

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papi Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

VIALE ALTIERO SPINELLI, 30
00157 - ROMA (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.635,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Arch. Papi Alessia, con studio in Piazza Stazione Ff.Ss. 30 - 00039 - Zagarolo (RM), email alessia.papi@gmail.com, PEC a.papi@pec.archrm.it, Tel. 3470416443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - VIA DELLE QUERCE, 22, piano T

DESCRIZIONE

Il bene si colloca all'interno del Comune di Tivoli in zona agricola, distante da tutti i servizi. Non vi sono parcheggi nelle vicinanze nè tantomeno servizi di ordine generale.

Trattasi di casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da soggiorno con due camere e un bagno con annessa area esterna cortilizia pertinenziale di circa mq. 2900,00. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 10 particella 175, categoria A/4 di classe 2, vani 4,5-superficie catastale mq. 105 e rendita € 313,75 (Vedasi allegato n. 1).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/04/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandra Proietti

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - VIA DELLE QUERCE, 22, piano T

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 ai seguenti esecutati:

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

- (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto dai Sigg. Giovanni Floridi in data 04/03/2008 rep. n. 21751 racc. n. 15090 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 06/03/2008 ai nn. 14817/7885 (vedasi allegato n.2).

CONFINI

Il bene confina a nord con la particella 108, a sud con la particella 110, ad est con le particelle 109 e 164 e ad ovest con distacco dal fosso di San Gregorio (vedasi allegato n. 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	67,55 mq	1,00	67,55 mq	2,70 m	terra
Giardino	2932,45 mq	2932,45 mq	0,0128	37,54 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				105,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che il bene staggito catastalmente è graffato con la corte esclusiva (giardino). Il coefficiente attribuito dal CTU nella presente disamina, tiene conto della visura all'urbano che individua in corrispondenza dei dati di superficie mq. 105.

Considerando che la superficie convenzionale dell'abitazione è di mq. 67,55 (rilevata), la rimanente parte è la superficie ragguagliata della corte esclusiva (coefficiente pari a 0,0128). (vedasi allegato n.4)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 25/11/1988 al 29/11/2006	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 122 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.00 Reddito dominicale € 14,77 Reddito agrario € 12,76
Dal 29/11/2006 al 04/03/2008	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 175 Categoria EU Superficie catastale 3000 mq
Dal 04/03/2008 al 27/11/2024	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 175 Categoria EU Superficie catastale 3000 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	175			A4	2	4,5 vani	105 mq	313,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Catastralmente l'indirizzo dell'immobile è censito come strada Arci snc, in realtà attualmente la toponomastica è variata ed esso si trova in via delle Querce n. 22.
Sulla planimetria catastale in atti, le altezze rappresentate non sono corrispondenti a quanto rilevato dal CTU in sede di rilievo diretto sul posto (Vedasi allegato n.4).

PRECISAZIONI

Si precisa che catastralmente l'indirizzo è censito come strada Arci snc, in realtà attualmente la toponomastica è variata e l'immobile staggito si trova in via delle Querce n. 22

PATTI

Nulla da osservare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato di abbandono. In sede di sopralluogo esso risultava invaso da piante infestanti e all'interno gli ambienti risultano insalubri per la presenza di escrementi di topo. Detti ambienti necessitano di bonifica e disinfestazione. Nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 5, è possibile visionare lo stato conservativo in cui versa il bene staggito.

PARTI COMUNI

In merito alle parti comuni si precisa che la strada sterrata che conduce al cancello di ingresso all'abitazione, non è individuata con un identificativo catastale (in quanto mancante il frazionamento).

A detta del CTU l'ampiezza di detta strada, cosiccome accadeva in tempi passati, veniva ceduta a metà tra confinanti pertanto il CTU presume che una porzione della stessa ricade all'interno della limitrofa particella 109. Si precisa che senza detta strada, l'accessibilità al lotto verrebbe meno (fondo intercluso).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da osservare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si attesta su di un terreno pianeggiante, ed è costituito da struttura portante in muratura con tetto a doppia falda in legno in corrispondenza della zona di ingresso/soggiorno rialzato rispetto alle falde delle camere e cucina. L'edificio dall'esterno si presenta come un unico corpo di fabbrica costituito da un volume centrale con altezze maggiori e due appendici laterali (camere, cucina e bagno) di altezze ridotte.

Esternamente non vi sono intonaci ma un rivestimento in finta pietra. Il bene è completo di tutte le finiture e di infissi. Per la parte impiantistica il CTU ha rilevato un impianto del tipo sfilabile. Non è noto al CTU se l'immobile è dotato di impianto smaltimento reflui autonomo in quanto in atti non vi sono richieste in merito, nè risulta essere presente una fognatura pubblica. Assente impianto di riscaldamento, è presente un camino nella zona soggiorno ed una stufa.

