
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11



INCARICO

All'udienza del 23/02/2023, 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 27/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Via del Forno n. 15, interno 1, piano T - 1

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di fabbricati contigui tipici dei centri storici, sito nel Comune di Moricone (RM), distribuito ai piano Terra e Primo distinto con l'interno 1, così composto:

- in piano Terra da cucina-soggiorno con scala interna;

- in piano Primo da camera, bagno e scala interna.

Zona centrale del paese, distante circa 55 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Castelnuovo di Porto e proseguendo per la S.P..

L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati contigui tipi dei centri storici, di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Via del Forno n. 15, interno 1, piano T - 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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento al piano Terra confina a nord con atrio comune, ad est con appartamento int. 2, a sud con Particella 141, ad ovest con Via del Forno, salvo altri;

l'appartamento al piano Primo confina a nord con appartamento int. 3, ad est con appartamento int. 2, a sud con Particella 141, ad ovest con Via del Forno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,51 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,75 m	T - 1
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1994 al 17/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 396, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 415,75 Graffato P. 141 S. 501
Dal 17/03/1995 al 05/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 396, Sub. 501 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 415,75 Piano T - 1 Graffato P. 141 S. 501
Dal 05/07/2006 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 396, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 415,75



		Piano T - 1 Graffato P. 141 S. 501
Dal 05/10/2007 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 396, Sub. 501 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 148,48 Piano T - 1 Graffato P. 141 S. 502
Dal 29/07/2011 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 396, Sub. 501 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 148,48 Piano T - 1 Graffato P. 141 S. 502

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
	10	396	501		A4	5	2,5	69 mq	148,48 €	T - 1	Part. 141, Sub. 502

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, si evidenzia che nel piano Primo della planimetria catastale risulta indicata la tramezzatura divisoria fra la camera e la scala, mentre in realtà non esiste.

Dette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale (DOCFA) solo dopo aver regolarizzato la situazione tecnica ed urbanistica del cespite mediante presentazione di un titolo edilizio che ne legittimi l'attuale situazione del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo. Per come descritto anche al punto "Regolarità Edilizia", di detto costo se ne terrà conto in fase di stima.

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 libero.

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'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma risulta avere parti comuni sulle parti del fabbricato a norma di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e tramite l'acquisizione delle visure storiche catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato contigui tipici dei centri storici, , avente strutture portante in muratura di pietrame e solai in ferro e laterizi, con copertura a tetto.

Le pareti esterne del fabbricato sono in pietra naturale a facciavista, gli infissi esterni sono in legno con inferriate.

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

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Gli impianti tecnologici risultano scollegati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1995 al 05/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Manzi	17/03/1995	47469	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2006 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Giuliani	05/07/2006	47059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesidio Di Fazio	29/07/2011	23126	15364
		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 fondiario
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2011
Reg. gen. 43404 - Reg. part. 8562
Importo: € 140.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 15/06/2022
Reg. gen. 33825 - Reg. part. 24227
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade, secondo vigente P.R.G. del Comune di Moricone approvato dalla Giunta Regione Lazio con Delibera n. 161 del 31/03/2006, in Zona A - Centro Storico (Allegato 12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio edilizio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per successive opere di restauro e risanamento conservativo, diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento di una abitazione in tre abitazioni è stato rilasciato dal Comune di Moricone Permesso di Costruire n. 17 del 17/09/2007, ultimato in data 20/10/2007 con comunicazione Prot. 6057 del 22/10/2007.



Risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 4/2007 del 26/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dalla comparazione fra il progetto allegato al Permesso di Costruire soprarichiamato e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, si evidenzia che nel piano Primo del progetto risulta indicata la tramezzatura divisoria fra la camera e la scala mentre attualmente non esiste.

Al fine di regolarizzare le difformità indicate anche nel punto "Dati Catastali", occorre presentare, come previsto dal DPR 380/2001, accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni e della successiva variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento. Il costo complessivo viene stimato in € 2.500,00 per presentazione CILA in accertamento di conformità ed in € 500,00 per la conseguente variazione catastale (DOCFA).

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 esperite 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 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** - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Via del Forno n. 15, interno 1, piano T - 1
Appartamento facente parte di fabbricati contigui tipici dei centri storici, sito nel Comune di Moricone (RM), distribuito ai piano Terra e Primo distinto con l'interno 1, così composto: - in piano Terra da cucina-soggiorno con scala interna; - in piano Primo da camera, bagno e scala interna. Zona centrale del paese, distante circa 55 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Castelnuovo di Porto e proseguendo per la S.P.. L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati contigui tipi dei centri storici, di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 396, Sub. 501, Categoria A4, Graffato Part. 141, Sub. 502

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

Valore di stima del bene: € 69.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare 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 il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 2° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare. 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 - Appartamento Moricone (RM) - Via del Forno n. 15, interno 1, piano T - 1	69,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
				Valore di stima:	€ 69.000,00

Valore di stima: € 69.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 59.100,00

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".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato 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 relazionata.

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 05/07/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia
- ✓ N° 3 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa



- ✓ N° 5 - Visure storiche catastali
- ✓ N° 6 - Planimetria stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 - Risposta Agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 10 - Permesso di Costruire n. 17-2007 e relativo progetto
- ✓ N° 11 - Certificato di Agibilità n. 4-2007 e dichiarazioni di conformità impianti
- ✓ N° 12 - Stralcio di PRG e N.T.A.
- ✓ N° 13 - Quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 14 - Ricevute di consegna elaborato peritale alle parti

