

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Alessandro Panci, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 411/2023.

promossa da

SPECIAL GARDANT S.P.A.

contro





SOMMARIO

Toc174751279	
INCARICO	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
DESCRIZIONE	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITÀ	5
CONFINI	6
CONSISTENZA	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	7
DATI CATASTALI	7
STATO CONSERVATIVO	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	8
STATO DI OCCUPAZIONE	9
PROVENIENZE VENTENNALI	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
NORMATIVA URBANISTICA	10
REGOLARITÀ EDILIZIA	11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	11
Attestazione di prestazione energetica (APE)	12
STIMA/FORMAZIONE LOTTI	12
ELENCO ALLEGATI:	15





INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 27/02/2024, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Alessandro Panci, con studio in Tivoli (RM), via San Paolo n. 13, PEC: A.Panci@pec.archrm.it, tel. 0774.330268, Esperto ex art. 569 c.p.c. L'incarico veniva accettato prestando giuramento telematico depositato in data 09/03/2024.



PREMESSA

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 19/04/2024 presso il compendio pignorato sito in Monterotondo (RM), via Ticino n. 40 (catastralmente risulta al civico 38 mente sul posto è presente il n. 40), con il Custode avv. Carlo Rainaldi.

In tale circostanza si accedeva presso il compendio pignorato ed il CTU provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico (all. B) e fotografico (all. E).

Di tali operazioni, il Custode designato avv. Carlo Rainaldi, ha redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire incontri e sopralluoghi secondo la seguente tempistica, oltre ricerche e approfondimenti presso i competenti uffici pubblici al fine di reperire la documentazione richiesta:

- in Monterotondo (RM), via Ticino n.38, presso gli immobili oggetto di stima;
- in via telematica presso l'Ufficio del N.C. E. U.;
- in via telematica presso le Agenzie delle Entrate al fine di conoscere lo stato dei contratti di affitto e dei comodati d'uso degli immobili;
- in Monterotondo (RM), presso gli Uffici Comunali.

Il tutto al fine di reperire la documentazione necessaria ed accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbanistico, la sua consistenza plano-volumetrica, le sue principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura (comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi immobili ubicati nella zona) in relazione alle caratteristiche generali



dell'ambiente urbanistico circostante.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato attribuibile al bene immobile di trattazione.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

Al fine di facilitare la vendita, in considerazione che si tratta di un unico immobile residenziale, si propone di vendere con un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lotto Unico – Immobile residenziale ubicato nel Comune di Monterotondo (RM), via Ticino n.40, così distinti in catasto:

Bene n°1:

- Foglio 26 particella 853 sub 515; S1 cat. A/2, classe 3, di vani 3,5, rendita di Euro 533,24, immobile residenziale al piano seminterrato.

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nel Comune di Monterotondo (Rm), via Ticino n. 40 (catastralmente risulta al civico 38 mentre sul posto è presente il n. 40).

Dalla via pubblica si accede tramite una rampa condominiale e da qui attraverso una scala esterna si accede nell'immobile residenziale.

L'edificio su cui insiste l'appartamento è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'appartamento ha accesso dalla scala presso la rampa condominiale e si trova al piano seminterrato. Tutti gli immobili accedono dagli spazi comuni prospicienti la rampa di



accesso.

L'edificio risulta intonacato con copertura a falde, persiane e/o grate esterne.

La struttura dell'edificio è con telaio in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi.

Lo stato dell'immobile si presenta in discreto stato di conservazione con tracce di muffa interne.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e al progetto approvato con D.I.A. del 27.11.2007, prot. n. 48474 e s.m.i.. Sono presenti le seguenti difformità:

- uso della cantina come ambiente abitativo (soggiorno/AC);
- spostamento dei tramezzi interni tra le camere.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 15 dicembre 2023.

TITOLARITÀ

Come da certificato notarile versato in atti, i beni pignorati, relativamente al diritto di proprietà sono di:

- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
- regime di comunione dei beni con Proprieta' 1/2 in

Regime patrimoniale: trattasi di beni pervenuti per acquisto fattone con atto del 29 maggio 2008, notaio dott. Luigi D'Alessandro, rep. n. 21523, racc. n. 14244. L'acquisto ha riguardato un immobile residenziale, realizzati attraverso la Concessione Edilizia n. 65 del 13.09.1977, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1431 del 24.07.2001 e successive Denunce di Inizio Attività tra cui la D.I.A. del 27.11.2007, prot. n. 48474 e s.m.i..





CONFINI

L'immobile in oggetto confina sui quattro lati su corte condominiale e altre unità residenziali/cantine.

