

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Ufficio esecuzioni Immobiliari

g.e. dott. Marco PIOVANO

RGE 117/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pasquarelli Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2024

Oggetto: Espropriazione Immobiliare, RGE 117/2024

Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli: dott. Marco Piovano

Promossa dal creditore procedente: PRISMA SPV srl e per essa DOVALUE SpA

Contro il debitore esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Espropriazione Immobiliare, R.G.E. 117/2024 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. M.Piovano

1



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pasquarelli Michela, nell'**Esecuzione Immobiliare 117/2024**



promossa da

Prisma SPV srl

Codice fiscale: 05028250263

Partita IVA: 05028250263

Lungotevere Flaminio, 18

00196 - Roma (RM)

contro



Espropriazione immobiliare, R.G.E. 117/2024 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. M. Piovano

2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





SOMMARIO



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9-10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12-13
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.533,51	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17





Incarico



All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Pasquarelli Michela, con studio in Via Monte Marino, 11 A - interno 3 - 00060 - Riano (RM), e-mail m.pasquarelli72@gmail.com, PEC m.pasquarelli@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Rignano Flaminio (RM) – Via Antonio Meucci, snc, piano 2-3, interno 8, di circa 78 mq catastali;
- **Bene N° 2** – Posto auto nel Comune di Rignano Flaminio, via Antonio Meucci snc, piano S1, interno 3 di circa 25 mq, 26 mq catastali;



Descrizione



L'appartamento con posto auto oggetto di esecuzione è situato al piano secondo e terzo di una palazzina residenziale di tre piani, come si vede dalla documentazione fotografica allegata. La palazzina in buone condizioni di manutenzione, ha una struttura edilizia tradizionale in cemento armato, tamponature miste in latero cemento e finiture ad intonaco. Siamo in zona residenziale, nel Comune di Rignano Flaminio, piccolo Comune in provincia di Roma zona nord lungo la via Flaminia a circa 40 km da Roma.

L'Appartamento ha l'ingresso al piano 2 della palazzina, porta centrale del pianerottolo; si sviluppa su due piani con scala interna e soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balconcino al piano secondo e stenditoio coperto, soffitta lavatoio e balcone esterno al terzo piano. Attualmente il terzo piano viene utilizzato come zona notte dell'appartamento con 2 camere da letto e cameretta ma ha un'altezza di 2,20.

Il Posto Auto risulta localizzato al piano S1 della palazzina con ingresso laterale da strada tramite rampa di accesso carrabile; (*Doc fotografica*) Entrando dalla rampa a sinistra il posto auto è individuato come nella piantina allegata al Regolamento condominiale (*Doc. Varia*) e come evidenziata in giallo in allegato (*Doc.urbanistica*), le dimensioni reali da rilievo risultano conformi a quanto risulta dai progetti e planimetrie catastali allegate.

1. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso il giorno 12/07/2024 alle ore 15:00, congiuntamente al custode giudiziario avv. Carlo Giuliani, accesso infruttuoso perché i debitori nonostante le raccomandate non si rendevano disponibili a far visionare l'immobile non rispondendo al campanello e non aprendo la porta.
2. Veniva fissato quindi un secondo accesso il giorno 30/07/2024 ore 16:30, sempre congiuntamente al custode avv. Carlo Giuliani ed anche questo accesso ha rischiato di rimanere infruttuoso perché nessuno rispondeva al citofono nonostante fosse stato comunicato l'orario dell'accesso preventivamente tramite A.R.

Dopo oltre 30 minuti di attesa e ricerca con interrogazioni presso vicini, il custode incrociava una donna sudamericana chiedendo dei signor _____ na questa negava allontanandosi; al sopraggiungere di un uomo in tenuta da lavoro manuale mi avvicinavo chiedendo direttamente all'uomo se era lui il sig. _____ e lo stesso annuiva; dopo presentazione reciproca il sig _____ si riconosceva come uno degli occupanti e dopo aver fatto le dovute spiegazioni dettagliando i motivi dell'accesso e le eventuali

Espropriazione immobiliare, R.G.E..117/2024 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. M.Piovano 4



conseguenze in caso di mancata collaborazione si accedeva all'appartamento di comune accordo. Solo in seguito il sig. _____ riconosceva che la donna incrociata dal custode con passeggino e bambino ed interrogata dall'avv. Carlo Giuliani era un'altra occupante.

Il custode giudiziario, avv. Carlo Giuliani reperito il contatto dell'Amministratore _____ pec. _____ chiedeva gli estratti conto ricevendo il saldo debitorio dei signori _____ (Doc. Varia, al 31/12/2024 di € 2.151,49 €)

3. Un terzo accesso il giorno 5/09/2024, con la collaborazione dell'amministratore _____ è stato effettuato dalla sottoscritta per fare rilievo metrico e fotografico del posto auto, che è risultato conforme ai progetti depositati ed alle planimetrie catastali.

Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- 1) **appartamento** in Comune di Rignano Flaminio, distinti rispettivamente al CF al: fg 4 p.lla 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 520, cat. A/2, via Antonio Meucci snc, piano 2-3, interno 8, classe 3, vani 3, superficie catastale 78 mq, rendita catastale € 387,34;
- 2) **posto auto** in Comune di Rignano Flaminio, censito al CF di detto Comune al fg 4, p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub. 504, cat. C/6, Via Antonio Meucci snc, piano S1, interno 3, classe 5, consistenza 25 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 20,66;

Completezza documentazione ex art. 567

La documentazione catastale risulta allegata, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati – totale intestati:3;

- (Proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con _____)
Codice fiscale: _____
- (Proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con _____)
Codice fiscale: _____
- **eredita'giacente di**
(Proprietà 1/3 deriva dall'atto 1)
codice fiscale: _____

in persona del suo curatore avv. Vito Di Virgilio;



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



- (Proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni co)
Codice fiscale:



- (Proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni co)
Codice fiscale:



- **eredita'giacente di**
(Proprietà 1/3 deriva dall'atto 1)
codice fiscale:
in persona del suo curatore avv. Vito Di Virgilio;

1. Atto del 04/07/2008 Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1213 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23285.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti
dal 10/07/2008 (allegato in Doc. Varia)



Confini



L'appartamento è confinante con vano scala, appartamento distinto con il numero 9 (nove) e
appartamento distinto con il numero 7 (sette), salvo altri; Catastalmente distinto con il numero 8 (otto), piano
2-3.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Utile Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano 2)	43,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	P2
Superficie non residenziale (piano 3)	44,30 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,20 m	P3
Balconi	26,22 mq	26,22 mq	0,25	6,55 mq		P2-P3
Posto Auto	25 mq	26 mq	0,50	13,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



L'appartamento è ubicato al piano 2-3 della palazzina di via Antonio Meucci n. 4 (snc catastalmente) all'interno 8.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto ed un piccolo balcone al piano 2; con scala interna poi si accede al piano 3 dove sono le altre 2 camere da letto 1 cameretta ed un balcone. Catastalmente e urbanisticamente le camere al piano terzo sono stenditoio coperto, lavatoio e soffitta con una altezza media di 2.20 m, quindi non abitabili. La sua metratura non permette una comoda divisibilità dell'appartamento in unità minime residenziali ed il piano 3 risulta comunque superficie non residenziale vista la sua altezza interna, pur essendo oggi utilizzato diversamente come si vede dalla documentazione fotografica. (Doc. fotografica)

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2007 al 04/07/2008		Catasto Fabbricati fg. 4 p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 520, cat. A/2, Via Antonio Meucci snc, piano 2-3, interno 8, classe 3, vani 3, superficie catastale 78 mq, rendita catastale € 387,34 (l'appartamento); fg. 4 p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 504, categoria C/6, via Antonio Meucci snc, int. 3, classe 5, 25 mq, 26 mq di sup. Catastale, rendita catastale 20,66 (il posto auto);
Dal 04/07/2008 ad oggi	<p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con</p> <p>(deriva dall'atto 1) 1. Atto del 04/07/2008 Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1213 -COMPRA-VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23285.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 10/07/2008</p> <p>2.</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1) 3.</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con deriva dall'atto 1)</p>	<p>Catasto Fabbricati fg. 4 p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 520, cat. A/2, Via Antonio Meucci snc, piano 2-3, interno 8, classe 3, vani 3, superficie catastale 78 mq, rendita catastale € 387,34 (l'appartamento); fg. 4 p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 504, categoria C/6, via Antonio Meucci snc, int. 3, classe 5, 25 mq, 26 mq di sup. Catastale, rendita catastale 20,66 (il posto auto);</p>



La documentazione catastale allegata risulta conforme a quella depositata presso l'ufficio tecnico urbanistica ed edilizia privata del Comune di Rignano Flamini; I dati catastali risultano conformi, così come la consistenza e sua rappresentazione grafica al progetto urbanistico depositato ed allegato alla presente.

Dal rilievo effettuato dalla sottoscritta in occasione di accesso ai luoghi, la situazione reale corrisponde a quella catastale ed urbanistica depositata presso gli uffici competenti ed allegata alla presente relazione di stima. L'uso che gli occupanti ne fanno è improprio, utilizzano i locali non residenziali a destinazione non residenziale (lavatoio, soffitta e stenditoio) come camere da letto.

Dati Catastali

Dati identificativi										
Sezione	Fg	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graffato
	4	355	520	A2	3	3 vani	78 mq Escluse aree scoperte	220,79 €	2-3	
	4	355	504	C6	5	25 mq	26 mq	20,66	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché tra dati catastali risultanti dalla visura attuale e quelli citati nell'atto di pignoramento ed istanza di vendita; si rileva conformità anche tra elaborati di progetto urbanistico e planimetrie catastali. Le difformità sono solo nell'uso che ne fanno gli occupanti; il piano terzo non residenziale è utilizzato come superficie residenziale.

Precisazioni

L'appartamento è fornito di caldaia ed impianti idrico ed elettrico funzionante. L'appartamento ha l'agibilità quindi gli impianti sono conformi.

Patti

Non sono stati rilevati, dalle visure effettuate, patti che ostacolano la vendita dell'immobile. Il custode giudiziario, avv. Carlo Giuliani reperito il contatto dell'Amministratore chiedeva ad esso documentazione di rito.

La sottoscritta il giorno 30/12/2024 in occasione di accesso presso lo studio dell'Amministratore in Rignano Flamini ha reperito in copia cartacea la situazione debitoria dei signori di € 2.151,49 € al 31/12/2024, regolamento di condominio e copia del permesso di costruire con variante, che si allega (Doc. varia e Doc.urbanistica). Lo stesso giorno la sottoscritta si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Rignano Flamini, dove verificava con il dovuto accesso agli atti, la conformità degli elaborati grafici urbanistici reperiti presso l'Amministratore di condominio, con quelli realmente depositati presso gli uffici tecnici del Comune.





Stato conservativo



Lo stato di conservazione dell'immobile è **buono**, non si rilevano infiltrazioni o danni evidenti a occhio nudo. A seguito di una semplice rinfrescata, pulizia ed igienizzazione con cambio serratura alla porta di ingresso, l'appartamento può essere da subito abitato. L'appartamento è dotato di agibilità e di impianti a norma. La struttura della palazzina è regolarmente realizzata con deposito delle strutture in cemento armato al genio civile.



Parti Comuni



Sono comprese nella proprietà tutte le parti comuni così come evidenti al *Regolamento di condominio che si trova allegato alla presente. (Doc. Varia)*

Servitù, censo, livello, usi civici



Dalle visure effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rignano Flaminio, sull'area oggetto di visura non sono presenti vincoli di livello, censo o uso civico.



Caratteristiche costruttive prevalenti

L'appartamento oggetto di valutazione estimativa è interno a fabbricato di civile abitazione in normale stato manutentivo. L'immobile è costruito con struttura in cemento armato con tamponature e solai misti in laterocemento. Risulta depositato il progetto delle strutture al genio civile e l'appartamento risulta dotato di agibilità, quindi con impianti e strutture regolarmente realizzati secondo normativa in vigore al momento della costruzione del 2005. Le finiture esterne sono in intonaco, gli infissi interni ed esterni sono in legno, la scala interna è rifinita in marmo. L'appartamento è dotato di un balcone al piano secondo con caldaia a gas esterna e di un balcone al piano terzo ad uso stenditoio. Altezza interna utile di 2.70 m al piano secondo e di 2.20 m al piano terzo. Portoncino in legno tamburato e persiane in legno. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico a 220 V sottotraccia con quadro elettrico minimo. L'appartamento è fornito di acqua fredda e calda ed è dotato di caldaia a gas sul balconcino del piano secondo. L'impianto di riscaldamento è tradizionale tramite radiatori in alluminio come si vede dalle foto.



Stato di occupazione



L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1991 al 24/09/2001		Atto di compravendita (voltura)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	12/04/1991	46428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/10/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/08/2007 al 04/07/2008		Roma	20/10/2001	60925.1/1991
		Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		MILLOZZA DR.SSA MARGHERITA	24/09/2001	9568
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 2	12/11/2001	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Reparto PI di Roma2	12/11/2001	10821.56
Dal 04/07/2008		Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		DANIELA CUPINI Sede ROMA (RM)	04/07/2008	1213
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reparto PI di ROMA 2	10/07/2008	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Reparto PI di Roma2	10/07/2008	Modello Unico n. 23285.1/2008

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Espropriazione immobiliare, R.G.E..117/2024 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. M.Piovano 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla visura ipotecaria fatta non risultano atti successivi al pignoramento. **L'atto di provenienza è stato reperito ed è allegato alla presente stima.** (Doc.varia)

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/06/2024, (Ispezione ipotecaria allegata) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 10/07/2008 - Registro Particolare 9235 Registro Generale 40804
Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Repertorio 1214/817 del 04/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/07/2008 - Registro Particolare 23285 Registro Generale 40803
Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Repertorio 1213/816 del 04/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 11994 Registro Generale 16109
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1282/2024 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

Annotazioni a iscrizioni

- ANNOTAZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 3095 Registro Generale 12601
Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Repertorio 50022/24693 del 27/09/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9010 del 2007
- ANNOTAZIONE del 25/07/2008 - Registro Particolare 8923 Registro Generale 44696
Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Repertorio 51158/25719 del 20/06/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9010 del 2007 - Presenza graffiati

Normativa urbanistica

L'immobile risulta interno al centro abitato regolarmente realizzato con Permesso di costruire n. 24/2005 del 3/05/2005 e successiva variante in corso d'opera n. 51/2007 del 3/08/2007. È stato protocollato regolare fine lavori ed ottenuta agibilità. Risulta regolarmente depositato il progetto strutturale al Genio civile. Qualsiasi modifica necessita di istanza presso il Comune di Rignano Flaminio.

Regolarità edilizia

L'immobile 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 risulta regolarmente provvisto di certificato di agibilità. L'immobile risulta realizzato regolarmente con Permesso di costruire n. 24/2005 del 3/05/2005 (pratica edilizia n. 2004/28 protocollo n. 6294 e successiva variante n. 51/2007 del 3/08/2007 (pratica edilizia n. 2007/49 protocollo n. 12709) con Fine lavori dell'8/08/2007 protocollo n. 12973. Richiesta di agibilità del 28/9/2007 protocollo n. 16098.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, **ma essendoci agibilità** gli impianti devono essere stati verificati e realizzati a norma
- Non si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, **ma essendoci agibilità** gli impianti devono essere stati verificati e realizzati a norma
- Non si allega la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, **ma essendoci agibilità** gli impianti devono essere stati verificati e realizzati a norma

L'immobile risulta conforme al permesso di costruire e variante depositati ed alla planimetria catastale depositata (*Doc. catastale e Doc. urbanistica*)

Vincoli od oneri condominiali

Esiste Regolamento di condominio allegato (*Doc varia*) ed esiste **un debito condominiale da sanare di 2.151,49 € al 31/12/2024.**

Stima / Formazione lotti

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- 1) **appartamento** in Comune di Rignano Flaminio, distinti rispettivamente al CF al: fg 4 p.lla 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 520, cat. A/2, via Antonio Meucci snc, piano 2-3, interno 8, classe 3, vani 3, superficie catastale 78 mq, rendita catastale € 387,34;
- 2) **posto auto** in Comune di Rignano Flaminio, censito al CF di detto Comune al fg 4, p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub. 504, cat. C/6, Via Antonio Meucci snc, piano S1, interno 3, classe 5, consistenza 25 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 20,66;

Espropriazione immobiliare, R.G.E..117/2024 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. M.Piovano 12

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo basato sul **Comparison Approach**, da cui prendendo come riferimento l'immobile oggetto di stima si sono cercati dei comparabili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e se ne è estrapolato il valore medio di mercato.

Si sono confrontati poi i valori €/mq di compravendite effettuate negli ultimi anni per immobili residenziali simili nel Comune di Rignano Flaminio e si sono scaricati dal sito della **Agenzia delle Entrate** i valori €/mq ricavati dalle effettive compravendite avvenute primo semestre 1-2024, ultimo semestre archiviato come banca dati, a Rignano Flaminio, zona centrale, centro urbano, Abitazioni civili, Normale, tra i 950,00 € e i 1400,00 €/mq

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate sono stati comparati con i dati emersi dalle ricerche on-line sui più noti portali di compravendite immobiliari (*immobiliare.it, idealista etc*) e confrontati con una ricerca di mercato fatta con gli operatori di zona per avere risposta sullo stato del mercato delle compravendite attuali nella zona ed il Prezzo €/mq per immobili con caratteristiche simili.

Nel rispetto del confronto con gli operatori della zona si è rilevato un calo delle compravendite di immobili nell' ultimo anno con un segmento di mercato limitato. Si rileva un prezzo medio al m² a Rignano Flaminio (00068) di 887 €/ m² (prezzo al metro quadrato) quindi notevolmente più basso di quanto registrato all'Agenzia delle Entrate; dalle ricerche on-line sul segmento di mercato preso in considerazione il valore ricavato si aggira tra i 900,00 €/mq ed i 950,00 €/mq; quello che sicuramente gioca a favore dell'immobile stimato è la regolarità urbanistica, la sua agibilità ed il buono stato di manutenzione dell'immobile, caratteristiche rare nella zona presa in esame; essendo un permesso di costruire del 2005, questo è in regola con la normativa urbanistica edilizia recente sia in merito alle strutture che agli impianti.

Le motivazioni che portano poi la sottoscritta a prendere il valore di **900,00 €/mq** sono le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche di appetibilità o meno da parte di un ipotetico acquirente come di seguito dettagliate.

L'appartamento è un piano secondo e terzo in una palazzina con ascensore; l'accessibilità al piano terzo con scala interna è sicuramente caratteristica che ne limita l'interesse da parte di una gran fetta della popolazione, persone anziane e famiglie con nonni al seguito. Inoltre l'appartamento è regolarmente fornito di una unica camera da letto con bagno perché il terzo piano è di superficie non residenziale con h= 2.20 m quindi poco richiesto dalle famiglie..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) – Via Antonio Meucci, snc, interno 8, piano 2-3; Posto Auto Rignano Flaminio (RM) – Via Antonio Meucci, snc, numero 4, piano S1;	87,00 mq	900,00 €/mq	€	100,00%	€ 78.300,00
Valore di stima:					€ 78.300,00



Valore di stima: € 78.300,00

Al prezzo di stima si andrà poi a detrarre poi il 10% per mancanza di garanzia per vizi occulti, comunque necessario e come richiesto dall'incarico ed i debiti residui di quote condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Debiti verso il condominio	- 2.151,49 €	
Rischio assunto per mancata garanzia	- 10,00	%

Valore finale di stima: € 68.533,51



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, avendola inviata alle parti nei termini e come previsto e concordato con le parti, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., ringrazia per la fiducia confermata e disponibile per eventuali chiarimenti rimane a disposizione per successivi incarichi,



Riserve e particolarità da segnalare

Non si rilevano riserve o particolarità da segnalare. L'immobile è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 12 del 23/03/2004, titolo edilizio allegato alla presente relazione che lo rende legittimo urbanisticamente e disponibile alla vendita all'asta.



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.

Riano, li 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pasquarelli Michela

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Doc. catastale
- ✓ N° 1 Doc. urbanistica
- ✓ N° 1 Doc. fotografica e di rilievo
- ✓ N° 1 Doc. varia - Atto di provenienza, Regolamento di condominio e conti, Ispezioni ipotecarie





Riepilogo bando d'asta



Lotto Unico

1. **appartamento** in Comune di Rignano Flaminio, distinti rispettivamente al CF al: fg 4 p.lla 355 e 1027 (graffate tra loro), sub 520, cat. A/2, via Antonio Meucci snc, piano 2-3, interno 8, classe 3, vani 3, superficie catastale 78 mq, rendita catastale € 387,34;
2. **posto auto** in Comune di Rignano Flaminio, censito al CF di detto Comune al fg 4, p.lle 355 e 1027 (graffate tra loro), sub. 504, cat. C/6, Via Antonio Meucci snc, piano S1, interno 3, classe 5, consistenza 25 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 20,66;

L'appartamento con posto auto oggetto di esecuzione è situato al piano secondo e terzo di una palazzina residenziale di tre piani, come si vede dalla documentazione fotografica allegata. La palazzina in buone condizioni di manutenzione, ha una struttura edilizia tradizionale in cemento armato, tamponature miste in latero cemento e finiture ad intonaco. Siamo in zona residenziale, nel Comune di Rignano Flaminio, piccolo Comune in provincia di Roma zona nord lungo la via Flaminia a circa 40 km da Roma.

L'Appartamento ha l'ingresso al piano 2 della palazzina, porta centrale del pianerottolo; si sviluppa su due piani con scala interna e soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balconcino al piano secondo e stenditoio coperto, soffitta lavatoio e balcone esterno al terzo piano. Attualmente il terzo piano viene utilizzato come zona notte dell'appartamento con 2 camere da letto e cameretta ma ha un'altezza di 2,20.

Il Posto Auto risulta localizzato al piano S1 della palazzina con ingresso laterale da strada tramite rampa di accesso carrabile; (*Doc fotografica*) Entrando dalla rampa a sinistra il posto auto è individuato come nella piantina allegata al Regolamento condominiale (*Doc. Varia*) e come evidenziata in giallo in allegato (*Doc.urbanistica*), le dimensioni reali da rilievo risultano conformi a quanto risulta dai progetti e planimetrie catastali allegate.

Prezzo base d'asta: € 68.533,51



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.533,51

Bene N° 1 – Appartamento con posto auto coperto			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) – Via Antonio Meucci, snc, interno 8 piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3-1/3-1/3
Tipologia immobile:	Appartamento con posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 355, Sub. 520 Categoria A2 (appartamento) e Sub. 504 Categoria C6 (posto auto)	Superficie commerciale	87,00 mq
Stato conservativo:	Il suo stato di conservazione è buono, dotato di agibilità e Progetto delle strutture depositato. A seguito di semplici opere di pulizia e cambio serratura alla porta di ingresso, l'appartamento può essere da subito abitato.		
Descrizione:	<p>L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano 2-3 di una palazzina di tre piani come si vede dalla documentazione fotografica allegata con struttura mista in latero cemento e finiture ad intonaco. Siamo in zona urbana di Rignano Flaminio, a circa 40 km nord della provincia di Roma, immerso nelle bellezze naturali del parco di Veio.</p> <ul style="list-style-type: none">- L'Appartamento ha l'ingresso al piano 2 della palazzina, porta centrale del pianerottolo; si sviluppa su due piani con scala interna e soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e balconcino al piano secondo e stenditoio coperto, soffitta lavatoio e balcone esterno al terzo piano. Attualmente il terzo piano viene utilizzato come zona notte dell'appartamento con 2 camere da letto e cameretta ma ha un'altezza di 2,20.- Il Posto Auto risulta localizzato al piano S1 della palazzina con ingresso laterale da strada tramite rampa di accesso carrabile; (Doc fotografica) Entrando dalla rampa a sinistra il posto auto è individuato come nella piantina allegata al Regolamento condominiale (Doc. Varia) e come evidenziata in giallo in allegato (Doc.urbanistica), le dimensioni reali da rilievo risultano conformi a quanto risulta dai progetti e planimetrie catastali allegate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dai debitori		



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



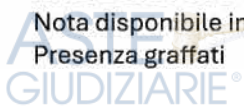
Iscrizione

- ISCRIZIONE del 10/07/2008 - Registro Particolare 9235 Registro Generale 40804
Pubblico ufficiale DANIELA CUPINI Repertorio 1214/817 del 04/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico



Trascrizione

- TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 11994 Registro Generale 16109
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1282/2024 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati



Espropriazione immobiliare, R.G.E. 117/2024 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. M. Piovano

17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

