

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

OLYMPIA SPV S.r.l.

contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 04.07.2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a San Vito Romano (RM) - Via dell'Arringo n. 70, piano T-1.

Appartamento di tipo popolare al piano primo e cantina al piano terra, siti nel centro storico di San Vito Romano.

L'abitazione è orientata lati Nord e Sud, ha pareti comuni ad altri immobili sui lati N-E e N-O. È dotata di un balcone a livello situato a sud; è raggiungibile dal lato Nord dell'edificio tramite portone di accesso pedonale su via dell'Arringo al n. civico 70, scala interna all'edificio comune ad altre due abitazioni site nel medesimo piano.

È così suddiviso:

Ingresso su soggiorno, angolo cottura, balcone, disimpegno con controsoffitto a quota 2,2 m (uso ripostiglio), due camere da letto, un servizio igienico finestrato provvisto di sanitari e vasca da bagno. La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica colore rosa.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di infissi esterni in alluminio colore marrone, i serramenti interni sono in PVC di colore bianco provvisti di vetrocamera.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce, come il portoncino di ingresso, non blindato.

Altezza media di piano 2,8 m.

Il servizio igienico presenta rivestimento verticale ed orizzontale in piastrelle di ceramica.

Il soffitto è stato isolato termicamente dalla copertura dell'edificio tramite cartongesso.

L'appartamento sebbene disabitato da molti anni non presenta zone di infiltrazioni recenti; quelle rilevate nella camera da letto sono riferibili ad epoca antecedente le opere di isolamento.

La copertura dell'abitazione è stata recentemente ristrutturata.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas posta nel balcone in alloggiamento chiuso e coperto.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Gli impianti (elettrico, idraulico e del gas) sono presenti ma non sono correttamente in esercizio in quanto l'abitazione risulta disabitata da oltre 10 anni.

La cantina è sita al piano terra del medesimo edificio ed è ad uso esclusivo dell'abitazione; i beni sono collegati dalla scala comune interna all'edificio.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a San Vito Romano (RM) - Via dell'Arringo n. 70, piano T-1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di San Vito Romano (Rm) in data 08.11.2024 risulta che

risultano residenti nel Comune ; risulta che gli esecutati
abbiano contratto matrimonio il (atto assente) in regime di comunione legale
dei beni come dichiarato nell'atto di provenienza dell'immobile staggito.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 08.01.2025 i beni risultano intestati a per
1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni e ad per la quota di 1/2 della
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di in comunione legale dei beni e per la quota di
proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni identificati al NCEU del Comune di San Vito Romano (Rm) al
Foglio 11 Particella 216 Subalterno 4, graffato con il bene al Foglio 10 Particella 218 Subalterno 2.

TITOLARITÀ

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

-
-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina lato N-E con proprietà proprietà
salvo altri; lato sud distacco su via dell'Arringo n. 70;

CONSISTENZA

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze, cortili e porticati sono conteggiati al 35%
- Locali accessori al 50%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.1	Soggiorno	soggiorno	15	17	1,00	17
	Angolo Cottura	angolo cottura	5,5	7,2	1,00	7,2
	Disimpegno	disimpegno	1,3	1,5	1,00	1,5
	Camera 1	camera	5,1	6,3	1,00	6,3
	Camera 2	camera	9,3	12	1,00	12
	Servizio igienico	servizio igienico	3,1	4	1,00	4
	Balcone	balcone	4,5	4,5	0,35	1,6
P.T.	Cantina	cantina	5,5	7,6	0,50	3,8
Superficie commerciale						54

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,80 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