CONSISTENZA

Bene n. 1- appartamento con locale cantina annesso

Stato di fatto come da rilievo:

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Appartamento	42,2	49,1	100%	49,1
Locale Cantina annesso	9,0	9,9	50%	4,95
Totale				54,05 ovvero in cifra tonda 54



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visure catastali risulta quanto segue (allegato D) :

Beni n. 1:

Periodo	Intestati	Dati catastali
dal 29/05/2008		foglio 26, particella 853, subalterni 515.
dal 13/05/2008		foglio 26, particella 853, subalterni 515.
dal 26/03/2007		foglio 26, particella 853, subalterni 511.

Vi è corrispondenza tra le ditte intestate e l'effettivo proprietà.

DATI CATASTALI**Bene n. 1, residenza:**

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
26	853	515	A/2	3	3,5 vani	Totale: 54 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 54 m ²	Euro 533,24	S1



VIA TICINO n. 38 Interno 4 Piano S1



Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra le ditte intestate e l'effettiva proprietà.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi con le seguenti difformità (Bene n. 1):

- uso della cantina come ambiente abitativo (soggiorno/AC);
- spostamento dei tramezzi interni tra le camere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione con tracce di muffa all'interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale si presenta in discrete condizioni, con pavimentazione ceramica, rivestimenti nel servizio igienico.

L'immobile residenziale presenta uno stato di manutenzione discreto, le finiture consistono in pavimenti in gres ceramico, intonaco tintecciato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nei bagni e nell'angolo cottura. Sono state riscontrate tracce di muffa.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento con persiane/grate. Il portone di ingresso è blindato.

L'immobile residenziale risulta dotato degli impianti e delle relative utenze.





STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile residenziale risultava occupato dal proprietario sig. Gegea Stelian, che ha dichiarato di aver affittato l'immobile al sig. Craciun Laurentiu, come da Verbale di primo accesso del custode del 19/04/2024. Tale circostanza è stata verificata tramite accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno fornito il contratto di locazione del 04/08/2020 (Allegato N) con cui i sig.ri hanno affittato l'appartamento ai
sig.ri

PROVENIENZE VENTENNALI

Ai sig.ri
seguente titolo:

quanto in oggetto è pervenuto per effetto del

1. Atto di Compravendita Notaio D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 21523/14244 del 29/05/2008
- TRASCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 18716 Registro Generale 32889.
Acquistato da

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da atto di pignoramento e relazione notarile versati ed ispezioni aggiornate al 13/07/2024 (all. da M1 a M7), risulta quanto segue:

Iscrizioni e Trascrizioni

Bene n. 1:

1. TRASCRIZIONE del 03/05/2002 - L'immobile è stato precedentemente acquistato per atto di compravendita a rogito del notaio Francesca Bissatini di Roma in data 2 maggio 2002 rep. n. 78928/11720 debitamente registrato e trascritto il 3 maggio 2002.

2. TRASCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 18716 Registro Generale 32889

Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 21523/14244 del 29/05/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 32890

Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 21524/14245 del 29/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 07/12/2023 - Registro Particolare 48283 Registro Generale 67342

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4319 del 03/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Circa il certificato di destinazione urbanistica non è stato necessario richiederlo trattandosi di fabbricati.

L'immobile in esame ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Monterotondo in zona B3 di completamento con Indice Fondiario di 2 mc/mq (allegato F).

Dalle indagini svolte, esistono sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli:



- la zona è dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni di cui agli artt. N. 93 e n. 94 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.



REGOLARITÀ EDILIZIA



Presso l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili (Allegati L):

- Concessione Edilizia n. 65 del 13.09.1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1431 del 24.07.2001;
- D.I.A. del 01.07.2004, prot. n. 24818;
- D.I.A. del 27.02.2007, prot. 8782 e relativo diniego;
- D.I.A. del 29.07.2007, prot. n. 34408 e s.m.i.;
- D.I.A. del 27.11.2007, prot. n. 48474 e s.m.i.;
- D.I.A. del 13.10.2009, prot. n. 47148;



Dal rilievo si è evinta la non corrispondenza alla planimetria catastale e al progetto approvato con D.I.A. del 27.11.2007, prot. n. 48474 e s.m.i.. Sono presenti le seguenti difformità:

- uso della cantina come ambiente abitativo (soggiorno/AC);
- spostamento dei tramezzi interni tra le camere.



Nella ricerca presso i pubblici uffici comunali risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 1753 del 10.09.2014 (Allegato L1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



L'immobile è gestito in condominio e sono presenti spese condominiali pari a circa 180 euro/anno.

