

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 234/2021**

Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2021
del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa.....	
Descrizione.....	
Lotto Unico.....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Precisazioni.....	
Patti.....	
Stato conservativo.....	
Parti Comuni.....	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica.....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Lotto Unico	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2021 del R.G.E.....	
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	

INCARICO

All'udienza del 25/08/2021, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2021 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 Segni (RM) - via CARATELLI N. 28, piano 1 e superiori e cantina staccata al piano terra.

DESCRIZIONE

Piccolo appartamento su tre livelli posto al piano primo e superiori e cantina staccata al piano terra.

L'appartamento è composto da:

- ingresso, bagno, ripostiglio e cucina/pranzo al piano primo;
- disimpegno e due camere da letto al piano secondo;
- terrazzo/lastrico solare al piano terzo;
- cantina al piano terra (collocata nel fabbricato posto di fronte all'abitazione).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/12/2021.

Custode delle chiavi: Avv. M. Macchioni Custode/Delegato.

Non avendo alcun recapito telefonico per contattare gli esecutati, lo scrivente CTU ha provato inizialmente, oltre che ad inviare richieste di contatti a mezzo di raccomandate A.R. rimaste senza riscontro/non prelevate, ha proceduto anche a recarsi più volte presso l'immobile con la speranza di reperire qualcuno degli occupanti; tentativi, anche questi risultati vani.

Non avendo altre possibilità, ha provveduto infine ad avanzare la richiesta al G.E. della autorizzazione all'accesso forzato mediante l'ausilio della Forza Pubblica.

Concordate data ed orari dell'accesso con la locale stazione dei Carabinieri e con un falegname locale, si è provveduto quindi unitamente agli esponenti della Forza Pubblica e del Custode/Delegato nominato, ad effettuare l'accesso all'interno delle unità immobiliari rilevandone la consistenza e documentandone lo stato scattando una serie di fotografie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Segni (RM) - via CARATELLI N. 28, piano 1 e superiori e cantina staccata al piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Lo si deduce anche dalla lettura della relazione prodotta dal professionista delegato, Avv. Manuel Macchioni, appositamente nominato dal G.E.

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)

Gli immobili sono attualmente intestati agli esecutati.

La quota di proprietà facente capo agli stessi e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

CONFINI

I beni oggetto della procedura si trovano in due fabbricati diversi anche se a brevissima distanza l'uno dall'altro.

L'appartamento, collocato al piano primo di via Caratelli N. 28 confina con via Caratelli, particella 1142, particella 1147, salvo altri.

La Cantina/Magazzino, collocata al piano terra di via Caratelli SNC confina con via Caratelli, via G. Batt. Conti, particella 1136, particella 1134, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	3,41 mq	3,97 mq	1,00	3,97 mq	2,55 m	Primo
Bagno	4,30 mq	6,10 mq	1,00	6,10 mq	2,75 m	Primo
Cucina/Pranzo	6,95 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,75 m	Primo
Ripostiglio	5,30 mq	6,75 mq	1,00	6,75 mq	1,85 m	Primo
Camera	7,88 mq	10,10 mq	1,00	10,10 mq	2,25 m	Secondo
Camera	9,40 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq	2,40 m	Secondo
Disimpegno	2,45 mq	2,45 mq	1,00	2,45 mq	2,25 m	Secondo
Torrino	0,81 mq	2,50 mq	0,10	0,25 mq	3,00 m	Terzo
Terrazzo (Lastrico Solare)	6,05 mq	6,05 mq	0,10	0,60 mq	0,00 m	Terzo
Cantina Staccata	16,47 mq	23,64 mq	0,50	14,18 mq	2,86 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				63,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che le unità immobiliari in esame sono collocate all'interno del centro storico di Segni e, quindi edificate da tempo molto remoto.

Non possiedono le caratteristiche delle abitazioni moderne, soprattutto per quanto riguarda le altezze interne.

A riguardo, si evidenzia che l'Abitazione presente le seguenti altezze:

- al piano inferiore l'Ingresso ha altezza di m 2.55, la Cucina/Pranzo ed il Bagno hanno altezza di m 2.75, il Ripostiglio ha altezza che va da 0.50 ad 1.87 m;
- al piano superiore una camera ha altezza di m 2.25, l'altra camera ha una zona alta 1.78 m ed un'altra zona alta 2.40m.

Al lastrico solare superiore si accede per mezzo di un torrino e di una scala a pioli.

L'abitazione è autonoma, non fa parte di un condominio.

Presenta però la scala di accesso esterna (collocata proprio sulla strada) è in comune con altri appartamenti collocati nel fabbricato adiacente posto in aderenza.

La cantina invece si trova ad una quota più bassa del livello stradale di circa 70 cm ed ha altezza di m 2.86.

Quest'ultima non è collocata nello stesso stabile dell'appartamento ma in quello a questo antistante, posto a distanza di pochi metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/07/2007 al 10/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1135, Sub. 2 Categoria C2, Cl. 6, Cons. 18 mq Rendita € 2.603,00 Piano T
Dal 24/07/2007 al 10/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 145, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4.5 vani Rendita € 15.571,00 Piano 1-2-3

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Sia l'appartamento che la cantina risultano accatastati sin dal 09/12/1939.

L'appartamento è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio MU, Particella 1145, Sub 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4.5 vani, Superficie Catastale mq 64 (escluse aree scoperte mq 62), Rendita Catastale € 155.71.

La Cantina è censita al catasto con i seguenti dati:

Foglio MU, Particella 1135, Sub 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 26.03.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	MU	145	6		A4	1	4.5		15571 €	1-2-3
	MU	1135	2		C2	6	18		2603 €	T

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Dall'esame delle planimetrie catastali reperite al catasto, rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi si sono però rilevate difformità nella configurazione in pianta.

In considerazione del fatto che lo scrivente, in questa sede non ha provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali, si evidenzia che sarà necessario procedere in tal senso prima dell'assegnazione del bene.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali, non prodotti in sede di

CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali inserite nell'allegato appositamente predisposto.

Lo scrivente non ha provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali.

PRECISAZIONI

Nulla da osservare.

PATTI

Nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si presentano complessivamente, sia internamente che esternamente in stato di abbandono.

Vista la situazione si rende necessario effettuare consistenti lavori di restauro soprattutto interno.

Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.

PARTI COMUNI

Riguardo l'appartamento che, come detto in precedenza è autonomo, le uniche cose in comune con altre proprietà, oltre alle strutture portanti, è la scala di accesso esterna.

Relativamente alla cantina che ha accesso autonomo dalla strada, le uniche cose in comune con altre proprietà sono le sole strutture portanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di un fabbricato interno al centro storico, la sua realizzazione risale a tempi abbastanza remoti.

La tipologia costruttiva è quella tipica del centro storico con murature portanti in muratura del tipo a sacco e copertura a falde inclinate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come indicato l'accesso all'interno degli immobili è avvenuto tramite accesso forzato.

Il giorno dell'accesso non era presente alcuno degli esecutati.

Effettuato l'accesso all'interno degli immobili, questi si presentavano in stato di abbandono e disabitati.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

Agli attuali proprietari (gli esecutati) gli immobili sono pervenuti con atto del notaio A. Privitera di Roma del 24/07/2007, repertorio 40543, raccolta 24415 per acquisto fattone dai Sigg. **** Omissis ****.

Ai suddetti venditori, i beni invece erano pervenuti per successione, prima di **** Omissis **** giusta denuncia del 06/08/2001, Volume 499, N. 2 e successivamente di **** Omissis **** giusta denuncia del 13/03/2007, Volume 539, N. 43.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.

Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE del 30/07/2007 - Registro Particolare 1594 Registro Generale 5250
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 40544/24416 del 24/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro Particolare 2551 Registro Generale 3440
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI - UNEP Repertorio 2140 del 08/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/07/2021 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 3874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI - UNEP Repertorio 2140 del 08/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Segni è collocata in zona A - Centro Storico.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. per tale zona prescrivono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti in corso.

Effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Segni fornendo i dati posseduti, questo rispondeva che non ha trovato pratiche edilizie che corrispondessero a dette indicazioni.

Fornite al Comune le planimetrie catastali storiche depositate in catasto il 19/12/1939, questo ha risposto che la legittimità dei beni è costituita dalle planimetrie catastali depositate nella suddetta data (vedere documento nell'apposito allegato).

Conseguentemente, dal raffronto tra le planimetrie risalenti al 1939 e la situazione attuale riscontrata nei sopralluoghi, non sono state riscontrate difformità degne di nota ad eccezione di:

- creazione di una tramezzatura interna al piano primo mediante la quale sono stati creati il bagno e l'ingresso;
- chiusura di una porta al piano primo che metteva in comunicazione camera e cucina.

Tutte opere che possono essere regolarizzate.

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.

Non si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità in esame non è compresa in un condominio.

Non si è pertanto venuti a conoscenza dell'esistenza di vincoli né oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato deciso di trattare i beni in un unico lotto in quanto l'appartamento non si presta ad essere diviso mentre la cantina costituisce un'utile pertinenza dello stesso e, considerato l'esiguo valore comporterebbe solo costi aggiuntivi a carico della procedura.

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

Bene N° 1 - Immobili ubicati a Segni (RM) - via CARATELLI N. 28 e più precisamente:

Appartamento su tre livelli composto da ingresso, bagno, ripostiglio e cucina/pranzo al piano primo, disimpegno e due camere da letto al piano secondo, terrazzo/lastrico solare al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio MU, Part. 145, Sub. 6, Categoria A/4 Classe 1
Consistenza 4.5 vani, Superficie Catastale mq 64 (escluse aree scoperte mq 62), Rendita Catastale € 155.71.

Completa il bene una cantina staccata (collocata al piano terra del fabbricato posto di fronte all'abitazione).

Questa identificata al catasto Fabbricati al Foglio MU, Particella 1135, Sub 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 26.03.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà al 100%.

Valore di stima del bene: € 44.730,00

Nella effettuazione della stima, si è tenuto conto:

- a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al primo semestre del 2021;
- b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli appartamenti similari ubicati in zona oscillano da un

minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.250,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Mentre dai vari annunci immobiliari riguardanti immobili ubicati nella stessa zona, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillare tra un minimo di € 320,00 ad un massimo di € 900,00 al metro quadrato.

Riguardo invece le cantine, non sono stati reperiti valori (né in libero mercato, né nei prezzi OMI) in quanto praticamente assenti tra le proposte immobiliari.

In questa sede quindi, per tale bene è stato stabilito di accorparne la superficie a quella dell'appartamento (applicando però un coefficiente riduttivo per equipararne la consistenza) e valutare entrambi gli immobili con lo stesso criterio omogeneo.

In definitiva, sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle ricerche effettuate, si è stabilito e ritenuto congruo il valore unitario di 700,00 €/mq utilizzato a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Segni (RM) - via CARATELLI N. 28, piano 1	63,90 mq	700,00 €/mq	€ 44.730,00	100,00%	€ 44.730,00
Valore di stima:					€ 44.730,00

Valore di stima: € 44.730,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Arrotondamento	257,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

In considerazione del fatto che lo scrivente, in questa sede non ha provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali, si evidenzia che sarà necessario procedere in tal senso prima dell'assegnazione del bene.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Non è stata acquisita la certificazione energetica (APE) degli immobili.

Anche se questa è necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.

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.

Lanuvio, li 10/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Varie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Segni (RM) - via CARATELLI N. 28, piano 1 e superiori e cantina staccata al piano terra.

Appartamento su tre livelli composto da ingresso, bagno, ripostiglio e cucina/pranzo al piano primo, disimpegno e due camere da letto al piano secondo, terrazzo/lastrico solare al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio MU, Part. 145, Sub. 6, Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4.5 vani, Superficie Catastale mq 64 (escluse aree scoperte mq 62), Rendita Catastale € 155.71.

Completa il bene una cantina staccata (collocata al piano terra del fabbricato posto di fronte all'abitazione).

Questa identificata al catasto Fabbricati al Foglio MU, Particella 1135, Sub 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 26.03.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Intera Proprietà (100%)

Destinazione urbanistica: L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Segni è collocata in zona A - Centro Storico. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. per tale zona prescrivono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Segni (RM) - via CARATELLI N. 28, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 145, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 1135, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	63,90 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano complessivamente, sia internamente che esternamente in stato di abbandono. Vista la situazione si rende necessario effettuare consistenti lavori di restauro soprattutto interno. Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.		
Descrizione:	Appartamento su tre livelli posto al piano primo e superiori e cantina staccata al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		