

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.764,00.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 24/02/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Regina Margherita n.56, piano T- 1- 2

Appartamento posto ai piani terra, primo e secondo con la seguente distribuzione interna:

- piano terra: ingresso;
- piano primo: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio;
- piano secondo: vano sottotetto, terrazzo con tettoia.

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Riano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 ubicato a Riano (RM) - Via Regina Margherita n.56, piano T-1- 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Regina Margherita, P.Ila 270, P.Ila 273, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	P1
Sottotetto	18,60 mq	20,50 mq	0,30	6,15 mq	2,20 m	P2
Terrazza	65,00 mq	71,50 mq	0,10	7,15 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				93,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere la visura storica allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

15	271	1		A4	1	5,5 vani	111 mq	227,24 €	T - 1 - 2	P.lla 272 Sub. 2
----	-----	---	--	----	---	----------	--------	----------	-----------	---------------------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non e' aggiornata rispetto all'attuale distribuzione interna.

PRECISAZIONI

Alla presente procedura, in data 5.11.2024, è stata riunita quella recante il numero RGE 376/2024. In particolare la procedura RGE 376 2024 è stata promossa da _____ nei confronti di _____ in qualità di proprietario di 1/2 dello stesso immobile oggetto della procedura 171/2023 promossa da Bnl spa nei confronti di _____ proprietaria del restante 1/2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche costruttiva dell' immobile sono le seguenti:

- struttura: muratura portante, copertura lastrico solare, finitura esterna in intonaco tinteggiato bianco e giallo con inserti in mattoncini all'ingresso;
- infissi: portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno, finestre in legno vetro-camera, tranne in cucina dove sono in alluminio, zanzariere, con persiane in ferro;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato.
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo non funzionante con caldaia a gas e radiatori in alluminio;

Lo stato di conservazione dell'immobile e' buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sola debitrice **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1984 al 02/06/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/02/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	03/02/1986	4411	3470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				14	10563
Dal 02/06/2002 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/08/2004	48163	29559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			29/01/2003	21	233
Dal 09/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Mariagrazia	09/09/2003	6632	1637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/09/2003	41462	27792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 3	19/09/2003		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 12/09/2003
Reg. gen. 41463 - Reg. part. 10083
Quota: 1\1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Russo Mariagrazia
Data: 09/09/2023
N° repertorio: 6633
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/08/2023
Reg. gen. 47316 - Reg. part. 6899
Quota: 1\1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 06/07/2023
Reg. gen. 38153 - Reg. part. 26953
Quota: 1\2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 02/10/2024

Reg. gen. 52437 - Reg. part. 38469

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Riano:

- Denuncia di inizio attività prot. n. 6115 del 16 Luglio 2004 riguardante la sostituzione di alcune travi e tegole di copertura e ristrutturazione dell'edificio.

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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- presenza di una tettoia in legno insistente sul terrazzo al piano secondo.

Il manufatto di cui sopra dovrà essere oggetto di demolizione e/o ripristino, il cui costo e' stimabile in €. 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Regina Margherita n.56, piano T- 1- 2
Appartamento posto ai piani terra, primo e secondo con la seguente distribuzione interna: - piano terra: ingresso; - piano primo: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio; - piano secondo: vano sottotetto, terrazzo con tettoia. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Riano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 271, Sub. 1, Categoria A4, Graffato P.lla 272 Sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 111.960,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.400,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.200,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 93,30

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Riano, Via Regina Margherita n.56, piano terra, primo e secondo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 93,30 x €/mq.1.200,00 = €. 111.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Riano (RM) - Via Regina Margherita n.56, piano T- 1- 2	93,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 111.960,00	100,00%	€ 111.960,00
				Valore di stima:	€ 111.960,00

Valore di stima: € 111.960,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese demolizione opere abusive e ripristino	3000,00	€

Valore finale di stima: € 97.764,00

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.

Tivoli, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica



- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Regina Margherita n.56, piano T- 1- 2
Appartamento posto ai piani terra, primo e secondo con la seguente distribuzione interna: - piano terra: ingresso; - piano primo: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio; - piano secondo: vano sottotetto, terrazzo con tettoia. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Riano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 271, Sub. 1, Categoria A4, Graffato P.lla 272 Sub. 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.764,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.764,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Regina Margherita n.56, piano T- 1- 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 271, Sub. 1, Categoria A4, Graffato P.lla 272 Sub. 2	Superficie	93,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani terra, primo e secondo con la seguente distribuzione interna: - piano terra: ingresso; - piano primo: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio; - piano secondo: vano sottotetto, terrazzo con tettoia. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Riano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sola debitrice **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 12/09/2003
Reg. gen. 41463 - Reg. part. 10083
Quota: 1\1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Russo Mariagrazia
Data: 09/09/2023
N° repertorio: 6633
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/08/2023
Reg. gen. 47316 - Reg. part. 6899
Quota: 1\1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 06/07/2023
Reg. gen. 38153 - Reg. part. 26953
Quota: 1\2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 02/10/2024
Reg. gen. 52437 - Reg. part. 38469
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura