
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 572/2019 del R.G.E.

promossa da

Omissis



contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 572/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.500,00	19
Allegati.....	20



INCARICO

In data 04/03/2020, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, edificio unico, interno 2, piano P.T.

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Labico, Località Colle Spina, Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, con accesso da Strada Ventiduesima su area comune, composto da corridoio, 2 bagni, cucina, tre camere, oltre portico, corte scoperta esclusiva e annesso, il tutto per una superficie catastale di mq. 143,00. Confinante con Via Ventesima strada, app. int.1, scala condominiale, area comune, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare costituito da un piano terra e un piano primo, comprendente 4 unità abitative, costruito a partire dal 1982. E' ubicato in zona periferica ove, a seguito di lottizzazione abusiva, è stato realizzato un vasto insediamento abitativo ricadente, in base al vigente strumento urbanistico, in zona C4- destinata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, ed è ricompreso nella perimetrazione del nucleo "Colle Spina", per il quale è stato adottato il piano particolareggiato esecutivo di recupero. L'insediamento, risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria costituite da rete viabile, fognature, acquedotto, pubblica illuminazione, rete distribuzione energia elettrica e gas, etc.. E' posto nel quadrante sud del territorio ed è delimitato a nord dall'autostrada A1, mentre in posizione mediana è attraversato dalla linea ferroviaria, che costituisce cesura fisica della continuità plano-altimetrica. L'immobile di che trattasi si trova ubicato nel comparto posto a valle della linea ferroviaria, in prossimità del margine sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/03/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Raffaella DORIGO



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, edificio unico, interno 2, piano P.T.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- Omissis



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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con Via Ventesima strada, app. int.1, scala condominiale, area comune, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	112,20 mq	1,00	112,20 mq	2,80 m	terra
Portico 1	13,50 mq	14,30 mq	0,30	4,29 mq	2,80 m	terra
Corte scoperta	142,40 mq	142,40 mq	0,18	25,63 mq	0,00 m	terra
Portico 2	4,10 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				143,41 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	578	503		A2	2	6	143 mq	418,33 €	terra	579/501 e 840/503	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile presenta delle difformità che riguardano aumento di volume e superficie coperta, nonché le divisioni interne. Non è necessario introdurre la variazione catastale, poiché le parti abusive dovranno essere demolite in quanto non suscettibili di regolarizzazione postuma e si dovrà quindi procedere ai necessari ripristini. Il tutto previa presentazione della pratica edilizia.

Inoltre per la parte dell'immobile realizzata in posizione antistante la corte di accesso, correttamente inserita nell'accatastamento, sarà necessario completare la procedura di sanatoria in itinere, come meglio si dirà in appresso.



PRECISAZIONI

Nulla

PATTI

Nulla



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per una parte, mentre per i vani soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, lo stato di manutenzione è scadente a causa di perdite di acqua provenienti dall'u.i. sovrastante, accertate nell'abito dell'accesso forzoso del 5 marzo 2021. Nel sopralluogo successivo del 4 giugno 2021 è stata accertata la cessazione delle infiltrazioni per intervenuta riparazione a cura del proprietario dell'appartamento sovrastante, il quale si è impegnato



ad eseguire i necessari ripristini delle pareti e soffitti coinvolti dalle infiltrazioni idriche, dopo l'avvenuta asciugatura delle superfici ridette. Il tutto come risulta dai verbali allegati

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare costituito da un piano terra, e un piano primo comprendente 4 unità di cui tre abitative, costruito a partire dal 1982 ed è ubicato al piano terra, avente accesso da area comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche costruttive dell'edificio. (cfr. servizio fotografico) L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra costruito a partire dal 1982, ed è ubicato al piano terra, avente accesso da area condominiale.

L'edificio in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante mista in muratura e c.a.;
- solai in laterocemento;
- facciate rivestite con mattoncino in laterizio, in buone condizioni;
- copertura a tetto;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di mediocre qualità e in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento ubicato al piano terra, è composto da corridoio, 2 bagni, cucina, tre camere, oltre portico, corte scoperta esclusiva e annesso.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato;
- il portoncino d'ingresso è blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno;
- gli infissi sono in legno pino russo e vetro atermico con persiane in metallo;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, dotato di quadro partizionato con interruttori magnetotermici e salvavita;
- l'impianto idrico-sanitario è a norma;
- l'impianto termico è di tipo autonomo alimentato a gas.

Il tutto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per una parte, mentre per i vani soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, lo stato di manutenzione è scadente a causa di perdite di acqua provenienti dall'u.i. sovrastante, accertate nell'abito dell'accesso forzoso del 5 marzo 2021. Nel sopralluogo successivo del 4 giugno 2021 è stata accertata la cessazione delle infiltrazioni per intervenuta riparazione a cura del proprietario dell'appartamento sovrastante, il quale si è impegnato ad eseguire i necessari ripristini delle pareti e soffitti coinvolti dalle infiltrazioni idriche, dopo l'avvenuta asciugatura delle superfici ridette. Il tutto come risulta dai verbali allegati. (cfr. servizio

fotografico)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza nonché stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi Certificazione Notarile e Relazione Delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 4506 del 04/06/1991, l'edificio ricade in zona C4 destinata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, ed è ricompreso nella perimetrazione del nucleo "Colle Spina", per il quale è stato adottato il piano particolareggiato esecutivo di recupero. In base alla Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n. 01 del 31/01/2007, la zona è classificata "Perimetrazione Colle Spina" - zona O.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in questione, ab origine, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Pertanto ai sensi della legge 47/85 e 724/94 è stata presentata domanda di sanatoria in forza della quale è stato conseguito il seguente titolo edilizio: (cfr. allegati)

1-Concessione edilizia in sanatoria n. 106 del 15/12/2006 intestata a - omissis- e omissis-, rispettivamente nella qualità di richiedente e proprietaria. In relazione a ciò è stata acquisita copia della C.E.S. mentre per il grafico l'U.T. ha comunicato l'irreperibilità dello stesso, ed in sostituzione ha rilasciato copia del grafico dell'intera palazzina allegato alla C.E.S. n. 178/17, ritenuto equivalente.

2-Successivamente nell'anno 2002 sono state eseguite opere abusive in ampliamento dell'unità immobiliare per le quali è stata presentata nuova domanda di sanatoria ex lege 326/2003 prot. n. 7723 del 16/12/2004, che allo stato attuale è ancora in corso di definizione, poiché l'Ente ha richiesto la produzione di documentazione integrativa, come meglio specificato in appresso.(cfr. allegati)

3-Infine si precisa che allo stato attuale l'immobile oggetto di esecuzione non risulta conforme al titolo edilizio conseguito ne a quello in corso di conseguimento, in quanto successivamente all'anno 2006 sono stati eseguiti ulteriori abusi con aumento della cubatura e superficie residenziale che dovranno essere demoliti poiché non suscettibili di sanatoria

4-Inoltre per l'immobile non è stata conseguita l'agibilità, Il tutto come specificato in appresso.

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.

Come già anticipato non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, poiché sono stati realizzati due ampliamenti successivi.

Il primo per il quale è stata presentata domanda di sanatoria ex lege 326/2003 prot. n. 7723 del 16/12/2004, in corso di definizione.

Il secondo, eseguito dopo il 2006, in assenza di titolo, che dovrà essere oggetto di riduzione in pristino. Infatti l'immobile presenta delle difformità che riguardano aumento di volume e superficie coperta, nonché divisioni interne. (cfr. allegato grafico) Tali parti abusive dovranno essere demolite in quanto non suscettibili di regolarizzazione postuma. Il tutto previa presentazione della pratica edilizia.

Infine per la parte dell'immobile realizzata in posizione antistante la corte di accesso, correttamente inserita nell'accatastamento, sarà necessario completare la procedura di sanatoria in itinere come segue.

A) Completamento pratica di sanatoria ex lege 326/2003 prot. n. 7723 del 16/12/2004.

Tale pratica, allo stato attuale è ancora in corso di definizione, poiché l'Ente ha richiesto la produzione di documentazione integrativa e versamento degli oneri connessi.

Pertanto ai fini del completamento della pratica di sanatoria occorrerà porre in essere le seguenti attività:

A1) Produzione documentale integrativa costituita da:

- grafico;
- perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere;
- servizio fotografico;
- certificato di idoneità sismica;

- dichiarazioni varie;
- Perizia costo di costruzione e contributo corredato di prospetto A-10/77;
- richiesta allaccio in fogna con grafico e relazione;

A2)Oneri concessori da corrispondere:

- oneri per UU.PP. e SS, oltre contributo C.C.;
- interessi maturati sulle somme dovute;
- diritti istruttori e bolli.

Il tutto per un importo totale stimato di €. 5.500,00

A3) Oneri tecnici per redazione e presentazione intera documentazione integrativa, e assistenza per definizione pratica

Per quanto riguarda i costi per le ridette attività tecniche, si rimanda alla tabella n. 1 riportata in appresso.

B)Demolizione opere abusive.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato documentale, impongono di procedere alla esecuzione dei lavori di demolizione che riguardano:

- demolizione del secondo ampliamento realizzato nella zona bordata in rosso nell'allegato grafico con ripristino del piccolo portico n. 2, del muro di tamponatura dell'abitazione, e divisioni interne come da grafico.

Pertanto, sono state individuate le seguenti attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile.

- Redazione progetto con indicazione delle opere di demolizione, e ripristini;
- Presentazione pratica edilizia (ex artt. 6bis T.U.) per i lavori di demolizione e ripristino, con pagamento sanzioni, oneri concessori e diritti istruttori, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa legislativa e regolamentare vigente;
- Direzione lavori;
- Esecuzione lavori di demolizione e ripristino.

Per quanto riguarda i costi per le ridette attività, si rimanda alle tabelle n. 2 e 3 riportate in appresso.

C)Stima dei costi per le attività sub A e sub B.

C1)Stima dei costi per il completamento della sanatoria ex lege 326/2003 prot. n. 7723 del 16/12/2004. – sub A-

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'espletamento delle procedure amministrative di completamento della sanatoria. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori,interessi, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette, il tutto come indicato nella tabella che segue.

-Tabella n. 1 – Oneri tecnici e Amministrativi

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti amm (€)	Totale (€)
1	Pratica completamento sanatoria	3.700,00	400,00	4.100,00
2	Oneri Concessori e interessi	-	5.500,00	5.500,00

C2)Stima dei costi per le opere di demolizione – sub B-

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere al professionista incaricato nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per la procedura ridetta. Infine per quanto riguarda i costi per l'esecuzione

delle opere di demolizione e ripristino, la quantificazione, va operata con riferimento ai prezziari ufficiali, utilizzati come fonte di costo, in stime di lavori similari per interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione, quali quelli editi dalla DEI Tip. Genio Civile anno 2020, ed in difetto, con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato praticati in zona da Ditte edili. La stima dei ridetti costi risulta dalle tabelle 2-3 che seguono, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

-Tabella 2 – Oneri tecnici

N	Attività	compensi professionali €	oneri e diritti amministrativi €	Totale €
1	Pratica edilizia per regolarizzazione	800,00	800,00	1.600,00
2	Direzione lavori	500,00	-	500,00
	Totali			2.100,00

Tabella 3 - Costo lavori

N	Opere da eseguire	Importo lavori €	totale
1	Demolizioni rimozioni e trasporti	3.800,00	
2	Opere di ricostruzione, rimontaggio infissi e completamento, finitura	2.900,00	
	Totali	6.700,00	6.700,00

D)Pratica per agibilità

A completamento della regolarizzazione dell'immobile, come già riferito, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- attestazione del tecnico incaricato;
- certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;
- eventuale aggiornamento catastale;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti.

La stima dei ridetti costi risulta dalla tabella che segue, con riferimento alle singole prestazioni.

Tabella 4 – Costi tecnici e oneri amministrativi

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti amm (€)	Totale (€)
1	Pratica SCAGI	800,00	600,00	1.400,00
2	Cerificazioni impianti	500,00		500,00
	Totali			1.900,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, edificio unico, interno 2, piano P.T.

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Labico, Località Colle Spina, Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, con accesso da Strada Ventiduesima su area comune, composto da corridoio, 2 bagni, cucina, tre camere, oltre portico, corte scoperta esclusiva e annesso, il tutto per una superficie catastale di mq. 143,00. Confinante con Via Ventesima strada, app. int.1, scala condominiale, area comune, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare costituito da un piano terra e un piano primo, comprendente 4 unità abitative, costruito a partire dal 1982. E' ubicato in zona periferica ove, a seguito di lottizzazione abusiva, è stato realizzato un vasto insediamento abitativo ricadente, in base al vigente strumento urbanistico, in zona C4- destinata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, ed è ricompreso nella perimetrazione del nucleo "Colle Spina", per il quale è stato adottato il piano particolareggiato esecutivo di recupero. L'insediamento, risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria costituite da rete viabile, fognature, acquedotto, pubblica illuminazione, rete distribuzione energia elettrica e gas, etc.. E' posto nel quadrante sud del territorio ed è delimitato a nord dall'autostrada A1, mentre in posizione mediana è attraversato dalla linea ferroviaria, che costituisce cesura fisica della continuità plano-altimetrica. L'immobile di che trattasi si trova ubicato nel comparto posto a valle della linea ferroviaria, in prossimità del margine sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 578, Sub. 503, Categoria A2, Graffato 579/501 e 840/503

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

Valore di stima del bene: € 114.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Labico (RM) - Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, edificio unico, interno 2, piano P.T.	146,28 mq	782,74 €/mq	€ 114.500,00	100,00%	€ 114.500,00
Valore di stima:					€ 114.500,00

Valore finale di stima: € 114.500,00

I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione dell' immobile in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati. E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorati. Il criterio

di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone simili, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio-Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.



La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate).

- Agenzia delle Entrate

- C.R.I.

- ISTAT;

- A.N.C.E.;

- A.C.E.R.;

- CRESME;

- NOMISMA- Osservatorio Immobiliare;

- CENSIS;

- Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;

- Osservatorio Immobiliare FIAIP;

- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.);

- Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.)

- Studi professionali;

- Agenti immobiliari;

- Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)

- Primari Istituti di Credito – settore mutui fondiari

- Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;

- Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari. Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore. Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede. Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari. Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.

b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.

c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario.

- Superficie convenzionale

- destinazione

- Ubicazione.

- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" -Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente, (cfr. fascicolo indagini di mercato allegato).

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale-destinazione

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) 100% superficie dell'abitazione;
 - b) dal 25 al 40 per cento della superficie dei portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
 - c) dal 10 al 18 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
- Ubicazione.

In relazione all'ubicazione avremo:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

- Taglio commerciale

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
- 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

- Livello di piano

In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
- 1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo;
- 0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
- 1,20 per abitazioni situate al piano attico ;
- 1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;

- Coefficiente di altezza interna:

In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

Da 2,40 a 2,69 0,90

Da 2,70 a 3,20 1,00

Da 3,21 a 3,50 1,02
 Da 3,60 a 4,00 0,98
 Da 4,10 a 4,50 0,95
 Da 4,60 a 5,00 0,98
 Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta:

In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:

-su via principale 1,10
 -su via secondaria 1,00
 -su area cond. 0,97
 -su distac. laterale 0,95
 -vani ciechi 0,70
 - Esposizione.

In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:

Nord 0,90
 Nord-est 0,95
 Est 1,04
 Sud 1,00
 Sud-Est 1,04
 Sud-Ovest 0,98
 Ovest 0,93
 Nord-Ovest 0,92

- Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Normale 1,00
 Sufficiente 0,95
 Mediocre 0,90; più che mediocre 0,80
 Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo - attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione dell' unità immobiliare in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza della unità immobiliare, puntualmente calcolata e indicata nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie di rilievo)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	112,20 mq	1,00	112,20 mq	2,80 m	terra
Portico 1	13,50 mq	14,30 mq	0,30	4,29 mq	2,80 m	terra
Corte scoperta	142,40 mq	142,40 mq	0,18	25,63 mq	0,00 m	terra
Portico 2	4,10 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				143,41 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,28 mq		

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.

Alla ridetta unità immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

-Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. destinata ad abitazione;

- Ubicazione: coeff. 1,00, per ubicazione periferica;
- Taglio commerciale: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. con superficie < a mq. 125
- Piano: coeff. 0,90, essendo ubicata al piano terra;
- Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza compresa da m. 2,80 a 3,00;
- Esposizione prevalente: coeff. medio 0,99 avendo esposizione a nord-est/sud-ovest
- Veduta: coeff. medio 0,97, avendo vedute su area di proprietà;
- Stato manutentivo: coeff. 0,90, poiché si riscontra complessivamente uno stato medio mediocre
- Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,90 = 0,819$

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per destinazione residenziale.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al secondo semestre del 2020, oscilla da 940 a 1.400 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
-O.M.I.	Zona D2-periferia	1.100	1.600	1.350
Borsa Imm.	I fascia-II fascia	800	1.000	900
Valore medio				1.125

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, completamento, etc. oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

-Stima immobile.

Destinazione	Valore U. (€/mq)	Superficie conv. (mq)	Prodotto coeff.	Valore di stima (€)
abitazione e annessi	1.125,00	146,28	0,819	134.848,00
-Detrazione per completamento sanatoria				-9.600,00
-Detrazione per demolizioni e ripristini				-8.800,00
--Detrazione per pratica agibilità				-1.900,00
Valore di stima attuale in c.t.				114.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile dovrà essere regolarizzato, poiché difforme dal titolo abilitativo.

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.

Albano Laziale, li 19/06/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Masini Raul



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, edificio unico, interno 2, piano P.T.

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Labico, Località Colle Spina, Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, con accesso da Strada Ventiduesima su area comune, composto da corridoio, 2 bagni, cucina, tre camere, oltre portico, corte scoperta esclusiva e annesso, il tutto per una superficie catastale di mq. 143,00. Confinante con Via Ventesima strada, app. int.1, scala condominiale, area comune, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare costituito da un piano terra e un piano primo, comprendente 4 unità abitative, costruito a partire dal 1982. E' ubicato in zona periferica ove, a seguito di lottizzazione abusiva, è stato realizzato un vasto insediamento abitativo ricadente, in base al vigente strumento urbanistico, in zona C4- destinata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, ed è ricompreso nella perimetrazione del nucleo "Colle Spina", per il quale è stato adottato il piano particolareggiato esecutivo di recupero. L'insediamento, risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria costituite da rete viabile, fognature, acquedotto, pubblica illuminazione, rete distribuzione energia elettrica e gas, etc.. E' posto nel quadrante sud del territorio ed è delimitato a nord dall'autostrada A1, mentre in posizione mediana è attraversato dalla linea ferroviaria, che costituisce cesura fisica della continuità plano-altimetrica. L'immobile di che trattasi si trova ubicato nel comparto posto a valle della linea ferroviaria, in prossimità del margine sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 578, Sub. 503, Categoria A2, Graffato 579/501 e 840/503

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 4506 del 04/06/1991, l'edificio ricade in zona C4 destinata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, ed è ricompreso nella perimetrazione del nucleo "Colle Spina", per il quale è stato adottato il piano particolareggiato esecutivo di recupero. In base alla Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. n. 01 del 31/01/2007, la zona è classificata "Perimetrazione Colle Spina" - zona O.

Prezzo base d'asta: € 114.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 572/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.500,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Labico (RM) - Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, edificio unico, interno 2, piano P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 578, Sub. 503, Categoria A2, Graffato 579/501 e 840/503	Superficie	146,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per una parte, mentre per i vani soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, lo stato di manutenzione è scadente a causa di perdite di acqua provenienti dall'u.i. sovrastante, accertate nell'abito dell'accesso forzoso del 5 marzo 2021. Nel sopralluogo successivo del 4 giugno 2021 è stata accertata la cessazione delle infiltrazioni per intervenuta riparazione a cura del proprietario dell'appartamento sovrastante.		
Descrizione:	Appartamento facente parte del fabbricato sito in Labico, Località Colle Spina, Via Colle Spina Strada Ventesima n. 35, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, con accesso da Strada Ventiduesima su area comune, composto da corridoio, 2 bagni, cucina, tre camere, oltre portico, corte scoperta esclusiva e annesso, il tutto per una superficie catastale di mq. 143,00. Confinante con Via Ventesima strada, app. int.1, scala condominiale, area comune, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare costituito da un piano terra e un piano primo, comprendente 4 unità abitative, costruito a partire dal 1982. E' ubicato in zona periferica ove, a seguito di lottizzazione abusiva, è stato realizzato un vasto insediamento abitativo ricadente, in base al vigente strumento urbanistico, in zona C4- destinata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, ed è ricompreso nella perimetrazione del nucleo "Colle Spina", per il quale è stato adottato il piano particolareggiato esecutivo di recupero. L'insediamento, risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria costituite da rete viabile, fognature, acquedotto, pubblica illuminazione, rete distribuzione energia elettrica e gas, etc.. E' posto nel quadrante sud del territorio ed è delimitato a nord dall'autostrada A1, mentre in posizione mediana è attraversato dalla linea ferroviaria, che costituisce cesura fisica della continuità plano-altimetrica. L'immobile di che trattasi si trova ubicato nel comparto posto a valle della linea ferroviaria, in prossimità del margine sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



ALLEGATI

N	Descrizione
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico
3	Planimetria catastale
4	Elaborato planimetrico
5	Elenco subalterni
6	Visure catastale storica
7	Mappa catastale
8	Concessione ed. in sanatoria n. 106/2006 del 15/12/2006
9	Grafico di progetto intero edificio allegato alla C.E.S. n. 178/17
10	Pec U.T.C. del 22/04/2021 sulla irreperibilità del grafico C.e.s. 106/06 e rilascio di grafico equivalente
11	Domanda di sanatoria ex lege 326/2003 prot. n. 7723 del 16/12/2004 per ampliamento
12	Copia atto di acquisto
13	Planimetria di rilievo appartamento
14	PRG tavola generale
15	NTA del PRG + R.E. + NTA PPE Colle Spina del 1991
16	Variante PRG tavola P4
17	NTA Variante PRG adottato con D.C.C. n. 01 del 31/01/2007
18	Stralcio mappa satellitare
19	Fascicolo indagini di mercato
20	Verbale di 1° accesso con Custode Giudiziario
21	Verbale di accesso forzoso con F.P., Fabbro e Custode Giudiziario
22	Verbale 3° accesso con Custode Giudiziario
23	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec

