
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
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.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 348 3386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Fabbricato di remota costruzione con destinazione residenziale (ex fabbricato rurale in catasto) articolato in piano T,1 e 2 con annessa corte giardino.

DESCRIZIONE

Gli immobili staggiti sono siti in Tivoli (Rm), in catasto alla via Lago della Regina snc, sul posto via Delle Termini n.36, località Sparagina. Trattasi di manufatti di remota costruzione già presenti nel foglio catastale di impianto, originariamente accatastati come fabbricato rurale, oggi accatastati come abitazione. Vi è anche una corte in parte costituita dalla particella 11 (al catasto fabbricati è ente urbano), ed in parte costituita dalla particella 549 (al catasto terreni è orto).

Catastalmente risultano rispettivamente:

- al foglio 49, particella 11, sub. 501, un'abitazione al piano terra, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC;

- al foglio 49, particella 11, sub. 502, un'abitazione al piano primo e secondo, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC al piano 1, camera e terrazzo di copertura al piano 2, disimpegnata da una scala a chiocciola, mentre l'accesso al piano 1 avviene con scala esterna aperta;

_ al foglio 49, particella 11 la corte ente urbano di mq 180 catastali;

_ al foglio 49, particella 549, il terreno qualità orto di mq 270 catastali;

Si significa che lo stato degli immobili è fatiscente, le condizioni dello stabile sono precarie, le corti sono incolte.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti è depositata certificazione notarile ex art.567 co.2 c.p.c. a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, alla data del 29/07/2024.

Lo scrivente evidenzia che al ventennio non è specificato in base a quale titolo il **** Omissis **** sia dante causa degli esecutati: il Notaio comunque attesta che lo stesso è titolare di 1/3 in forza di provenienza ultraventennale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Mineo, Città metropolitana di Catania, gli esecutati hanno contratto matrimonio con atto Anno 1980 Numero 35 Parte II Serie A Ufficio 1 e con atto in data 26-05-2008 a rogito del notaio Dr.ssa Giuliana D'Angelo del distretto notarile di Caltagirone gli sposi **** Omissis **** hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Gli immobili sono stati acquistati in comunione legale dei beni. Dal 26-05-2008 è stata sciolta la comunione legale dei beni.



CONFINI

Il compendio confina con **** Omissis ****, **** Omissis ****, strada, salvo altri.

Catastalmente le particelle confinanti del foglio 49 sono le seguenti: 1584, 1231,1694, e strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	153,74 mq	207,73 mq	1	207,73 mq	0,00 m	
terrazzo di copertura	50,48 mq	50,48 mq	0,25	12,62 mq	0,00 m	
corte giardino piano T		450,00 mq come da visure catastali	0,15 fino a 25 mq poi 0,05	23,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale arrotondata al mq:				244,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici si riferiscono al rilievo dello stato di fatto come rappresentato nelle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli: gli immobili sono fatiscanti, non si è potuto accedervi per precauzione. La superficie dei terreni è quella catastale risultante dalle visure.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le visure catastali da cui desumere la cronistoria catastale non sono aggiornate con quanto risulta dagli atti di provenienza e quanto desumibile dalla certificazione notarile ex art.567 co.2 c.p.c. a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, alla data del 29/07/2024.

Lo scrivente evidenzia che al ventennio non è specificato in base a quale titolo il **** Omissis **** sia dante causa degli esecutati: il Notaio comunque attesta che lo stesso è titolare di 1/3 in forza di provenienza ultraventennale. Detta ditta intestata non compare nelle visure catastali che pertanto risultano disallineate.



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	49	11			EU			180 mq		
	49	11	501		A4	1	3,5 vani	87,00 mq	207,87 €	T
	49	11	502		A4	1	4,5 vani	Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte: 107 m ²	267,27 €	1,2

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
49	549				Orto	1	00 02 70	4,53 €	3,35 €

Corrispondenza catastale

Si evidenzia che dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto aerea risulta che una porzione della particella 11 è strada, come da allegati.

Le visure catastali da cui desumere la cronistoria catastale non sono aggiornate con quanto risulta dagli atti di provenienza e quanto desumibile dalla certificazione notarile ex art.567 co.2 c.p.c. a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, alla data del 29/07/2024.

Lo scrivente evidenzia che al ventennio non è specificato in base a quale titolo il **** Omissis **** sia dante causa degli esecutati: il Notaio comunque attesta che lo stesso è titolare di 1/3 in forza di provenienza ultraventennale. Detta ditta intestata non compare nelle visure catastali che pertanto risultano disallineate.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare

PATTI

Nulla da rilevare



STATO CONSERVATIVO

Immobili in stato di pessima conservazione, fatiscenti, con parziali crolli.

PARTI COMUNI

I beni non sono gestiti in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta. Si allega attestazione rilasciata dal Comune di Tivoli a cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile di remota costruzione realizzato in muratura portante con solai in ferro e tavelloni. Si presenta in stato di degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 00/00/0000 al 06/06/2007	**** Omissis ****	In atti è depositata certificazione notarile ex art.567 co.2 c.p.c. a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, alla data del 29/07/2024. Lo scrivente evidenzia che al ventennio non è specificato in base a quale titolo il **** Omissis **** sia dante causa degli esecutati: il Notaio comunque attesta che lo stesso è titolare di 1/3 in forza di provenienza ultraventennale.			
Dal 18/12/2003 al 26/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TARSIA EUGENIO	18/12/2003	39755	13657
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/12/2003	39479	59490



Dal 26/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		TARSIA EUGENIO	26/07/2007	42276	15377		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
				Roma 2	01/08/2007	31114	62120
Dal 06/06/2007	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di Roma Sez. Fallimentare	06/07/2007	370			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
				Roma 2	21/09/2007	71510	35964
Dal 06/06/2007	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Tribunale di Roma Sez. Fallimentare	06/07/2007	370			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
				Roma 2	21/09/2007	71510	35964
Dal 26/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		TARSIA EUGENIO	26/07/2007	42276	15377		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
				Roma 2	01/08/2007	31114	62120

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



In atti è depositata certificazione notarile ex art.567 co.2 c.p.c. a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, alla data del 29/07/2024.

Lo scrivente evidenzia che al ventennio non è specificato in base a quale titolo il **** Omissis **** sia dante causa degli esecutati: il Notaio comunque attesta che lo stesso è titolare di 1/3 in forza di provenienza ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 30/03/2010
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 19626
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 18/07/2024
Reg. gen. 29798 - Reg. part. 40394
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tivoli, a cui si rimanda integralmente per ogni migliore precisazione e descrizione, il fabbricato ed il terreno oggetto di pignoramento, ricadono in zona F/1 servizi locali, è sottoposta a vincolo paesaggistico, è zona sismica 2-B.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici per quanto potuto accertare. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di vecchio fabbricato rurale ante 1942, già inserito nella mappa catastale di impianto. Ai sensi dell'Art. 9-bis del DPR 380/2001, lo stato legittimo è quello desumibile dalle prime planimetrie catastali. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Tivoli l'immobile è attinente ai seguenti titoli edilizi/ pratiche edilizie:

_D.I.A. prot.25697 del 06/05/2008, rimasta priva delle integrazioni richieste dal Comune.

_D.I.A. prot.39254 del 13/07/2010, respinta.

_Richiesta di autorizzazione paesaggistica prot.21149 del 20/04/2013, non definita.

_ Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con determinazione n.G18213 del 17/12/2014, elenco n.119/1 del 23/12/2014, relativa a Pratica n.318055 del 19/07/2012. Sono trascorsi 5 anni dalla data di rilascio, non è più valida.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è gestito in condominio



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la peculiarità dei beni staggiti e considerato il loro stato di conservazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- al foglio 49, particella 11, sub. 501, un'abitazione al piano terra con categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC;

- al foglio 49, particella 11, sub. 502, un'abitazione al piano primo e secondo, con categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC al piano 1, camera e terrazzo di copertura al piano 2, disimpegnata da una scala a chiocciola, mentre l'accesso al piano 1 avviene con scala esterna aperta;

_ al foglio 49, particella 11 la corte ente urbano di mq 180 catastali;

_ al foglio 49, particella 549, il terreno orto/giardino/corte di mq 270 catastali;

Si significa che lo stato degli immobili è fatiscente, le condizioni dello stabile sono precarie, le corti sono incolte.

La stima pertanto sarà effettuata tenendo conto del Valore di Trasformazione con metodo sintetico indiretto secondo l'equazione: $V_t = (V_m - (\Sigma K)) / (1+r)^n = (V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + P)) / ((1+r)^n)$

Dove:

V_t Valore di trasformazione: da determinare

V_m Valore di mercato del prodotto edilizio che si potrà realizzare: €1.900,00/ mq X mq 244 = €463.600,00

K_c Costo tecnico di costruzione del prodotto edilizio comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere :
€ 1.200,00/ mq x superficie lorda realizzabile mq 208 = € 249.600,00

K_{up} Costi per l'urbanizzazione primaria: € 0 (no aumento di cubatura)

K_{us} Costi per l'urbanizzazione secondaria: € 0 (no aumento di cubatura)

O_c contributo per il costo di costruzione: 5% di $K_c = 0,05 \times € 249.600 = € 12.480,00$

O_p Oneri professionali (rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, pratiche presso il catasto fabbricati, consulenze tecniche, fiscali, legali) : 10% di $V_m = 0,1 \times €463.600,00 = € 46.360,00$

O_f Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli Istituti di credito quale anticipazione:
5% per 1,5 anni di $(K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p) = 0,05 \times 1,5 \times 308.440 = € 23.133,00$



P Profitto al lordo dei tributi spettante al promotore immobiliare attore della trasformazione: 10% di $(Kc + Kup + Kus + Oc + Op + Of) = 0.1 \times 331.573 = \text{€ } 33.153,30$;

r Saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare: 10%;

n Numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito: 3 anni;

Avremo quindi:

$$Vt = (Vm - (\Sigma K)) / (1+r)^n$$

$$Vt = (\text{€}463.600,00 - 364.726,00) / (1+0,10)^3$$

$$Vt = 98.873,70 \times 0,75134 = 74.287,76 \text{ ovvero in cifra tonda } \text{€}74.000,00.$$

Il valore di stima viene poi 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: $\text{€ } 74.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 66.600,00$.

Valore finale di stima:

€ 66.600,00

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.

Palestrina, data del deposito telematico

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Bernardini



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione catastale
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine
- ✓ pratiche edilizie
- ✓ CDU
- ✓ atti di provenienza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Gli immobili staggiti sono siti in Tivoli (Rm), in catasto alla via Lago della Regina snc, sul posto via Delle Termini n.36, località Sparagina. Trattasi di manufatti di remota costruzione già presenti nel foglio catastale di impianto, originariamente accatastati come fabbricato rurale, oggi accatastati come abitazione. Vi è anche una corte in parte costituita dalla particella 11 (al catasto fabbricati è ente urbano), ed in parte costituita dalla particella 549 (al catasto terreni è orto).

Catastalmente risultano rispettivamente:

- al foglio 49, particella 11, sub. 501, un'abitazione al piano terra con categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC;
- al foglio 49, particella 11, sub. 502, un'abitazione al piano primo e secondo, con categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC al piano 1, camera e terrazzo di copertura al piano 2, disimpegnata da una scala a chiocciola, mentre l'accesso al piano 1 avviene con scala esterna aperta;
- _ al foglio 49, particella 549, il terreno orto/giardino/corte di mq 270 catastali;

Si significa che lo stato degli immobili è fatiscente, le condizioni sono precarie, le corti sono incolte.

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

Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tivoli, a cui si rimanda integralmente per ogni migliore precisazione e descrizione, il fabbricato ed il terreno oggetto di pignoramento, ricadono in zona F/1 servizi locali, è sottoposta a vincolo paesaggistico, è zona sismica 2-B.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1			
Ubicazione:	Tivoli (RM), in catasto alla via Lago della Regina snc, sul posto via Delle Termi n.36, località Sparagina.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>- al foglio 49, particella 11, sub. 501, un'abitazione al piano terra, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC;</p> <p>- al foglio 49, particella 11, sub. 502, un'abitazione al piano primo e secondo, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare, ossia unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura modeste, con impianti limitati a quelli indispensabili), costituita da due camere, una cucina ed un WC al piano 1, camera e terrazzo di copertura al piano 2, disimpegnata da una scala a chiocciola, mentre l'accesso al piano 1 avviene con scala esterna aperta;</p> <p>_ al foglio 49, particella 11 la corte ente urbano di mq 180 catastali;</p> <p>_ al foglio 49, particella 549, il terreno qualità orto di mq 270 catastali;</p>	Superficie convenzionale arrotondata al mq	244,00 mq
Stato conservativo:	Immobili in stato di pessima conservazione, fatiscenti, con parziali crolli.		
Descrizione:	Gli immobili staggiti sono siti in Tivoli (Rm), in catasto alla via Lago della Regina snc, sul posto via Delle Termi n.36, località Sparagina. Trattasi di manufatti di remota costruzione già presenti nel foglio catastale di impianto, originariamente accatastati come fabbricato rurale, oggi accatastati come abitazione. Vi è anche una corte in parte costituita dalla particella 11 (al catasto fabbricati è ente urbano), ed in parte costituita dalla particella 549 (al catasto terreni è orto). Le superfici si riferiscono al rilievo dello stato di fatto come rappresentato nelle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli: gli immobili sono fatiscenti, non si è potuto accedervi per precauzione. La superficie dei terreni è quella catastale risultante dalle visure.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

