

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 81/2020

promossa da



SOMMARIO

Incarico	pag.3
Premessa	pag.3
Lotto Unico	pag.3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Stato conservativo	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
Stima / Formazione lotti	pag.10



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 26/08/2020, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: i.bernardini@pec.archrm.it, tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c.

PREMESSA

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 07 marzo 2022, presso il compendio pignorato sito in Fonte Nuova (Rm), Via Lago del Turano n.16 (già n.14) , unitamente al Custode incaricato. In tale circostanza si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico e fotografico.

Di tali operazioni, il Custode designato Avv. Massimo Santini, ha redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti e versato in atti.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene sito nel Comune di Fonte Nuova (Rm), Via Lago del Turano n.16 (già n.14) :

- appartamento al piano 1, interno 2, in catasto Foglio 41, part. 1566, sub. 6.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una costruzione articolata in piano terra, primo, e copertura a tetto.

Costruttivamente è realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, con alcuni pilastri centrali ed alcune travi in cemento armato, solai in laterocemento, finitura a cortina.

Nel complesso si presenta in normali condizioni.



In riferimento all'immobile staggito, al momento dell'accesso è risultato (**all.1**, rilievo):

1. appartamento composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, tre camere, un bagno, un corridoio, un balcone. Le finiture sono pavimenti in monocottura, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina. Le finestre sono in legno con tapparelle avvolgibili, le porte sono in legno, il portone d'ingresso è blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta sul balcone. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, alle certificazioni di conformità, ed all' l'APE, non è stato possibile rinvenirla o reperirla.
2. appartamento su due livelli: il livello primo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno, un corridoio, terrazza esterna; il livello secondo / sottotetto, in parte è allo stato rustico ed in parte è adibito a due camere ed un bagno. Le finestre sono in legno con avvolgi e grate in ferro, le porte sono in legno, il portone d'ingresso è blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta sul terrazzo. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, alle certificazioni di conformità, ed all' l'APE, non è stato possibile rinvenirla o reperirla.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.2**, documentazione fotografica).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato :

- certificato ipotecario speciale del 01/06/2020;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma della Dott.ssa Elena Terrenghi, Notaio in Milano, in data 03 febbraio 2021;

Dall'esame di detta documentazione, come già evidenziato con nota dello scrivente versata in atti, e come annotato nella stessa relazione notarile depositata, **mancano i dati di collegamento tra le particelle n.1353 e n.1354 indicate nell'atto Notaio Pietro Mattina 11 marzo 1972 rep.441164/3727 e la particella n.1566 pignorata. Altresì la sommatoria delle superfici non corrisponde: infatti la particella 1353 e la particella 1354 sommavano mq 792, mentre la particella 1566 somma mq 926.**



TITOLARITÀ

Come da certificazione notarile versata ed atto notarile di provenienza (**all.3**, atto Notaio La Russa) il compendio pignorato risulta di:

Relativamente allo stato civile l'esecutato risulta (**all.4**, certificati di stato civile) di stato civile libero.

CONFINI

Distacco su proprietà lafrate o suoi aventi causa, distacco su proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, vano scala (scala esterna), salvo se altri

CONSISTENZA

Come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA":

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Abitazione	120	150	100%	150
balcone	45	45	25% fino a 25mq eccedenza al 10%	8,25
Totale				158,25

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visure catastali risulta quanto segue (**all.5**, documentazione catastale):

Foglio 41, part. 1566, sub. 6

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 14/2021)



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- VARIAZIONE del 04/06/2014 Pratica n. RM0373567 in atti dal 04/06/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.63150.1/2014)
- VARIAZIONE del 06/05/1999 in atti dal 18/05/1999 RETT DEL CLASS AUTOM IST.14143/15/12/98 (n. 32452.1/1999)
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n.244FI/1985);
- COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990;

DATI CATASTALI

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
41	1566	6	1	A/7	4	7,5 vani	Totale: 160 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 147 m ²	Euro 948,99

VIA LAGO DEL TURANO n. 14 (ora n.16) Interno 2 Piano 1

Corrispondenza catastale

I dati catastali consentono l'individuazione del bene e vi è corrispondenza ad eccezione delle difformità come descritte al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA".

STATO CONSERVATIVO

Sia lo stabile che l'unità immobiliare staggita si presentano in normali condizioni di manutenzione. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.2**, documentazione fotografica).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, con alcuni pilastri centrali ed alcune travi in cemento armato, solai in laterocemento, finitura a cortina. Le finiture sono pavimenti in monocottura, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina. Le finestre sono in legno con tapparelle avvolgibili, le porte sono in legno, il portone d'ingresso è blindato.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda alla documentazione fotografica (**all.2**, documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, come meglio circostanziato nel verbale redatto dal Custode, si è rinvenuta la presenza dell'esecutato e della figlia dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base del certificato ipotecario speciale e della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari versati in atti, quanto in oggetto è pervenuto per effetto dei seguenti titoli:

1. Atto Notaio Antonio Salvatore La Russa, in data 01/08/2007, rep.n.22354/6465, trascritto a [REDACTED] foglio 41, particella 1566, sub.6, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, catastalmente individuate con il subalterno 1 della particella 1566 accorpata alla particella 1569 ed aumentata di mq 446, giusto tipo mappale n.872179 del 18/07/2007;
2. Atto di affrancazione notaio Antonio Salvatore La Russa, in data 25/06/2007, nn.2281/6410, [REDACTED] al suddetto terreno sussiste fabbricato composto da appartamento individuato al sub.5, box individuato al sub.4, cantina individuata al sub.3, appartamento individuato al sub.6.;
3. Atto Notaio Pietro Mattina, in data 11/03/1972, n.441164/3727, trascrizione del 21/04/1972,



mq 792.

