

GIUDICE: Dott. Marco Piovano
CUSTODE: Dott. Stefano Amato

PROCEDURA n. 366/2023 R.G.E.I.

BARCLAYS BANK IRELAND PLC /CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL - 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Dott. Arch. Sara Degli Effetti Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il nr. 18.691

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Tivoli (RM) al nr. 112

Studio: Via F. Bulgarini 8 Tivoli - Tel/Fax: 06/99344779 - 06/99334579

E- mail: sara.deglieffetti@gmail.com PEC- mail: s.deglieffetti@pec.archrm.it

INCARICO.....	3
SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA	3
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
DATI CATASTALI	4
TITOLARITA'	4
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITA' Fg 74 p.lla 507 sub 7.....	6
Iscrizioni	6
Trascrizioni	6
FORMALITA' Fg 74 p.lla 873	6
Iscrizioni	6
Trascrizioni	7
VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI.....	7
VINCOLI	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
STATO DI CONSERVAZIONE.....	9
ONERI CONDOMINIALI.....	9
DESCRIZIONE.....	9
SUDDIVISIONE IN LOTTI	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
CONFINI.....	10
CONSISTENZA.....	10
REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE	11
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	11
STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI.....	12
ALLEGATI	13



Con disposizione emessa in data 08/01/2024, il Giudice per l'Esecuzione Dott. Marco Piovano nominava la sottoscritta Arch. Sara Degli Effetti, con studio Via Bulgarini, 8, 00012 Tivoli, email sara.deglieffetti@gmail.com PEC mail s.deglieffetti@pec.archrm.it FAX 06.993.34.579, Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 11/01/2024 prestava giuramento di rito, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nell'incarico ricevuto;

SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 19/01/2024 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati del comune di Tivoli, la planimetria dell'immobile oggetto di perizia, meglio identificato con Foglio 74, Particella 507, Sub 7 graffato con p.lla 873;
- In data 06/05/2024 la scrivente ha ottenuto copia del titolo di proprietà fornito dal Notaio Paolo Coppi;
- In data 20/05/2024 la scrivente ha ottenuto copia del titolo di proprietà precedente fornito dall'Archivio Notarile Distrettuale;
- In data 04/07/2024 la scrivente ha ottenuto all'Area Tecnica del Comune di Tivoli, i titoli autorizzativi relativi all'immobile sito in Via di Villa Braschi 66/74;
- In data 24/01/2024 la scrivente ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tivoli il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 04/04/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Dott. Stefano Amato, presso i luoghi oggetto di perizia ma non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'immobile per assenza dell'esecutato;
- In data 03/09/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Dott. Stefano Amato, nuovamente presso i luoghi oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile;
- In data 21/08/2024 la scrivente ha ottenuto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento;

A seguito degli accessi agli atti effettuati si è proceduto a

- Controllare la completezza della documentazione;
- Acquisire titolo di provenienza;
- Acquisire Certificati Anagrafici;

- Verificare la situazione proprietaria;
- Verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato risulta essere titolare e le eventuali difformità sia a livello catastale che a livello urbanistico.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione risulta completa.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene 1_ Immobile ad uso residenziale posto al piano 1 (catastalmente al PT), Via di Villa Braschi con accesso dal civico 74 e distinto con numero di interno 2A; Si fa presente che il fabbricato ha un ulteriore accesso dal civico 66 della stessa via.

Si fa presente inoltre che l'immobile è posto al P1 rispetto all'ingresso dal civico 74 Di Via di Villa Braschi ma al PT rispetto all'ingresso dal civico 66 della stessa via;

Indirizzo: Via di Villa Braschi 74 - Comune di TIVOLI (RM);

Tipo Catasto: Fabbricati

Classe/Tipologia: (A2) Abitazioni di tipo civile

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione del bene in oggetto.

