

TRIBUNALE DI TIVOLI SEZIONE EE. II.

R.G. n° 06/2020

G.E. D.ssa Francesca Coccoli

Promossa da



Contro



Custode: *Avv. Miuccio Maria Maddalena*

Esperto: *Geom. Marco Carini*



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Cantina ubicata a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1 ..	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 – locale cantina ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1.....	6
Bene N° 2 – appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	6
Titolarità	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	7
Confini DEL LOTTO POSTO IN VENDITA.....	7
Consistenza catastale	8
Bene N° 1 - Cantina ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1 con corte	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 e 2 – locale cantina e appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 – Locale Cantina ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1 con corte.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 e 2 - cantina e Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t.....	10



Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 e 2 – cantina e Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1 terra compresa corte.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 e 2 -cantina e Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 e 2 – cantina Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1 terra e corte	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Carini Marco, con studio in Via Fonte Vecchia, 4 - 00026 - Licenza (RM), email marco.carini@studiocarini.com, PEC marco.carini@geopec.it, Tel. 348 9298728, Fax 0774 313631, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

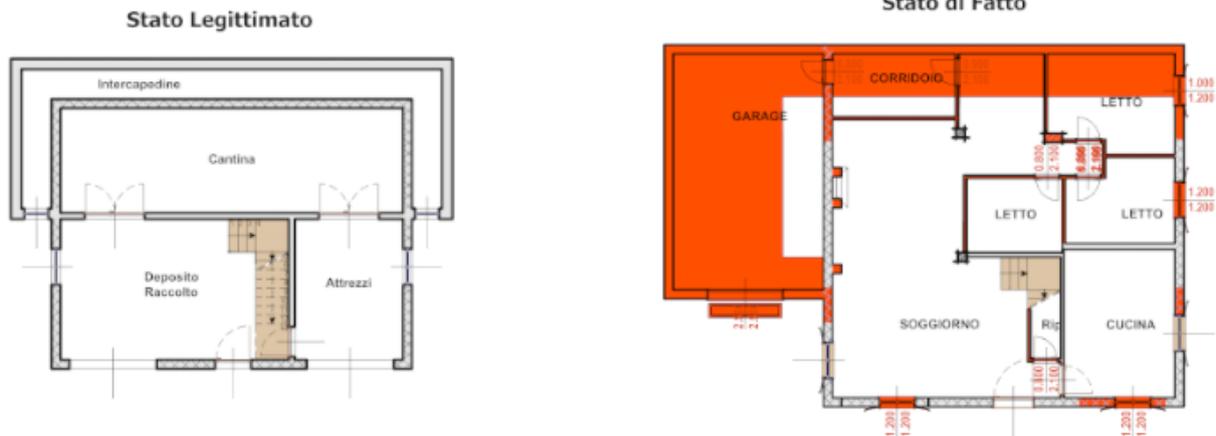
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località Valle Della Cantina, piano t con corte . La corte non è rappresentata nella planimetria catastale



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1



Locale Cantina accatastato al foglio 23 p.lla 195 sub 1 sito al piano seminterrato, composto da Soggiorno con Camino, Cucina, Bagno, due Camere da Letto, garage e portico esterno **il tutto in difformità del titolo edilizio**

Come si evince dalla planimetria vi è un importante ampliamento la realizzazione di un garage ed il cambio di desinazione d'uso da deposito attrezzi e deposito raccolto e cantina a abitazione

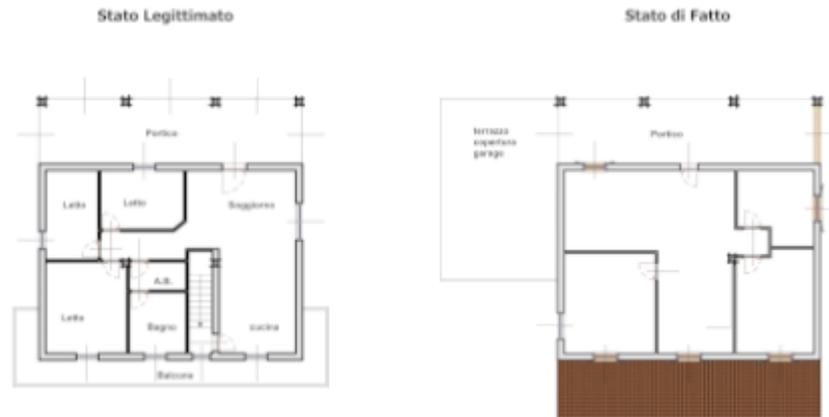
La planimetria catastale non rappresenta la corte esterna

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T



Trattasi di Unità Immobiliare Urbana sita al piano terra in **corso di costruzione** allo stato grezzo con posa in opera solo delle tamponature esterne ed intonaci esterni, portoncino di ingresso, pavimentazione esterna, tramezzature interne in forati allo stato grezzo con controtelai porte, e privo di impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale Cantina ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t con corte

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – LOCALE CANTINA UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI DEL LOTTO POSTO IN VENDITA



Il lotto in vendita composto da abitazione in corso di costruzione sita al piano terra; locale cantina posto al piano seminterrato e corte del fabbricato, erroneamente non rappresentata nelle planimetrie catastali delle due unità immobiliari, come si evince dall'Estratto di mappa sopra riportato, l'intero lotto confina per un lato con la viabilità locale, mentre per i tre lati con le porzioni di terreno



identificate rispettivamente con i mapali 197 e 194 mentre I due immobili sono posizionati al centro del mappale 195

CONSISTENZA CATASTALE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1 CON CORTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	118,00 mq	134,00 mq	0,20	26,80 mq	2,70 m	s1
Totale superficie convenzionale:				26,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura e le risultanze catastali non rappresentano né lo stato di fatto né il titolo che ha Legittimato la realizzazione dell'immobile nello specifico non è conforme la destinazione dei vani rispetto all'allegato elaborato di progetto non è stata inserita la corte del fabbricato e la planimetria non rappresenta lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	2,70 m	t
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura trattasi di bene in corso di costruzione allo stato grezzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N°1 E 2 - LOCALE CANTINA E APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 08/01/2010 al 13/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 195, Sub. 2 Categoria F3
------------------------------	--	--

Il Fabbricato accatastato nel 2010 non ha subito variazioni dalla prima data di accatastamento ed è stata realizzata a seguito del Permesso di Costruire rilasciato dal comune di San Gregorio da Sassola n° 3 del 15/07/2004 protocollo 3396.

Nell'accatastamento è sfuggito l'inserimento nel catasto urbano della corte esterna. Infatti al catasto terreni il fabbricato risulta "graffato" con la corte mentre nelle planimetrie delle singole unità non è stata inserita la corte esterna.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	195	1		C/2	2		134 mq	95,07 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

non vi è né corrispondenza catastale con il titolo edilizio né corrispondenza catastale con lo stato di fatto

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	195	2		F3					t	

Corrispondenza catastale



Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE CANTINA UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1 CON CORTE

Lo stato conservativo è buono, se non fosse che che lo stato dei luoghi è completamente DIFFORME al titolo edilizio, infatti al posto di rimessa agricola e locale cantina abbiamo un appartamento ed un locale garage di superficie e volumetria maggiore rispetto al titolo urbanistico

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T

L'immobile si trova allo stato grezzo ed è completato solo l'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E 2 - CANTINA E APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1

Allo stato di fatto e come dagli accessi verbalizzati l'immobile è occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2000 al 14/02/2023		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomucci	18/02/2000		39580
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E 2 - CANTINA E APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1 TERRA COMPRESA CORTE

L'immobile realizzato in difformità del titolo edilizio Permesso di Costruire n° 3 del 15/07/2004 protocollo 3396.

Nello specifico l'immobile ricade in zona agricola di Collina E1 indice di edificabilità uso abitativo mc/mq 0.03 ed uso agricolo mc/mq 0.02

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E 2 -CANTINA E APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1

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.

La realizzazione degli ampliamenti in particolare del locale seminterrato garage non può essere sanato pertanto andrà tombato.

La realizzazione del portico la mancata realizzazione dei balconi e la diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata;

Il Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato non può essere sanata e andrà ripristinata la destinazione di progetto e chiuso l'ampliamento realizzato sull'intercapedine.

L'immobile è stato realizzato in difformità del titolo edilizio con volumetria e sagoma difforme, oltre alla destinazione d'uso realizzata.



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

BENE N° 1 E 2 – CANTINA APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DA SASSOLA (RM) - LOCALITÀ VALLE DELLA CANTINA, PIANO S1 TERRA E CORTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

trattasi di unico lotto che non ha motivo per essere diviso

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1 con annessa corte con relativa corte, Locale Cantina accatastato al foglio 23 p.lla 195 sub 1 sito al piano seminterrato, composto da soggiorno con camino, cucina, bagno, due camere da letto garage e portico esterno il tutto in difformità del titolo edilizio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 195, Sub. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 2.680,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t
Trattasi di locale sito al piano terra in corso di costruzione allo stato grezzo con posa in opera solo delle tamponature esterne ed intonaci esterni, portoncino di ingresso, pavimentazione esterna, tramezzature interne in forati allo stato grezzo con controtelai porte, e privo di impianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 195, Sub. 2, Categoria F3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 174.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1	26,80 mq	800,00 €/mq	€ 21'400,00	100,00%	€ 21'400,00
Bene N° 2 - Appartamento San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t	134,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 174.200,00	100,00%	€ 174.200,00
				Valore di stima:	€ 195.600,00
DETRATTO IL 10% ED IL COSTO DEI RIPRISTINI E SANATORIA					€110.000,00

Al'importo di € 195'600,00 vanno detratti gli oneri per effettuare I relative ripristini, nonchè la sanatoria edilizia per la diversa sagoma in particolare la struttura del tetto e dei balconu che sono stati realizzati in completa difformità rispetto al progetto, le lavorazioni per tombare il locale garage che non ha I requisiti per essere sanato e detratto il 10% si stima il più probabile **VALORE DELL'INTERO LOTTO A BASE D'ASTA PARI AD € 110'000,00**

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.

Licenza, li 14/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Geom. Carini Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1
Locale Cantina accatastato al foglio 23 p.lla 195 sub 1 sito al piano seminterrato, composto da soggiorno con camino, cucina, bagno, due camere da letto garage e portico esterno il tutto in difformità del titolo edilizio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 195, Sub. 1, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile realizzato in difformità del titolo edilizio Permessso di Costruire n° 3 del 15/07/2004 protocollo 3396. Nello specifico l'immobile ricade in zona agricola di Collina E1 indice di edificabilità uso abitativo mc/mq 0.03 ed uso agricolo mc/mq 0.02
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t
Trattasi di locale sito al piano terra in corso di costruzione allo stato grezzo con posa in opera solo delle tamponature esterne ed intonaci esterni, portoncino di ingresso, pavimentazione esterna, tramezzature interne in forati allo stato grezzo con controtelai porte, e privo di impianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 195, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Gregorio da Sassola (RM) - Località Valle della Cantina, piano s1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 195, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	26,80 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è buono, se non fosse che che lo stato dei luoghi è completamente difforme al titolo edilizio, infatti al posto di rimessa agricola e locale cantina abbiamo un appartamento ed un locale garage di superficie e volumetria maggiore rispetto al titolo urbanistico		
Descrizione:	Locale Cantina accatastato al foglio 23 p.lla 195 sub 1 sito al piano seminterrato, composto da soggiorno con camino, cucina, bagno, due camere da letto garage e portico esterno il tutto in difformità del titolo edilizio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	allo stato di fatto e come dagli accessi verbalizzati l'immobile è occupato dal debitore		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Gregorio da Sassola (RM) - località valle della cantina, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 195, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	134,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova allo stato grezzo ed è completato solo l'esterno.		
Descrizione:	Trattasi di locale sito al piano terra in corso di costruzione allo stato grezzo con posa in opera solo delle tamponature esterne ed intonaci esterni, portoncino di ingresso, pavimentazione esterna, tramezzature interne in forati allo stato grezzo con controtelai porte, e privo di impianti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

