
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2019 del R.G.E.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.603,60	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

In data 30/12/2019, il sottoscritto Geom. Colanera Davide, con studio in Piazza San Sebastiano, 1 - 00030 - Rocca Santo Stefano (RM), email davide.colanera@virgilio.it, PEC davide.colanera@geopec.it, Tel. 338 6825713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Monte Vario n. 100, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte di un villino trifamiliare elevato per tre piani fuori terra, posto al piano Terra, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, veranda, disimpegno e corte esclusiva di pertinenza. L'insediamento a densità medio-bassa è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati in paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Andrea Bernardini

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Monte Vario n. 100, interno 1, piano 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 **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



L'immobile confina a sud-est con particella 493 del foglio 18 del C.T., a sud-ovest con la particella 494 del foglio 18 del C.T., a nord-ovest con le particelle 497 - 499 - 422 - 429 del foglio 18 del C.T., a nord-est con corte comune distinta con la part. 416 sub. 504 del Foglio 18 del C.F., salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,30 mq	161,26 mq	1,00	161,26 mq	2,70 m	Terra
Giardino	362,00 mq	362,00 mq	0,10	54,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				215,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 02/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 02/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1
Dal 02/07/1991 al 16/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 3 Categoria C6



		Cl.6, Cons. 25 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 02/07/1991 al 16/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 93 Rendita € 0,19 Piano S1
Dal 16/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 93 Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 16/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 29/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 93 Rendita € 96,09 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 29/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 Rendita € 34,86 Piano S1
Dal 29/04/2003 al 24/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 686,89 Piano Terra
Dal 24/07/2003 al 02/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 686,89 Piano Terra
Dal 02/02/2005 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 416, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 161 mq Rendita € 686,89 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI
ASTE GIUDIZIARIE.IT



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	416	503		A7	2	7	161 mq	686,89 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, sono emerse delle difformità che di seguito si elencano:

- A)- è stato realizzato un tramezzo divisorio nella cucina, creando un camera indicata con il n. 1 nella planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 7);
- B) - è stato creato un nuovo vano porta di accesso alla cucina;
- C) - non è stata riportata la portafinestra nel lato sud-ovest della cucina (dove attualmente è stata realizzata la camera 1 come indicato nell'Allegato 7 - planimetria dello stato dei luoghi attuale), come invece è indicata nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2003 (Allegato 14).

Per le difformità sopra indicate, le stesse potranno essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale (DOCFA) solo dopo aver regolarizzato la situazione tecnica ed urbanistica del cespite tramite presentazione di un titolo edilizio che ne legittimi l'attuale situazione del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo.

Per come descritto anche al punto "Regolarità Edilizia", di detto costo se ne terrà conto in fase di stima.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero. La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione, considerato che lo stesso risulta disabitato ed in stato di abbandono, come si evince anche dalla documentazione fotografica (Allegato 8).



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata non risulta inserita in un contesto condominiale autonomamente regolamentato e/o amministrato, ma risulta avere parti comuni con le altre unità immobiliari comprese nell'edificio.

L'atto di provenienza allegato, sul punto, richiama genericamente l'art. 1117 cc precisando che l'acquisto comprende, pro quota, la corte distinta catastalmente con il sub. 504 (bene comune non censibile).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Anche tramite accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Morlupo e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 10), si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato elevato per tre piani fuori terra, avente struttura portante verticale in c.a. e blocchetti di tufo e solai in c.a. e laterizi, con copertura a tetto. Le pareti esterne del fabbricato sono in intonaco civile tinteggiato, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato parte con persiane in legno verniciato ed in parte con inferriate. La pavimentazione interna è in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato. Portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno di tipo normale. L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione. Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia ma risultano scollegati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1991 al 24/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Cannata Bernardo	16/07/1991	585	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2003 al 02/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENTIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cannata Bernardo	24/07/2003	19130	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BERNARDO CANNATA	02/02/2005	20983	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	04/02/2005	6645	3948
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 10/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 25/07/2003
Reg. gen. 35724 - Reg. part. 8752
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/02/2005
Reg. gen. 6646 - Reg. part. 1603
Importo: € 291.930,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 13/09/2019
Reg. gen. 45167 - Reg. part. 31615
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di sedime dell'immobile oggetto della presente relazione, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato dal Consiglio Comunale n. 9 del 24/01/1992, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 11190 del 10/06/2022 (Allegato XX), risulta avere la seguente destinazione:

- ZONA DI PRG in vigore Tav. 13/A: Sottozona "C2 - Zona di Espansione";
- P.T.P.R. in vigore: Tav. A20 Fg. 365 - "Paesaggio Naturale di Continuità";
Tav. B20 Fg. 365 - "Nessun Vincolo";
Tav. C20 Fg. 365 - Parte in "Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo (1999))" e parte in "Sistema agrario a carattere permanente (artt. 31 bis e 31 bis. 1 L.R. 24/98)".



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



L'immobile è stato edificato in virtù di regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 571 del 13/03/1991 e per difformità della stessa è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 29/2003 del 04/06/2003 dal Comune di Morlupo.

A seguito di una frana a valle dell'immobile oggetto della presente relazione, è stata emessa dal Comune di Morlupo Ordinanza Sindacale di sgombro n. 11/2014 del 31/01/2014, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza dell'immobile sito in Morlupo, Via Monte Vario n. 100.

Successivamente è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. n. 1170 del 23/01/2018 per la messa in sicurezza della frana prospiciente il fabbricato, a seguito della quale è stata emessa Ordinanza Sindacale n. 8/2022 del 03/02/2022 di revoca dell'Ordinanza Sindacale n. 11/2014 del 31/01/2014 di sgombero dell'immobile sito in Morlupo, Vi Monte Vario n. 100.

Dalla comparazione tra i progetti depositati presso il Comune di Morlupo, le planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede si sopralluogo, sono emerse delle difformità che di seguito si elencano:

- A)- è stato realizzato un tramezzo divisorio nella cucina, creando un camera indicata con il n. 1 nella planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 7);
- B) - è stato creato un nuovo vano porta di accesso alla cucina;
- C) - non è stata riportata la portafinestra nel lato sud-ovest della cucina come invece è indicata nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2003 (Allegato 14).

Per quanto riguarda le difformità sopraindicate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale (DOCFA) solo dopo aver regolarizzato la situazione tecnica ed urbanistica del cespite mediante presentazione di un titolo edilizio (CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 7 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) che ne legittimi l'attuale situazione del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo.

I costi per la regolarizzazione edilizia e catastale come sopra specificata viene stimata in circa € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze e accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Monte Vario n. 100, interno 1, piano T
Unità immobiliare facente parte di un villino trifamiliare elevato per tre piani fuori terra, posto al piano Terra, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, veranda, disimpegno e corte esclusiva di pertinenza. L'insediamento a densità medio-bassa è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati in paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 416, Sub. 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.004,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni simili avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti



quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Morlupo (RM) - Via Monte Vario n. 100, interno 1, piano T	215,56 mq	900,00 €/mq	€ 194.004,00	100,00%	€ 194.004,00
Valore di stima:					€ 194.004,00

Valore di stima: € 194.004,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 161.603,60

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto:

- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia;
- oneri e le spese per la regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale come già illustrato nelle note dei "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia";
- stato d'uso e manutenzione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i sopralluoghi effettuati sono stati di tipo ricognitivo pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuali arredi o materiali di varia natura presenti; pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rocca Santo Stefano, li 09/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colanera Davide

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 - Atti di provenienza
- ✓ N° 2 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 3 - Certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio
- ✓ N° 4 - Planimetria ed elaborato planimetrico catastali
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 - Planimetria stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 8 - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Risposta Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 10 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 11 - Stralcio di PRG e relative N.T.A.
- ✓ N° 12 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 571 del 13/03/1991
- ✓ N° 13 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2003 del 04/06/2003
- ✓ N° 14 - Progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/2003
- ✓ N° 15 - Ordinanza Sindacale di sgombro n. 11/14 del 31/01/2014
- ✓ N° 16 - S.C.I.A. Prot. n. 1170 del 23/01/2018 per lavori di messa in sicurezza frana
- ✓ N° 17 - Ordinanza Sindacale n. 8-2022 del 03/02/2022 di revoca dell'Ordinanza Sindacale n. 11/2014
- ✓ N° 18 - Ricevuta di consegna elaborato peritale alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