DATI CATASTALI

Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli del bene oggetto di pignoramento;

Bene 1

Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
74	507/ 873	7	0	A/2	1	4,5	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 108 m ²	Euro 569,39

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L182 - Foglio 74 - Particella 507

Codice Comune L182 - Foglio 74 - Particella 873

TITOLARITA'

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione appartiene al seguente intestatario:

	Proprieta' 1/1
--	----------------

Il compendio pignorato è pervenuto al sig. _____ con Atto a rogito del Notaio Paolo Coppi in data 12-04-2010, Repertorio 126.474 Raccolta 23.555;

L' esecutato risulta in stato civile libero.

Ai sig.ri _____ era pervenuto con atto a rogito del Notaio Bernardino Corsi in data 11/04/1994, Repertorio 18.672 Raccolta 8.633.

Precedentemente, ai sig.ri _____

era pervenuto per successione dei genitori _____ (deceduto a denuncia di Successione 8/414) e _____ (deceduta a denuncia di Successione 33/92);

Ai sig.ri _____ per acquisto fattone in data 07/10/1956 con atto a rogito del Notaio Ignazio de Angelis al Repertorio n. 7962 dal sig. _____ ;

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZE VENTENNALI FG. 23 P.LLA 332 SUB 16-17					
Periodo	Proprietà	Atti			
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 12/04/2010		Paolo Coppi	12/04/2010	126.474	23.555
COMPRAVENDITA					
			Data	Repertorio	Raccolta
dal 11/04/1994 al 12/04/2010		Bernardino Corsi	11/04/1994	18.672	8.633
SUCCESSIONE					
			Data	Repertorio	Volume
dal 05/11/1993 al 11/04/1994		Ufficio del Registro di Tivoli	05/11/1993	33	92
SUCCESSIONE					
			Data	Repertorio	Volume
dal 19/07/1971 al 05/11/1993		Ufficio del Registro di Tivoli	19/07/1971	8	414
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
dal 07/10/1956 al 05/11/1993		Ignazio de Angelis	07/10/1956	7962	132

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 23981 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 126475/23556 del 12/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffati

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 06/04/2005 - Registro Particolare 11966 Registro Generale 20453
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 817 del 24/03/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 40621 Registro Generale 70087
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2596 del 30/09/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 13914 Registro Generale 23980
Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 126474/23555 del 12/04/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffati
 - TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 25087 Registro Generale 35662
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2252 del 02/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati
 - TRASCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30683 Registro Generale 43438
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1751 del 17/05/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 41101 Registro Generale 57761
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 3560 del 25/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

FORMALITA' Fg 74 p.IIa 873

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 23981 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 126475/23556 del 12/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 40621
Registro Generale 70087

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2596 del 30/09/2005

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 13914
Registro Generale 23980

Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 126474/23555 del 12/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Presenza graffati

- TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 25087
Registro Generale 35662

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2252 del 02/07/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

- TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 41101
Registro Generale 57761

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 3560 del 25/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

Si segnala che le trascrizioni

-del 06/04/2005 - Registro Particolare 11966 Registro Generale 20453

-del 03/10/2012 - Registro Particolare 30683 Registro Generale 43438

Sono riferisce alla sola porzione immobiliare identificata con p.lla 507 sub 7;

VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI

La costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della presente stima, è stata realizzata in epoca antecedente al 01/09/1967 in forza di Licenza Edilizia n. 182 del 12/09/1953;

Successivamente a tale data, per realizzazione di opere realizzate in difformità al progetto originario, fu rilasciata la Licenza Edilizia in sanatoria n. 36 del 16/03/1955;

Successivamente a tale data per opere realizzate in ulteriore difformità il Comune di Tivoli richiese il pagamento di una sanzione, che fu eseguito dal Sig. nell'anno 1956;

Inizialmente la porzione di fabbricato, costituente il compendio pignorato, era destinata a locale ripostiglio ma successivamente, anche come indicato nelle Relazioni rilasciate dall'ufficio tecnico e dal Commissario Prefettizio nell'anno 1956, veniva classificata come appartamento;

Tale circostanza fu confermata anche dall'Attestazione rilasciata dall'allora Sindaco del Comune di Tivoli nell'anno 1961;

Il 07/06/1956 venne rilasciata l'Abitabilità del fabbricato;

In tale comunicazione si riscontrava che l'appartamento era composto di 3 vani principali e 3 accessori senza menzionare il vano ripostiglio sottostante l'ingresso dal civico 66; Tale vano ripostiglio non risulta dagli elaborati grafici forniti dall'amministrazione comunale ma risulta essere stato trasferito già a partire dall'anno '56 con la prima compravendita tra il sig.

