
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare **887/2011** del R.G.E.

contro

INCARICO

All'udienza del 25/01/2022, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Via Appia Sud, 95 - 00049 - Velletri (RM), email adriano.flavoni@studiotecnicoflavoni.eu, PEC adriano.flavoni@geopec.it, Tel. 06 9635012, Fax 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

Il bene oggetto di procedura è costituito dai seguenti immobili siti in Monte Compatri Via delle Carrareccie n°52 già n°2:

- **UNITA' A** – Porzione di fabbricato bifamiliare
- **UNITA' B** – Porzione di fabbricato bifamiliare
- **UNITA' C** – Fabbricato unifamiliare

DESCRIZIONE

UNITA' A: porzione di fabbricato bifamiliare posto su due livelli (piano terra e S1).

Il piano terra è composto da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni e portico, per una sup. utile di circa Mq. 76,00, Mq. 23,00 il portico e di circa Mq. 55,50 (seminterrato) in corso di costruzione allo stato rustico dei lavori delle sole tramezzature, senza una destinazione definita, con grado di esecuzione carente sotto il profilo della regola d'arte.

UNITA' B: porzione di fabbricato bifamiliare contiguo all'unità A, posto su un livello (piano terra) composto da: cucina/soggiorno, una camera, bagno, disimpegno e locale caldaia per una sup. utile di circa Mq. 43,50.

UNITA' C: fabbricato posto su un livello (piano terra) composto da: cucina, soggiorno, due camere, un bagno, magazzino e locale caldaia, per una sup. utile di circa Mq. 79,50.

Annessa alle unità A, B e C vi è la corte comune (B.C.N.C.) destinata a spazio di manovra e verde per una sup. tra coperto e scoperto di circa Mq. 1.190,00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **UNITA' A** – Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Montecompatri Via delle Carrareccie n°52 già n.2.
- **UNITA' B** – Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Montecompatri Via delle Carrareccie n°52 già n.2.
- **UNITA' C** – Fabbricato sito in Montecompatri Via delle Carrareccie n°52 già n.2.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confina con le p.lle 599, 601, 605, con Via delle Carrareccie, salvo altri.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	602	501		B.C.N.C.						
	20	602	502		In corso di costruz.						
	20	602	503 (UNITA' A)		A/4	4	4 VANI	88	€206,58		
	20	602	504 (UNITA' B)		A/4	4	3 VANI	51	€ 154,94		
	20	602	505 (UNITA' C)		A/4	4	4,5 VANI	83	€ 232,41		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e di fondazioni) sono costituite da muratura in blocchi di tufo con solai di piano in laterocemento ad orditura in legno quello di copertura (tetto), tramezzature interne in laterizio forato e parte in pannelli prefabbricati con superficie esterna rifinita con intonaco civile tinteggiato.

Le rifiniture interne (bifamiliare) unità A e B:

- finestre a vetri con grata di sicurezza
- Porte tamburate
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica

- Sanitari bianchi in ceramica porcellanata con rubinetteria ordinaria
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastranti radianti in alluminio

Rifiniture interne (monofamiliare) UNITA' C:

- finestre in PVC
- Persiane in ferro
- Porte in legno a specchiatura
- porta d'ingresso con chiusura di sicurezza
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi in ceramica porcellanata con rubinetteria ordinaria
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastranti radianti in alluminio

Impianti unità A, B e C:

- idrico consorzio privato
- fognario con fossa biologica
- Elettrico sottotraccia sfilabile
- Riscaldamento autonomo a gas

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di procedura è occupato

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorgono gli immobili pignorati è riportata nel vigente strumento urbanistico generale di P.R.G. del Comune di Monte Compatri come zona E sottozona E1 lotto minimo ha 3.00.00 giusta delibera G.R. del 23/12/1980 e delibera C.C. del 13/07/1984.

La zona è stata sottoposta a vincolo con il piano paesistico territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati abusivamente, per essi sono state presentate più domande di sanatoria tra cui:

-domande di sanatorie Mod.47/85-A e 47/85-D presentata il 27/04/1984 n°6740 progressivo 0245286411 a firma del _____ relative agli immobili (unità A e B) nello stato di consistenza che la parte esecutata ne è divenuta proprietaria con atto di acquisto del Notaio _____ in data 06/10/1993 _____ giusta nota di trascrizione allegata.

Successivamente in data 07/07/2004 prot. n°12003 veniva presentata domanda di condono (unità C) a nome del Sig. _____ (parte esecutata) secondo al Legge 326 per una superficie residenziale di Mq.96,00. Tale domanda di condono veniva diniegata da parte dell'ufficio competente del Comune di Monte Compatri.

Per eventuali parti del fabbricato che risultassero illegittime rispetto ad elementi dichiarativi mendaci, di cui alla domanda di sanatoria 47/85 presentata il 27/05/1986, ci si può avvalere secondo il dettato della L.47/85 Art.40 comma 6, alla richiesta di sanatoria e regolarizzazione entro i 120 gg successivi all'aggiudicazione, in deroga alla prescrizione dei termini essendo le ragioni del credito intervenute anteriormente ai termini di Legge che normano il condono edilizio (47/85).

Per quante attiene i lavori di ampliamento relativi all'unità A, B e C, successivi all'acquisto e per i quali vi è stato il diniego da parte dell'ufficio del Comune di Monte Compatri si rileva:

a) i fabbricati risultano nell'aereofotogrammetria dall'anno 2005.

b) Dal rilievo aereofotogrammetria (Google earth) datato 13/04/2003 si rilevano manufatti (unità C) difformi dall'esistente, mentre risultano conformi all'esistente a far data 06/08/2004, ne consegue che la trasformazione è avvenuta nell'intervallo dal 13/04/2003 al 06/08/2004.

c) Il termine ultimo per la realizzazione ed ultimazione delle opere è fissato al 31/01/2003.

d) Le ragioni del credito di cui alla concessione del prestito da parte della Findomestic e del mutuo da parte della Banca Bhw Bausparkasse sono rispettivamente del 08/08/2003 e del 24/12/2003, ne consegue che sono fuori termine rispetto alla data del 31/03/2003, termine ultimo della domanda di sanatoria.

Tutto ciò rilevato, si può affermare che l'abuso relativo all'unità C (monofamiliare) è stato realizzato successivamente al termine ultimo stabilito dalla Legge 326 (31/03/2003), e che le ragioni del credito sono successive a tale ultimo termine, pertanto non ci si può avvalere nei termini dei 120 gg successivi secondo il dettato dell'art.40 comma 6 Legge 47/85.

Va osservato altresì che la Legge 326 non contempla il condono in presenza del vincolo paesaggistico intervenuto con l'adozione del PTPR che ha introdotto il vincolo archeologico che si estende in ambientale, e pertanto elemento di diniego dell'eventuale sanatoria.

Si fa osservare per quanto attiene la porzione di fabbricato dell'unità A, costituita da portico delle dimensioni di metri lineari 15,00x1,50 realizzato con n. 6 pilastrature in legno e copertura in tavolame poggiata su balconatura esistente sussiste ingiunzione alla demolizione n.32 del 2002 prot. n°17792.

In virtù di tale ingiunzione l'opera dovrà essere demolita fermo restando il completamento della sanatoria depositata presso l'ufficio tecnico nei termini di legge ed entro i 120 gg dall'aggiudicazione per le opere eventuali non identificate nelle sanatorie di cui ai capitoli superiori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare l'immobile stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione dei vincoli condominiali riguardanti le parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione degli immobili in oggetto è quello per comparazione a beni similari posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si

dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni e non per ultima ma molto determinante si è considerata la caduta dei valori legata al periodo congiunturale degli immobili dell'ultimo decennio, si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato. Tale valore così ottenuto viene confrontato e mediato con quello sulla base della capitalizzazione dei redditi, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

UNITA' A

Identificativo corpo	Superficie calpestabile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	Valore lotto
Sup. abitativa ps1	Mq. 55,50	400,00 €	€ 22.200,00	1/1	€ 22.200,00
Sup. abitativa pt	Mq. 76,00	1.400,00 €	€ 106.400,00	1/1	€ 106.400,00
Portico	Mq. 23,00	400,00 €	€ 9.200,00	1/1	€ 9.200,00
Sup. corte pertinenziale	1.190,00	15,00 €	€ 17.850,00	1/3	€ 5.950,00
Valore di stima:					€ 143.750,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato e mediato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 600,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(600,00 \times 12) = € 7.200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 7.200,00 \times (-30\%) = € 5.040,00$$

capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore:

$$a/r = € 5.040,00 / 3,00\% = 168.000,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

€ 143.750,00 + 168.000,00 / 2 = € 155.875,00 arrotondato ad € 156.000,00 (diconsi euro centocinquantaseimila/00).

UNITA' B

Identificativo corpo	Superficie calpestabile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	Valore lotto
Sup. abitativa pt	Mq. 43,50	1.400,00 €	€ 60.900,00	1/1	€ 60.900,00
Sup. corte pertinenziale	Mq. 1.190,00	15,00 €	€ 17.850,00	1/3	€ 5.950,00
Valore di stima:					€ 66.850,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato e mediato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 350,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(350,00 \times 12) = € 4.200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 4.200,00 \times (-30\%) = € 2.940,00$$

capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore:

$$a/r = € 2.940,00 / 3,00\% = 98.000,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

$$€ 66.850,00 + 98.000,00 / 2 = € 82.425,00 \text{ arrotondato ad } € 82.000,00 \text{ (diconsi euro ottantaduemila/00).}$$

UNITA' C

Identificativo corpo	Superficie calpestabile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	Valore lotto
Sup. abitativa pt	Mq. 62,00	1.400,00 €	€ 86.800,00	1/1	€ 86.800,00
Magazzino	Mq. 17,50	300,00 €	€ 5.250,00	1/1	€ 5.250,00
Sup. corte pertinenziale	Mq. 1.190,00	15,00 €	€ 17.850,00	1/3	€ 5.950,00
Valore di stima:					€ 98.000,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato e mediato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 500,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(500,00 \times 12) = € 6.000,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 6.000,00 \times (-30\%) = € 4.200,00$$

capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore:

$$a/r = € 4.200,00 / 3,00\% = 140.000,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

$$€ 98.000,00 + 140.000,00 / 2 = € 119.000,00 \text{ (diconsi euro centodiciannovemila/00).}$$

Si fa osservare che la stima come sopra riportata va parametrata alle condizioni urbanistiche dei beni sopra stimati con particolare attenzione alla porzione di portico ove sussiste un 'ingiunzione alla demolizione nonché l'unità C completamente abusiva e non sanabile per i motivi sopra esposti.

Ne consegue che tali beni se pur stimati al valore di mercato attuale debbono essere ricondotti al valore d'uso del bene per le porzioni non sanabili e da demolire, ovvero il valore come sopra stimato verrà ridotto della differenza tra valore come sopra stimato e valore d'uso come più avanti valutato.

A chiarimento di quanto sopra detto nello specifico l'UNITA' C non sanabile nonché la porzione di portico dell'unità A rispettivamente non sanabili e da demolire possono essere ugualmente venduti "le nullità dei titoli di cui al comma 2 art.40 legge 47 del 28/02/1985" non si estendono i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'art. 456 del DPR 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in fase esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come valore d'uso riferito ad un periodo presunto di anni 15 (quindici).

Il sottoscritto per la determinazione del valore d'uso ha reputato opportuno utilizzare la stima analitica mediante la capitalizzazione dei redditi futuri che l'immobile è in grado di produrre nei prossimi 15 (quindici) anni: secondo la nota formula finanziaria:

$$Vd = a (q^n - 1) / r$$

Dove **Vd** valore d'uso

Dove **a** reddito netto annuo

q il montante unitario

n le annualità

r il saggio di capitalizzazione

UNITA' C

$$4.200,00 \times 18,59 = \text{€ } 78.078,00$$

Tale valore viene adeguato e corretto in quanto il bene è privo di garanzia di vizi costruttivi e occulti che ne possono diminuire il godimento dello stesso, pertanto la correzione che andremmo ad apportare in riduzione al valore d'uso stimato è pari al 6%.

$$78.078,00 - (6\%) = 73.393,32$$

In conclusione il bene dell'unità C secondo il più probabile valore d'uso oggetto di esecuzione è pari ad € 73.393,32 arrotondato ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00)

VALORE D'USO PORTICO

$$46,00 \times (-30\%) = 32,20$$

$$32,20 \times 18,59 = 598,59$$

Tale valore viene adeguato e corretto in quanto il bene è privo di garanzia di vizi costruttivi e occulti che ne possono diminuire il godimento dello stesso, pertanto la correzione che andremo ad apportare in riduzione al valore d'uso stimato è pari al 4%.

$598,59 - (4\%) = 574,64$ arrotondato ad € 574,00 (diconsi euro cinquecentosettantaquattro/00).

Stabilito il valore d'uso del portico abusivo da demolire pari a € 574,00 si procede all'adeguamento del valore dell'immobile A detraendo il valore di mercato come sopra riportata ed aggiungendo il valore d'uso, così facendo avremo:

Valore di mercato globale € 156.000,00

Valore di mercato del portico € 9.200,00

Valore d'uso € 574,00

Valore adeguato = $156.000,00 - 9.200,00 + 574,00 = 147.374,00$ arrotondato ad € 147.000,00

FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche fisiche dei beni oggetto di procedura, il sottoscritto C.T.U. ritiene che se pur costituito da tre unità immobiliari, si ritiene di effettuare la vendita in un unico lotto, tenuto conto che il bene A è composta di una porzione abusiva non sanabile (portico) e l'immobile C è completamente abusivo non sanabile, pertanto dette porzioni sono state ipotizzate per una vita di anni 15 (quindici) e se venduto quest'ultimo separatamente al momento della demolizione si creerebbe pregiudizio sull'area circostante a giardino delle porzioni rimanenti essendo l'area di sedime di diverse proprietà.

Sulla scorta di quanto affermato si conferma e si ritiene conveniente effettuare la vendita in un unico lotto come sopra affermato e che il valore del lotto è costituito dalla sommatoria dei valori scaturiti dal prezzo di mercato e dal valore d'uso delle parti abusive in uno come di seguito riportato:

UNITA' A valore € 147.000,00

UNITA' B valore € 82.000,00

UNITA' C valore € 73.000,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO € 302.000,00 (diconsi euro trecentoduemila)

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 17/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Adriano

ELENCO ALLEGATI:

- Si rimanda la documentazione già deposita nella C.T.U. del 2013, si allega altresì relazione tecnica del Comune di Monte Compatri prot. n°25170 del 30/10/2018 con allegata relazione di sopralluogo del 18/12/2007 e relativo rilievo fotografico, richiesta di integrazione documentazione.
- Rilievo fotografico eseguito in data attuale della situazione dei luoghi.