In merito a detti atti si rileva:

- A) **è stato pignorato il solo immobile foglio 41, particella 1566, sub.6, e non anche la corte individuata con il subalterno 1 della particella 1566;**
- B) **è stato affrancato il terreno foglio 41, particella 1566, di mq 480, con entrostante il fabbricato;**
- C) **dalla visura catastale storica la particella 1569 di mq 446, poi annessa alla particella 1566, risulta gravata da livello. Dal certificato ipotecario speciale e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non risulta affrancato detto livello della particella 1569. Tuttavia, poiché la corte individuata con il subalterno 1 della particella 1566 che accorpa la particella 1569 non è pignorata, tale aspetto non è stato approfondito;**
- D) **mancano i dati di collegamento tra le particelle n.1353 e n.1354 (Atto Notaio Pietro Mattina, in data 11/03/1972, n.441164/3727) e la particella n.1566 pignorata. Altresi la sommatoria delle superfici non corrisponde: infatti la particella 1353 e la particella 1354 sommavano mq 792, mentre la particella 1566 somma mq 926.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base del certificato ipotecario speciale e della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari versate in atti, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 3 agosto 2007 ai nn.63083/18802 per euro

Salvatore La Russa in data 01/08/2007 n.22355/6466;

Trascrizioni

- Sequestro conservativo trascritto a Roma 2 in data 03/05/2016 ai nn.20288/13720.



NORMATIVA URBANISTICA

Circa il certificato di destinazione urbanistica non è stato necessario richiederlo poiché il pignoramento interessa il solo fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova (Rm) la costruzione è attinente ai seguenti titoli edilizi (**all.6**, titoli edilizi):

- Licenza edilizia n.2382 del 24/02/1973 rilasciata dal Comune di Mentana;
- Concessione edilizia n.887 del 26/03/1983;
- Concessione edilizia in sanatoria n.168 del 27/07/1996;
- Non risulta rilasciata l'agibilità;

Confrontando gli elaborati di progetto e catastali con lo stato dei luoghi si evidenziano le seguenti difformità (**all.7**, schema):

- 1) In luogo di un solo appartamento risultano due appartamenti con variazione della distribuzione interna, delle finestre e della scala esterna; un ingresso corrisponde a quello di progetto, l'altro ingresso trova accesso attraverso la terrazza di cui al seguente punto 3);
- 2) Il sottotetto è stato unito all'abitazione tramite la realizzazione di un'apertura nel solaio ed una scala in legno. Parte del sottotetto è adibito ad abitazione;
- 3) Oltre al balcone previsto in progetto, risulta la realizzazione di una terrazza.

Una porzione di detta terrazza è riportata nella planimetria di accatastamento dell'immobile pignorato. Svolge la funzione di copertura di un locale posto al piano terra che non è oggetto di pignoramento; altresì non si sono rinvenuti i giusti titoli edilizi.

L'altra porzione della terrazza non è riportata nella planimetria di accatastamento dell'immobile pignorato. Risulta costruita sulla corte distinta al subalterno 1 che non è oggetto di pignoramento; altresì non si sono rinvenuti i giusti titoli edilizi.

Una porzione del balcone è stata coperta con una tettoia in legno sorretta da pilastri in legno.



Per quanto sopra al fine di ripristinare la corrispondenza tra le consistenze pignorate e le consistenze che formeranno oggetto di trasferimento, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al ripristino delle consistenze in conformità agli atti ipocatastali ed edilizi.

Per questo si ritiene che possa essere presentata una SCIA per:

- 1) ripristino di un solo appartamento come da progetto, eventualmente anche con diversa distribuzione interna e variazione delle bucaure, fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento Regione Lazio 26 Ottobre 2020 n. 26;
- 2) ripristino del sottotetto non praticabile, con eliminazione della scala di collegamento e ripristino del solaio, fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento Regione Lazio 26 Ottobre 2020 n. 26;
- 3) esclusione dell'accesso alla terrazza di copertura del locale posto al piano terra che non è oggetto di pignoramento: infatti mancando i giusti titoli edilizi sarebbe da rimuovere il locale sottostante ma non è possibile perché appartiene a terzi.

Esclusione dell'accesso alla terrazza costruita sulla corte distinta al subalterno 1 perché non è oggetto di pignoramento.

Si valuta una spesa complessiva di € 20.000,00 che verrà detratta dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è gestito in condominio.

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.

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).

Si precisa che i beni pignorati sono valutati con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA".

Tanto sopra premesso si espone la seguente stima.

Lotto unico

Abitazione come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA":

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione, Foglio 41, part. 1566, sub. 6.	158,25	1.600,00 €/mq	253.200,00 €	100%	253.200,00 €
Valore di stima					253.200,00 €



Da questo valore si detrae quanto indicato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA", e pertanto risulta:

€ 253.200,00 - € 20.000,00 = € 233.200,00.

Il valore di stima viene abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto risulta: € 233.200,00 x 10% = € 209.880,00 ovvero in cifra tonda € 210.000,00

Valore finale di stima:

abitazione

€ 210.000,00

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

Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Rilievo;
2. Documentazione fotografica;
3. Atto Notaio La Russa;
4. Certificato di stato civile;
5. Documentazione catastale;
6. Titoli edilizi;
7. Schema;