Nell'atto era allegata una planimetria con evidenziata la presenza di tale vano ma non era presente la finestra che da tale ripostiglio dava sul cortile esterno.

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03/09/2024, effettuato alla presenza continua del Custode, sono state rilevate alcune difformità che possono essere identificate come segue:

1. Bene 1_ Immobile residenziale posto al piano 1 (catastalmente piano T) distinto con numero di interno 2A;
 - o *Diversa distribuzione Spazi interni;*
 - o *Variatione di prospetto*

Si fa presente che il fabbricato non risulta inserito in mappa;

I rapporti aeroilluminanti tra le zone cucina e ingresso non risultano verificati;

VINCOLI

L'immobile in oggetto ricade in:

-P.R.G.: approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 956 del 06.07.1973

-relativamente all'area sita nel Comune di Tivoli, censita in Catasto al foglio **74**, particella **507**, classificata dal P.R.G. vigente parte in **Sottozona B/1** "(sostituzione)" e parte in **viabilità**;

-relativamente all'area sita nel Comune di Tivoli, censita in Catasto al foglio **74**, particella **873**, è classificata dal P.R.G. vigente parte in **Sottozona B/3** "(saturazione)" e parte in **viabilità**;

-P.T.P.R. adottato con D.G.R. del Lazio del 25 luglio 2007, n. 556, modificato, integrato e rettificato con D.G.R. del Lazio 21 dicembre 2007, n. 1025, ed approvato per la seconda volta con D.C.R. del Lazio del 21 aprile 2021, n. 5 (BUR del 10.06.2021, n. 56) in seguito all'annullamento del 22 ottobre 2020 (per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020, pubblicata in G.U. del 17.11.2020, n. 90), della prima approvazione avvenuta con D.C.R. del 02.08.2019, n. 5.

• **Tavola A:**

Sistemi ed ambiti di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

• **Tavola B:**

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico:

- *vincolo paesaggistico* ai sensi dell'art. 134 primo comma, lettera c)

- *beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto*”;

L'area e' inoltre interessata dai seguenti vincoli:

- *vincolo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923, n. 3267;

- *Zona dichiarata sismica (2-B)* con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009

USI CIVICI: L'area su cui ricade il compendio pignorato, non risulta gravato da usi civici livello o censo;

Si fa presente che nel terreno adiacente il fabbricato è presente un traliccio dell'alta tensione;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile distinto al CF al Fg 74 p.la 507/7 graffato con p.la 873, alla data del sopralluogo, risultava essere libero;

STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in pessimo stato conservativo sia internamente che esternamente;

ONERI CONDOMINIALI

Dalle risultanze emerge che esiste un regolamento di condominio, di cui si allega copia, ma non è disponibile, come comunicato dall'Amministratore la quantificazione della posizione debitoria dell'esecutato;

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è composto da un appartamento, sviluppatosi al piano primo (catastalmente piano T) e distinto con interno 2A, composto attualmente da ingresso, 2 wc, 2 camere, cucina, locale ripostiglio e locale sottoscala, accessibile dalla camera da letto, con annesso due corti esterne di cui una accessibile esclusivamente da Via di Villa Braschi (adiacente all'ingresso dal civico 66) in quanto posta a livello superiore rispetto alla quota di accesso dell'appartamento;

La scrivente ha raggruppato il compendio pignorato in un lotto unico così composto:

Bene 1_ Immobile residenziale posto al piano 1 (catastalmente PT) e distinto con numero di interno 2A;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima, risulta essere stato costruito in calcestruzzo armato e muratura;

Le porte interne sono di legno di colore bianco (non tutte sono presenti) e le finestre sono di alluminio con vetrocamera;

Le pavimentazioni interne sono in graniglia di marmo di colore scuro ad eccezione dei bagni, i quali presentano piastrelle in gres di colore bianco e rosa nel wc da cui si accede dall'ingresso;

Gli stessi sono rivestiti con maioliche in gres di dim. 20x20 e 15x 20 cm circa di colore bianco;

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Le pareti esterne risultano notevolmente ammalorate e tinteggiate di colore giallo ocra; Nel lato ovest l'appartamento risulta essere notevolmente buio.

Le corti esterne risultano pavimentate con elementi irregolari in travertino. Sull'area avente dimensioni maggiori è presente un barbecue in muratura;

Gli accessi alle corti avvengono anche da Via di Villa Braschi (la corte più piccola è accessibile esclusivamente da detta via) tramite due cancellate in ferro di colore grigio;

CONFINI

L'immobile componente il compendio pignorato risulta come segue:

Bene 1_ confina con vano scala, area esterna, distacco da Via di Villa Braschi, interno 2;

CONSISTENZA

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE PRINCIPALE PT	86,20	101,30	1,00	101,30
SUPERFICIE SECONDARIA PT				
AREA ESTERNA	46+15,5	61,50	0,1	6,15
TOTALE				107,45

***Area della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE

Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale al momento si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti a sanatoria per le opere interne di diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di prospetto e per uniformare il vano sottoscala non presente negli elaborati grafici; Successivamente dovrà essere effettuata la variazione catastale per aggiornare la planimetria in conformità allo stato dei luoghi.

Tutto ciò può essere quantificato in:

1. Per ciò che riguarda la presentazione della pratica a sanatoria, si ha un importo pari ad **€ 2.000,00** oltre agli oneri di sanatoria quantificabili forfettariamente in **€ 5.000,00** (€ 1.500,00x2 +€ 1.000,00 + €1.000,00);
2. Per ciò che riguarda la variazione catastale, il costo è di **€ 320,00** per la presentazione della planimetria aggiornata.

Il tutto per un totale di **€ 7.320,00**.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, mediante la stima sintetica comparativa, ha proceduto da un lato ad effettuare una idonea indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili e, dall'altro, alla consultazione dei dati forniti dell'Agenzia delle Entrate, la quale svolge costanti monitoraggi sul territorio nazionale, volti a definire l'andamento corrente del mercato immobiliare.

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono stati dunque estratti dall'archivio suddetto; essi sono afferenti al Comune di TIVOLI (Rm) e relativi all'anno 2024 - 1° semestre.

Provincia: ROMA

Comune: TIVOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Abitazioni Civili	Anno 2024 - 1° Semestre	Normale	1.150,00	1.700,00
				Valore di Mercato Medio €/mq	
				1.425,00	

STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico costituito da:

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI			
Identificativo	Superficie Convenzionale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Bene 1_ Immobile residenziale posto al piano 1 (catastalmente PT) e distinto con numero di interno 2A;	107,45	1.150	123.567,50

Si è scelto di utilizzare il valore unitario minimo per via dello stato manutentivo e della presenza del traliccio dell'alta tensione;

Al valore ottenuto pari ad € **123.567,50** si applica una decurtazione a titolo sanatoria per opere realizzate in difformità pari ad € **7.320,00** ottenendo un valore di mercato pari ad € **116.247,50**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **104.622,75**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad € **105.000,00**.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Sara Degli Effetti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. Documentazione Catastale
2. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - 1 semestre;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati Anagrafici
6. Atti di compravendita
7. Documentazione Urbanistica
8. Tavola Analisi Vincoli
9. Interrogazione Anagrafe Tributaria
10. Regolamento di Condominio