Attestazione di prestazione energetica (APE)

Per l'immobile in oggetto non è stato possibile reperire un'attestazione di prestazione energetica già redatta.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Relativamente alla stima del bene per cui è causa si è proceduto secondo il **metodo per valori tipici**, sulla base delle quotazioni correnti e della effettiva possibilità di realizzo.

Il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile è stato dato in base al mercato immobiliare della zona.

Ai fini della valutazione dell'immobile ci si è basati su valori medi unitari (€/mq) di mercato (con riferimento alla superficie commerciale) rilevati con indagini condotte in loco presso intermediari immobiliari, in riferimento ad immobili analoghi per tipologia, destinazione, ubicazione, stato di conservazione.

I valori medi rilevati sono stati anche confrontati con i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

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);
- caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Nello specifico per superficie commerciale 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).

In considerazione che si tratta di un unico immobile, si propone di vendere con un unico lotto.

Lotto unico – Immobile residenziale con annesso locale cantina

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Immobile residenziale al piano seminterrato, sub. 515, con annesso locale cantina, ubicato nel Comune di Monterotondo (RM), via Ticino n. 40.	54,00	1.500,00 €/mq	81.000,00 €	100%	81.000,00 €
Valore di stima					81.000,00 €

A tale valore si apportano le decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene stimato in complessive euro 3.000,00, comprensive di spese tecniche, diritti comunali CILA in sanatoria e sanzione di euro 1.000,00.



Complessivamente il lotto si stima come di seguito:

- Lotto 1: € 81.000,00-3.000 = 78.000,00 euro;



Il prezzo finale così determinato viene abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi. Pertanto il valore stimato si riduce a:

- Lotto 1: € 78.000,00x0,9 = € 70.200,00 ovvero in cifra tonda € 70.000,00;



Per quanto sopra risulta il seguente

Valore finale di stima:

€ 70.000 in un unico lotto



Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Alessandro Panci





ELENCO ALLEGATI:



In allegato si rimette la seguente documentazione:

- A) Atto di compravendita
- B) Rilievo dello stato dei luoghi
- C) Planimetrie catastali
- D) Visure storico catastali
- E) Documentazione fotografica
- F) Individuazione sullo strumento urbanistico comunale
- G) Vista aerea con individuazione
- H) Estratto di mappa
- I) Individuazione sul piano territoriale paesaggistico regionale
- L) Titoli edilizi
- M) Ispezione ipotecaria
- N) Contratto di affitto
- O) Certificato di Matrimonio
- P) Invio relazione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO****1. descrizione sintetica della garanzia**

Immobile residenziale ubicato nel Comune di Monterotondo (RM), via Ticino n.40 (al catasto è indicato il civico 38 mentre sul posto al n. 40), così distinto in catasto al Foglio 26 particella 853 sub 515.

2. proprietà

Il bene pignorato, relativamente al diritto di proprietà, risulta di:

3. ubicazione

L' immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Monterotondo (RM), via Ticino n. 40 (al catasto è indicato il civico 38 mentre sul posto al n. 40), piano seminterrato.

4. dati catastali

Catasto fabbricati del Comune di Monterotondo (RM)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
26	853	515	A/2	3	3,5 vani	Totale: 54 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 54 m ²	Euro 533,24	S1

5. consistenza

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Appartamento	42,2	49,1	100%	49,1
Locale Cantina annesso	9,0	9,9	50%	4,95
Totale				54,05 ovvero in cifra tonda 54

6. valore di perizia

€ 70.000,00 (settantamila/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 411/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00



Lotto unico - Locale residenziale			
Ubicazione	Via Ticino n. 40 (al catasto col civico 38 mentre sul posto al n. 40)		
Diritto reale	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Residenza	Superficie	Mq 54
Stato conservativo	L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione	L'immobile si trova nel Comune di Monterotondo (Rm), via Ticino n. 40 (catastalmente risulta al civico 38 mentre sul posto è presente il n. 40). Dalla via pubblica si accede tramite una rampa condominiale e da qui attraverso una scala esterna si accede nell'immobile residenziale. L'edificio su cui insiste l'appartamento è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'appartamento ha accesso dalla scala presso la rampa condominiale e si trova al piano seminterrato. Tutti gli immobili accedono dagli spazi comuni prospicienti la rampa di accesso. L'edificio risulta intonacato con copertura a falde, persiane e/o grate esterne. La struttura dell'edificio è con telaio in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi. Lo stato dell'immobile si presenta in discreto stato di conservazione con tracce di muffa interne. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e al progetto approvato con D.I.A. del 27.11.2007, prot. n. 48474 e s.m.i.. Sono presenti le seguenti difformità: - uso della cantina come ambiente abitativo (soggiorno/AC); - spostamento dei tramezzi interni tra le camere.		

