

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2024 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
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 287/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico.....	14

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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- abitazione e posto auto coperto in rimessa condominiale ubicati in Morlupo (RM), in catasto via Dei Villini snc, sul posto civico n.18. La rampa di accesso alla rimessa condominiale è in via Ludovico Ariosto n.14.

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale oltre a posto auto coperto di pertinenza. La posizione è favorevole essendo ben collegata ai servizi primari e a poca distanza dalla via Flaminia e dalla stazione ferroviaria linea Roma-Viterbo.

Al momento dell'accesso è risultato quanto segue:

- appartamento posto al piano 3 con ascensore, composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, corridoio di disimpegno, corte giardino esternamente; lo stato di manutenzione è normale, le finiture consistono in pavimenti in monocottura, intonaco tinteggiato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera, grate in ferro e sistema di oscuramento con tapparella avvolgibile. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

Il riscaldamento è autonomo. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'ape, al momento dell'accesso nessuno era presente e non è stato possibile reperirle;

- posto auto coperto pertinenziale in rimessa condominiale al piano terra con ascensore; presenta pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacati.

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.

I beni descritti anche se catastalmente distinti hanno uno stretto rapporto pertinenziale per cui si ritiene di formare un lotto unico per motivi di maggiore appetibilità economica e migliore vendibilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, datata 18 settembre 2024.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Circa lo stato civile dell'esecutata la stessa risulta di stato libero per divorzio avvenuto in data 26/04/2002 dal Sig. **** Omissis ****. L'immobile è stato acquistato con atto Dottor Massimo De Santis, Notaio in Roma, in data 28/02/2006 e l'esecutata ha dichiarato di essere divorziata e di stato civile libero come risulta anche dall'allegato certificato ANPR.

CONFINI

Come da atto notarile risulta:

- appartamento posto al piano terzo, catastalmente distinto con il numero interno venticinque (int.25), confinante con appartamento int.26, vano scale, distacco, salvo altri. Si significa che sul posto e nelle rendicontazioni condominiali l'appartamento risulta distinto come interno 26.
- posto auto distinto con il numero quindici/p (n.15/p), confinante con spazio di manovra, posto auto n.16/p, terrapieno a due lati, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
abitazione	41,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq
corte giardino	47,00 mq	47,00 mq	0,1	4,70 mq
posto auto coperto	catastale 14,00 mq	catastale 14,00 mq	0,35	4,90 mq
Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq:				57,00 mq

Le consistenze si riferiscono a quanto regolarmente autorizzato o sanabile.

Nello specifico per superficie convenzionale 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 / ragguagliata 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 risultanze sono arrotondate al metro quadro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/2000 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1118, Sub. 50 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 14,25 Piano T
Dal 14/04/2000 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1118, Sub. 79 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 56 m ² Totale: escluse aree scoperte: 51 m ² Piano 3 Graffato 80

Dal 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1118, Sub. 50 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 14,25 Piano T
Dal 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1118, Sub. 79 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 56 m ² Totale: escluse aree scoperte: 51 m ² Rendita € 247,90 Piano 3 Graffato 80

DATI CATASTALI

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
11	1118	50	C6	5	12 mq	14 mq	14,25 €	T
11	1118	79 e 80 graffati	A2	1	3 vani	Totale: 56 m ² Totale: escluse aree scoperte: 51 m ²	247,9 €	3

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale, gli immobili sono individuabili, ma si evidenzia quanto segue:

_ nella visura catastale risulta l'indirizzo senza civico, mentre sul posto è il civico 18.

_ la planimetria catastale differisce rispetto al rilievo dello stato dei luoghi perché la corte giardino sul posto è più piccola essendo una porzione attualmente ad uso passaggio condominiale;

_ catastalmente e nell'atto di provenienza l'appartamento è distinto con il numero interno venticinque (int.25), confinante con appartamento int.26, vano scale, distacco, salvo altri. Si significa che sul posto e nelle rendicontazioni condominiali l'appartamento risulta distinto come interno 26.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

PATTI

Per quanto potuto accertare nulla risulta.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento alla data di costruzione ed alla tipologia, l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le unità staggite sono parte di un Condominio. Si è provveduto a richiedere il regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali che si allegano alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature leggere in laterizio (non portanti), pareti intonacate, copertura a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile è stato oggetto di accesso forzoso ed è libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2000 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale Giovanni, Notaio in Roma	14/04/2000	116188	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/04/2000	10377	15865
Dal 28/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo De Santis, Notaio in Roma	28/02/2006	13654	7434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/03/2006	6452	11943

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 02/03/2006
 Reg. gen. 3688 - Reg. part. 11944
 Quota: 1/1
 Importo: € 375.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 125.000,00
 Rogante: Notaio DeSantis Massimo

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 18/09/2024

Reg. gen. 36615 - Reg. part. 49751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU. Comunque al momento del rilascio della concessione edilizia l'area risultava in zona B2 di PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Morlupo l'unità immobiliare staggita è attinente ai seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n 117_1997;

Concessione Edilizia n 80_1999 in variante;

_non risulta l'agibilità;

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria di progetto in variante.

Nello specifico l'appartamento presenta una diversa distribuzione interna con accorpamento di una porzione dell'unità immobiliare confinante. La divisione interna è conforme alla planimetria catastale. Quest'ultima differisce rispetto al rilievo perché la corte giardino sul posto è più piccola essendo una porzione attualmente ad uso passaggio condominiale. Le variazioni descritte rientrano nella fattispecie della manutenzione straordinaria di cui all'art.3, co.1, lett. b) del DPR 380/2001, non appaiono opere strutturali, appare variato il prospetto in relazione ad una porta finestra parzialmente spostata/modificata.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente si ritiene di poter presentare una SCIA in sanatoria ex art 36 bis e 37 del DPR 380/2001, dando per assodato che non sia stata modificata la volumetria complessiva dell'edificio (accertamento quest'ultimo non eseguibile nell'ambito dell'incarico affidato nella presente procedura).

Si stima un costo di € 3.500,00 (spese tecniche, sanzione pecuniaria/salvo diversa quantificazione dell'Ufficio, diritti, aggiornamento catastale con riferimento alla corte giardino). Detta somma verrà detratta dal valore finale di stima.

- 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 nessuno era presente e non è stato possibile reperirle.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari sono gestite in condominio per cui si allega prospetto contabile fornito dall'Amministratore da cui risulta:

- Esercizio ordinario "2024", quote a carico € 293,99;
- Esercizio ordinario "2025", preventivo, quote a carico € 308,16;

Pertanto l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 50,00 a bimestre. Dal valore finale di stima verrà detratta la somma di € 600,00 (anno 2024 + anno 2025).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Anche se trattasi di u.i. catastalmente distinte, considerato il carattere di pertinenzialità, e per una maggiore appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico. Con riferimento a quanto autorizzato o eventualmente sanabile si ha:

- appartamento posto al piano 3 con ascensore, composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, corridoio di disimpegno, corte giardino esternamente. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 11, Part. 1118, Sub. 79, e 80 graffiati, Categoria A2.
- posto auto coperto pertinenziale in rimessa condominiale al piano terra con ascensore. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 11, Part. 1118, Sub.50, Categoria C6.

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;

Per quanto sopra risulta :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con annessa corte giardino e posto auto coperto pertinenziale in rimessa condominiale	57,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 85.500,00	100,00%	€ 85.500,00
Valore di stima:					€ 85.500,00

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: € 85.500,00 x 0,9 = € 76.950,00.

Dal valore così determinato si detraggono le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente oltre che ai costi per la regolarizzazione: € 76.950,00 - € 600,00 - € 3.500,00 = € 73.000,00, in cifra tonda.

€ 73.000,00

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 catastale
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ atto di provenienza
- ✓ documentazione condominio
- ✓ certificato ANPR
- ✓ documentazione condominiale
- ✓ pratiche edilizie

LOTTO UNICO

In Morlupo (RM) - Via Dei Villini n.18:

- appartamento posto al piano 3 con ascensore, composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, corridoio di disimpegno, corte giardino esternamente; lo stato di manutenzione è normale, le finiture consistono in pavimenti in monocottura, intonaco tintecciato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera, grate in ferro e sistema di oscuramento con tapparella avvolgibile. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

Il riscaldamento è autonomo.

- posto auto coperto pertinenziale in rimessa condominiale al piano terra con ascensore; presenta pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacati.

Al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1118, Sub. 50, Categoria C6 e Fg. 11, Part. 1118, Sub. 79 e 80 graffati, Categoria A2;

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



LOTTO UNICO

Lotto unico			
Ubicazione:	In Morlupo (RM) - Via Dei Villini n.18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e posto auto pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1118, Sub. 50, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1118, Sub. 79 e 80 graffati, Categoria A2.	Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq	57,00 mq
Stato conservativo:	Con riferimento alla data di costruzione ed alla tipologia, l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	•appartamento posto al piano 3 con ascensore, composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, corridoio di disimpegno, corte giardino esternamente; lo stato di manutenzione è normale, le finiture consistono in pavimenti in monocottura, intonaco tintecciato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura. Gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera, grate in ferro e sistema di oscuramento con tapparella avvolgibile. La porta d'ingresso è del tipo blindato. Il riscaldamento è autonomo. •posto auto coperto pertinenziale in rimessa condominiale al piano terra con ascensore; presenta pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		