

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 338/2020

Giudice d'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Coccoli

Custode Giudiziario: Avv. Augusto Colatei

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:

PURPLE SPV S.r.l.

Codice fiscale: 04846340265

Via Alfieri n.1

31015 - Conegliano (TV)

Contro:

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Elenco allegati	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare r.g.e.i. 338/2020	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 21/11/2021, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), email arch.lucarini@gmail.com, PEC s.lucarini@pec.archrm.it, Tel. 349 3150823, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima presenta il suo unico affaccio su via del Papa e direttamente confinante su tre lati con altre unità immobiliari (part.103-501-83).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,40 m	1P
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è un trilocale di 46 mq utili composto da soggiorno, cucina e bagno, con soffitti in legno a vista e pavimentazione in piastrelle di cotto d'epoca il tutto ben conservato e mantenuto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/03/1998		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 102, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 1
Dal 27/03/1998 al 03/07/2007		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 102, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 51,65 Piano 1
Dal 03/07/2007 al 15/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 102, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 103,29 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	102	4		A4	3	2,5 vani	58 mq	103,29 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto di stima differisce dalla planimetria catastale solo per la mancanza di un vano di passaggio sulla parete divisoria fra soggiorno e cucina. I dati catastali corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento ad eccezione del numero civico 28 (attualmente n.26) e del piano terra (dato catastale errato in quanto il bene si trova al 1° Piano). Sarà necessario aggiornare i dati catastali con indicazione corretta del piano.

PRECISAZIONI

Attualmente il bene oggetto di stima è ubicato al 1° piano in via del Papa n. 26

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima, si presenta in buono stato conservativo sia internamente nelle finiture e impianti, sia esternamente per quanto riguarda la facciata e il vano scala in comune con altre proprietà.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato con altre proprietà private di tre piani fuori terra con ingresso unico e vano scala in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non c'è evidenza di servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: EST ingresso al fabbricato e facciata
- Altezza utile interna: 3,40 ml e 3,05 sotto trave;
- Struttura portante verticale: muratura portante
- Solai: in legno a vista con orditura principale rinforzata da putrelle metalliche a colore, visivamente in ottimo stato di conservazione
- Tamponatura: muratura piena
- Pareti esterne: intonacate e decorate da cornici marcapiano, marcadavanzale e vani finestra, visivamente in buono stato di conservazione;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, visivamente in buono stato di conservazione;
- Pavimentazione interna: piastrelle in cotto originale, visivamente in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni: in legno con scuri interni e persiane in legno esterne, visivamente in buono stato di

conservazione;

- Infissi interni: porte in legno e portoncino blindato di ingresso;
- Impianto elettrico/illuminazione: sottotraccia e quadro elettrico sezionato. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta attivo ma privo della relativa certificazione;
- Impianto idraulico: a servizio del bagno e della cucina. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta funzionante;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia e termosifoni. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento. Nel locale adibito a cucina è presente anche un camino a legna in muratura;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di stima è attualmente occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1998 al 03/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgi Giorgio	27/03/1998	68908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/03/1998	9065	6070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Covone Matilde	03/07/2007	912	585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/07/2007	53906	26524
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/07/2009
Reg. gen. 42179 - Reg. part. 12998
Importo: € 190.000,00
A favore di Banca Popolare Dell'Etruria e del Lazio
Contro

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Roma il 19/11/2020
Reg. gen. 49778 - Reg. part. 34428
A favore di Purple SPV
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Zona A1: centro storico (zonizzazione da PRG)
- N.T.A. di PRG: art.28: sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino solo opere interne;
- Piano Particolareggiato di risanamento del Centro Storico: Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche
 - 1) Edificio di interesse ambientale
 - 2) elementi architettonici in prospetto di particolare interesse da salvaguardare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche costruttive, risulta edificato prima del 1967. In fase di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Genazzano, l'unica autorizzazione edilizia presente è la DIA del 7 luglio 1998 prot.n.3690 che si riferisce a lavori interni di manutenzione straordinaria relativi al bene oggetto di stima, posto al 1° piano, e all'immobile posto al 2° piano entrambi, originariamente, di un unico proprietario, che nel 2007 ha venduto, alla debitrice esecutata, solo il bene posto al 1° piano. Tale documentazione risulta priva della dichiarazione di fine lavori e delle necessarie pratiche, da depositare al Genio civile, relative alla realizzazione del vano di passaggio nella muratura portante perimetrale del vano scala comune e della modifica della rampa di scale.

Al momento del sopralluogo il bene presenta interventi di tipo strutturale, privi di autorizzazione edilizia e collaudo statico.

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.

Allo stato attuale il bene oggetto di stima presenta le seguenti difformità rispetto al progetto allegato alla DIA del 07/07/1998 prot.n.3690:

1) modifica del vano scala e dell'accesso ad altra proprietà:

Questo intervento, di tipo strutturale, è privo di qualsiasi pratica e autorizzazione edilizia ed è riportato solo in planimetria catastale e colloca, l'unico ingresso al piano superiore, direttamente nel locale soggiorno del bene oggetto di stima determinando inevitabilmente una servitù di passaggio non dichiarata nell'atto di compravendita.

2) realizzazione di un nuovo bagno:

Il bagno è stato ricavato nell'area originariamente dedicata al piano di sbarco della rampa di scale di accesso al piano superiore. Tale intervento risulta privo di qualsiasi pratica e autorizzazione edilizia ma risulta riportato nell'attuale planimetria catastale.

Entrambi gli interventi, realizzati senza alcuna autorizzazione, mettono in diretta comunicazione i due immobili siti al 1° e 2° piano oggi di proprietà diverse. Tali modifiche non sono state rettifiche in fase di compravendita con la debitrice esecutata. Per regolarizzare tale difformità sarà necessario:

- Incaricare un tecnico abilitato e procedere con una SCIA in sanatoria per opere strutturali già eseguite in difformità (circa € 2000,00);
- effettuare la verifica statica del taglio della parete portante sul vano scala con eventuale inserimento di profili metallici per effettuare un successivo collaudo statico di tutto l'intervento compresa la modifica della soletta portante della rampa di scale (circa € 5000,00);
- ripristinare la separazione interna fra il bene oggetto di stima e l'ingresso al piano superiore individuando nuovamente un'area di passaggio comune e un nuovo ingresso al bene oggetto di stima (circa € 4000,00);
- regolarizzare la nuova posizione del bagno (circa € 1000,00);
- regolarizzare catastalmente il bene oggetto di stima che risulterà di una consistenza catastale inferiore rispetto a quella attuale (€ 1000,00);

La regolarizzazione del bene oggetto di stima comporterà un costo complessivo di circa € 13.000,00 per il coinvolgimento di un tecnico abilitato, per le pratiche edilizie in sanatoria, per i collaudi, per le opere edilizie sopra citate e le relative sanzioni per opere eseguite senza titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato con altre unità immobiliari ma non c'è evidenza di vincoli o 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, 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 unico - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 102, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 77.700,00

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni di tipo economico" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Genazzano (RM)

Zona OMI: B1/Centrale/Centro Abitato

Tipologia edilizia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Buono

Destinazione: Residenziale

Valore OMI Min (€/mq): 750,00

Valore OMI Max (€/mq): 1100,00

Media Ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie): 0,80 (art.13 L392 del 27/07/1978 - inferiore a 70 mq)

K2 (Livello di piano): 1,00 (art.19 L392 del 27/07/1978 - piano primo)

K: $(K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,80 + 3 \times 1,00) / 4 = 0,95$

Valore Normale unitario

Valore normale unitario = $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 750,00 + (1100,00 - 750,00) \times 0,95 = 1083,00 \text{ €/mq (i.c.t.)}$

Valore Normale unitario corretto

Coeff. di stato di conservazione: Buono: 1,30 (art.21 L392 del 27/07/1978)

(Non essendo presenti le quotazioni allo stato conservativo Buono, sono state prese in considerazione le quotazioni allo stato conservativo Normale e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo)

Coeff. di categoria: 0,95

(Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Valore Normale unitario corretto (€/mq): $1083,00 \times 1,30 \times 0,95 = 1340,00 \text{ €/mq (in conto tondo)}$

Valore Normale

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq)

Valore normale: $\text{€ } 1340,00 \times 58,00 \text{ mq} = \text{€ } 77.720,00 = \text{€ } 77.700,00 \text{ (in conto tondo)}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1	58,00 mq	1.340,00 €/mq	€ 77.720,00	100,00%	€ 77.700,00
				Valore di stima:	€ 77.700,00

Valore di stima: € 77.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per la regolarizzazione edilizia	13000,00	€

Valore finale di stima: € 57.000,00 (in conto tondo)

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.

Roma, li 29/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucarini Stefano

ELENCO ALLEGATI

01 – Documentazione fotografica

02 – Stato civile e Atto di Compravendita

03 – Ispezione ipotecaria

04 – Visura catastale

05 – Stralcio mappa catastale

06 – Planimetria catastale attuale e d'impianto

07 – Rilievo stato di fatto

08 – Accesso agli atti - Stralcio DIA

09 – Valori OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 102, Sub. 4, Categoria A/4

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

Destinazione urbanistica:

- Zona A1: centro storico (zonizzazione da PRG)
- N.T.A. di PRG: art.28: sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino solo opere interne;
- Piano Particolareggiato di risanamento del Centro Storico: Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:
1) Edificio di interesse ambientale 2) elementi architettonici in prospetto di particolare interesse da salvaguardare.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. 338/2020

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene unico - Appartamento			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - Via del Papa 26, scala unica, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 102, Sub. 4, Categoria A/4	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima, si presenta in buono stato conservativo sia internamente che esternamente per quanto riguarda la facciata e il vano scala in comune con altre proprietà.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato, presumibilmente di inizio '900, realizzato in aderenza ad altri fabbricati, di uguali caratteristiche costruttive, tipici del tessuto edilizio del centro storico di Genazzano (Rm). Il fabbricato, localizzato nelle immediate vicinanze di Castello Colonna e con affaccio principale su via del Papa, è realizzato in muratura portante intonacata, presenta una copertura a due falde in legno e laterizi, ed è caratterizzato in facciata da marcapiani, marcadavanzali e cornici finestre tinteggiate a contrasto rispetto alle pareti. Visivamente risulta in buono stato di conservazione sia nelle murature che nelle finiture. In particolare, il bene oggetto di stima, è un immobile ad uso residenziale posto al 1° piano e composto da soggiorno, cucina e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con buone finiture e completo di impianti funzionanti.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene oggetto di stima è attualmente occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Roma il 19/11/2020

Reg. gen. 49778 - Reg. part. 34428

A favore di Purple SPV

Contro