

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 158/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Lupia

Custode Giudiziario: Dott. Francesca Giangiorgi

C.T.U.: Ing. Federico Lazzaro

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lazzaro Federico

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.960,00	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Ing. Lazzaro Federico, con studio in Via Delle Rose 5 - 00019 - Tivoli (RM), email federico.lazzaro@libero.it, PEC federico.lazzaro@pec.it, Tel. 3478657110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roiate (RM) - Via della Chiesa n.13, interno 1, piano primo (Coord. Geografiche: 41°52'27.9"N 13°03'52.3"E)

L'unità immobiliare in oggetto è situata nel Comune di Roiate (RM), in Via della Chiesa n. 13, nel centro storico del paese. (allegato 1)

L'immobile è ubicato nel centro storico di Roiate. L'accesso all'immobile avviene attraverso un vicolo stretto e in pendenza, non percorribile con veicoli, che possono transitare solo lungo "Via S.Maria". Vi è possibilità di sosta solo in "Piazza Umberto I" distante circa 60 metri dal vicolo pedonale suddetto.

L'appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo, con evidenti problematiche dovute a infiltrazioni dal manto di copertura.

L'appartamento pignorato e situato al piano primo di un fabbricato residenziale ed è composto da un totale di 4,5 vani catastali, per una superficie calpestabile di 47,00 mq.

Complessivamente, il bene si presenta insalubre ed in pessimo stato conservativo, con evidenti segni di abbandono. Si segnala inoltre la presenza di lesioni di vario spessore sulle murature perimetrali e di spina, oltre alla presenza di fenomeni di infiltrazione da acqua piovana dal solaio di copertura.

CONTESTO TERRITORIALE E SERVIZI

Il Comune di Roiate (RM), ricompreso nella Città Metropolitana di Roma Capitale, si configura come un piccolo centro montano di circa 640 abitanti, localizzato in un'area marginale del Lazio orientale, a ridosso del sistema appenninico dei Monti Simbruini. La posizione orografica, unita alla ridotta accessibilità viaria, contribuisce a un generale isolamento territoriale, che incide negativamente sull'efficienza dei collegamenti e sulla fruizione dei servizi in genere.

La dotazione infrastrutturale interna è limitata a servizi essenziali e di prima necessità (piccolo esercizio alimentare, bar, farmacia, ufficio postale), i quali risultano comunque insufficienti a garantire un livello adeguato di autonomia per la comunità locale, specialmente in presenza di fasce fragili o a mobilità ridotta.

Per qualunque prestazione sanitaria specialistica, nonché per l'accesso a istituti scolastici superiori, presidi commerciali maggiori o attività economiche di media e grande scala, è necessario fare riferimento ai comuni limitrofi (Subiaco, Bellegra, Olevano Romano), distanti in media dai 15 ai 20 km. Tali spostamenti sono resi complessi dalla carenza di trasporto pubblico: il servizio su gomma (autolinee Cotral) presenta corse diradate e poco frequenti. L'assenza di una stazione ferroviaria all'interno del territorio comunale costringe i residenti a servirsi delle stazioni dei comuni limitrofi, raggiungibili solo con mezzi privati.

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

L'assetto urbanistico si concentra esclusivamente nel nucleo storico, mentre il resto dell'area risulta scarsamente antropizzata, con insediamenti pressoché assenti al di fuori del centro abitato.

Dal punto di vista ambientale, pur inserito in un contesto naturale di pregio (area limitrofa al Parco Naturale dei Monti Simbruini), il Comune non dispone di un'offerta turistica strutturata, né sono presenti servizi o infrastrutture in grado di sostenere flussi turistici stabili. Le potenzialità legate al turismo naturalistico risultano di fatto inesprese e non valorizzate in termini economici o occupazionali.

Il clima tipico è tipico dell'area appenninica – caratterizzato da inverni lunghi, rigidi e con frequenti precipitazioni nevose.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Francesca Giangiorgi

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.

Si rimanda ad allegato 2 - Verbale di sopralluogo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roiate (RM) - Via della Chiesa n.13, interno 1, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Successivamente all'accettazione dell'incarico, provvedevo ad esaminare la documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., verificandone la completezza; più precisamente:

- Atto di pignoramento immobiliare per [REDACTED] e procuratrice mandataria, [REDACTED] contro [REDACTED], notificato in data 22.04.2024

- Istanza di vendita immobiliare depositata in data 03.06.2024

- Certificazione notarile sostitutiva ex art.567 comma 2 c.p.c. del 31.05.2024 (allegato 3)

- Nota di trascrizione del pignoramento del 29.05.2024 (reg. gen. 29182, reg. part. 21559)

- Estratto del catasto (allegato 4)

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si invia ad allegato 5.

L'Esecutato [REDACTED] in stato civile libero come riportato nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia depositato presso l'ufficio di anagrafe del Comune di Ferentino. (allegato 6)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina:

- a Nord ed Ovest con un vicolo di accesso;
- ad Est con Via della Chiesa
- a Sud con fg.13 P.LLA 120
- a Sud con fg.13 P.LLA 121.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,60 m	primo

Totale superficie convenzionale:	61,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	61,00 mq	

Si tratta di un appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale, composto da un totale di 4,5 vani catastali, per una superficie calpestabile di 47,00 mq. Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, la suddivisione interna dell'immobile è la seguente:

- Soggiorno/pranzo con angolo cottura di 18,10 mq
- Camera uno di 7,00 mq
- Camera due di 9,90 mq
- Camera tre di 7,00 mq
- Disimpegno di 1,60 mq
- Servizio igienico di 3,30 mq

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è pertanto pari a mq. 46,90 mentre la superficie lorda risulta pari a circa mq. 61. Si precisa che la superficie lorda dell'immobile è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

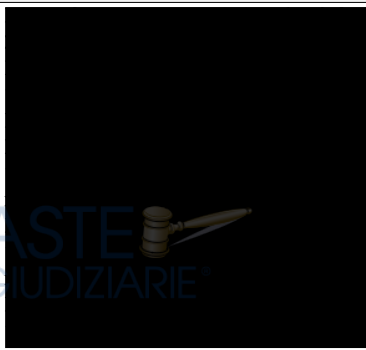
L'unità immobiliare è iscritta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roiate al foglio 13, mappali 118 sub. 506 e 119 sub. 503, graffiati tra loro, con categoria catastale A/4, classe 2, per un totale di 4,5 vani, e una Rendita Catastale pari ad euro 76,69. (allegati 8; 9)

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, le condizioni generali dell'immobile sono pessime, questo risulta infatti insalubre ed in evidente stato di abbandono: le pareti presentano scritte e segni di vandalismo, mentre le camere sono ancora parzialmente arredate da mobilia in disuso e piene di ciarpame. Si segnala inoltre la presenza di lesioni di vario spessore sui muri perimetrali e di spina, nonché la presenza di estese infiltrazioni lungo le pareti degli ambienti interni e sul soffitto, provenienti dalla copertura. Il solaio sovrastante l'immobile è in ferro e tavelloni, e separa gli ambienti interni dalla soffitta non praticabile.

L'appartamento è privo di quadro elettrico o utenze, che risultavano staccate al momento del sopralluogo, con solo uso acqua. Non è presente alcuna caldaia mentre c'è uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: infissi in PVC, con persiane in alluminio; portoncino di ingresso non blindato in legno; porte interne tamburate in legno in pessimo stato conservativo; pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo; pareti interne tinteggiate ad eccezione della "camera due" che presenta un rivestimento in carta da parati, in pessimo stato conservativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/08/2018 al 18/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 118, Sub. 506 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 76,69 Piano primo
Dal 18/09/2018 al 04/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 118, Sub. 506 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 76,69 Piano primo Graffato -

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
13	118	506			A4	2	4,5 vani	68 mq	76,69 €	primo	P.lla 119 sub.503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato oggetto di una variazione catastale in data 23/08/2008, nello specifico è stato oggetto di una fusione per aggiornare la planimetria catastale. Si rende tuttavia necessario provvedere all'aggiornamento della toponomastica, poichè si accede all'immobile dal civico 23, mentre in Catasto il civico riportato è il numero 13. (allegato 8)

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di un fabbricato di tipo economico che versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e si uniforma alle tipologie costruttive della zona circostante; le rifiniture sono di tipo medio e l'immobile, peraltro non abitato da tempo, non è stato ristrutturato di recente.

Nello specifico, la documentazione fotografica allegata evidenzia il pessimo stato di conservazione delle pareti interne, che presentano distacchi di intonaco ed efflorescenze. (allegato 10)

Sono presenti incrinature di vario spessore sulle murature perimetrali e di spina, mentre lo strato di intonaco presenta rigonfiamenti ed esfoliazioni in più punti; sulle pareti e sul soffitto sono state rilevate infiltrazioni ed evidenti manifestazioni di umidità.

L'immobile risulta privo di quadro elettrico ed utenze, se non di "uso acqua".

Anche le finiture interne dell'immobile risultano in pessimo stato conservativo, così come le porte tamburate in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta in stato di abbandono, senza alcun segno di effrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1997		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2018 al 18/09/2018		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2018	2259	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	31/01/2019	4562	3289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2018		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO	18/09/2018	352317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	21/09/2018	44643	30999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2018		Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 21/09/2018
Reg. gen. 44645 - Reg. part. 7750
Importo: € 140.000,00
A favore di Bcc npls 2021 s.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 70.000,00

- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Roma 2 il 21/09/2018
Reg. gen. 44644 - Reg. part. 31000
Formalità a carico dell'acquirente
- **Compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 21/09/2018
Reg. gen. 44643 - Reg. part. 30999
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/05/2024
Reg. gen. 29182 - Reg. part. 21559
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Si rimanda ad allegato 11 - Ispezione ipotecaria 07.02.2025

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Roiate, sul bene pignorato non gravano vincoli paesaggistici, artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Roiate e l'area è soggetta alle prescrizioni relative agli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri, di cui al PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente al 1942 e comunque dagli accertamenti effettuati dallo scrivente non risultano titoli abilitativi, né è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità, in accordo a quanto comunicato dal Comune di Roiate, in data 28.04.2025 (allegato 12)

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 confort, 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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roiate (RM) - Via della Chiesa n.13, interno 1, piano primo
L'unità immobiliare in oggetto è situata nel Comune di Roiate (RM), in Via della Chiesa n. 13, nel centro storico del paese. (allegato 1) L'immobile è ubicato nel centro storico di Roiate. L'accesso all'immobile avviene attraverso un vicolo stretto e in pendenza, non percorribile con veicoli, che possono transitare solo lungo "Via S.Maria". Vi è possibilità di sosta solo in "Piazza Umberto I" distante circa 60 metri dal vicolo pedonale suddetto. L'appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo, con evidenti problematiche dovute a infiltrazioni dal manto di copertura. L'appartamento pignorato è situato al piano primo di un fabbricato residenziale ed è composto da un totale di 4,5 vani catastali, per una superficie calpestabile di 47,00 mq. Complessivamente, il bene si presenta insalubre ed in pessimo stato conservativo, con evidenti segni di abbandono. Si segnala inoltre la presenza di lesioni di vario spessore sulle murature perimetrali e di spina, oltre alla presenza di fenomeni di infiltrazione da acqua piovana dal solaio di copertura. **CONTESTO TERRITORIALE E SERVIZI** Il Comune di Roiate (RM), ricompreso nella Città Metropolitana di Roma Capitale, si configura come un piccolo centro montano di circa 640 abitanti, localizzato in un'area marginale del Lazio orientale, a ridosso del sistema appenninico dei Monti Simbruini. La posizione orografica, unita alla ridotta accessibilità viaria, contribuisce a un generale isolamento territoriale, che incide negativamente sull'efficienza dei collegamenti e sulla fruizione dei servizi in genere. La dotazione infrastrutturale interna è limitata a servizi essenziali e di prima necessità (piccolo esercizio alimentare, bar, farmacia, ufficio postale), i quali risultano comunque insufficienti a garantire un livello adeguato di autonomia per la comunità locale, specialmente in presenza di fasce fragili o a mobilità ridotta. Per qualunque prestazione

sanitaria specialistica, nonché per l'accesso a istituti scolastici superiori, presidi commerciali maggiori o attività economiche di media e grande scala, è necessario fare riferimento ai comuni limitrofi (Subiaco, Bellegra, Olevano Romano), distanti in media dai 15 ai 20 km. Tali spostamenti sono resi complessi dalla carenza di trasporto pubblico: il servizio su gomma (autolinee Cotral) presenta corse diradate e poco frequenti. L'assenza di una stazione ferroviaria all'interno del territorio comunale costringe i residenti a servirsi delle stazioni dei comuni limitrofi, raggiungibili solo con mezzi privati.

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE L'assetto urbanistico si concentra esclusivamente nel nucleo storico, mentre il resto dell'area risulta scarsamente antropizzata, con insediamenti pressoché assenti al di fuori del centro abitato. Dal punto di vista ambientale, pur inserito in un contesto naturale di pregio (area limitrofa al Parco Naturale dei Monti Simbruini), il Comune non dispone di un'offerta turistica strutturata, né sono presenti servizi o infrastrutture in grado di sostenere flussi turistici stabili. Le potenzialità legate al turismo naturalistico risultano di fatto inesprese e non valorizzate in termini economici o occupazionali. Il clima tipico è tipico dell'area appenninica – caratterizzato da inverni lunghi, rigidi e con frequenti precipitazioni nevose.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 118, Sub. 506, Categoria A4, Graffato P.lla 119 sub.503

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

Valore di stima del bene: € 24.400,00

La stima dell'immobile di cui trattasi è stata preceduta da un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla conoscenza dei prezzi che vengono normalmente praticati, nelle libere contrattazioni di compravendita, per i fabbricati che, per le loro caratteristiche costruttive, di posizione e di destinazione d'uso, si avvicinano a quelle del fabbricato oggetto di stima.

Pertanto il procedimento di stima utilizzato è quello per confronto diretto di valori unitari, il quale consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di edifici analoghi, dei quali sia noto il prezzo di compravendita.

Il procedimento sintetico diretto è basato, dunque, sulla ricerca dei valori di mercato, riferiti ad immobili simili e con la stessa destinazione d'uso, tenendo conto delle "condizioni estrinseche ed intrinseche del bene", che sono quelle proprie dell'immobile, rappresentate dall'epoca della costruzione, dalla destinazione d'uso, dalle caratteristiche architettoniche, dallo stato di manutenzione, dall'impiantistica, etc.

A tal proposito, si fa presente che il fabbricato di cui trattasi presenta condizioni mediocri, analoghe a quelle degli edifici ubicati nelle immediate vicinanze. In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento, dotato di rifiniture molto datate, versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con fenomeni di infiltrazione

Indagine di mercato svolta in zona:

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del metodo di stima sintetico; l'immobile, in sostanza, viene comparato ad altri ad esso analoghi di cui siano noti i prezzi di mercato. Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima il metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre sono state desunte dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate (nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare) le quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale relative al Comune di Roiate per la località in esame e per la destinazione residenziale; tali quotazioni, riferite al 2° semestre del 2024, per le abitazioni civili e per lo stato conservativo normale, oscillano da un valore minimo di 700,00 €/mq ad un valore massimo di 950,00 €/mq (i valori di mercato sono

riferiti alla superficie lorda).

Si precisa che le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo; i valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dunque, dalla ricerca di mercato effettuata e dal confronto con valutazioni di immobili simili siti nella stessa zona, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore a mq dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta pari ad Euro 400,00, tenuto conto in particolare della vetustà del fabbricato e del mediocre stato di manutenzione e conservazione, oltre che della presenza di lesioni di vario spessore e delle problematiche legate alle infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roiate (RM) - Via della Chiesa n.13, interno 1, piano primo	61,00 mq	400,00 €/mq	€ 24.400,00	100,00%	€ 24.400,00
Valore di stima:					€ 24.400,00

Valore di stima: € 24.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 21.960,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 28.05.2025, inviavo copia dell'elaborato peritale al debitore (tramite raccomandata A/R), al custode nominato ed al legale del creditore procedente tramite PEC, invitandoli a far pervenire allo scrivente eventuali note di osservazione, tuttavia la raccomandata inviata al debitore non veniva recapitata poiché il destinatario risulta "sconosciuto", e tornava al mittente in data 30.05.2025 (allegato n.14)

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.

Tivoli, li 25/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lazzaro Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto satellitare tratta da Google Earth
- ✓ N° 2 Verbale di sopralluogo del 22_04_2025
- ✓ N° 3 Certificazione notarile
- ✓ N° 4 Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Atto di compravendita a rogito notaio R. Labate Rep.352317 Racc.78746
- ✓ N° 6 Certificato constestuale di residenza presso il Comune di Ferentino
- ✓ N° 7 Planimetria dell'immobile in scala 1:100
- ✓ N° 8 Visura catastale dell'appartamento
- ✓ N° 9 Planimetria catastale
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Ispezione ipotecaria eseguita in data 07.02.2025
- ✓ N° 12 Nota riscontro ufficio tecnico Comune di Roiate 28_04_2025
- ✓ N° 13 Raccomandata inviata al debitore 28_05_2025 e ricevuta del 30_05_25

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roiate (RM) - Via della Chiesa n.13, interno 1, piano primo
L'unità immobiliare in oggetto è situata nel Comune di Roiate (RM), in Via della Chiesa n. 13, nel centro storico del paese. (allegato 1) L'immobile è ubicato nel centro storico di Roiate. L'accesso all'immobile avviene attraverso un vicolo stretto e in pendenza, non percorribile con veicoli, che possono transitare solo lungo "Via S.Maria". Vi è possibilità di sosta solo in "Piazza Umberto I" distante circa 60 metri dal vicolo pedonale suddetto. L'appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo, con evidenti problematiche dovute a infiltrazioni dal manto di copertura. L'appartamento pignorato è situato al piano primo di un fabbricato residenziale ed è composto da un totale di 4,5 vani catastali, per una superficie calpestabile di 47,00 mq. Complessivamente, il bene si presenta insalubre ed in pessimo stato conservativo, con evidenti segni di abbandono. Si segnala inoltre la presenza di lesioni di vario spessore sulle murature perimetrali e di spina, oltre alla presenza di fenomeni di infiltrazione da acqua piovana dal solaio di copertura. **CONTESTO TERRITORIALE E SERVIZI** Il Comune di Roiate (RM), ricompreso nella Città Metropolitana di Roma Capitale, si configura come un piccolo centro montano di circa 640 abitanti, localizzato in un'area marginale del Lazio orientale, a ridosso del sistema appenninico dei Monti Simbruini. La posizione orografica, unita alla ridotta accessibilità viaria, contribuisce a un generale isolamento territoriale, che incide negativamente sull'efficienza dei collegamenti e sulla fruizione dei servizi in genere. La dotazione infrastrutturale interna è limitata a servizi essenziali e di prima necessità (piccolo esercizio alimentare, bar, farmacia, ufficio postale), i quali risultano comunque insufficienti a garantire un livello adeguato di autonomia per la comunità locale, specialmente in presenza di fasce fragili o a mobilità ridotta. Per qualunque prestazione sanitaria specialistica, nonché per l'accesso a istituti scolastici superiori, presidi commerciali maggiori o attività economiche di media e grande scala, è necessario fare riferimento ai comuni limitrofi (Subiaco, Bellegra, Olevano Romano), distanti in media dai 15 ai 20 km. Tali spostamenti sono resi complessi dalla carenza di trasporto pubblico: il servizio su gomma (autolinee Cotral) presenta corse diradate e poco frequenti. L'assenza di una stazione ferroviaria all'interno del territorio comunale costringe i residenti a servirsi delle stazioni dei comuni limitrofi, raggiungibili solo con mezzi privati. **INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE** L'assetto urbanistico si concentra esclusivamente nel nucleo storico, mentre il resto dell'area risulta scarsamente antropizzata, con insediamenti pressoché assenti al di fuori del centro abitato. Dal punto di vista ambientale, pur inserito in un contesto naturale di pregio (area limitrofa al Parco Naturale dei Monti Simbruini), il Comune non dispone di un'offerta turistica strutturata, né sono presenti servizi o infrastrutture in grado di sostenere flussi turistici stabili. Le potenzialità legate al turismo naturalistico risultano di fatto inesprese e non valorizzate in termini economici o occupazionali. Il clima tipico è tipico dell'area appenninica – caratterizzato da inverni lunghi, rigidi e con frequenti precipitazioni nevose. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 118, Sub. 506, Categoria A4, Graffato P.Illa 119 sub.503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Roiate, sul bene pignorato non gravano vincoli paesaggistici, artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità. Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Roiate e l'area è soggetta alle prescrizioni relative agli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri, di cui al PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

Prezzo base d'asta: € 21.960,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.960,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roiate (RM) - Via della Chiesa n.13, interno 1, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 118, Sub. 506, Categoria A4, Graffato P.lla 119 sub.503	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un fabbricato di tipo economico che versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e si uniforma alle tipologie costruttive della zona circostante; le rifiniture sono di tipo medio e l'immobile, peraltro non abitato da tempo, non è stato ristrutturato di recente. Nello specifico, la documentazione fotografica allegata evidenzia il pessimo stato di conservazione delle pareti interne, che presentano distacchi di intonaco ed efflorescenze. (allegato 10) Sono presenti incrinature di vario spessore sulle murature perimetrali e di spina, mentre lo strato di intonaco presenta rigonfiamenti ed esfoliazioni in più punti; sulle pareti e sul soffitto sono state rilevate infiltrazioni ed evidenti manifestazioni di umidità. L'immobile risulta privo di quadro elettrico ed utenze, se non di "uso acqua". Anche le finiture interne dell'immobile risultano in pessimo stato conservativo, così come le porte tamburate in legno.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto è situata nel Comune di Roiate (RM), in Via della Chiesa n. 13, nel centro storico del paese. (allegato 1) L'immobile è ubicato nel centro storico di Roiate. L'accesso all'immobile avviene attraverso un vicolo stretto e in pendenza, non percorribile con veicoli, che possono transitare solo lungo "Via S.Maria". Vi è possibilità di sosta solo in "Piazza Umberto I" distante circa 60 metri dal vicolo pedonale suddetto. L'appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo, con evidenti problematiche dovute a infiltrazioni dal manto di copertura. L'appartamento pignorato è situato al piano primo di un fabbricato residenziale ed è composto da un totale di 4,5 vani catastali, per una superficie calpestabile di 47,00 mq. Complessivamente, il bene si presenta insalubre ed in pessimo stato conservativo, con evidenti segni di abbandono. Si segnala inoltre la presenza di lesioni di vario spessore sulle murature perimetrali e di spina, oltre alla presenza di fenomeni di infiltrazione da acqua piovana dal solaio di copertura. CONTESTO TERRITORIALE E SERVIZI Il Comune di Roiate (RM), ricompreso nella Città Metropolitana di Roma Capitale, si configura come un piccolo centro montano di circa 640 abitanti, localizzato in un'area marginale del Lazio orientale, a ridosso del sistema appenninico dei Monti Simbruini. La posizione orografica, unita alla ridotta accessibilità viaria, contribuisce a un generale isolamento territoriale, che incide negativamente sull'efficienza dei collegamenti e sulla fruizione dei servizi in genere. La dotazione infrastrutturale interna è limitata a servizi essenziali e di prima necessità (piccolo esercizio alimentare, bar, farmacia, ufficio postale), i quali risultano comunque insufficienti a garantire un livello adeguato di autonomia per la comunità locale, specialmente in presenza di fasce fragili o a mobilità ridotta. Per qualunque prestazione sanitaria specialistica, nonché per l'accesso a istituti scolastici superiori, presidi commerciali maggiori o attività economiche di media e grande scala, è necessario fare riferimento ai comuni limitrofi (Subiaco, Bellegra, Olevano Romano), distanti in media dai 15 ai 20 km. Tali spostamenti sono resi complessi dalla carenza di trasporto pubblico: il servizio su gomma (autolinee Cotral) presenta corse diradate e poco frequenti. L'assenza di una stazione ferroviaria all'interno del territorio comunale costringe i residenti a servirsi delle stazioni dei comuni limitrofi, raggiungibili solo con mezzi privati. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE L'assetto urbanistico si concentra esclusivamente nel nucleo storico, mentre il resto dell'area risulta scarsamente antropizzata, con insediamenti pressoché assenti al di fuori del centro abitato. Dal punto di vista ambientale, pur inserito in un contesto naturale di pregio (area limitrofa al Parco Naturale dei Monti Simbruini), il Comune non dispone di un'offerta turistica strutturata, né sono presenti servizi o infrastrutture in grado di sostenere flussi turistici stabili. Le potenzialità legate al turismo naturalistico risultano di fatto inesprese e non valorizzate in termini economici o occupazionali. Il clima tipico è tipico dell'area appenninica - caratterizzato da inverni lunghi, rigidi e con frequenti precipitazioni nevose.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

