

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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



All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Cavour 5 - 00035 - Olevano Romano (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 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Loc. Monte Rigorio - Via Fossecanneto n. 267/A

Villetta di un solo piano fuori terra di circa 135 mq coperti con annessa corte esclusiva parzialmente pavimentata e restante sistemazione a giardino, complessivamente per la superficie fondiaria di 1808 mq catastali, sita in Morlupo, Località Monte Rigorio, Via Fossecanneto n. 267/A, con accesso da strada privata (strada n.4 in cartellonistica).

L'abitazione è composta da ampio soggiorno, cucina, due disimpegni, un ripostiglio, due bagni e due camere (una dotata di cabina armadio) che si affacciano unicamente sulla corte interna.

Il fabbricato occupa l'angolo sud-est del lotto compreso tra la strada privata e il confine sud, con sviluppo lineare sugli stessi a formare una V con visuale aperta sull'interno del lotto con sfondo lo scenario del giardino organizzato su terrazzamenti degradanti in direzione opposta verso il fosso di Valle Marano.

L'unità immobiliare sviluppa: per l'abitazione una superficie netta interna di mq 135 calpestabili per una superficie commerciale di mq 135; per la corte esclusiva di circa 1600 mq, una superficie commerciale di mq 42,80; unitamente una superficie complessiva di 177,80 mq commerciali.

Urbanisticamente collocata in area con destinazione agricola, sorge su uno degli innumerevoli crinali del paesaggio morlupese in un contesto urbano marginale fatto di case sparse con modesto sviluppo planimetrico ed altezza limitata. Dista dal centro di Morlupo circa 3 km con percorso tramite la S.P.17a Morlupo-Capena.

L'area su cui sorge è sprovvista di servizi primari per i quali bisogna far riferimento esclusivamente al centro di Morlupo, l'unico collegamento ad essi è rappresentato dalla strada provinciale suddetta, che si realizza obbligatoriamente con mezzi privati. La strada è raggiungibile percorrendo circa 800 metri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Nella superficie fondiaria dichiarata rientra la quota con destinazione strada privata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Loc. Monte Rigorio - Via Fossecanneto n. 267/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione seppur completa si reputa integrarla con:

- Estratto di mappa (crf. Allegato 1);
- Ortofoto (crf. Allegato n 2).

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)

CONFINI

Stada privata, proprietà particella 71, proprietà particella 66, Fosso Valle Marano, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,30 m	Terra
Giardino fino alla concorrenza della superficie coperta = 135 / 1600 mq	135,00 mq	135,00 mq	0,10	13,50 mq	0,00 m	
Giardino per la restante superficie (1600 - 135)	1465,00 mq	1465,00 mq	0,02	29,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				177,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,80 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rileva la superficie convenzionale, essere superiore di quella catastale, pur essendovi nel caso in esame perfetta coincidenza delle norme di calcolo.

Sup. convenzionale = 177,80 mq > Sup. catastale = 163 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2001 al 11/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano Terra
Dal 03/07/2001 al 11/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 8,06 Piano Terra
Dal 11/10/2001 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano Terra
Dal 11/10/2001 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 8,06 Piano Terra
Dal 19/05/2005 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 406,71 Piano Terra
Dal 29/07/2005 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 406,71 Piano Terra Graffato 502
Dal 29/07/2005 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 735,95 Piano Terra Graffato 502



Dal 10/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 735,95 Piano Terra Graffato 502
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 78, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 163,00 mq Rendita € 735,95 Piano Terra Graffato 502

06/06/2024: data aggiornamento Visura Catastale

03/07/2001: Costituzione catasto Fabbricati - Pratica n. 655208 in atti dal 03/07/2001 COSTITUZIONE (n. 8139.1/2001)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

crf. Allegati nn. 3.1, 3.2 e 3.3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	78	501		A7	2	7.5 vani	165 mq	735,95 €	Terra	502

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria (crf. Allegati 4 e Allegato 7)

La rappresentazione grafica in planimetria catastale è coincidente con lo stato di fatto ma non concorde con quello legittimo (D.I.A. del 28/11/2001 prot n. 19396), non risultanti ancora istruite le due pratiche relative alla richieste di condono ai sensi della L.326/2003 e successiva Legge Regionale n. 12/2004 rispettivamente presentate il 10.12.2004 prot. 19999 pratica 364/2004(crf. Allegato 9.6) e prot. 20000 pratica 365/2004 (crf. Allegato 9.7),

In data 14.08.2024 l'ufficio "GESTIONE DEL TERRITORIO" del Comune di Morlupo in evasione della pratica di accesso agli atti amministrativi prot. 14945 del 15.07.2004 si riserva ogni più ampia valutazione sull'ammissibilità delle istanze anche alla luce del P.T.P.R successivamente approvato (crf. Allegato 9.1).

STATO CONSERVATIVO

L'intera proprietà pignorata versa in stato di abbandono (crf. Allegato 11 - Documentazione fotografica). Alla visita del 07.08.2024 i locali interni erano completamente invasi da ragnatele che si sono dovute rimuovere per poter procedere al rilievo metrico e fotografico degli stessi, all'esterno la vegetazione incolta ha reso inaccessibile parte del giardino occultandone i varchi dal secondo gradone.

Stato conservativo, complessivamente, MEDIOCRE.

PARTI COMUNI

Il caso non sussiste.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene di interesse è gravato da servitù di passaggio quale si desume dalla trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di Roma 2, formalità n. 15375 del 25/07/1986, dell'atto di divisione a rogito notaio Fabrizio Polidori del 09/07/1986, rep. 9227/1029, e nella quale si legge: "Le parti si davano infine atto che lungo il confine fra la particella 67 e la particella 31 corre la mezzeria di una strada privata, della larghezza di metri lineari quattro, gravata di servitù di passaggio." (crf.: Allegato 6.7 - 1986_trasc_RP_15375).

Si evidenzia:

- che l'attuale particella 78 corrispondente al cespite pignorato è originata dalla ex 67;
- che, relativamente al fronte della part. 78, la strada suddetta è concorde con il tracciato di quella esistente in loco con apposto segnale nome strada riportante la dicitura Loc. Monte Rigorio - STRADA n. 4, come suffragato dalla ricostruzione su mappa catastale attuale dello stato dei luoghi al 09/07/1986. (crf.: Allegato 7.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata presenta le seguenti caratteristiche:

- Sviluppo verticale di un solo piano fuori terra;
- Esposizione: libera su tre lati, con i due dove sono presenti le vedute è privilegiata l'affaccio a Nord e ad Ovest; cieca per i restanti;
- Altezza utile interna: variabile da 2,10 a 2,26 m.
- Strutture verticali in muratura; Buono stato
- Solai: solo di copertura, presumibilmente in latero cemento ad una falda leggermente inclinati sul fronte della corte interna; Buono stato
- Copertura: piana a seguire la pendenza dei solai; Buono stato;
- Manto di copertura; non presente; coronamento dei muretti perimetrali con tegole; Buono stato;
- Pareti esterne ed interne: rivestimento in pietra (parti esterne parzialmente), ad intonaco civile e tinteggiate, su ambo i lati, con tracce di umidità; mancano zoccolature esterne ed interne; da ristrutturare;



- Pavimentazione interna: in gres e vinilico; Mediocre stato;
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, in alluminio verniciato prive di oscuramento esterno porte tamburate cieche o con specchiatura a vetri; buone condizioni;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia non in servizio;
- Terreno esclusivo: corte pavimentata giardino; cattivo stato di manutenzione;
- Posto auto: posto scoperto su area cortilizia.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla data di accesso non risulta abitato continuativamente. Lo stato di conservazione ne è conferma.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2001 al 10/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BISSI RENATO	11/10/2001	39877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	22/10/2001	42037	29362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TAVASSI GIORGIO	10/10/2005	114979	21412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	13/10/2005	67013	39134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

crf. Allegati 5.1 e 5.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi PP. II. di ROMA 2 aggiornate al 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Servizio PP. II. di ROMA 2 il 13/10/2005
Reg. gen. 67014 - Reg. part. 19330
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Rogante: TAVASSI GIORGIO
Data: 10/10/2005
N° repertorio: 114979
N° raccolta: 21413

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Servizi PP. II. di ROMA 2 il 29/01/2024
Reg. gen. 67014 - Reg. part. 3368
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

(Allegati nn. 6.5 e 6.6)



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in trattazione ricade in

ZONA DI PRG in vigore Tav. 13/A: Sottozona "E3 - Zona agricola di particolare pregio ambientale";

P.T.P.R. in vigore : Tav.A20 Fg. 365 - Parte in "Paesaggio Naturale" e parte in "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore";

TAV. B20 fg 365 - Parte all'interno dei "Beni Paesaggistici - Ricognizione delle aree tutelate per legge (Art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.Lvo 42/2004), parte in lett. g)"Aree boscate (art. 10 L.R. 24/98)" parte in lett. m) "Aree di interesse archeologico già individuate (Art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98)";

TAV. C20 fg 365 - All'interno dei "Parchi archeologici e culturali (Artt. 31 ter L.R. 24/98)" e in "Sistema agrario a carattere permanente (Artt. 31 bis e 31 bis. 1 L.R. 24/98)";

LE ZONE DI CUI SOPRA SONO NORMATE DAL DETTATO DELLA LEGGE REGIONALE N. 38 DEL 22 DICEMBRE 1999 CONTENENTE LE NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO E DALLA LEGGE REGIONALE 17 MARZO 2003, N. 8.

- ZONE VINCOLATE (Art. 40 delle N.T.A.)

NORME TRANSITORIE (Art. 41 delle N.T.A.)

A maggior dettaglio si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile in trattazione risultano:

1) rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in Sanatoria 73/2001 (Allegati nn. 9.2, 9.3 e 9.4);

- DIA 28.11.2001 prot. n. 19396 (Allegato 9.5).

2) richieste n. 2 domande di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2004 e successiva Legge Regionale n. 12/2004:

- in data 10.12.2004 protocollo n. 19999 pratica n. 364/2004 (Allegato 9.6);

- in data 10.12.2004 protocollo n. 20000 pratica n. 365/2004 (Allegato 9.7);

al 14.08.2024 non ancora istruite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 non è concorde con quello legittimo derivante dall'ultima autorizzazione DIA 28.11.2001 prot.19396.

Rispetto ad esso risulta un ampliamento con cambio di destinazione del garage in camera, ampliamento di ulteriore superficie residenziale per parte del nuovo bagno e del soggiorno sul lato ingresso e una diversa disposizione interna dell'ala a confine con la strada.

Queste difformità contemplate nella scheda catastale attuale hanno formato oggetto delle successive richieste di condono edilizio di cui le pratiche 364/2004 prot. n. 19999 e 365/2004 n. 20000 del 10.12.2004 sopra descritte.

Il tutto rappresentato graficamente nei grafici di rilievo (Allegato 7)

In merito alle stesse si riporta stralcio della comunicazione del DIPARTIMENTO TECNICO del Comune di Morlupo con lettera del 14.08.2024 ad evasione della pratica di accesso agli atti amministrativi prot. 14945 del 15.07.2004 (Allegato 9.1):

“Si comunica altresì che l'immobile richiamato è stato oggetto di presentazione di due domande di condono edilizio richieste ai sensi della Legge n. 236/2003 e successiva Legge Regionale n. 12/2004, le stesse sono state presentate in data 10.12.2004 prot. n. 19999 pratica n. 364/2004 e in data 10.12.2004 prot. n. 20000 pratica n. 365/2004.

Ad oggi le pratiche non risultano istruite e l'ufficio si riserva ogni più ampia valutazione sull'ammissibilità delle istanze anche alla luce del P.T.P.R. successivamente approvato.”

Per le stesse risultano versati:

-- Prot. 19999 --

€ 97,35 per eccedenza del 10% dell'oblazione per concessione del titolo abilitativo in sanatoria;

€ 876,15 per oblazione;

€ 336,30 per contributo oneri concessori;

per complessivi € 1.309,80,

-- Prot. 20000 --

€ 68,64 per eccedenza del 10% dell'oblazione per concessione del titolo abilitativo in sanatoria;

€ 617,76 per oblazione;

€ 187,20 per contributo oneri concessori;

per complessivi € 873,60

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 (allegato 10), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Loc. Monte Rigorio - Via Fossecanneto n. 267/A
Villetta di un solo piano fuori terra di circa 135 mq coperti con annessa corte esclusiva parzialmente pavimentata e restante sistemazione a giardino, complessivamente per la superficie fondiaria di 1808 mq catastali, sita in Morlupo, Località Monte Rigorio, Via Fossecanneto n. 267/A, con accesso da strada privata (strada n.4 in cartellonistica). L'abitazione è composta da ampio soggiorno, cucina, due disimpegni, un ripostiglio, due bagni e due camere (una dotata di cabina armadio) che si affacciano unicamente sulla corte interna. Il fabbricato occupa l'angolo sud-est del lotto compreso tra la strada privata e il confine sud, con sviluppo lineare sugli stessi a formare una V con visuale aperta sull'interno del lotto con sfondo lo scenario del giardino organizzato su terrazzamenti degradanti in direzione opposta verso il fosso di Valle Marano. L'unità immobiliare sviluppa: per l'abitazione una superficie netta interna di mq 135 calpestabili per una superficie commerciale di mq 135; per la corte esclusiva di circa 1600 mq, una superficie commerciale di mq 42,80; unitamente una superficie complessiva di 177,80 mq commerciali. Urbanisticamente collocata in area con destinazione agricola, sorge su uno degli innumerevoli crinali del paesaggio morlupese in un contesto urbano marginale fatto di case sparse con modesto sviluppo planimetrico ed altezza limitata. Dista dal centro di Morlupo circa 3 km con percorso tramite la S.P.17a Morlupo-Capena. L'area su cui sorge è sprovvista di servizi primari per i quali bisogna far riferimento esclusivamente al centro di Morlupo, l'unico collegamento ad essi è rappresentato dalla strada provinciale suddetta, che si realizza obbligatoriamente con mezzi privati. La strada è raggiungibile percorrendo circa 800 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 78, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502

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

Valore di stima del bene: € 165.985,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Morlupo (RM) - Loc. Monte Rigorio - Via Fossecanneto n. 267/A	177,80 mq	890,00 €/mq	€ 165.985,00	100,00%	€ 165.985,00
Valore di stima:					€ 165.985,00

Valore di stima: € 165.985,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 149.386,50

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.

Olevano Romano, li 02/02/2025

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

Firmato Da: MORRONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 471 e7d3626f9f9ebc0d1055774c071