

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12



INCARICO

All'udienza del 06/10/2023, il sottoscritto Geom. Colanera Davide, con studio in Piazza San Sebastiano, 1 - 00030 - Rocca Santo Stefano (RM), email davide.colanera@virgilio.it, PEC davide.colanera@geopec.it, Tel. 338 6825713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2023 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 Morlupo (RM) - Via Monte D'Oro n.15 (catastale Via del Monte s.n.c.)

DESCRIZIONE

Villino unifamiliare sito in località Monte d'Oro, con accesso da Via Monte D'Oro n. 15 (catastale Via del Monte s.n.c.) elevato per due piani fuori terra, collegati fra loro tramite scala interna (risulta realizzata solo la botola mentre non risulta realizzata la scala di collegamento fra i due piani), così composto:

- in piano Terra da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, due disimpegni con annessa corte esclusiva di pertinenza;
- in piano Primo da un ampio vano soffitta e due terrazzi a livello.

L'insediamento a densità bassa è caratterizzato da villini uni e bifamiliari di piccola e media volumetria e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati sia nella cittadina di Morlupo che nella città di Castelnuovo di Porto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Morlupo (RM) - Via Monte D'Oro n.15 (catastale Via del Monte s.n.c.)

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il villino confina nel suo insieme a sud-est con Via Monte D'Oro, a sud-ovest con la Particella 142 del Foglio 21 del C.T., a nord-ovest con le Particelle 135 e 138 del Foglio 21 del C.T., a nord-est con la Particella 146 del Foglio 21 del C.T., salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	117,98 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	3,00 m	Terra
Soffitta	56,00 mq	69,83 mq	0,33	23,04 mq	2,30 m	1
Terrazzi	47,72 mq	47,72 mq	0,20	9,54 mq	0,00 m	1
Portici e locale caldaia	22,50 mq	22,50 mq	0,40	9,00 mq	3,00 m	Terra
corte esclusiva	1353,50 mq	1353,50 mq	0,01	13,54 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				199,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1979 al 05/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 143 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 20 Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 4,71
Dal 05/09/1992 al 09/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 143 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 20 Reddito dominicale € 550,00 Reddito agrario € 471,00
Dal 09/02/1996 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 490 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 15 20
Dal 15/02/1996 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 490 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 921,88 Piano T
Dal 13/08/2002 al 08/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 490 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 686,89 Piano T
Dal 08/09/2005 al 04/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 490, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 735,95 Piano T - 1
Dal 04/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 490, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 735,95 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 490, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 735,95 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	490	501		A7	2	7,5	190 mq	735,95 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, sono emerse delle difformità che di seguito si elencano:

- Piano Terra:

non sono stati riportati in planimetria catastale i portici, oltre un piccolo locale caldaia sul lato sud-ovest

- Piano Primo:

la soffitta risulta leggermente ampliata nel lato dove è posizionato il vano scala;

la botola del vano scala risulta ampliata, mentre la scala di collegamento fra i due piani non risulta realizzata;

la finestra posizionata sul lato nord-ovest, come riportata in planimetria catastale, risulta invece posizionata sul lato sud-est,

i terrazzi riportati in planimetria catastale sono più ampi rispetto allo stato attuale dei luoghi.

il tutto come meglio indicato nella planimetria dello stato dei luoghi attuale (Allegato 8).

Per quanto sopraesposto bisogna aggiornare sia la planimetria catastale tramite procedura DOCFA per l'esatta rappresentazione dell'immobile oltre che variazione della toponomastica in quanto l'indirizzo riportato in planimetria ed in visura catastali "Via del Monte n. sc" è da correggere con "Via Monte D'Oro n. 15", sia la mappa catastale tramite procedura PREGEO per l'esatta rappresentazione della sagoma del vilino in quanto non sono rappresenti i portici.

Il costo per tali aggiornamenti catastali viene stimata in circa €. 3.000,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla proprietà.

La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive ed in scarse condizioni statiche.

L'edificio presenta lesioni diffuse generalmente con andamento inclinato nella muratura a causa del cedimento della relativa fondazione come indicato nell'offerta del 22/09/2008 da parte della società **** Omissis **** a seguito si sopralluogo avvenuto in data 05/08/2008 (Allegato 15).

L'intervento di consolidamento del fabbricato prevede l'esecuzione di iniezioni colonnari di resina espandente realizzati mediante compattazione radiale del terreno, ed è mirato al raggiungimento delle seguenti finalità:

- consolidamento ed incremento di portanza del terreno sottostante le fondazioni;

- trasferimento del peso dell'edificio in strati di terreno più profondi;

- riempimento di cavità, fessurazioni e microvuoti eventualmente presenti;

- ripristino della superficie di contatto tra terreno e fondazioni;

- sollevamento di almeno un millimetro della struttura portante;

il tutto come meglio specificato nel medesimo preventivo allegato dove il costo complessivo dell'intervento ammontava ad € 37.700,00 + IVA.

Considerato quindi che l'offerta per il consolidamento delle fondazioni è stata effettuata in data 22/09/2008, i costi per l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità del bene, attualmente viene stimato in € 50.000,00 circa.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione non risulta avere parti comuni in quanto risulta essere una villetta unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo e dalle visure storiche catastali allegate, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite oggetto della presente relazione è costituito da un villino unifamiliare elevato per due piani fuori terra, avente struttura portante mista in c.a. e blocchetti di cemento, i solai sono realizzati con travetti prefabbricati, con copertura a tetto realizzata in ossatura in c.a. con solai in calcestruzzo armato e pignatte in laterizio.

