

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzicaroli Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	9
Regolarità edilizia.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	9

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 207.000,00	18



INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Pizzicaroli Maria, con studio in Via Della Circonvallazione, 5 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email mariapizzicaroli@hotmail.com, PEC m.pizzicaroli@pec.archrm.it, Tel. 0774 798211, Fax 0774 798211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

PIANO T-1°-2°-S1 (oggetto di C.T.U.), si accede da viale Trieste, l'immobile è composto da un ampio ingresso, cucina, salone, due camere, due bagni, ufficio, spogliatoio al piano terra. Piano primo, cinque camere, due bagni, ingr. rip. terrazzo. Piano secondo soffitte con terrazzo. Piano seminterrato cantina, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 3,00. La costruzione è stata realizzata nell'anno 1966, negli anni successivi sono state apportate delle modifiche, la stessa si trova in buone condizioni, anche se in questo momento non è abitata. La pavimentazione è in ceramica, l'immobile è provvisto di impianto idrica, elettrica e riscaldamento autonomo, copertura a tetto

PIANO TERRA Cucina, superficie mq. 13,84, finestra a nord.

Camere, superficie mq. 63,81, finestre a nord-est.

Bagni, mq.7,42, mq.13,12 apertura a sud-est.

Ingresso. Apertura a sud

Ufficio, + spogliatoio, mq.18,32 Apertura a ovest

Superficie totale utile P.T.mq. 109,11 + 10% pareti + 2.8 mq. pareti divisorie interne = mq. 77,14, balcone mq. 22 x 0,25 = 5,5.

Totale sup. ragguagliata P.T. = mq. 122,69

PIANO PRIMO camere, superficie mq. 83,82 aperture a nord-est-ovest

Bagni, mq.9,00, apertura a sud.

Terrazzo mq. 37,12

Superficie totale utile mq. 83,82 + 10% pareti + 3.5 mq. pareti divisorie interne = mq. 95,70, terrazzo mq. 37,12 x 0,25 = 9,28.

Totale sup. ragguagliata P.1 = mq. 104,98

PIANO SECONDO Terrazzo mq. 38,00 sup. ragguagliata x 0.35 = mq. 13,30

Soffitte mq. 52,20 H media = 1,60 sup. ragguagliata x 0.5 = mq. 26,10



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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

PIANO SEMINTERRATO cantina mq. 78,50 H media = 2,48 sup. raggugliata x 0,5 = mq. 39,25

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta [REDACTED]

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta [REDACTED]

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord viale Trieste - a Sud viale Trieste - a Ovest distacco p.lla 655 - a Est viale Trieste.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

L'immobile confina a Nord viale Trieste - a Sud viale Trieste - a Ovest distacco p.lla 655 - a Est viale Trieste.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	245,00 mq	275,00 mq	1,00	285,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				285,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	285,75 mq
--	------------------

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	78,50 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,50 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	645	501		A7	1	13,5		1254,99 €	T-1-2	

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	645	502		C2	1		81 mq	28,45 €	S1	

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

ASTE GIUDIZIARIE.it



L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1983	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1983	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2005	**** Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

Non risultano formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

Non risultano formalità pregiudizievoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

[redacted] rinnovo licenza (con variante progetto) costruzione edificio civile;
 -Abitabilità del 20-03-1971 [redacted] - via Trieste 3 - 8 vani + 6 accessori; -
 -Condono edilizio L 47/85 fascicolo n°143 29-03-1986 a [redacted] (nb: rilasciato senza preventiva acquisizione di nulla osta/autorizzazione relativa al sistema vincolistico; occorre perfezionamento della pratica con acquisizione di parere paesaggistico a sanatoria art.32 L.47/85 e Nulla Osta Idrogeologico a sanatoria);
 -Autorizzazione Edilizia n°19UTC del 1990 - [redacted] allaccio fognante; -
 -Autorizzazione Edilizia n°704 UTC del 1991 - [redacted] MS muro confine; l'Ufficio Tecnico fa notare:(nb non c'è nel fascicolo documentazione relativa all'acquisizione dell'autorizzazione sismica di cui alla L64/74; data la tipologia di intervento, si ritiene che fosse necessario anche l'autorizzazione paesaggistica; fronteggiando strada provinciale si ritiene fosse necessario anche nulla osta della provincia in merito al distacco dalla sede stradale);
 -prot [redacted] - costruzione locale caldaia esterno; (nb: si ritiene occorresse l'autorizzazione paesaggistica data la modifica esterna del fabbricato occorsa);

- DIA prot.0327 del 03-02-2006 - [redacted] manutenzione straordinaria per adeguamento abitazione ad uso comunità alloggio per anziani e successiva DIA in variante prot1370 del 05-05-2006; (nb: non è stata completata la parte del nuovo allaccio in fogna e relativa istruttoria di n.o. idrogeologico);
-Attestazione allaccio in fogna -viale Trieste 3 - prot85-2009 [redacted];
-Autorizzazione igienico sanitaria -viale Trieste 3 - prot 915-2009 - [redacted] - viale Trieste 3;
-prot.5455 del 17-12-2016 Attestazione di agibilità uso casa alloggio per anziani 12 posti letto;
•Da quanto emerge dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Roviano è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato senza preventiva acquisizione di nulla osta/autorizzazione relativa al sistema vincolistico; occorre perfezionamento della pratica con acquisizione di parere paesaggistico a sanatoria art.32 L.47/85 e Nulla Osta Idrogeologico a sanatoria).
•Realizzazione muro di sostegno: non c'è nel fascicolo (come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico) documentazione relativa all'acquisizione dell'autorizzazione sismica di cui alla L64/74; data la tipologia di intervento, si ritiene che fosse necessario anche l'autorizzazione paesaggistica; fronteggiando strada provinciale si ritiene fosse necessario anche nulla osta della provincia in merito al distacco dalla sede stradale; In base a quanto descritto è possibile regolarizzare le irregolarità ma vi sono costi per sanatorie quantizzabili per i nulla osta paesaggistico, antisismico e idrogeologico in Euro 14.000,00 (quattordicimila) circa non si ritiene occorra il nulla osta della Provincia ora Citta Metropolitana in quanto trattasi di rifacimento del muro con lo stesso posizionamento di quello esistente.
-Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
-Da quanto emerso dalla relazione dell'Ufficio Tecnico risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, sismici ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

[redacted] rinnovo licenza (con variante progetto) costruzione edificio civile;
-Abitabilità del [redacted] - via Trieste 3 - 8 vani + 6 accessori; -
-Condono edilizio L 47/85 fascicolo n°143 29-03-1986 a nome di [redacted] (nb: rilasciato senza preventiva acquisizione di nulla osta/autorizzazione relativa al sistema vincolistico; occorre perfezionamento della pratica con acquisizione di parere paesaggistico a sanatoria art.32 L.47/85 e Nulla Osta Idrogeologico a sanatoria);
-Autorizzazione Edilizia n°19UTC del 1990 - [redacted] - allaccio fognante; -
-Autorizzazione Edilizia n°704 UTC del 1991 - [redacted] muro confine; l'Ufficio Tecnico fa notare: (nb non c'è nel fascicolo documentazione relativa all'acquisizione dell'autorizzazione sismica di cui alla L64/74; data la tipologia di intervento, si ritiene che fosse necessario anche l'autorizzazione paesaggistica; fronteggiando strada provinciale si ritiene fosse necessario anche nulla osta della provincia in merito al distacco dalla sede stradale);
[redacted] - costruzione locale caldaia esterno; (nb: si ritiene occorresse l'autorizzazione paesaggistica data la modifica esterna del fabbricato occorsa);
- DIA prot.0327 del 03-02-2006 - [redacted] manutenzione straordinaria per adeguamento abitazione ad uso comunità alloggio per anziani e successiva DIA in variante prot1370 del 05-05-2006; (nb: non

è stata completata la parte del nuovo allaccio in fogna e relativa istruttoria di n.o. idrogeologico);

-Attestazione allaccio in fogna -viale Trieste 3 - [REDACTED];

-Autorizzazione igienico sanitaria -viale Trieste 3 - [REDACTED]

- viale Trieste 3;

•Da quanto emerge dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Roviano è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato senza preventiva acquisizione di nulla osta/autorizzazione relativa al sistema vincolistico; occorre perfezionamento della pratica con acquisizione di parere paesaggistico a sanatoria art.32 L.47/85 e Nulla Osta Idrogeologico a sanatoria).

•Realizzazione muro di sostegno: non c'è nel fascicolo (come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico) documentazione relativa all'acquisizione dell'autorizzazione sismica di cui alla L64/74; data la tipologia di intervento, si ritiene che fosse necessario anche l'autorizzazione paesaggistica; fronteggiando strada provinciale si ritiene fosse necessario anche nulla osta della provincia in merito al distacco dalla sede stradale; In base a quanto descritto è possibile regolarizzare le irregolarità ma vi sono costi per sanatorie quantizzabili per i nulla osta paesaggistico, antisismico e idrogeologico in Euro 14.000,00 (quattordicimila) circa non si ritiene occorra il nulla osta della Provincia ora Citta Metropolitana in quanto trattasi di rifacimento del muro con lo stesso posizionamento di quello esistente.

-Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

-Da quanto emerso dalla relazione dell'Ufficio Tecnico risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, sismici ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROVIANO (RM) - VIALE TRIESTE, 3, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2
 PIANO T-1°-2°-S1 (oggetto di C.T.U.), si accede da viale Trieste, l'immobile è composto da un ampio ingresso, cucina, salone, due camere, due bagni, ufficio, spogliatoio al piano terra. Piano primo, cinque camere, due bagni, ingr. rip. terrazzo. Piano secondo soffitte con terrazzo. Piano seminterrato cantina, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 3,00. La costruzione è stata realizzata nell'anno 1966, negli anni successivi sono state apportate delle modifiche, la stessa si trova in buone condizioni, anche se in questo momento non è abitata. La pavimentazione è in ceramica, l'immobile è provvisto di impianto idrica, elettrica e riscaldamento autonomo, copertura a tetto PIANO TERRA Cucina, superficie mq. 13,84, finestra a nord. Camere, superficie mq. 63,81, finestre a nord-est. Bagni, mq.7,42, mq.13,12 apertura a sud-est. Ingresso. Apertura a sud Ufficio, + spogliatoio, mq.18,32 Apertura a ovest Superficie totale utile P.T.mq. 109,11 + 10% pareti + 2,8 mq. pareti divisorie interne = mq. 77,14, balcone mq. 22 x 0,25 = 5,5. Totale sup. ragguagliata P.T. = mq. 122,69 PIANO PRIMO camere, superficie mq. 83,82 aperture a nord-est-ovest Bagni, mq.9,00, apertura a sud. Terrazzo mq. 37,12 Superficie totale utile mq. 83,82 + 10% pareti + 3,5 mq. pareti divisorie interne = mq. 95,70, terrazzo mq. 37,12 x 0,25 = 9,28. Totale sup. ragguagliata P.1 = mq. 104,98 PIANO SECONDO Terrazzo mq. 38,00 sup. ragguagliata x 0,35 = mq. 13,30 Soffitte mq. 52,20 H media = 1,60 sup. ragguagliata x 0,5 = mq. 26,10
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Sub. 501, Categoria A7Valore di stima del bene: € 214.312,50
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1
 PIANO SEMINTERRATO cantina mq. 78,50 H media = 2,48 sup. ragguagliata x 0,5 = mq. 39,25
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Sub. 502, Categoria C2Valore di stima del bene: € 31.875,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2	285,75 mq	750,00 €/mq	€ 214.312,50	100,00%	€ 214.312,50
Bene N° 2 - Cantina Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1	42,50 mq	750,00 €/mq	€ 31.875,00	100,00%	€ 31.875,00
				Valore di stima:	€ 246.187,50

Valore di stima: € 245.939,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi	24594,00	€



A detrarre spese per regolarizzazione nulla osta	14000,00	€
--	----------	---

Valore finale di stima: € 207.000,00



La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto **STIMA PER CONFRONTO**, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili. **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)** coincide con il canone di affitto detratte spese e imposte. **STIMA CATASTALE** valore della rendita moltiplicata per aliquota. Riguardo al compendio immobiliare in esame è stato rilevato il prezzo di mercato più recente di beni simili a quello da stimare su dati forniti dalle agenzie immobiliari pubblicati nel borsino delle loro riviste mensili del luogo per le abitazioni e relative pertinenze, compravenduti di recente e situati nella stessa zona o in zone con caratteristiche simili e anche consultando il sito dell'Agenzia del Territorio OMI banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Roviano. Le caratteristiche intrinseche di cui è stato tenuto conto sono quelle dell'immobile nello stato in cui si trova; le caratteristiche estrinseche considerate sono quelle dell'immobile in rapporto ai servizi con l'esterno.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie coperta il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici delle pareti divisorie interne
- 10% della somma delle superfici dei muri portanti
- 50% cantine, soffitte e garage comunicanti
- 25% balconi superficie ragguagliata
- 35% terrazzi e portici superficie ragguagliata
- 10% aree scoperte fino a sup. immobile
- 2% per la sup. eccedente

I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

• Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, gli immobili sono tenuti in condizioni discrete per cui si fa riferimento al valore medio.

STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

La costruzione è stata realizzata nell'anno 1966, è stata rilasciata Abitabilità nel 1971, è stato rilasciato



Attestato di Agibilità nell'anno 2016 per casa alloggio per anziani.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura, mentre le tamponature sono in muratura. La copertura è a tetto e in parte a terrazzo.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene attraverso unico ingresso con scala interna. Al complesso immobiliare si accede da viale Trieste. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Roviano e sono anche essi vicini.

I dati metrici della costruzione sono i seguenti:

PIANO TERRA-1°-2°-S1 (oggetto di C.T.U.), Altezza locali 3,20.

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.328,25

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

REQUOT borsino immobiliare (Zona Roviano)-Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 800

Loc. medio € mq 2,50

BORSINO IMMOBILIARE.IT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2) 1* fascia € mq.773

2* fascia € mq.930

Valore medio € mq 851,50

Locativo € mq 2,90

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2) 1* fascia € mq. 650

2* fascia € mq. 950

Valore medio € mq 800

Loc. medio € mq 2,80

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su compravendite ed offerte nella zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

1) Casa.it villette a schiera Via Aniene, sup. comm. Mq. 250,00 Valore € 80.000,00

€ mq. 720,00;

2) Casa.it privato Via Giuseppe Garibaldi appartamento Mq.86,00 Valore € 145.000,00.

€/mq. 1.260,00;

3) Casa.it privato casa indipendente via Londra mq. 100,00 € 139.000,00

€ 930,00 al mq.

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 750,00 €/mq. pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale abitazione mq. 328,25x 750,00 €/mq = € 246.187,00

STIMA CATASTALE

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cerreto Laziale, li 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pizzicaroli Maria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2
PIANO T-1°-2°-S1 (oggetto di C.T.U.), si accede da viale Trieste, l'immobile è composto da un ampio ingresso, cucina, salone, due camere, due bagni, ufficio, spogliatoio al piano terra. Piano primo, cinque camere, due bagni, ingr. rip. terrazzo. Piano secondo soffitte con terrazzo. Piano seminterrato cantina, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 3,00. La costruzione è stata realizzata nell'anno 1966, negli anni successivi sono state apportate delle modifiche, la stessa si trova in buone condizioni, anche se in questo momento non è abitata. La pavimentazione è in ceramica, l'immobile è provvisto di impianto idrica, elettrica e riscaldamento autonomo, copertura a tetto PIANO TERRA Cucina, superficie mq. 13,84, finestra a nord. Camere, superficie mq. 63,81, finestre a nord-est. Bagni, mq.7,42, mq.13,12 apertura a sud-est. Ingresso. Apertura a sud Ufficio, + spogliatoio, mq.18,32 Apertura a ovest Superficie totale utile P.T.mq. 109,11 + 10% pareti + 2.8 mq. pareti divisorie interne = mq. 77,14, balcone mq. 22 x 0,25 = 5,5. Totale sup. ragguagliata P.T. = mq. 122,69 PIANO PRIMO camere, superficie mq. 83,82 aperture a nord-est-ovest Bagni, mq.9,00, apertura a sud. Terrazzo mq. 37,12 Superficie totale utile mq. 83,82 + 10% pareti + 3.5 mq. pareti divisorie interne = mq. 95,70, terrazzo mq. 37,12 x 0,25 = 9,28. Totale sup. ragguagliata P.1 = mq. 104,98 PIANO SECONDO Terrazzo mq. 38,00 sup. ragguagliata x 0.35 = mq. 13,30 Soffitte mq. 52,20 H media = 1,60 sup. ragguagliata x 0.5 = mq. 26,10
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Sub. 501, Categoria A7
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1
PIANO SEMINTERRATO cantina mq. 78,50 H media = 2,48 sup. ragguagliata x 0.5 = mq. 39,25
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Sub. 502, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 207.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	285,75 mq
Descrizione:	<p>PIANO T-1°-2°-S1 (oggetto di C.T.U.), si accede da viale Trieste, l'immobile è composto da un ampio ingresso, cucina, salone, due camere, due bagni, ufficio, spogliatoio al piano terra. Piano primo, cinque camere, due bagni, ingr. rip. terrazzo. Piano secondo soffitte con terrazzo. Piano seminterrato cantina, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 3,00. La costruzione è stata realizzata nell'anno 1966, negli anni successivi sono state apportate delle modifiche, la stessa si trova in buone condizioni, anche se in questo momento non è abitata. La pavimentazione è in ceramica, l'immobile è provvisto di impianto idrica, elettrica e riscaldamento autonomo, copertura a tetto PIANO TERRA Cucina, superficie mq. 13,84, finestra a nord. Camere, superficie mq. 63,81, finestre a nord-est. Bagni, mq. 7,42, mq. 13,12 apertura a sud-est. Ingresso. Apertura a sud Ufficio, + spogliatoio, mq. 18,32 Apertura a ovest Superficie totale utile P.T. mq. 109,11 + 10% pareti + 2,8 mq. pareti divisorie interne = mq. 77,14, balcone mq. 22 x 0,25 = 5,5. Totale sup. ragguagliata P.T. = mq. 122,69 PIANO PRIMO camere, superficie mq. 83,82 aperture a nord-est-ovest Bagni, mq. 9,00, apertura a sud. Terrazzo mq. 37,12 Superficie totale utile mq. 83,82 + 10% pareti + 3,5 mq. pareti divisorie interne = mq. 95,70, terrazzo mq. 37,12 x 0,25 = 9,28. Totale sup. ragguagliata P.1 = mq. 104,98 PIANO SECONDO Terrazzo mq. 38,00 sup. ragguagliata x 0,35 = mq. 13,30 Soffitte mq. 52,20 H media = 1,60 sup. ragguagliata x 0,5 = mq. 26,10</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roviano (RM) - viale Trieste, 3, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Sub. 502, Categoria C2	Superficie	42,50 mq
Descrizione:	PIANO SEMINTERRATO cantina mq. 78,50 H media = 2,48 sup. ragguagliata x 0,5 = mq. 39,25		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