Esternamente vi è la corte del fabbricato, costituito da terreno pianeggiante lasciato incolto. (vedasi allegato n. 5)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 20/03/1978 al
04/03/2008

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Erminio Campanini notaio in Tivoli	20/03/1978	30521	14437
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	04/04/1978	8272	6894
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	07/04/1978	753	
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giovanni Floridi	04/03/2008	21751	15090
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/03/2008	14187	7885
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 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da concessione garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 06/03/2008

Reg. gen. 14188 - Reg. part. 2899

Quota: 1/1

Importo: € 196.500.00

Contro

Rogante: Notaio Floridi

Data: 04/03/2008

N° repertorio: 21752

N° raccolta: 15091

Note: trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/12/2022

Reg. gen. 68179 - Reg. part. 48697

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, KNICKS SPV Srl

Contro

Note: Successivamente all'atto di acquisto da parte dell'esecutato, vi è verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 02/12/2022 ai nn. 68179/48697 emesso da Tribunale di Tivoli e notificato in data 28/10/2022 contro l'esecutato e a favore della BNL Spa con sede in Roma.

Annotazioni a iscrizioni

- Surroga**

Iscritto a Roma il 20/11/2014

Reg. gen. 50119 - Reg. part. 10537

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, KNICKS SPV Srl

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade il bene staggito, si attesta in Zona agricola E sottozona E2 (riserva agricola) del vigente PRG approvato con DGRL n. 956/73 (BUR n. 23 del 10/09/1973). Per tali zone il PRG prevede:

-Densità di fabbricazione fondiaria mc. 0,02 mq;

-Lotto minimo mq. 30.000

-Numero dei piani: uno nei terreni in piano e uno e mezzo nei terreni in pendio (con altezza massima di ml. 6,50 nel punto più alto del fronte a valle) e di ml. 4,50 nel punto più alto del fronte a monte;

-Distanza minima dai confini ml. 20,00.

L'area è assoggettata al Vincolo Paesaggistico di cui alla Legge 431/85 con DM 22.05.1985.

Stando all'analisi dei PTPR approvati, l'area ricade all'interno delle aree di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e all'interno della fascia di rispetto delle linee archeologiche (vedasi allegato n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il bene è stato realizzato in assenza di permesso a costruire ma ha ottenuto permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 1525 del 04/12/2007 (allegato n. 7). Per il fabbricato è stato richiesto e rilasciato parere ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 con determinazione n. 9 del 13/02/2007 nulla osta al vincolo sopra menzionato (allegato n.8)

L'immobile fu realizzato a cura degli ex proprietari, il Sig. _____ (proprietà per 1/2) e _____ (proprietà per 1/2), (allegato n.2).

Dall'esame della documentazione in atti, in particolar modo quella inerente l'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 1525/2007, si evince che rispetto a quanto graficizzato, in realtà il fabbricato non rispetta le altezze dichiarate ma osserva altezze diverse. E' costituito infatti dal corpo centrale (soggiorno) di altezza massima ml. 3.50 e minima ml. 3.46 e due corpi laterali con le imposte dei tetti a ml. 1.90 e ml. 2.25 come da progetto assentito.

Il progetto autorizzato, però, contempla altezza massima al colmo di ml. 2.70 e altezze minime all'imposta di ml. 2,19 e ml. 2,43 (vedasi sezione A-A all'interno dell'elaborato grafico allegato n.7bis).

Si configura quindi un aumento di cubatura rispetto a quanto assentito con la concessione n. 1525/2007. Detto abuso non è sanabile in quanto non demolibile visto che l'aumento di cubatura è da ascrivere ad una altezza maggiore della copertura, il CTU ipotizza la realizzazione di cartongesso al fine di ristabilire le giuste altezze.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - VIA DELLE QUERCE, 22, piano T

Il bene si colloca all'interno del Comune di Tivoli in zona agricola, distante da tutti i servizi. Non vi sono parcheggi nelle vicinanze nè tantomeno servizi di ordine generale. Trattasi di casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da soggiorno con due camere e un bagno con annessa area esterna cortilizia pertinenziale di circa mq. 2900,00. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 10 particella 175, categoria A/4 di classe 2, vani 4,5-superficie catastale mq. 105 e rendita € 313,75 (Vedasi allegato n. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 175, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 157.635,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili e a quello in esame nella zona di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato, presso le agenzie immobiliari e tramite il web. Le agenzie di riferimento (Tecnocasa, Frimm), hanno fornito al CTU informazioni sull'appetibilità del bene rispetto al mercato di riferimento e informazioni su prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona. Per beni simili il valore di mercato si attesta ad €/mq. 1.200,00.

Prendendo in esame i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca (zona OMI E4), per il primo semestre del 2024, il costo al metro quadro si attesta da un minimo di € 1.300,00 ad un massimo di € 1.900,00 per abitazioni in villini (vedasi allegato n.9). Effettuando la media tra i valori di mercato e quelli indicati dall'OMI si ha che il valore al mq è pari ad € 1.466,67 che arrotondato è pari ad € 1500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Tivoli (RM) - VIA DELLE QUERCE, 22, piano T	105,09 mq	1.500,00 €/mq	€ 157.635,00	100,00%	€ 157.635,00
Valore di stima:					€ 157.635,00

Valore di stima: € 157.635,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi occorrenti per ristabilire le condizioni ante-operam (controsoffitto)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 155.635,00

Come già evidenziato nella sezione dedicata alla regolarità edilizia, si rende necessario ai fini dell'abuso riscontrato (aumento di cubatura per imposta tetto più alta dell'assentito), ristabilire le altezze come da concessione edilizia in sanatoria rilasciata. Si tratta quindi di realizzare una controsoffittatura in corrispondenza del corpo centrale (soggiorno) che contempla una copertura a doppia falda di circa 80 cm più alta al colmo e di un metro all'imposta. Realizzando un controsoffitto che richiama le falde della sovrastante copertura, l'intercapedine non ispezionabile tra la nuova struttura e quella esistente, che si verrebbe a generare, non ha valenza urbanistica per la sua ridotta altezza (inferiore a ml. 1,50) e pertanto può essere considerata un cavedio tecnico. Il CTU considera l'importo di circa 21 mq, pari ad € 2000,00 considerando la realizzazione della sottostruttura con montanti in alluminio e pannelli in cartongesso con lastre da cm 60Xcm 120.

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.

Zagarolo, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Papi Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 1
- ✓ Atto di provenienza - Allegato n. 2
- ✓ Estratti di mappa - Allegato n. 3
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4_Rilievo CTU
- ✓ Altri allegati - Allegati n. 5_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6_Stralci cartografici
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n. 7-7bis
- ✓ Altri allegati - Allegato n.8_Determina 9_2007
- ✓ Altri allegati - Allegato n.9_OMI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - VIA DELLE QUERCE, 22, piano T

Il bene si colloca all'interno del Comune di Tivoli in zona agricola, distante da tutti i servizi. Non vi sono parcheggi nelle vicinanze né tantomeno servizi di ordine generale. Trattasi di casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da soggiorno con due camere e un bagno con annessa area esterna cortilizia pertinenziale di circa mq. 2900,00. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 10 particella 175, categoria A/4 di classe 2, vani 4,5-superficie catastale mq. 105 e rendita € 313,75 (Vedasi allegato n. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 175, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade il bene staggito, si attesta in Zona agricola E sottozona E2 (riserva agricola) del vigente PRG approvato con DGR n. 956/73 (BUR n. 23 del 10/09/1973). Per tali zone il PRG prevede: -Densità di fabbricazione fondiaria mc. 0,02 mq; -Lotto minimo mq. 30.000 - Numero dei piani: uno nei terreni in piano e uno e mezzo nei terreni in pendio (con altezza massima di ml. 6,50 nel punto più alto del fronte a valle) e di ml. 4,50 nel punto più alto del fronte a monte; - Distanza minima dai confini ml. 20,00. L'area è assoggettata al Vincolo Paesaggistico di cui alla Legge 431/85 con DM 22.05.1985. Stando all'analisi dei PTPR approvati, l'area ricade all'interno delle aree di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e all'interno della fascia di rispetto delle linee archeologiche (vedasi allegato n. 6).

Prezzo base d'asta: € 155.635,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.635,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - VIA DELLE QUERCE, 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 175, Categoria A4	Superficie	105,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in uno stato di abbandono. In sede di sopralluogo esso risultava invaso da piante infestanti e all'interno gli ambienti risultano insalubri per la presenza di escrementi di topo. Detti ambienti necessitano di bonifica e disinfestazione. Nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 5, è possibile visionare lo stato conservativo in cui versa il bene staggito.		
Descrizione:	Il bene si colloca all'interno del Comune di Tivoli in zona agricola, distante da tutti i servizi. Non vi sono parcheggi nelle vicinanze nè tantomeno servizi di ordine generale. Trattasi di casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da soggiorno con due camere e un bagno con annessa area esterna cortilizia pertinenziale di circa mq. 2900,00. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 10 particella 175, categoria A/4 di classe 2, vani 4,5-superficie catastale mq. 105 e rendita € 313,75 (Vedasi allegato n. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da concessione garanzia mutuo

Iscritto a Roma 2 il 06/03/2008

Reg. gen. 14188 - Reg. part. 2899

Quota: 1/1

Importo: € 196.500,00

Contro

Rogante: Notaio Floridi

Data: 04/03/2008

N° repertorio: 21752

N° raccolta: 15091

Note: trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/12/2022

Reg. gen. 68179 - Reg. part. 48697

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, KNICKS SPV Srl

Contro

Note: Successivamente all'atto di acquisto da parte dell'esecutato, vi è verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 02/12/2022 ai nn. 68179/48697 emesso da Tribunale di Tivoli e notificato in data 28/10/2022 contro l'esecutato e a favore della BNL Spa con sede in Roma.