



TRIBUNALE DI TIVOLI



Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 241/2023



INTRUM ITALY SPA MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	pag.3
<u>Premessa</u>	pag.3
<u>Lotti</u>	pag.3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Stato conservativo	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
<u>Stima / Formazione lotti</u>	pag.14

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 04/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: i.bernardini@pec.archrm.it, tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c.

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte nei giorni 02-04-2024 e 24-05-2024 unitamente al Custode designato (all.1, verbali) presso i luoghi per cui è causa, siti in Via Dei Paesi Nuovi n.18, 00039 Zagarolo (Rm).

In tale circostanza si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico e fotografico.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

LOTTO UNICO

Trattasi di un'abitazione con annessa corte di pertinenza ed è sita nel comune di Zagarolo (Rm) alla Via Dei Paesi Nuovi n.18.

Catastalmente è individuata nel modo seguente:

Abitazione al catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
25	502	3	A/7	2	5 vani	Totale: 99 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 97 m ²	Euro 451,90

Corte al catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie
25	503	ENTE URBANO	626 m ²

Trattasi di una porzione di una maggiore costruzione bifamigliare. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature in laterizio rifinite ad intonaco, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie.

La porzione de quo al momento dell'accesso si è presentata in stato di abbandono e disuso ed articolata nel modo seguente (all.2, rilievo):

_al piano S1 si trova un unico locale con angolo cottura, oltre ad un bagno, e ripostiglio.

L'ambiente è illuminato da finestre alte.

_al piano terra / rialzato ci sono tre camere, due bagni, ingresso, disimpegno, ripostiglio;

Le finiture sono pavimenti ceramici, pareti ad intonaco tintecciato e rivestimento ceramico nei bagni. Non vi sono gli infissi delle finestre, l'impianto elettrico è privo dei frutti, non ci sono i termosifoni, la caldaia è mancante, solo un bagno ha i sanitari.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia e all'APE, al momento dell'accesso forzoso non vi era alcun occupante e non è stato possibile reperirle. Per esattezza all'atto di provenienza è allegato l'APE, ma non è possibile considerarlo ancora valido essendo trascorsi dieci anni ed essendo mutate le condizioni dei luoghi. Da informazioni assunte dall'occupante la porzione dell'immobile confinante (non oggetto di procedura), l'impianto di adduzione dell'acqua sarebbe unico per entrambe le unità. Non risulta l'adduzione del gas metano.

Esternamente alla porta di ingresso c'è una terrazza a livello a cui si accede dalla quota della corte tramite una scala in cemento armato.

La corte esterna ha i confini materializzati e dalla sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa catastale (all.11, foto aerea su estratto di mappa) è possibile riscontrare che lo stato di fatto differisce parzialmente dall'estratto di mappa catastale. Infatti il muro di confine della corte verso la particella 505 (strada di accesso al lotto) è leggermente arretrato.

Per accedere agli immobili pignorati è necessario percorrere la strada privata catastalmente individuata al foglio 25, part. 505 che risulta di proprietà della società esecutata, ma non oggetto di pignoramento (all.3, atto di provenienza).

Questa strada si diparte dalla Via Dei Paesi Nuovi n.18, dove insiste un cancello chiuso da un lucchetto. Le chiavi del lucchetto sono nella disponibilità dell'attuale occupante l'altra porzione della bifamigliare che è distinta al sub.1. In favore del sub.1 risulta una servitù di passaggio pedonale e carrabile, ma non in favore delle unità immobiliari staggite (all.3, atto di provenienza).

