

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE

STIMA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **147/2016**

GIUDICE: **Dott. Valerio Medaglia**

DATA INCARICO: 14/11/2017

UDIENZA: **19/06/2018**

PROMOSSA DA: **Italfondario spa**

P.IVA 00880671003 C.F. 003995750587

Via Carucci 131 Roma

CONTRO:

CTU:

Geom. Pierpaolo Catalani

Viale San Lorenzo, 30 - 00033 Cave(RM)

Tel/Fax 069580911

Email: pierpaolo.catalani@gmail.com

P.IVA: 08974911003

N° iscrizione al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia al 9164



CATALANI PIERPAOLO
COLLEGIO DEI GEOMETRI DI
ROMA
Geometra
26.04.2019 13:49:30 UTC





SOMMARIO



1. PREMESSA	2
2. DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
1. <i>Risposta al primo punto (controllo completezza documentazione)</i>	4
2. <i>Risposta al secondo punto (titolo di provenienza)</i>	4
3. <i>Risposta al terzo punto (certificato di matrimonio)</i>	4
4. <i>Risposta al quarto punto (situazione proprietaria)</i>	5
5. <i>Risposta al quinto punto (corrispondenza bene con pignoramento)</i>	5
3. DISPOSIZIONI INTERMEDIE	6
6. <i>Risposta a quesito n° 1 (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)</i>	6
7. <i>Risposta a quesito n° 2 (stato di possesso)</i>	8
8. <i>Risposta a quesito n° 3 (vincoli non alienabili)</i>	8
9. <i>Risposta a quesito n° 4 (vincoli alienabili)</i>	8
10. <i>Risposta a quesito n° 5 (regolarità urbanistica)</i>	9
11. <i>Risposta a quesito n° 6 (opere abusive)</i>	9
12. <i>Risposta a quesito n° 7 (censo, livello o uso civico)</i>	10
13. <i>Risposta a quesito n° 8 (spese condominiali)</i>	10
4. DISPOSIZIONI FINALI	11
14. <i>RELAZIONE DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE</i>	11
15. <i>QUADRO SINOTTICO</i>	16



1. PREMESSA

Ill.mo G.I. Dott. Valerio Medaglia

Il sottoscritto Pierpaolo Catalani, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia al n°9164, con studio in Cave Viale San Lorenzo n°30, ha ricevuto in data 14/11/2017, l'incarico di CTU nella procedura esecutiva n°147/2016 promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate, con la richiesta di rispondere ai seguenti **quesiti**:

L'Esperto, in conformità. a quanto stabilito dal richiamato art.173 preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2 comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*
- *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto*





del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che 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 specificamente 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.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Dopo aver svolto tutte le indagini ed eseguito le analisi necessarie allo svolgimento dell'incarico conferitole si prega di riferirle quanto di seguito esposto.



2. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Risposta al primo punto (controllo completezza documentazione)

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze

Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto esperto riferisce la completezza della documentazione.

- Certificato notarile**, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 2° comma c.p.c.), redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, del 26 Aprile 2016, debitamente depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli delle Esecuzioni Immobiliari, in data 18.05.2016;
- Atto di pignoramento**, redatto dall'avv. Roberto Napoleoni notificato al debitore in data 26 Febbraio 2016 attraverso ufficiale giudiziario;
- Nota di Trascrizione** dell'atto di pignoramento debitamente vidimata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 e depositata presso la cancelleria dl Tribunale di Tivoli in data 25.05.2016.

2. Risposta al secondo punto (titolo di provenienza)

Acquisisca ove mancante ed esami il titolo di provenienza in favore dei debitore esecutato

Con **Atto di compravendita** stipulato in data 29.11.2004 dal Notaio Camillo Verde di Roma rep.n. 14732/9885, trascritto in data 10.12.2004 con reg.gen.n. 74133 reg.part.n. 46115, attraverso il quale la _____ acquista da _____ i terreni censiti al N.C.T. al Foglio 22 del Comune di Capena particelle nn. 529, 532, 567, 571 e 568. Con successivi atti di frazionamento (frazionamento del 31.03.2006 n.RM0255844) è stata costituita la particella 724 (oggetto di pignoramento) sulla quale è stata edificata la cubatura residenziale.

3. Risposta al terzo punto (certificato di matrimonio)

Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

Considerata la natura giuridica del soggetto esecutato, il certificato di matrimonio non riveste alcun importanza.



4. Risposta al quarto punto (situazione proprietaria)

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari

E' stata verificata la situazione proprietaria del bene, ed unico titolare del diritto di proprietà risulta essere il debitore esecutato. Non risultano altri diritti reali sul bene dalla documentazione acquisita.

5. Risposta al quinto punto (corrispondenza bene con pignoramento)

Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale

Dall'atto di pignoramento, l'immobile oggetto della presente procedura risulta essere così descritto:

"...porzioni immobiliari... site nel comune di Capena (Rm), Via Scoranello n. 7/G, così distinte nel N.C.E.U. del medesimo comune:

1. Villino cat. A7, F.22 part. 730 sub. 3;
2. Villino cat. A7, F.22 part. 724 sub. 1.

Analizzando l'istanza di vendita redatta dall'avv. Roberto Napoleoni, sulla stessa viene precisato che l'autorizzazione alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva dovrà riguardare il villino F.22 part. 724 sub. 1. Infatti anche la trascrizione e la certificazione notarile riguardano il villino part. 724 sub 1.

Con le precisazioni di cui sopra è possibile affermare che l'immobile in esame non corrisponde esattamente con quanto riportato nell'atto di pignoramento, in quanto:

- a. I dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la loro univoca identificazione;
- b. I dati del pignoramento sono erronei;
- c. L'accesso al lotto oggetto di pignoramento avviene percorrendo un viale censito catastalmente al foglio 22 particella 727 di proprietà di altro soggetto. Il viale di proprietà del soggetto esecutato corrisponde al tratto di strada parallelo e adiacente alla particella 727, ma separato da una recinzione alla stessa e censito catastalmente al foglio 22 particella 729.

Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, occorre procedere all'aggiornamento in N.C.E.U. della unità immobiliare di tipo civile, foglio 22 part. 724 sub. 1, per lievi difformità sulla distribuzione interna.

3. DISPOSIZIONI INTERMEDIE**6. Risposta a quesito n° 1 (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)**

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda, in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali

A seguito dell'accesso avvenuto in data 12.01.2018, con il custode giudiziario Avv. Marco Marchionni (Allegato 1, verbali di sopralluogo), il sottoscritto è in grado di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato con le precisazioni contenute nell'istanza di vendita.

Trattasi di un villino unifamiliare composto di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

Nell'allegato 4 è stata rappresentata la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto reperita sulla cartografia sito della Città Metropolitana di Roma capitale.

Il piano terra è composto da un monolocale con annesso angolo cottura e un servizio igienico, nonché una scala di servizio che mette in comunicazione gli accessori presenti al piano seminterrato ed al piano primo. Il piano primo è costituito da un sottotetto non abitabile, un locale cassoni e un terrazzo. Il piano seminterrato è costituito da un locale deposito, una cantina e un W.C. Il villino, al momento del sopralluogo, risulta abitato dal soggetto esecutato, arredato e con un grado di rifiniture medie.

Occorre precisare che al momento del sopralluogo alcuni locali non abitabili (piano seminterrato e piano primo) considerando gli arredi rinvenuti (letto e armadi nella soffitta e cucina nel seminterrato), erano stati utilizzati abusivamente dal soggetto esecutato come locali abitabili. L'unica porzione dell'immobile utilizzabile ai fini abitativi è il monolocale sito al piano terra. Inoltre l'accesso al lotto avviene percorrendo un tratto di viale censito catastalmente al foglio 22 particella 727 di proprietà catastale di altro soggetto. Da ricerche effettuate invece la particella 729 dello stesso foglio risulta intestata catastalmente al soggetto esecutato, ma viene utilizzata come viale di accesso al lotto censito con le particelle 401, 901 e 902 del foglio 22.

La superficie catastale di detto villino risulta di mq. 68,00 con circa 590 mq di corte esclusiva.

Trattasi di proprietà per 1/1, composta:

1. Villino composto di un monolocale abitabile con sevizi, accessori diretti (piano seminterrato e soffitta) e pertinenze esclusive (portico, terrazza, corte di circa 590 mq), confinante con: Villino sub.2, p.lla 726 e 727, p.lla 882, p.lla 723, salvo altri, censito al N.C.E.U. del Comune di Capena al foglio 22 part. 724 sub. 1, Via di Scoranello n. 7/G cat. A/7 cl. 3, vani 3,5 R.C. Euro 605,55.

Di seguito si riporta il dettaglio della Unità Immobiliare sopra descritta:



Dati Catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.	Rendita		
1	22	724	1	A/7	3	3,5 vani	68 mq	Euro 605,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
	Ditta intestata									
	Indirizzo									

Confini:

L'unità immobiliare pignorata risulta confinante con il villino sub.2, con le p.ile 726, 727, 882, 723, salvo altri.

Consistenza:

Il villino è così composto:

VILLINO	Sur (mq)
Monocale	32,7
Bagno	4,0
per una superficie netta residenziale di altezza media interna mt. 2,70;	36,7

VILLINO – ACCESSORI DIRETTI piano seminterrato	Sunr (mq)	Sur (mq)
Deposito	49,9	29,9
Cantina	10,3	6,2
w.c.	5,1	5,1
Altre superfici piano seminterrato per una superficie netta di altezza media interna mt. 2,70;	6,9	4,1
	72,2	45,3

VILLINO – ACCESSORI DIRETTI piano primo sottotetto	Sunr (mq)	Sur (mq)
Sottotetto (superficie ragguagliata: 37,9 x 0,60)	37,9	22,7
per una superficie netta di altezza media interna mt. 1,90;	37,9	22,7

VILLINO – PERTINENZE ESCLUSIVE	Sunr (mq)	Sur (mq)
Portico (60%)	14,8	8,9
Terrazza (60%)	68,8	41,3
Terrazza sottotetto (60%)	8,2	4,9
Corte (2%)	593,0	0,0
per una superficie netta di	684,8	55,1

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Per quanto concerne le finiture interne il villino presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in monocottura e rivestimenti ceramici nei servizi igienici (altezza del rivestimento mt. 2,00);
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne di tutto il fabbricato sono tinteggiate;
- gli infissi interni sono in legno;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto fognante con scarico in fogna;
- impianto di riscaldamento.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono medie.

7. Risposta a quesito n° 2 (stato di possesso)

Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Allo stato attuale corrispondente al momento del sopralluogo il villino è risultato occupato dal soggetto esecutato.

8. Risposta a quesito n° 3 (formalità non alienabili)

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dall'esame del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, risultano insistere i seguenti vincoli di natura cogente su tutto il lotto:

- "individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art: 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04" di cui all'art. 8 nelle NTA.

9. Risposta a quesito n° 4 (formalità alienabili)

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione in atti, dalle visure catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si evince quanto segue:

1. **IPOTECA volontaria**, derivante da concessione a garanzia del mutuo stipulato in data 5.10.2005 dal notaio Prof. Avv. Camillo Verde, rep. N. 17039, iscritta in data 11.10.2005 al n°66381/19160, a favore di Cassa di Risparmio di Rieti con sede in Rieti, c.f. 00042440578, per la quota di 1/1 di proprietà e contro per la quota di 1/1 di proprietà;
2. **Domanda giudiziale** di esecuzione in forma specifica proposta in data 14.03.2007 al Tribunale di Tivoli sez. dist. di Castelnuovo di Porto a favore di

, trascritta in data 20.03.2007 al n°22503/10879.

10. Risposta a quesito n° 5 (regolarità urbanistica)

Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Premesso che la prima versione dello strumento urbanistico del Comune di Capena risale all'adozione del PRG dal Consiglio Comunale con deliberazione n.77 del 20.12.1978, completato con l'approvazione dello stesso strumento con la delibera di approvazione n.1818 del 8.04.1986, e successiva variante approvata con DCC n. 698 del 15.05.2001. Il lotto in cui insiste il villino si trova nella zona F5 - "parco privato" del nuovo P.R.G..

E' stato possibile reperire, a seguito dell'accesso agli atti richiesto presso l'ufficio tecnico del Comune di Capena il 17/04/2018 (Allegato 4), il Permesso di costruire n°117/2004 e la successiva variante D.I.A. prot. n°7461 del 2.05.2006, nelle quali emerge chiaramente una lieve difformità rispetto sia alla planimetria catastale sia al reale stato dei luoghi. Il P.C. e la D.I.A. fanno riferimento alla tipologia B di villino monofamiliare, che risulta specchiata rispetto alla disposizione attuale.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto risulta che tali difformità riguardano l'aggiunta di un disimpegno nel piano seminterrato, mentre confrontando le planimetrie allegate alla D.I.A. con lo stato di fatto, si riscontra una diversa distribuzione interna nel locale seminterrato con l'ampliamento dello stesso attraverso l'inclusione di una porzione di intercapedine e la realizzazione di un terrazzo praticabile in luogo di un locale sottotetto non praticabile al piano primo.

L'immobile è provvisto di Certificato di Abitabilità n°34/2007. E' bene sottolineare che l'agibilità è stata rilasciata sulle planimetrie allegate all'accatastamento del 06/04/2006 prot. RM0276318.

11. Risposta a quesito n° 6 (opere abusive)

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

E' possibile regolarizzare le opere abusive entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, in base al combinato disposto dagli artt. 36, e 46 comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della L. n. 47/85.

La regolarizzazione può avvenire tramite la richiesta di una pratica edilizia a sanatoria, inoltrata al Comune di Capena e alla Direzione della Regione Lazio per la tutela del vincolo paesaggistico, con il pagamento del contributo di costruzione (oneri concessori), nonché della sanzione prevista e dei diritti di istruttoria e/o di segreteria.

Si prevede una spesa di circa € 9'500 comprensivi di sanzioni, diritti e spese tecniche.



12. Risposta a quesito n° 7 (censo, livello o uso civico)

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli

Sia dalla certificazione notarile che dagli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU, non si è rilevata la presenza sul bene pignorato di tali tipologie di titoli.

13. Risposta a quesito n° 8 (spese condominiali)

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalle tipologia edilizia e dalle informazioni assunte, non è stato mai nominato un amministratore di condominio e non esiste un regolamento di condominio e una relazione sulle quote millesimali.



4. DISPOSIZIONI FINALI**14. RELAZIONE DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE**

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 specificamente 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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 e l'allegato C del D.P.R. n. 138/98. In particolare per il computo della superficie commerciale si devono considerare le seguenti percentuali:

1. **superfici coperte calpestabili** comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Il calcolo di tali superfici è stato fatto con i seguenti criteri:
 - a. 100% delle superfici calpestabili;
 - b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), fino allo spessore massimo pari alla metà della parete in caso sia confinante con altre proprietà o con proprietà condominiali;
 - c. 50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari tale percentuale deve essere considerata al 100%.
2. **superfici delle pertinenze ad uso esclusivo.** Il calcolo di tali superfici è stato elaborato con i seguenti criteri:
 - a. 25% delle superfici dei balconi e terrazzi scoperti;
 - b. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
 - c. 35% dei patii e porticati;
 - d. 60% delle verande;
 - e. 15% dei giardini di appartamento;
 - f. 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale"

3. **superfici dei vani accessori.** Il calcolo di tali superfici è stato elaborato con i seguenti criteri:
 - a. 50% delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
 - b. 25% delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.



LOCALE	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Monocale	44,7	1,0	44,7
Portico	14,8	0,35	5,2
Terrazza fino a 25 mq	25,0	0,3	7,5
Terrazza oltre 25 mq	43,8	0,1	4,4
Locale seminterrato	83,5	0,5	41,7
Locale sottotetto	49,0	0,5	24,5
Terrazzo sottotetto	10,5	0,1	1,1
Corte esclusiva	593,0	0,02	11,9
TOTALE Superficie Commerciale			141,0

Quando nella stima si fa riferimento alla superficie netta, si intende la superficie determinata ai sensi dell'art. 2 della Legge 10/77, già elaborata nel paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso agenzie immobiliari e da ricerche presso la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sarà valutato il prezzo unitario (al metro quadrato) di mercato. La ricerca della banca dati OMI è stata condotta con i seguenti dati di input:

Provincia	ROMA
Comune	CAPENA
Fascia/Zona	Suburbana/Colle del fagiano – Espansione (Monte Palombo – Selvotta)
Codice di zona	E1
Microzona catastale n.	0
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale
Periodo	Secondo Semestre 2017

Il risultato della ricerca ha fornito per tipologia "Ville e Villini" con stato di conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 1'250 €/mq ed un valore di mercato massimo di 1'850 €/mq valutato sulla superficie lorda.

Mentre per le locazioni un valore minimo di 4,5 €/mq/mese ed un valore massimo di 6,5 €/mq/mese, valutato sulla superficie lorda.

Nella valutazione del prezzo unitario del bene pignorato occorre tener conto dei seguenti principali parametri:

a) ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:



- assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
- contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e comproprietà condominiali,
- titolo di proprietà,
- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito,

ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

E' doveroso precisare che l'andamento attuale del mercato immobiliare sta subendo delle lievi flessioni dovute al calo del numero di compravendite, correlato all'attuale crisi economica e le scelte politiche.

Considerato quanto ciò in precedenza esposto, si attribuisce per l'unità immobiliare pignorata, nelle condizioni in cui versa, il valori sotto indicati:

- Valore di mercato unitario medio: **€ 1'700 €/mq**
- Valore di locazione unitario medio: **€ 5,50 €/mq/mese**

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO

Vista la natura commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore valuterà il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in base ad una stima sintetica e una stima analitica.

STIMA SINTETICA

Il valore complessivo dell'unità immobiliare è pari a:

€/mq 1'700 x 141,0 ≅ € 239'700



STIMA ANALITICA

La stima analitica sarà effettuata capitalizzando i proventi derivanti dall'affitto dell'immobile, detratte tutte le spese sopra indicate.

Sulla base dei valori di locazione rilevata per l'immobile pignorato risulta una locazione mensile pari a

$$\text{€/mq/mese } 5,50 \times 141,0 \text{ mq} \cong \text{€ } 775/\text{mese.}$$

Il valore si ottiene con la formula:

$$V = (R - S)/r = \text{€ } 232'500$$

con:

$$R = \text{€ } 775 \times 12 = \text{€ } 9'380 \text{ (reddito medio annuo);}$$

$$S = \text{€ } 9'300 \times 25\% = \text{€ } 2'325 \text{ (spese sostenute dal proprietario);}$$

$$r = 3\% \text{ (tasso di capitalizzazione).}$$

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore medio dei due valori ottenuti con le diverse stime: $(239'700 + 232'500) / 2 = \text{€ } 236'100$

che arrotondato alle migliaia di euro:

Valore di mercato del compendio pignorato: € 236.000.

DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

In questo paragrafo verranno valutate 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.

Come già illustrato nel paragrafo 11 per la regolarizzazione urbanistica si prevede una spesa di circa € 9'500 comprensivi di sanzioni, diritti e spese tecniche di circa:

Spesa per regolarizzazione urbanistica € 9'500

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale con la presentazione di una denuncia di variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma (Catasto):

Spesa regolarizzazione catastale € 500

Spesa complessiva del compendio pignorato: € 10'000.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO REGOLARIZZATO

Il valore complessivo regolarizzato del bene pignorato si ricava dal valore complessivo determinato dalla media tra la stima analitica e la stima sintetica, sottratta la spesa complessiva calcolata nel paragrafo precedente.

Il valore degli immobili pignorati regolarizzato risulta dalla sottrazione del valore sopra calcolato con la spesa per regolare urbanisticamente le opere abusive:

$$€ 236'000 - 10'000 = € 226'000$$

Approssimando tale valore alle migliaia di euro si ottiene:

valore compendio pignorato regolarizzato = € 226.000

DETERMINAZIONE DELLA RIDUZIONE VALORE REGOLARIZZATO

Al valore sopra riportato viene applicato l'abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, ottenendo un valore approssimato alle decine di migliaia di euro, pari a:

riduzione valore commerciale regolarizzato = € 22'600

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA

Si ottiene dal valore complessivo regolarizzato al netto della riduzione, pari a:

valore compendio pignorato a base d'asta = € 203.000 (arrotondato)



15. QUADRO SINOTTICO

Quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE
Immobile pignorato - descrizione	I beni pignorati sono ubicati in Capena (RM), località Scorano, Via di Scoranello n.7/G e consistono in: Villino composto di un monolocale abitabile con servizi di circa 45 mq, accessori diretti (piano seminterrato e sottotetto non abitabili) e pertinenze (portico, terrazza e corte esclusiva di circa 590 mq), confinante con: Villino sub.2, p.lla 726 e 727, p.lla 882, p.lla 723, salvo altri
Dati Catastali	censito al N.C.E.U. del Comune di Capena al foglio 22 part. 724 sub. 1, Via di Scoranello n. 7/G cat. A/7 cl. 3, vani 3,5 R.C. Euro 605,55
Stato di occupazione	Occupato dal soggetto esecutato
Esistenza di obbligazioni di varia natura	nessuna
Esistenza opere abusive	SI
Domande di condono in evase	nessuna
Valore di mercato	€ 236'000
Costo di regolarizzazione	€ 10'000
Valore di mercato regolarizzato	€ 226'000
Riduzione sul valore di mercato regolarizzato	€ 22'600
Valore di mercato a base d'asta	€ 203'000





Si allega la seguente documentazione:

- Allegato 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 – Rilievo fotografico;
- Allegato 3 – Documentazione catastale;
- Allegato 4 – Stralcio CTR, PTPR, PRG;
- Allegato 5 – Accesso agli atti e titoli edilizi;
- Allegato 6 – Planimetria stato di fatto
- Allegato 7 – Titolo di provenienza



Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico.



Cave, 15/06/2018



IL C.T.U.
(Geom. Pierpaolo Catalani)