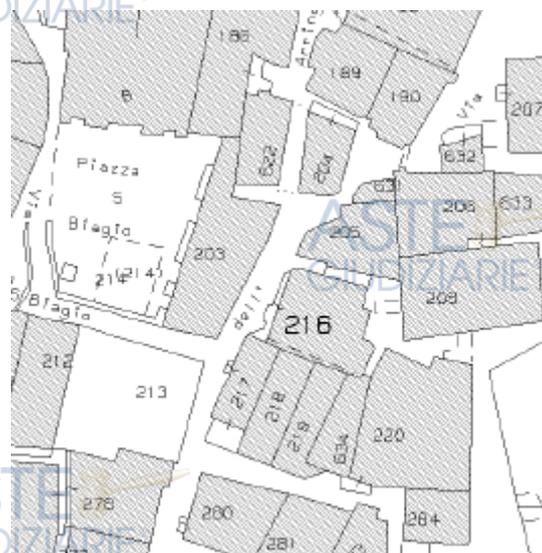
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/02/2000		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 216, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani, Graffato Fg. 10, Part. 218, Sub 2
Dal 29/02/2000 al 20/06/2005		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 216, Sub. 4 Categoria A4 Rendita € 144,61 Graffato Fg. 10, Part. 218, Sub 2
Dal 20/06/2005		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 216, Sub. 4 Cl.2, Cons. 3 vani Categoria A4 Rendita € 123,95 Graffato Fg. 10, Part. 218, Sub 2

Dal 09/11/2015 è stata inserita nel NCEU la superficie catastale pari a 54 mq escluse aree scoperte. La planimetria risulta presentata il 22/06/2007, prot. n. RM0773903.

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.

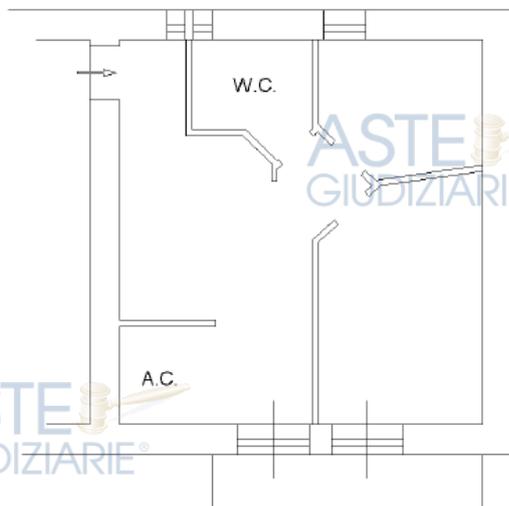


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	216	4		A4	2	3 vani	53 mq	123,95 €	T-1	Fg. 10, P.IIa 218, Sub 2
	10	218	2		A4	2	3 vani	53 mq	123,95 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	216										
10	218										
10	219										
10	220										
10	634										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



pianta appartamento - P.1



Pianta cantina - P.T.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un normale stato di manutenzione.

Da quanto è stato possibile osservare, buona parte della copertura dell'abitazione è stata oggetto di recente rifacimento.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dei beni con altri condomini insistenti nel medesimo edificio sono il portone d'ingresso pedonale all'edificio, l'androne, le scale interne in muratura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza in cui ricade l'immobile è della tipologia costruttiva in linea, con pareti e copertura in parte comune con altri edifici; su Via dell'Arringo risulta composta da due piani fuori terra di cui l'appartamento staggito al P.1 e la cantina al P.T.; la muratura esterna dell'edificio in cui si ha accesso ai beni, come buona parte della copertura, sono state oggetto di recente rifacimento; si evidenzia una ristrutturazione in corso d'opera di un immobile insistente nel medesimo edificio, stesso piano P.1 del bene staggito, includendo gli spazi interni comuni (pianerottolo, finestre vano scala, pareti e scale interne).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/2000 al 20/06/2005		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgi Giorgio	29/02/2000	74657	13758
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/03/2000	8047	5302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/06/2005	Atto di compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Privitera Antonino	20/06/2005	34481
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Roma 2	23/06/2005	41113
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°

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

L'atto ultraventennale risulta atto di compravendita rogato dal Dr. Giorgi Giorgio il 29/02/2000, Rep. 74657/13758, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 02/03/2000 al n. 5302 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 25/07/2007
 Reg. gen. 59124 - Reg. part. 17625
 Quota: 1/1
 Importo: € 162.000,00
 A favore di Unicredit Banca S.p.a.
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 108.000,00
 Rogante:
 Data: 20/07/2007
 N° repertorio: 69118
 N° raccolta: 20/07/2007

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/05/2024

Reg. gen. 29181 - Reg. part. 21558

Quota: 1/1

A favore di OLYMPIA SPV S.r.l.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

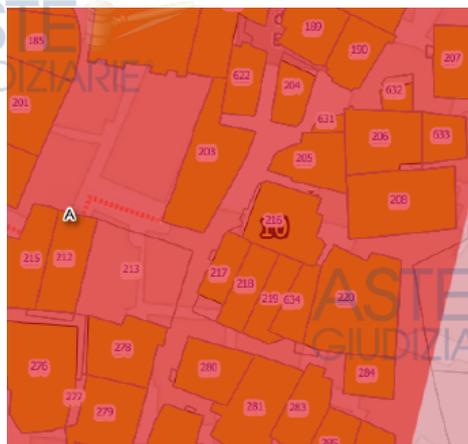
I beni oggetto di stima, siti nel Comune di San Vito Romano (Rm) ricadono nel PRG dell'area metropolitana di Roma in zona A: nucleo antico e borgo del centro storico.

Nel PTPR - Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - sistema del paesaggio insediativo - paesaggio dei centri e nuclei storici;

Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Vincoli Ricognitivi di Piano - Insediamenti urbani storici.



SIG - Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Vito Romano (Rm) per i beni in questione non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. Da informazioni ricevute verbalmente dai competenti Organi Istituzionali i beni risulterebbero antecedenti al 01/09/1967.

Il sottoscritto esperto ha esperito ricerca di eventuali aerofotogrammetrie presso la S.A.R.A. Nistri in Roma ma non risultano voli che abbiano interessato il territorio; presso l'IGM è stata reperita immagine aerea risalente al 1954 (stralcio n. 86, Fotogramma n. 3148) da cui, sebbene la risoluzione sia limitata a 800 DPI ed eseguita da una quota di 6.000 m, si evince il contorno dell'edificio in cui sono ubicati i beni (oggetto del presente procedimento esecutivo) che ci consente di affermare, con ragionevole probabilità, che la costruzione sia antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicato nel centro storico di San Vito Romano (RM) - Via dell'Arringo n. 70, piano T-1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 216, Sub. 4, Categoria A4, graffato Fg. 10 P.lla 218 Sub 2; al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 216 - Fg. 10, Part. 218 - Fg. 10, Part. 219 - Fg. 10, Part. 220 - Fg. 10, Part. 634.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 550/mq) e massimo (€ 800/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 712/mq ed un valore massimo di € 857/mq;

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 820,00 €/mq vista l'ubicazione e lo stato manutentivo, ne consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: € 820,00/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 54 mq**

Il **valore di stima del BENE** risulta essere:

€ 44.300,00

(euro quarantaquattromilatrecento/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi,

il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 40.000,00

(euro quarantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Vito Romano (RM) - Via dell'Arringo n. 70, piano T-1	54,00 mq	820,00 €/mq	€ 44.300,00	100,00%	€ 44.300,00
Valore di stima (al netto delle decurtazioni):					€ 40.000,00



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, li 11/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicato a San Vito Romano (RM) - Via dell'Arringo n. 70, piano T-1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 216, Sub. 4, Categoria A4, graffato con Fg. 10, Part. 218, Sub 2; al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 216 - Fg. 10, Part. 218 - Fg. 10, Part. 219 - Fg. 10, Part. 220 - Fg. 10, Part. 634.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e Cantina			
Ubicazione:	San Vito Romano (RM) - Via dell'Arringo n. 70, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 216, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Fg. 10, P.IIa 218, Sub 2.	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento e cantina sito nel centro storico di San Vito Romano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 25/07/2007
Reg. gen. 59124 - Reg. part. 17625
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di Unicredit Banca S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.000,00
Rogante Siniscalchi Pierpaolo
Data: 20/07/2007
N° repertorio: 69118
N° raccolta: 20/07/2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/05/2024
Reg. gen. 29181 - Reg. part. 21558
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura

