

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 286/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 348 3386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA LIGURIA 20, scala A, interno 11, piano 2.

DESCRIZIONE

Abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale.

L'immobile è posto al piano secondo della scala A, individuato all'interno n.11. Al momento dell'accesso è risultato un appartamento composto da una zona soggiorno, pranzo, con angolo cottura e caminetto, un corridoio di disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone prospiciente su via Liguria con accesso dalle camere da letto dove è posta esternamente la caldaia. Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967, di recente è stata oggetto di interventi di efficientamento energetico e strutturali per cui è stata presentata Cilas protocollo n.109582 del 10-10-24.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

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, alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo.

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.

In atti è depositata relazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Giulia Messina Avitrano, Notaio in Corleone, in data 03/09/2024.

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 separazione legale dei beni.

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine rilasciato dal Comune di Fonte Nuova, gli esecutai hanno scelto il regime della separazione legale.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala A, via Liguria, appartamento interno 10, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
abitazione	67,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq
balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq
Totale superficie convenzionale arrotondata al mq:				82,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 25, Part. 324, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 19/09/2006 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 25, Part. 324, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 25, Part. 324, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 91 m ² , Totale: escluse aree scoperte: 88 m ² mq Rendita € 278,89 Piano 2

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
LEF	25	324	16	1	A4	2	4,5 vani	Totale: 91 m ² , Totale: escluse aree scoperte: 88 m ²	278,89 €	2

Corrispondenza catastale

Si segnala che la planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

PATTI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione in riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione. Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 che è stata di recente oggetto di interventi di efficientamento energetico e strutturali per cui è stata presentata Cilas protocollo n.109582 del 10-10-24.

PARTI COMUNI

L'appartamento è parte di un Condominio la cui gestione è affidata **** Omissis **** in qualità di amministratore p.t., iscritto alla ** Omissis ***.

Si è provveduto a richiedere il regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali: l'Amministratore ha riferito che " *Il Regolamento Condominiale non mi è stato trasmesso dalla precedente amministratrice a cui già, da quanto indicatomi, non era stato consegnato. Dubito che ne sia mai stato redatto uno. In compenso esistono delle tabelle millesimali, mutate nel corso delle gestioni attraverso i Bilanci di cui vi invio la Tabella di Proprietà Generale.*" In allegato si rimettono le comunicazioni intercorse e la documentazione richiamata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 con struttura mista in muratura portante e cemento armato. Il fabbricato presenta un accesso dalla via Liguria che immette in un cortile interno su cui insistono due corpi scala che disimpegnano gli appartamenti ai vari piani. La copertura è piana a terrazzo, le facciate sono rifinite ad intonaco (è stato applicato il cappotto esterno), gli infissi delle finestre sono in pvc con persiane in ferro di recente sostituzione. Le condizioni del fabbricato sono buone essendo stato oggetto di recenti lavori di efficientamento energetico e strutturali. Per quanto eventualmente non descritto si rimanda alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati che vi risiedono con i propri figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Magliulo	27/05/2004	5279	1303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/06/2004	18314	29898
Dal 27/05/2004 al 19/09/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Magliulo	27/05/2004	5279	1303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/06/2004	18314	29898
Dal 19/09/2006 al 20/10/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Coppi	19/09/2006	120265	18435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/09/2006	38351	63271
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Mattielli	20/10/2009	23508	2589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/10/2009	34980	66938
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Mattielli	20/10/2009	23508	2589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/10/2009	34980	66938

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbbcb6e93ca7984409

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 26/10/2009

Reg. gen. 20561 - Reg. part. 66939

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Rogante: Notaio Laura Mattielli

Data: 20/10/2009

N° repertorio: 23509

N° raccolta: 2590

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 14/05/2015

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 18602

Quota: 1/1

Importo: € 3.622,24

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.803,38

Rogante: Giudice di Pace di Tivoli

Data: 29/09/2014

N° repertorio: 811

N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/08/2024

Reg. gen. 35350 - Reg. part. 47780

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalla relazione Notarile risulta anche Trascrizione nn.49332/34133 del 17/11/2020, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/10/2020 n.2727 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli. La procedura risulta estinta come da provvedimento di udienza del 14/07/2022 che si rimette in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967; si è provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti al Comune di Guidonia Montecelio inerente alle seguenti pratiche edilizie richiamate nell'atto di provenienza:

- _ permesso di costruzione prot.n.9 del 15 novembre 1965;
- _ permesso di costruzione n.233 del 7 settembre 1971;
- _ la originaria licenza edilizia;
- _ ogni eventuale altra pratica edilizia collegata;
- _ agibilità;

La documentazione risultante presso gli archivi del Suet e che è stata esibita allo scrivente all'esito della domanda di accesso agli atti inoltrata è la seguente:

- _ permesso di costruzione apertura vano porta-finestra prot.n.9 del 15/11/1965; è mancante l'elaborato grafico progettuale;
- _ permesso di costruzione di due balconi prot.n.233 del 7-09-1971, con successiva comunicazione inizio lavori prot.18555 del 09/11/1971 e comunicazione di fine lavori prot.07250 del 11/04/1972; è mancante l'elaborato grafico progettuale;

Ai sensi dell'Art. 9-bis del DPR 380/2001, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi, lo stato legittimo è quello desumibile dalle prime planimetrie catastali. Nel caso di specie risultano due titoli edilizi rilasciati, ma essendo mancante l'elaborato grafico progettuale, si terrà conto della planimetria catastale di impianto.

Confrontando detta planimetria con lo stato dei luoghi come da rilievo effettuato, si riscontrano le seguenti difformità:

- _ diversa distribuzione interna e controsoffittatura.

Si ritiene possibile sanare lo stato dei luoghi presentando una C.I.L.A. "tardiva" ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001. La spesa per questa pratica compreso l'aggiornamento catastale è stimata in € 3.000,00 (spese tecniche per incarico professionale, sanzione pecuniaria, diritti). Detta somma sarà detratta dal valore finale di stima.

Non risulta il certificato di agibilità.

Risulta presentata CILA-SUPERBONUS, Cilas protocollo n.109582 del 10-10-24, con comunicazione di fine Lavori prot.n. 109582 del 10-10-2024, come inviata allo scrivente dal Progettista e D.L. Ad oggi la situazione contabile dei lavori in oggetto non è nota all'amministratore del Condominio come meglio evidenziato al seguente punto "Vincoli ed oneri condominiali".

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.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è parte di un Condominio la cui gestione è affidata **** Omissis **** in qualità di amministratore p.t., iscritto alla A.N.AMM.I. **** Omissis ****.

Si allega prospetto contabile fornito dall'Amministratore da cui risulta tra saldo del 2024 e rate 2025 un totale di rate scadute pari a € 7.310,92. Detta somma sarà detratta dal valore finale di stima. L'ammontare medio delle spese Condominiali è di € 125,00 a bimestre.

In relazione alla contabilità dei lavori relativi agli interventi per l'efficientamento energetico e strutturali per cui è stata presentata CILA-SUPERBONUS, Cilas protocollo n.109582 del 10-10-24, e per cui risulta la comunicazione di fine Lavori, registrata con prot.n. 109582 del 10-10-2024 Comune di Guidonia Montecelio, come inviata allo scrivente dal Progettista e D.L., l'amministratore ha riferito che *"Purtroppo come accennato per le vie telefoniche, ad oggi la Ditta esecutrice delle opere è insolvente in quanto non ha completato tutte le opere in oggetto ma non ha neanche fornito tutta la documentazione richiesta dallo scrivente che costituisce parte fondamentale del lavoro svolto."* Ad oggi pertanto la situazione contabile dei lavori in oggetto non è nota all'amministratore del Condominio.

In allegato si rimettono le comunicazioni intercorse e la documentazione richiamata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA LIGURIA 20, scala A, interno 11, piano Abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale.

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

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa si è 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;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA LIGURIA 20, scala A, interno 11, piano 2	82,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 131.200	1/1	€ 131.200
Valore di stima:					€ 131.200

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.

Pertanto risulta: € 131.200 x 0,9 = € 118.080,00.

Dal valore così determinato si detraggono le spese condominiali insolute ed i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale per cui risulta: € 118.080,00 -€ 7.310,92-€3.000,00 = 107.769,08 ovvero in c.t. per eccesso € 107.800,00

Valore finale di stima:

€ 107.800,00

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, data del deposito telematico

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ rilievo
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ atto di provenienza
- ✓ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine
- ✓ documentazione catastale
- ✓ documentazione condominio
- ✓ pratiche edilizie
- ✓ provvedimento di estinzione

LOTTO UNICO

Abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Guidonia Montecelio (RM) - VIA LIGURIA 20. L'immobile staggito è posto al piano secondo della scala A, interno n.11. Al momento dell'accesso è risultato un appartamento composto da una zona soggiorno, pranzo, con angolo cottura e caminetto, un corridoio di disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone prospiciente su via Liguria con accesso dalle camere da letto dove è posta esternamente la caldaia. Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 che recentemente è stata oggetto di interventi per l'efficientamento energetico e strutturali per cui è stata presentata CILA-SUPERBONUS, Cilas protocollo n.109582 del 10-10-24.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 324, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA LIGURIA 20, scala A, interno 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 324, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4	Totale superficie convenzionale arrotondata al mq	82,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione in riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione. Trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967, di recente ristrutturata con interventi per l'efficientamento energetico e strutturali per cui è stata presentata CILA-SUPERBONUS, Cilas protocollo n.109582 del 10-10-24.		
Descrizione:	Abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale. L'immobile è posto al piano secondo della scala A, individuato all'interno n.11. Al momento dell'accesso è risultato un appartamento composto da una zona soggiorno, pranzo, con angolo cottura e caminetto, un corridoio di disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone prospiciente su via Liguria con accesso dalle camere da letto dove è posta esternamente la caldaia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 26/10/2009

Reg. gen. 20561 - Reg. part. 66939

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Rogante: Notaio Laura Mattielli

Data: 20/10/2009

N° repertorio: 23509

N° raccolta: 2590

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 14/05/2015

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 18602

Quota: 1/1

Importo: € 3.622,24

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.803,38

Rogante: Giudice di Pace di Tivoli

Data: 29/09/2014

N° repertorio: 811

N° raccolta: 2014

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/08/2024

Reg. gen. 35350 - Reg. part. 47780

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura