

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 600/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Relazione LOTTO 1



Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 1	12
Elenco Allegati	15



All'udienza del 31/05/2018, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via dei Castagni, 2, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Cave (RM) - Via Potano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Potano

Oggetto della presente relazione è il LOTTO N° 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via dei Castagni, 2, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento in Comune di Cave, Località Morino, Via dei Castagni n. 2, di tipo popolare, al piano terra di edificio di tre piani fuori terra più seminterrato, composto da soggiorno con cucina a vista, bagno e camera, di ampiezza di mq 42 calpestabili e mq 48 commerciali, con accesso da corridoio comune, corrispondente al numero di interno 4, ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Compreso tra il predetto corridoio e gli appartamenti di interno 3 e 5, si caratterizza per l'affaccio unico con distacco su Via dei Castagni.

Il contesto urbanistico in cui si colloca è un'area periferica al margine di una zona con destinazione a servizi privati, a ridosso di un tessuto urbano consolidato con l'espansione del centro abitato alla fine degli anni 80, con minima dotazione di servizi primari, scarsità di parcheggi e lontano dai servizi di prima necessità.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione seppur completa si reputa integrarla con :

- Estratto di mappa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'u.i. di procedura è compresa tra gli appartamenti di cui interno 3 e 5, il corridoio comune e si affaccia con distacco su Via dei Castagni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,62 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,98 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2008 al 26/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 121, Sub. 31 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 103,29 Piano T interno 4
Dal al 26/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 121, Sub. 26 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,32 Piano T
Dal 23/04/2008 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 121, Sub. 31 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 103,29 Piano T interno 4
Dal al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 121, Sub. 31 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 103,29 Piano T interno 4

La particelle 121 sub 31 origina da frazionamento del 16/04/1996 in atti dal 06/05/1999 frazionamento per trasferimento di diritti (n.39324.1/1996) dalla soppressione della part. 121 sub 26 che a sua volta origina da fusione del 26/03//1991 in atti dal 20/02/1999 (n.28861.1/1991) delle part. 121 sub 3 e part. 121 sub 4 del

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	121	31		A4	3	2.5 VANI	49 mq	103,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sussiste corrispondenza nella disposizione del muro divisorio con il corridoio di parte comune. Tale difformità determina la consistenza di 48 mq rilevata inferiore ai 49 mq totali dichiarati in atti del catasto.

Si rende necessaria l'aggiornamento con presentazione di nuova denuncia DOCFA a rettifica.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla situazione catastale, seppure le approssimazioni intervenute nei diversi calcoli portano ad una differenza di consistenza di 1,00 mq, a favore di quella catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'Unità immobiliare trovasi in condizione di generale degradado.

Le pareti e i soffitti presentano manifestazioni di umidità con diffusa formazione di muffe. Le pareti in particolare al tatto risultano bagnate.

Gli infissi interni, quelli esterni, i pavimenti e pareti sono in condizioni scadenti.

Gli elementi impiantistici e gli arredi fissi denunciano a pieno la loro vetustà.

PARTI COMUNI

Condivise con tutte le altre unità immobiliari incluse nel fabbricato si annoverano gli spazi interni ed esterni di connettivo e di relazione, ed di ogni altro ordine condominiale per natura afferenti la part. 121.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censo, livello usi civici a carico della unità immobiliare pignorata, e per la particella che la comprende.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare di procedura presenta le seguenti caratteristiche:

- Strutture verticali: in telaio in c.a., tamponato da muratura con paramento esterno ad intonaco civile. Apparentemente molto carente di manutenzione;
- Solai: di interpiano in laterocemento per quanto intuibile;
- Copertura: piana;
- Esposizione: libera su 3 lati: prospetto principale a nord est con affaccio su Via dei Castagni.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di procedura si caratterizza per le seguenti peculiarità:

- Esposizione: affaccio unico sul prospetto di nord est, con distacco sulla via pubblica;
- Altezza utile interna 2,98 m;
- Pavimentazione interna: in piastrelle di gres ceramico, di qualità ordinaria; vetusti e usurati;
- Infissi esterni: ante al battente in legno, vetro singolo e chiusura esterna con avvolgibili in PVC, da ristrutturare;
- Portoncino di ingresso a partita unica in legno tamburato; cattivo stato di conservazione;
- Infissi interni: porte tamburate lisce; ordinarie in cattivo stato di conservazione;
- Finiture esterne di facciate: rifinita ad intonaco civile e tinteggiata; da ristrutturare;
- Impianto elettrico: sottotraccia funzionante; conformità non accertabile;
- Impianto idrico: con tubazioni in traccia, e produzione acqua calda con scaldabagno elettrico; conformità non accertabile;
- Impianto gas: bombole gpl;
- Impianto di riscaldamento: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1991 al 20/02/2008	**** Omissis ****	ISTRUMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGI Giorgio		45569	6386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	19/07/1991	34232	21895
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 20/02/2008 al 23/04/2008	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	20/02/2008	749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	18/04/2008	23678	13020
Dal 23/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ETTORRE Agostino	23/04/2008	76159	10454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizi di P.I. di ROMA 2	20/05/2008	17059	30340
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di P.I. di ROMA 2 aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 30/06/2011

Reg. gen. 30003 - Reg. part. 5783

Importo: € 1.420.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 710.000,00

Rogante: D'Ettorre Maria Raffaella

Data: 31/05/2011

N° repertorio: 6364

N° raccolta: 3866

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Servizi di P.I. di ROMA 2 il 14/11/2017

Reg. gen. 52896 - Reg. part. 36355

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Cave, l'unità immobiliare ricade in area destinata a Servizi Privati per attività commerciali e artigianali di servizio, direzionali e servizi - Zona SP, Sottozona SPb.

Parametri urbanistici ed edilizi

SP b Ift 2,00 mc/mq;

Altezza max 10,50 m;

78° piani m 2.

Ulteriori specificazioni si rimanda all'art. 78 delle N.T.A. di PUCG vigente approvato con D.C.C. N. 16 DEL 15/04/2019

Il bene non ha capacità edificatoria residua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui ricade l' U.I. in descrizione, è stato costruito in forza di:

- Licenza Edilizia n. 31/75 del 02/05/1975 e successive varianti:

n. 130/75 del 24/11/1975;

n. 99/77 del 30/12/1977;

- Concessione in Sanatoria 23/78 del 28/06/1990 ai sensi della Legge n° 47/85 art. 13 per ristrutturazione interna Insula Fb7 fabbricato n° 8 - Pratica Edilizia N.29/1990

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla situazione catastale, seppure le approssimazioni intervenute nei diversi calcoli portano ad una differenza di consistenza di 1,00 mq, a favore di quella catastale.

Lo stato dei luoghi non è corrispondente all'ultima autorizzazione, la sovrapposizione dei grafici di rilievo del sopralluogo

per una diversa distribuzione interna, per un incremento della superficie utile netta di 2,76mq .

Al sopralluogo del 01.03.2024, si riscontra :

- non risulta il disimpegno centrale;
- il divisorio tra cucina e camera è trasposto con diverso sviluppo in altra posizione;
- il divisorio sul corridoio condominiale, risulta arretrato e allineato con la faccia opposta del pilastro;

Il successivo confronto con i grafici

L'u.i. pignorata è priva di impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile accertare l'esistenza della conduzione amministrativa del condominio.



Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Ricadono nel presente procedimento esecutivo n. 4 beni di natura diversa:

- * Bene n.1: appartamento;
- * Bene n.2: immobile industriale;
- * Bene n.3: terreno non agricolo;
- * Bene n.4: terreno parte non agricolo, parte boschivo.

Di cui:

Il Bene n. 1, costituisce unità immobiliare economicamente autonoma

Gli altri beni sono accomunati da una medesima destinazione urbanistica fortemente influenzati dalla unicità organica dello strumento attuativo, che ne favorisce teoricamente l'aggregazione in funzione di una maggior appetibilità sul mercato immobiliare,

I beni n.2, n.3 e n.4 (parte di natura non agricola) ricadono nella stessa sottozona di PUCG per il quale si prevede un intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata con Permesso a Costruire subordinato a stipula di convenzione per la realizzazione delle aree da destinarsi a uso pubblico e alla sottoscrizione di atto d'obbligo che vincoli all'uso pubblico tali aree.

La restante parte, maggioritaria, del Bene n.4 a destinazione boschiva, ricade in zona N, "Territorio Naturale", inedificabile, nella quale sono consentiti interventi ambientali compatibili con gli usi: Ricreativi, Formativi, Turistico ricettivo

Pertanto, si reputa procedere alla formazione dei seguenti:

- * LOTTO 1: costituito dal solo Bene n.1;
- * LOTTO 2: costituito dai Beni n.2, n.3 e n.4

L'inclusione del Bene n.4 integralmente nel LOTTO 2 si valuta quale apporto di valore aggiunto in ragione di possibili complementarità delle ragion d'uso nascenti dalle diverse destinazioni urbanistiche.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via dei Castagni, 2, interno 4, piano T
Appartamento in Comune di Cave, Località Morino, Via dei Castagni n. 2, di tipo popolare, al piano terra di edificio di tre piani fuori terra più seminterrato, composto da soggiorno con cucina a vista, bagno e camera, di ampiezza di mq 42 calpestabili e mq 48 commerciali, con accesso da corridoio comune, corrispondente al numero di interno 4, ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Compreso tra il predetto corridoio e gli appartamenti di interno 3 e 5, si caratterizza per l'affaccio unico con

distacco su Via dei Castagni. Il contesto urbanistico in cui si colloca è un'area periferica al margine di una zona con destinazione a servizi privati, a ridosso di un tessuto urbano consolidato con l'espansione del centro abitato alla fine degli anni 80, con minima dotazione di servizi primari, scarsità di parcheggi e lontano dai servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 121, Sub. 31, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Via dei Castagni, 2, interno 4, piano T	48,00 mq	600,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Valore di stima:					€ 28.800,00

Valore di stima: € 28.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	570,00	€

Valore finale di stima: € 25.350,00

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona. Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo dicembre 2023 - marzo 2024, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato. La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Il valore ottenuto è espressione del prezzo di mercato ricercato per l'immobile di nostro interesse, avente le seguenti caratteristiche:

- tipologia: Appartamento,
- piano: terra senza ascensore;

- ampiezza: 48,00 mq (sup. Commerciale); - Superficie calpestabile: mq 42;
- dotazione servizi igienici: 1;
- qualità: Economica
- stato di manutenzione: Decadente;
- età edificio: 41 - 60 anni (costruzione 1980 ???);
- posizione: periferica;
- altre dotazioni: no impianto gas, no impianto riscaldamento.

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 600,00 €/mq (cfr. Allegato: Prospetto per la determinazione del prezzo di mercato).

B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA:

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C),

1. BENE 1. Tale bene esprime la superficie commerciale di mq 48,00 come da calcolo in Consistenza immobiliare, pertanto, in applicazione di quanto sopra esposto, il VALORE VENALE del bene si stima in: 48,00 mq x 600,00 €/mq = € 28.800,00.

Addividendo per il lotto unico al seguente:

VALORE DI STIMA: € 28.800,00 [1]

Tenuto conto:

- dell'abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto ad assenza di garanzia per vizi occulti, pari a € 2880,00; [2]
- della decurtazione relativa alle spese (costi di sanatoria) necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, quantificabili in totali € 570,00; [3]

risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] il:

VALORE FINALE DI STIMA = € (28.800,00 - 2.880,00 - 570,00) = € 25.350,00

come rappresentato nelle tabelle precedenti.

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.

Guidonia Montecelio, li 29/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea

14 di 15

- 1.1. Estratto MAPPA
- 1.2. Ortofoto
- 1.3. Planimetria
- 1.4. Visura Catastale
- 1.5. Atti di provenienza
 - 1.5.1. COMPRAVENDITA 21 06 1991 not.Giorgi rep 45569
 - 1.5.2. nota rp13020 del 18 04 2008 TRASFERIMENTO IMMOBILI
 - 1.5.3. 20080423 VENDITA not D'Ettorre rep 76159
- 1.6. Formalità pregiudizievoli - note
 - 1.6.1. EleForm_121_31
 - 1.6.2. nota_rp5783 del 03 06 2011 IPOTECA
 - 1.6.3. nota_rp36355 del 14 11 2017 PIGNORAMENTO
- 1.7. TITOLI EDILIZI-Copia_DocPrincipale
- 1.8. Grafici di rilievo
 - 1.8.1. Grafici di rilievo-rp01
 - 1.8.2. Grafici di rilievo-rp02
- 1.9. Determinazione prezzo di mercato
- 1.10. Documentazione fotografica

