

studio

PRISMA

ARCHITETTURA ° URBANISTICA ° INGEGNERIA ° TOPOGRAFIA ° CONSULENZE
00036 Palestrina (Roma) ---- Piazza di Porta San Martino, 7 ---- Telefono (06) 953. 53. 71

Arch. ZAIRA FORNARI
camy@pec.it

Albo Professionale di Roma e Provincia n° 7.717
Consulente Tecnico del Tribunale di Tivoli

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Causa R.G.E.I. N° 328 / 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice : Dott. Lupia Francesco

Promossa da : BCC NPLS 2019 srl

In danno di :

Custode Giudiziario : Avv. Alessandra Proietti

Ubicazione Immobile : Comune di Civitella San Paolo (RM) - loc. Centarone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITO PERIZIA SOSTITUTIVA

Si allega Perizia di Stima sostitutiva di quella depositata in data 10.01.2024 per rettifica schema di calcolo del Valore Finale del Bene.

data : 01.02.2024

IL C.T.U. : Arch. Zaira Fornari

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Roma S.C.A.R.L.

Via Sardegna, 129

Roma (RM)

BCC NPLS 2019 S.R.L.

Codice fiscale: 05033050260

Conegliano (TV)

contro



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	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 349.740,00	14



INCARICO

All'udienza del 19/02/2023, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2023 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 Civitella San Paolo (RM) - LOCALITA' CENTARONE, SNC

DESCRIZIONE

Villino unifamiliare costituito da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e locali sottotetto, di complessivi vani catastali 11,5 + locale garage e circostante terreno di mq. 7.587 - il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 376,00, oltre il terreno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Civitella San Paolo (RM) - LOCALITA' CENTARONE, SNC

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:

- (Usufrutto 1/1)
- (Nuda proprietà 1/2)



- (Nuda proprietà 1/2)

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

- (Usufrutto 1/1)
- Nuda proprietà 1/2)
- (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Immobile realizzato su un lotto di terreno di mq. 7587 (part. 337), in un'area periferica del Paese destinata a zona agricola, confinante con proprietà della particella n. 2, con proprietà della particella n. 6, con proprietà della particella n. 7 e con la parte finale della strada comunale in località Centarone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Sottostrada - Abitazione	78,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,80 m	Sottostrada 1
Piano Terra - Abitazione	70,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,80 m	Terra
Piano 1° - Abitazione	70,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,80 m	Primo
Piano 2° - Soffitta	60,00 mq	80,00 mq	0,60	48,00 mq	1,80 m	Secondo - Sottotetto
Terrazze e Portico - Piani Terra e Primo	132,00 mq	132,00 mq	0,25	33,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Box auto	20,00 mq	25,00 mq	0,60	15,00 mq	2,80 m	Sottostrada
Terreno agricolo di corte	7587,00 mq	7587,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				376,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				376,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Edificio acquistato nel maggio del 2013 come unica unità immobiliare di vani 11,5 (Foglio 7 Part.n. 380 sub. 503) con box di pertinenza al Piano Sottostrada (sub. 502) e lotto di terreno di corte di mq. 7587 (part. 337).

A seguito del sopralluogo si è riscontrato che nell'attuale stato di fatto l'immobile risulta suddiviso in n. 3 appartamenti indipendenti come evidenziato nel rilievo allegato e così distribuiti :

- 1) Piano Sottostrada - Appartamento di mq. 78 utili risultante dalla modifica della destinazione d'uso degli esistenti locali deposito a residenziale.
- 2) Piano Terra - Appartamento di mq. 70 utili + portico e terrazze di mq. 82
- 3) Piano Primo e Secondo - Appartamento di mq. 70 utili + terrazze di mq. 50 e locali sottotetto per mq. 60 utili.
- 4) Piano Sottostrada - Box auto rimasto inalterato.

Dette modifiche sono state realizzate in assenza di titolo e possono essere regolarizzate mediante una Pratica Edilizia per frazionamento unità immobiliari che prevede il pagamento di oneri concessori per le porzioni oggetto di cambio d'uso oltre a sanzione per mancata comunicazione di cui all'art. 6/bis del DPR. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)

Nella determinazione del prezzo di mercato a metro quadro di cui al paragrafo "Stima" si è tenuto conto che l'immobile ha un'area di corte esclusiva di mq. 7.587 (intera particella n. 337)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1990 al 14/02/2012		Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 380, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.395,72 Piano S1-T-1-2
Dal 14/02/2012 al 30/01/2013		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 380, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.395,72 Piano S1-T-1-2
Dal 30/01/2013 al 08/05/2013		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 380, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 2.227,22 Piano S1-T-1-2
Dal 08/05/2013 al 05/01/2024		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 380, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 2.227,22



Piano S1-T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	380	503		A7	2	11,5		2227,22 €	S1 - T - 1° - 2°	
	7	380	502		C2	2		20 mq	12,4 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	337				Seminativo o arborato	1	00.75.87 mq	76,41 €	45,06 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile acquistato come unica unità immobiliare di vani 11,5 - attualmente suddivisa - senza titolo - in n. 3 appartamenti indipendenti + il locale box.

Necessita pertanto provvedere alle relative variazioni catastali, dopo aver regolarizzato gli interventi anche dal punto di vista urbanistico-edilizio con il Comune di Civitella San Paolo.

Le spese per le operazioni di variazioni catastali possono quantificarsi in Euro 2.500,00

PRECISAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



PATTI

Non risultano patti particolari in essere.

STATO CONSERVATIVO

Gli attuali n. 3 appartamenti risultano ristrutturati e adibiti a residenza degli esecutati, come tali sono in buone condizioni di manutenzione.



PARTI COMUNI

L'immobile come acquistato è un villino unico, quindi non inserito in un contesto condominiale.

Chiaramente una volta regolarizzato l'attuale stato di fatto dei 3 appartamenti indipendenti, le parti comuni verranno evidenziate ed ognuno di essi sarà soggetto ad oneri condominiali, al momento non quantificabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Riguardo gli Usi civici, dalla Relazione dell'Assessorato Agricoltura della Regione Lazio, depositata presso gli uffici del Comune di Civitella San Paolo, in data 18.01.1989 prot. n. 219, il terreno di cui in argomento (part. 337) risulta proprietà privata non gravata da usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio costituito da n. 4 piani, compreso il sottotetto, realizzato in muratura ordinaria e copertura a tetto. Infissi esterni e interni in legno, pavimenti in monocottura, tinteggiatura esterna e interna, impianti esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli attuali 3 appartamenti in cui risulta suddiviso l'immobile sono occupati, quali residenze primarie, dalle singole famiglie degli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1990 al 08/05/2013		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Cerini di Roma	08/05/2013	114721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	15/02/1990	8007	
		Dal 08/05/2013 al 04/01/2024		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Gazzanti Pugliese di Roma	08/05/2013			69704	43988
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	09/05/2013			12953	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

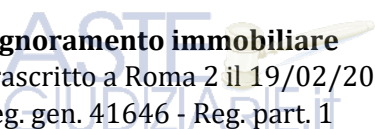
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/05/2013
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1
Importo: € 320.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma S.C.A.R.L.
Capitale: € 160.000,00



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 19/02/2022
Reg. gen. 41646 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.
Contro



Oneri di cancellazione

Come risulta dalla consultazione degli atti catastali e dai registri dell'Agenzia Territorio-Servizi Pubblicità Immobiliari di Roma 2, e come riportato nel Certificato Notarile del Dott. Niccolo Tiecco, agli atti di causa, gli immobili oggetto di esecuzione, a tutto il 01.12.2022, sono liberi da pesi e trascrizioni pregiudizievoli. ad eccezione delle formalità sopra riportate.



NORMATIVA URBANISTICA

Edificio realizzato in una zona periferica del Comune di Civitella San Paolo destinata dal vigente Piano Regolatore a Zona Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da verifiche dei documenti presso il Comune di Civitella San Paolo risulta che l'edificio originale è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967 e poi regolarizzato con il rilascio della Licenza Edilizia n. 259/1975.

Successivamente per alcuni interventi abusivi è stata inoltrata istanza di Condonò Edilizio regolarizzata con la Concessione a Sanatoria del 2012 (vedi elaborato allegato) che riguarda l'immobile come accatastato e acquistato nel 2013 dagli esecutati come unica unità immobiliare di vani 11,5.

Dopo l'acquisto gli esecutati, senza titolo edilizio, trasformano l'immobile in n. 3 appartamenti indipendenti, da adibire a residenza per ciascun nucleo familiare - il tutto come evidenziato nel rilievo allegato.



Pertanto, ai fini della vendita necessita regolarizzare l'attuale situazione di fatto delle 3 unità immobiliari mediante Pratica Edilizia che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa oltre oneri concessori per le porzioni oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Da tenere però presente che ai sensi della vigente Legge Regionale 38/98 e ss.mm.ii., l'aumento di superficie dovuto alla chiusura del portico al Piano Terra, non è consentito, e pertanto dovrà ripristinarsi come portico.

L'importo di spesa per la regolarizzazione delle unità così come da stato attuale, tra opere di ripristino, pratiche tecniche, sanzioni e oneri concessori per le porzioni oggetto di cambio d'uso, e oneri vari previsti dalle norme di settore e vincolistiche vigenti, può quantificarsi in circa Euro. 20.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come citato al paragrafo "Parti comuni" l'immobile come acquistato è un villino unico, quindi non inserito in un contesto condominiale.

Chiaramente una volta regolarizzato l'attuale stato di fatto dei 3 appartamenti indipendenti, le parti comuni verranno evidenziate ed ognuno di essi sarà soggetto ad oneri condominiali, al momento non quantificabili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Civitella San Paolo (RM) - LOCALITA' CENTARONE, SNC
Villino unifamiliare costituito da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e locali sottotetto, di complessivi vani catastali 11,5 + locale garage e circostante terreno di mq. 7.587 - il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 376,00, oltre il terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 380, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 380, Sub. 502, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 337, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 413.600,00
Edificio realizzato precedentemente al 01.09.1967 in un'area periferica del Comune di Civitella San Paolo, a destinazione agricola, paesisticamente gradevole. Successivamente ristrutturato e regolarizzato con una prima Licenza Edilizia n. 259/1975 e poi, per sanare opere abusive, con Concessione Edilizia del 2012 nei cui elaborati (vedi allegato) è rappresentata l'unità immobiliare come acquistata dagli



esecutati nel 2013.

Unità residenziale di un villino costituito da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e Sottotetto, realizzato su un lotto di terreno di mq. 7587.

Nello stato attuale l'immobile risulta suddiviso in n. 3 appartamenti indipendenti i cui interventi devono regolarizzarsi urbanisticamente e catastalmente ai fini della vendita.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 1° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Civitella San Paolo (RM) - che non contengono valori per i villini ma soltanto per Abitazioni civili- hanno registrato i seguenti prezzi in Euro:

- Abitazioni civili minimo 800 max 1.200

Riguardo gli immobili con caratteristiche simili al nostro, invece le contrattazioni del mercato locale nella zona di riferimento, secondo le caratteristiche dei fabbricati esistenti, registrano anche Valori intorno a Euro/mq. 1400,00 - 1.500,00.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della necessaria regolarizzazione dell'immobile con cui si costituiscono di fatto n. 3 unità immobiliari distinte, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione e della disponibilità dell'area di corte, dato lo stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.100,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 413,600,00 (Euro Quattrocentotredicimilaseicento/00).

Dal suddetto Valore di Mercato, devono sottrarsi gli importi di spesa per la regolarizzazione edilizia del bene, come determinati nella sezione "Regolarità Edilizia" in circa Euro 20.000,00, e quelli per l'aggiornamento catastale determinati in Euro 2.500,00. ed infine procedersi all'abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti. Pertanto il Valore di stima finale risulta essere di Euro 349.970,00 (Euro Trecentoquarantanovemilanovecentosettanta) - (vedi sezione stima lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Civitella San Paolo (RM) - LOCALITA' CENTARONE, SNC	376,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 413.600,00	100,00%	€ 413.600,00
				Valore di stima:	€ 413.600,00

Valore di stima: € 413.600,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Altro - Spese per Regolarizzazione catastale	2500,00	€

Valore finale di stima: € 349.740,00

Fatte le dovute comparazioni con i deprezzamenti indicati si conferma il VALORE FINALE DI STIMA risultante in Euro 349.740,00
(Euro Trecentoquarantanovemilasettecentoquaranta / 00)

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.

Palestrina, li 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fornari Zaira



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Civitella San Paolo (RM) - LOCALITA' CENTARONE, SNC
Villino unifamiliare costituito da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e locali sottotetto, di complessivi vani catastali 11,5 + locale garage e circostante terreno di mq. 7.587 - il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 376,00, oltre il terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 380, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 380, Sub. 502, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 337, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio realizzato in una zona periferica del Comune di Civitella San Paolo destinata dal vigente Piano Regolatore a Zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 349.740,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 349.740,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - LOCALITA' CENTARONE, SNC		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 380, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 380, Sub. 502, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 337, Qualità Seminativo arborato	Superficie	376,00 mq
Stato conservativo:	Gli attuali n. 3 appartamenti risultano ristrutturati e adibiti a residenza degli esecutati, come tali sono in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Villino unifamiliare costituito da Piano Sottostrada, Piano Terra, Piano Primo e locali sottotetto, di complessivi vani catastali 11,5 + locale garage e circostante terreno di mq. 7.587 - il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 376,00, oltre il terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli attuali 3 appartamenti in cui risulta suddiviso l'immobile sono occupati, quali residenze primarie, dalle singole famiglie degli esecutati.		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

