

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.650,00	12

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 33, piano 2

L'unità immobiliare è posta nel centro urbano della cittadina che dista dalla capitale circa 35 km, raggiungibile con mezzo privato con strada provinciale Cassia Bis, sia con mezzi pubblici (treno e bus). Da quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare ovvero monolocale è posto al piano secondo, di un fabbricato di maggior consistenza di vecchia edificazione (ante 1967). L'accesso al monolocale è assicurato dal vano scala condominiale che è privo di ascensore. Il monolocale possiede un ambiente con angolo cottura di mq. 17,00 circa ed un vano bagno di mq. 4,20 circa il tutto per un'altezza di mt. 3,05 circa. l'unico infisso esterno (finestra e persiana in legno) risulta in cattivo stato di manutenzione e pertanto è da sostituire, per il resto lo stato di manutenzione risulta sufficiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/10/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Campeti Federica

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 ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 33, piano 2

Si attesta 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:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

lo stato civile dell'intestatario risulta libero alla data dell'acquisto dell'immobile staggito

CONFINI

l'unità immobiliare confina a nord con distacco verso altro fabbricato identificato con la p.lla 465; a sud con con unità immobiliare residenziale identificata con il sub. 507 della medesima p.lla 342; ad est con il vano scala condominiale; ad ovest con altra unità immobiliare della medesima p.lla 342.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,05 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 31/10/1991		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 342, Sub. 41 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1 VANI Rendita € 0,08 Piano 2
Dal 31/10/1991 al 28/07/2000		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 342, Sub. 41 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1 VANI Rendita € 80,05

		Piano 2
Dal 28/07/2000 al 24/05/2013		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 342, Sub. 41 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 VANI Superficie catastale 30 mq Rendita € 120,08 Piano 2
Dal 24/05/2013 al 17/03/2025		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 342, Sub. 41 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 VANI Superficie catastale 30 mq Rendita € 120,08 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	342	41		A4	3	1.5 vani	30 mq	120,08 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di presenta il normale stato di conservazione ad eccezione dell'infilso (finestra e persiana) in legno che è da restaurare e/o sostituire

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato di ove insiste l'unità immobiliare staggita, è di vecchia edificazione sicuramente antecedentemente al 1967 e probabilmente antecedentemente al 1940 e presenta n.6 piani fuori terra con copertura a tetto. Le strutture portanti verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali sono in travi in legno. La rifinitura sia interna che esterna è in intonaco tintecciato. Il monolocale è posto al piano secondo ed è accessibile dall'androne condominiale indetificato con il civ.33 che immette direttamente nel vano scala privo di ascensore. L'accesso all'unità immobiliare, posta sul pianerottolo condominiale dove insistono n. 3 appartamenti, è assicurato da portoncino in legno delle dimensioni di cm.90 x cm 210 circa. La pavimentazione interna è in monocottura mentre quella del vano w.c. in ceramica come le rifiniture delle pareti. L'angolo

cottura è in muratura rivesto in piastrelle in gres, mentre le pareti sono in tinta di colore bianco. il soffitto è in legno verniciato in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è vetusto e nel quadro non è presente il differenziale della messa a terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1991 al 28/07/2000		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROMANO MARIO ENZO	31/10/1991	142648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro ROMA	12/11/1991		
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 28/07/2000 al 24/05/2013		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROMANO MARIO ENZO	28/07/2000	337605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	04/08/2000	33452	22123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 24/05/2013 al 17/03/2025		NOTAIO ENRICO	24/05/2013	16677	9468

	VALERI		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	ROMA 2	29/05/2013	22307
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ove insiste il bene staggito è posto in zona B di piano regolatore, sottozona B1.

Dagli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Campagnano di Roma, si è potuto constatare che l'immobile fi maggior consistenza è stato edificato ante 1967 e successivamente l'unità staggita, è stata oggetto di Comunicazione di Edilizia Libera con prot. 21749 del 19/11/2012, con il quale è stata effettuata manutenzione straordinaria ovvero realizzazione di vano w.c. all'interno della sagoma dell'unico vano esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

l'immobile è stato oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori con prot. 21749 del 19/11/2013 e successiva integrazione con prot.1442 del 23/01/2013, per manutenzione straordinaria ovvero realizzazione di vano W.C. realizzato nella medesima sagoma del vano esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si sono riscontrate difformità urbanistiche rispetto all'ultimo documento autorizzativo, Comunicazione di Inizio Lavori con prot. 21749 del 19/11/2013 e successiva integrazione con prot.1442 del 23/01/2013, per manutenzione straordinaria ovvero realizzazione di vano W.C. realizzato nella medesima sagoma del vano esistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

dall'atto di acquisto rep.16677 del 2013, non risultano vincoli e oneri condominiali

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 33, piano 2
L'unità immobiliare è posta nel centro urbano della cittadina che dista dalla capitale circa 35 km, raggiungibile con mezzo privato con strada provinciale Cassia Bis, sia con mezzi pubblici (treno e bus). Da quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare ovvero monolocale è posto al piano secondo, di un fabbricato di maggior consistenza di vecchia edificazione (ante 1967).L'accesso al monolocale è assicurato dal vano scala condominiale che è privo di ascensore. Il monolocale possiede un ambiente con angolo cottura di mq. 17,00 circa ed un vano bagno di mq.4.20 circa il tutto per un'altezza di mt.3.05

circa. l'unico infisso esterno (finestra e persiana in legno) risulta in cattivo stato di manutenzione e pertanto è da sostituire, per il resto lo stato di manutenzione risulta sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 342, Sub. 41, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 28.500,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 33, piano 2	30,00 mq	950,00 €/mq	€ 28.500,00	100,00%	€ 28.500,00
Valore di stima:					€ 28.500,00

Valore di stima: € 28.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 25.650,00

abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Rep.16677 del 24/05/2013 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota trascrizione atto di provenienza rep.337605 del 28/07/2000 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione di Inizio lavori (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - sovrapposizione mappa catastale su immagine satellitare (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 17/03/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 33, piano 2
L'unità immobiliare è posta nel centro urbano della cittadina che dista dalla capitale circa 35 km, raggiungibile con mezzo privato con strada provinciale Cassia Bis, sia con mezzi pubblici (treno e bus). Da quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare ovvero monolocale è posta al piano secondo, di un fabbricato di maggior consistenza di vecchia edificazione (ante 1967). L'accesso al monolocale è assicurato dal vano scala condominiale che è privo di ascensore. Il monolocale possiede un ambiente con angolo cottura di mq. 17,00 circa ed un vano bagno di mq. 4.20 circa il tutto per un'altezza di mt. 3.05 circa. L'unico infisso esterno (finestra e persiana in legno) risulta in cattivo stato di manutenzione e pertanto è da sostituire, per il resto lo stato di manutenzione risulta sufficiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 342, Sub. 41, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ove insiste il bene staggito è posto in zona B di piano regolatore, sottozona B1. Dagli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Campagnano di Roma, si è potuto constatare che l'immobile di maggior consistenza è stato edificato ante 1967 e successivamente l'unità staggita, è stata oggetto di Comunicazione di Edilizia Libera con prot. 21749 del 19/11/2012, con il quale è stata effettuata manutenzione straordinaria ovvero realizzazione di vano w.c. all'interno della sagoma dell'unico vano esistente.

Prezzo base d'asta: € 25.650,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - Via della Rocca, 33, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 342, Sub. 41, Categoria A4	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	l'unità immobiliare di presenta il normale stato di conservazione ad eccezione dell'infilso (finestra e persiana) in legno che è da restaurare e/o sostituire		
Descrizione:	L'unità immobiliare è posta nel centro urbano della cittadina che dista dalla capitale circa 35 km, raggiungibile con mezzo privato con strada provinciale Cassia Bis, sia con mezzi pubblici (treno e bus). Da quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare ovvero monolocale è posto al piano secondo, di un fabbricato di maggior consistenza di vecchia edificazione (ante 1967).L'accesso al monolocale è assicurato dal vano scala condominiale che è privo di ascensore. Il monolocale possiede un ambiente con angolo cottura di mq. 17,00 circa ed un vano bagno di mq.4.20 circa il tutto per un'altezza di mt.3.05 circa. l'unico infisso esterno (finestra e persiana in legno) risulta in cattivo stato di manutenzione e pertanto è da sostituire, per il resto lo stato di manutenzione risulta sufficiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		