Le pareti esterne del fabbricato sono parte in intonaco civile, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane.

La pavimentazione interna è in ceramica-monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato.

Si accede all'immobile tramite cancello in ferro posizionato al lato sud-est della corte esclusiva adiacente da Via Monte d'Oro, la quale risulta delimitata ai lati nord-est e sud ovest da paletti in cemento e rete metallica mentre il lato nord-ovest non risulta delimitato da nessuna recinzione.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed in scarse condizioni statiche. Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis ****, e **** Omissis **** comproprietari e coniugi in regime di separazione dei beni e dai figli **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1992 al 04/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI GAMBERALE	05/09/1992	76727	11206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI D'ALESSANDRO	04/10/2005	17138	10289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 07/10/2005
Reg. gen. 18895 - Reg. part. 65615
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/03/2023
Reg. gen. 8822 - Reg. part. 13343
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 24/05/2023
Reg. gen. 28990 - Reg. part. 20337
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato dal Consiglio Comunale n. 9 del 24/01/1992, risulta avere la seguente destinazione:

- ZONA DI PRG in vigore Tav. 13/A: Zana "E con caratteristiche agricole" Sottozona "E3 - Aree di particolare pregio ambientale" (Allegato 14).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la costruzione dell'immobile, realizzato in assenza di titolo edilizio nel 1993, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 724/9485 in data 28/02/1995 con Prot. n. 3500, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66/97 del 08/05/1998, Prot. n. 7659.

Per la successiva realizzazione della copertura a tetto con sottostanti soffitte, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in data 26/05/1997 con Prot. n. 7615, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 138/97 del 20/01/2001, Prot. 1046. Non risulta agli atti né il Nulla Osta sismico né rilasciata l'agibilità da parte del Comune di Morlupo.

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.



Dalla comparazione tra i progetti depositati presso il Comune di Morlupo e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, sono emerse delle difformità che di seguito si elencano:

- Piano Terra:

1) non è stato rappresentato il portico sul lato sud-ovest con annesso un piccolo locale caldaia;

- Piano Primo:

2) la soffitta risulta leggermente ampliata nel lato dove è posizionata il vano scala;

3) la botola del vano scala risulta ampliata, mentre la scala non risulta realizzata;

4) la finestra posizionata sul lato nord-ovest, come riportata nella pianta del progetto approvato, risulta invece posizionata sul lato sud-est,

5) il terrazzo posto a sud-est riportato nella pianta del progetto approvato è più grande rispetto allo stato attuale dei luoghi, mentre quello posizionato a nord-ovest non risulta rappresentato nello stesso elaborato progettuale approvato.

Le difformità indicate nei punti 2) e 5) dovrebbero essere rimosse o demolite, ma considerato che tali interventi, riferiti peraltro al piano Primo - Soffitta, pregiudicherebbero la restante parte della villetta eseguita in conformità, il tutto potrà essere santo in base all'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Mentre le difformità indicate nei punti 1), 3) e 4), potranno essere regolarizzate in base all'Art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.

I costi complessivi per la regolarizzazione di quanto sopra esposto, si stimano in circa € 25.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze e accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - Via Monte D'Oro n.15 (catastale Via del Monte s.n.c.)
Villino unifamiliare sito in località Monte d'Oro, con accesso da Via Monte D'Oro n. 15 (catastale Via del Monte s.n.c.) elevato per due piani fuori terra, collegati fra loro tramite scala interna (risulta realizzata solo la botola mentre non risulta realizzata la scala di collegamento fra i due piani), così composto: - in piano Terra da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, due disimpegni con annessa corte esclusiva di pertinenza; - in piano Primo da un ampio vano soffitta e due terrazzi a livello. L'insediamento a densità bassa è caratterizzato da villini uni e bifamiliari di piccola e media volumetria e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati sia nella cittadina di Morlupo che nella città di Castelnuovo di Porto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 490, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 238.944,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con i valori correnti del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare, considerato che i dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio non sono disponibili per la zona in esame.

Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Morlupo (RM) - Via Monte D'Oro n.15 (catastale Via del Monte s.n.c.)	199,12 mq	1.200,00 €/mq	€ 238.944,00	100,00%	€ 238.944,00
Valore di stima:					€ 238.944,00

Valore di stima: € 238.944,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	50000,00	€

Valore finale di stima: € 137.049,60

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto:

- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia;
- oneri e le spese per la regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale come già illustrato nelle note dei "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia";
- dei costi per il consolidamento del fabbricato come già illustrato nella nota "Stato Conservativo".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i sopralluoghi effettuati sono stati di tipo ricognitivo pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuali arredi o materiali di varia natura presenti; pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Rocca Santo Stefano, li 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colanera Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Certificato cumulativo completo
- ✓ N° 3 - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 4 - Planimetrie catastali

- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Estratti di mappa
- ✓ N° 7 - Visure storiche catastali
- ✓ N° 8 - Planimetrie stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 9 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 - Richiesta e riposta Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 12 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66/97 e relativo progetto
- ✓ N° 13 - Concessione Edilizia n. 138/97 e relativo progetto
- ✓ N° 14 - Stralci di P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 15 - Preventivo lavori consolidamento del 2008
- ✓ N° 16 ti - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 17 - Ricevute di consegna elaborato peritale alle parti
- ✓ N° 18 - Osservazioni alla perizia da parte degli esecutati

