portici, etc.	8,00 €/mq			2.227,50 mq	17.820,00 €
Incidenza residuo realizzazione opere pubbliche (verde e parcheggi)	20 €/mq			247,50 mq	4.950,00 €
Incidenza urbanizzazioni secondarie residue	10 €/mq			247,50 mq	2.475,00 €
Spese Tecniche e Generali progettazione e D.L.	5% c.c.			289.570,00 + 277.800,00 = 567.370,00 €	28.370,00 €
Profitto atteso	20% ricavi		953.810,00 €		190.762,00 €
TOTALE SPESE:					811.747,00 €
SALDO RICAVIDI - COSTI:					142.063,00

Sostituendo i valori sopra ricavati all'interno della formula otterremo:

Il VALORE DI STIMA

(Valore di trasformazione dei terreni edificabili):

$$V_t = \frac{142.063,00 \text{ €}}{1.0609} = 133.900,00 \text{ €}$$

A tale cifra andranno detratti:

- una quota a forfait di **10.000,00 €** per completamento opere e oneri accessori relativi alle urbanizzazioni di lottizzazione;

- una quota percentuale del 3% per inapplicabilità della garanzia per vizi, non prevista in caso di vendite all'asta:

$$133.900,00 \text{ €} \times 3\% = 4.000,00 \text{ €}$$

Per cui avremo:

$$133.900 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 119.900,00 \text{ €}$$

Valore a base d'asta in cifra tonda =

120.000,00 € (euro centoventimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Lariano (RM) - Via Colle Fontana sc	2.475,00 mq	48,50 €/mq	€ 120.000,00	1/1	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

Si precisa che allo stato attuale risulta possibile procedere alla stima del solo Lotto 1, in quanto per gli altri lotti risulta ancora in corso di definizione da parte del Comune di Lariano 'istanza di rimozione del vincolo boschivo presentata dal sottoscritto CTU.

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.

Velletri, li 03/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Colle Fontana sc
Terreno edificabile facente parte del Consorzio denominato "Colle Fontana", sito in Via Colle Fontana sc. Il terreno risulta in parte recintato con muri di blocchetti di cemento (mancano le ringhiere in ferro e cancelli di accesso), ed è predisposto per un doppio accesso da due vie locali interne al consorzio, traverse di Via Colle Fontana, per la realizzazione di un villino bifamiliare con accessi indipendenti. Il consorzio è in maggior parte edificato, ad eccezione del presente terreno e del terreno confinante (non oggetto di pignoramento) posto in prossimità dell'accesso comune. La zona è dotata di alcuni servizi generali, in quanto in prossimità dell'ingresso al centro di Lariano, ed è dotata di parcheggi privati interni alla corte privata che si andrà ad instaurare una volta edificato l'immobile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 699, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 – Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20 – Supplemento Ordinario n° 1 – in data 20 Luglio 2005 , in Zona "D1 - Edilizia residenziale di iniziativa privata (indice fondiario = 0.3 mc/mq). La Zona D1 è regolamentata all'interno delle Norme Tecniche di PRG all'art. 17, che si riporta in allegato alla presente perizia.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Colle Fontana sc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 699, Qualità Oliveto	Superficie	2.475,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risultava alla data del sopralluogo, libero e privo di particolari criticità, accessibile ma con presenza di arbusti e del tutto privo di manutenzione generale.		
Descrizione:	Terreno edificabile facente parte del Consorzio denominato "Colle Fontana", sito in Via Colle Fontana sc. Il terreno risulta in parte recintato con muri di blocchetti di cemento (mancano le ringhiere in ferro e cancelli di accesso), ed è predisposto per un doppio accesso da due vie locali interne al consorzio, traverse di Via Colle Fontana, per la realizzazione di un villino bifamiliare con accessi indipendenti. Il consorzio è in maggior parte edificato, ad eccezione del presente terreno e del terreno confinante (non oggetto di pignoramento) posto in prossimità dell'accesso comune. La zona è dotata di alcuni servizi generali, in quanto in prossimità dell'ingresso al centro di Lariano, ed è dotata di parcheggi privati interni alla corte privata che si andrà ad instaurare una volta edificato l'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		