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (all.10, documentazione fotografica).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato :

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato in data 12/07/2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato in data 04/06/2024 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo;

TITOLARITÀ

Come da certificazione notarile versata ed atto notarile di provenienza (all.3, atto notarile) il compendio pignorato risulta di:

[REDACTED]

CONFINI

Il compendio confina con particelle n.95, n.501, n.504, n.505, n.502 sub.1, (all.4, documentazione catastale)

CONSISTENZA

abitazione, foglio 25, particella 502, sub 3, e corte, foglio 25, particella 503

Si riporta la situazione come da rilievo

(difforme rispetto a quanto autorizzato come meglio descritto al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Abitazione PT	64,00	75,00	100%	75,00
Abitazione PS1	60,00	72,00	60%	43,00
Terrazzo piano T	14,00	14,00	35%	5,00
corte giardino	catastale = mq 626	catastale = mq 626	10% fino a 25mq, eccedenza al 2%	15,00
			Totale	138,00

Come da documentazione catastale risulta quanto segue (**all.4**, documentazione catastale):

- ❖ **C.F. foglio 25, particella 502, sub 3, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale Totale: 99 m² Totale: escluse aree scoperte:97 m², rendita Euro 451,90;**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2021 Pratica n.RM0450201 in atti dal 14/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 185445.1/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/09/2009 Pratica n.RM1376350 in atti dal 21/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 308452.1/2009);
- VARIAZIONE del 13/03/2009 Pratica n. RM0346786 in atti dal 13/03/2009 ESATTA RAPP GRAFICA (n. 24506.1/2009);
- COSTITUZIONE del 29/05/2008 Pratica n. RM0729868 in atti dal 29/05/2008 COSTITUZIONE (n. 5849.1/2008);
- ❖ **C.T. foglio 25, particella 503, qualità classe ENTE URBANO, superficie 626 mq;**
- Tipo Mappale del 26/05/2008 Pratica n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008);
- FRAZIONAMENTO del 26/05/2008 Pratica n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008);
- Variazione del 26/05/2008 Pratica n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008);
- Impianto meccanografico del 23/01/1980;

DATI CATASTALI

- ❖ **C.F. foglio 25, particella 502, sub 3, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale Totale: 99 m² Totale: escluse aree scoperte:97 m², rendita Euro 451,90;**
- ❖ **C.T. foglio 25, particella 503, qualità classe ENTE URBANO, superficie 626 mq;**

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale, l'immobile è individuabile.

Si evidenzia che:

- le planimetrie catastali differiscono dallo stato dei luoghi essendo intervenute delle variazioni;
- la corte esterna ha i confini materializzati e dalla sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa catastale (all.11, foto aerea su estratto di mappa) è possibile riscontrare che lo stato di fatto differisce parzialmente dall'estratto di mappa catastale. Infatti il muro di confine della corte verso la particella 505 (strada di accesso al lotto) è leggermente arretrato.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare al momento dell'accesso si è presentata in stato di abbandono e disuso. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (all.10, documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature in laterizio rifinite ad intonaco, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie.

Le finiture sono pavimenti ceramici, pareti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni. Non vi sono le finestre, l'impianto elettrico è privo dei frutti, non ci sono i termosifoni, la caldaia è mancante, solo un bagno ha i sanitari.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia e all'APE, al momento dell'accesso forzoso non vi era alcun occupante e non è stato possibile reperirle. Per esattezza all'atto di provenienza è allegato l'APE, ma non è possibile considerarlo ancora valido essendo trascorsi dieci anni ed essendo mutate le condizioni dei luoghi. Da informazioni assunte dall'occupante la porzione dell'immobile confinante (non oggetto di procedura), l'impianto di adduzione dell'acqua sarebbe unico per entrambe le unità. Non risulta l'adduzione del gas metano.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (all.10, documentazione fotografica).



STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.



PROVENIENZE VENTENNALI



Come da certificazioni notarili versate ed atto di provenienza (all.3, atto di provenienza), al ventennio risulta quanto segue:

atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo del 08/02/2010, rep.97979/24090, trascritto in data 25/02/2010 ai n.n. 11758/7148 di formalità, a favore di

per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Bocca Loredana del 28/11/2006, rep.15759/10574, trascritto in data 06/12/2006 ai n.n. 81593 / 47959 di formalità, a favore di

atto notarile pubblico di divisione a rogito Notaio Dott. Valente Giuseppe del 19/11/1992, trascritto in data 05/12/1992 ai n.n. 47644 / 31220 di formalità, a favore

, per i diritti di 1/4 di piena proprietà ;



ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Come da atto di pignoramento, relazioni notarili versate ed ispezioni aggiornate (all.5, ispezioni ipocatastali) risulta quanto segue:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA del 10/07/2008, Notaio Bocca Loredana, rep. 18981 / 13218 iscritta il 17/07/2008 ai numeri 42526 / 9633;

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare Tribunale di Tivoli del 20/01/2020, n.260, trascritto il 19/02/2020 ai numeri 7657 / 5340, a favore Banca Monte Paschi Di Siena e [REDACTED]. Si significa che tra gli immobili oggetto del pignoramento figurano anche quelli distinti al foglio 25, particella 502, sub.3 e particella 503, che non erano più della [REDACTED] come da atto notarile pubblico di compravendita del 08/02/2010, a rogito Notaio Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo, rep.97979/24090, trascritto in data 25/02/2010 ai n.n. 11758/7148 di formalità.
- Pignoramento immobiliare Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Roma del 20/06/2023, n.19566, trascritto il 11/07/2023 ai numeri 39218 / 27710, a favore a favore [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica (all.6, C.D.U.), a cui si rimanda per ogni migliore precisazione, per le unità immobiliari staggite risulta:

- in quanto alla Variante di P.R.G. Approvata con D.G.R.n. 324/07, ricadono in Zona "E" di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario;
- in quanto al Piano Particolareggiato di recupero redatto ai sensi della L.R. n.° 28/80 e adottato con Delibera di G.C. n.° 122 del 25/09/2014, ricadono in Zona B2.1b, di completamento dell'edificazione (di tipo areale), "Comparto E21" Art. 6 delle N.T.A. Comparti edificati;

- in quanto al Piano Paesaggistico Regionale: TAV A Paesaggio Agrario di Continuità;
- tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico;

Si significa che, come da attestazione rilasciata dal Comune Zagarolo ed a cui si rimanda per ogni migliore precisazione, risulta che le u.i. pignorate sono da considerarsi "esente da diritti di Uso Civico" (all.7, attestazione inesistenza gravame uso civico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del comune di Zagarolo (Rm), sulla base dei documenti esibiti, la costruzione è attinente ai seguenti titoli edilizi, pratiche edilizie (all.8, titoli edilizi):

- Dia prot. 26954 del 20-11-2006;
- Elaborato grafico relativo a Dia acquisito con protocollo n. 90 del 03-01-2007;
- Richiesta di autorizzazione allo scarico impianto acque reflue prot.1630 del 21/01/2008;
- Permesso di costruire n.17 del 23-05-2008 e fine lavori protocollo n.22857 del 21/10/2008;
- Dia prot. 22858 del 21-10-2008 e fine lavori prot.8970/E del 07/04/2009;
- Si significa che come da attestazione rilasciata dal Comune di Zagarolo l'impianto di depurazione delle acque reflue, risulta autorizzato con Autorizzazione allo scarico n. 45 del 31/05/2010 (all.9, attestazione autorizzazione allo scarico). Ad oggi detta autorizzazione è scaduta non risultando rinnovi della stessa e pertanto l'immobile è privo di autorizzazione allo scarico.
- Non risulta il certificato di agibilità.

In riferimento a quanto sopra, confrontando lo stato dei luoghi con quanto legittimamente autorizzato, si riscontrano le seguenti difformità:

_ al piano S1:

- l'altezza misurata da pavimento a soffitto (verificata dove non vi è controsoffitto) è pari a metri 3,40 contro i metri 2,90 di progetto. Il piano S1 non è interrato ma emerge dal piano di campagna su tre lati, tra metri 0,5 e metri 1,20, essendo la quota variabile (l'altra porzione del fabbricato, non oggetto di procedura, si presenta con il piano S1 libero su tre lati, fuori terra).

- l'intercapedine è utilizzata come superficie utile;
- è stato realizzato un bagno ed un angolo cottura;

- ci sono n.3 finestre alte;

_ al piano T:

- il piano di calpestio interno è ad una quota superiore rispetto al piano di campagna e risulta rialzato su tre lati;
- l'altezza interna non è metri 2,90, ma è variabile da metri 2,75 a metri 3,43 essendo stata realizzata solo la falda inclinata del tetto e non anche il solaio piano a delimitare il volume tecnico sottotetto;

- le camere da letto hanno una superficie inferiore a metri quadrati 9,00 ed una ha la finestra tamponata;

- risultano variate le bucaure delle finestre;
- la scala di accesso ed il ballatoio esterni sono variati;

Per quanto sopra l'immobile è difforme e non sanabile. Ad oggi non risulta un ordine di rimessa in pristino né è possibile prevedere se e quando detto provvedimento potrebbe essere emesso. L'immobile mantiene pur sempre un suo valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento e pertanto sarà operato un abbattimento del valore di stima nella misura del 50%.

- si significa altresì che:

- l'immobile non è dotato di regolare autorizzazione allo scarico;
- relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia e all'APE, al momento dell'accesso forzoso non vi era alcun occupante e non è stato possibile reperirle. Per esattezza all'atto di provenienza è allegato l'APE, ma non è possibile considerarlo ancora valido essendo trascorsi dieci anni ed essendo mutate le condizioni dei luoghi;
- non risulta l'agibilità;
- da informazioni assunte dall'occupante la porzione dell'immobile confinante (non oggetto di procedura), l'impianto di adduzione dell'acqua è unico per entrambe le unità;
- non risulta l'adduzione del gas metano;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è gestito in condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa il C.T.U. ha proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / raggugiata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).
3. le superfici sono arrotondate all'unità;

Tanto sopra premesso si espone la seguente stima.

abitazione, foglio 25, particella 502, sub 3, e corte, foglio 25, particella 503

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
abitazione con annessa corte di pertinenza, in Zagarolo (Rm) Via dei Paesi Nuovi n.18.	138	1.000 €/mq	138.000 €	100%	138.000 €
Valore di stima					138.000 €

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito per cui risulta: $138.000 \text{ €} \times 10\% = \text{€} 124.200$.

Come illustrato al punto "REGOLARITA' EDILIZIA" l'immobile è difforme e non sanabile. Ad oggi non risulta un ordine di rimessa in pristino né è possibile prevedere se e quando detto provvedimento potrebbe essere emesso. L'immobile mantiene pur sempre un suo valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento e pertanto il valore di stima viene abbattuto nella misura del 50% per cui risulta: $124.200 \text{ €} \times 50\% = \text{€} 62.100$.

Per accedere agli immobili pignorati è necessario percorrere la strada privata catastalmente individuata al foglio 25, part. 505 che risulta di proprietà della società esecutata, ma non oggetto di pignoramento (all.3, atto di provenienza).

Questa strada si diparte dalla Via Dei Paesi Nuovi n.18, dove insiste un cancello chiuso da un lucchetto. Le chiavi del lucchetto sono nella disponibilità dell'attuale occupante l'altra porzione della bifamigliare che è distinta al sub.1. In favore del sub.1 risulta una servitù di passaggio pedonale e carrabile, ma non in favore delle unità immobiliari staggite (all.3, atto di provenienza).

Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile è prudenzialmente stimabile in € 4.000,00. Detto costo viene detratto dal valore stimato per cui risulta: $\text{€} 62.100 - \text{€} 4.000 = \text{€} 58.100$, ovvero in cifra tonda € 58.000.

Pertanto, tutto sopra premesso, complessivamente il lotto presenta il seguente

Valore finale di stima:

€ 58.000,00.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Verbali;
2. Rilievo;
3. Atto notarile;
4. Documentazione catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. C.D.U.
7. attestazione usi civici;
8. Titoli edilizi;
9. Attestazione autorizzazione allo scarico;
10. Documentazione fotografica;
11. Estratto di mappa catastale su foto aerea;

