

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada S. Nicola 4, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.938354, 13.088904)

Piccolo appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno ed ampia corte esterna pavimentata, situata al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra di non antica costruzione, situato in una zona molto tranquilla e ricca di verde in posizione collinare nei dintorni del borgo storico di Subiaco, a 2 km dalla Rocca Abbaziale (centro storico). Nei dintorni non vi è molta possibilità di parcheggio.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada S. Nicola 4, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico e risulta esservi la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Mario Sculco, notaio in Isola di Capo Rizzuto (Kr), del 3 giugno 2024.

TITOLARITÀ

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con la particella 485, a sud con l'appartamento int. 1, a est con l'appartamento int. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,05 m	T
Cortile	103,00 mq	106,00 mq	0,18	19,08 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1967 al 11/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 500, Sub. 2 Categoria A2

		Graffato 582
Dal 11/01/2008 al 10/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 500, Sub. 2 Categoria A2 Graffato 582
Dal 10/11/2016 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 500, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 289,22 Piano T Graffato 582

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

Nel 2008 è stata presentata una pratica per diversa distribuzione degli spazi interni e nel 2016 vi è stata una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	500	2		A2	1	4 vani	58 mq	289,22 €	T	582

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
10	500										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto dell'immobile, come ricostruito nell'accesso del 28/02/2025: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, come rilevabile esaminando le planimetrie catastali (all. n. 3) e quella frutto dei rilievi dello scrivente esperto stimatore (all. n. 13).

E' necessario presentare un atto di aggiornamento della planimetria catastale, tramite un tecnico abilitato.

PRECISAZIONI

Il presunto amministratore del Condominio non ha ancora risposto all'esperto stimatore, per cui non è possibile sapere a quanto ammontano le spese condominiali mensili e l'entità di quelle eventualmente arretrate.

PATTI

Risulta depositato il regolamento condominiale a rogito dott.ssa Antonina Gualtieri, notaio in Subiaco, rep. 2507, racc. 1248, del 26/05/1979, trascritto a Roma 2 il 02/06/1979, al n. 13043/10437, registrato a Tivoli l'11/06/1979 al vol. 71/198, presente nell'allegato n. 8.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è medio: come riscontrabile dalle fotografie contenute nell'all. n. 7, sono necessari lavori di tinteggiatura delle pareti, dei serramenti e riparazione degli infissi.

PARTI COMUNI

E' in comune con gli altri appartamenti dell'edificio il corridoio di accesso, nella tromba delle scale, all'unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti di compravendita del bene pignorato e le mappe estratte dal SIT di Roma Città Metropolitana, si evince che non vi sono servitù, censo, livello o altri usi civici sui terreni su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al piano terra, nell'angolo nord-ovest di un edificio con struttura portante in pietra e mattoni. Ha un'altezza interna utile di 3,05 m. Le pareti esterne sono intonacate di color giallo chiaro, la copertura dell'ultimo piano ove sono presenti degli abbaini, è in tegole canadesi. La pavimentazione interna dell'appartamento è in piastrelle rettangolari di colore bianco-bruno. Nei bagni vi sono piastrelle verdi e bianche, mentre la corte esclusiva esterna è lastricata di lastre di cemento ad effetto pietra di colore grigio scuro.

Vi sono persiane di legno verniciate di colore blu e gli infissi esterni sono di metallo bianco. Le porte interne

sono di legno bianco. Vi è l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, il riscaldamento è fornito da termosifoni collegati a caldaia alimentata da bombole di gas liquido. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler alimentato anch'esso da bombole di gas. Non vi sono posti auto su area condominiale, soffitte o cantine di pertinenza dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del secondo accesso, effettuato il 28/02/2025, l'immobile risultava occupato dalle **** Omissis ****, prive di titolo. Il verbale dell'accesso effettuato è presente nell'allegato n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1999 al 03/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonina Gualtieri	18/02/1999	23804	8607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/02/1999	5319	3569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2008 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone	03/03/2008	56881	32801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/03/2008	14016	7787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	05/03/2008	4407	1T

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.

Gli atti di provenienza descritti sopra sono contenuti nell'allegato n. 4 e 5 alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/03/2008
Reg. gen. 14017 - Reg. part. 2865
Importo: € 135.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.400,00
Interessi: € 45.200,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Gazzanti Pugliese di Cotrone
Data: 03/03/2008
N° repertorio: 56882
N° raccolta: 32808

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Tivoli il 31/05/2024
Reg. gen. 29854 - Reg. part. 22040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 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: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui trattasi è riportato, nella Tavola A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021 nel Paesaggio Agrario di Continuità di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non ricade in nessun ambito specifico tutelato dalla Tavola B.

Si veda l'allegato n. 10 per maggiori dettagli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito prima del 1/9/1967 e realizzato ad uso industriale.

Da quanto potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco, è stata rilasciata la licenza di costruzione n. 173 del 09/06/1976 per "lavori di sistemazione e restauro di costruzione esistente con copertura a tetto".

Successivamente, è stata rilasciata autorizzazione prot. 2772 del 05/05/1978 per la costruzione di un nuovo impianto di depurazione delle acque nere.

In data 23/09/1977 è stata rilasciato il permesso di abitabilità.

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.

Tutta la documentazione rinvenuta in fase di accesso agli atti (autorizzazioni e progetti) è allegata alla presente relazione al n. 11 e 14.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

All'esterno del condominio, alle date dei sopralluoghi eseguiti, non era esposto il cartello indicante il nome dell'amministratore dello stabile. In occasione del secondo accesso all'immobile, gli occupanti senza titolo hanno fornito il nominativo del sig. **** Omissis ****, al quale è stata inviata la mail in all. 15, rimasta finora, nonostante alcuni solleciti telefonici, senza risposta.

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 Subiaco (RM) - Contrada S. Nicola 4, interno 2, piano T
Piccolo appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno ed ampia corte esterna pavimentata, situata al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra di non antica costruzione, situato in una zona molto tranquilla e ricca di verde in posizione collinare nei dintorni del borgo storico di Subiaco, a 2 km dalla Rocca Abbaziale (centro storico). Nei dintorni non vi è molta possibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 500, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 582 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 500
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.000,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo. Dalla visura OMI, riportata in allegato n. 12, si ricava una forchetta di valori per abitazioni di tipo economico di 800-1150 €/mq. Dalla ricerca effettuata presso agenzie immobiliari di zona (sito immobiliare.it) considerati tutti gli annunci pertinenti per ubicazione dell'immobile e tipologia, si ricava un prezzo medio al metro quadrato di 1060 €. Viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile oggetto di pignoramento appare giustificato assegnare un valore di 1100 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Subiaco (RM) - Contrada S. Nicola 4,	70,08 mq	1.100,00 €/mq	€ 77.088,00	100,00%	€ 77.000,00

interno 2, piano T					
Valore di stima:					€ 77.000,00

Valore di stima: € 77.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	300,00	€

Valore finale di stima: € 69.000,00

Gli oneri di regolarizzazione catastale comprendono le spese necessarie per l'aggiornamento della planimetria catastale.

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.

Guidonia Montecelio, li 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali degli accessi all'immobile (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 10/03/2025)

- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione del bene pignorato (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutati e occupanti (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento PTPR Lazio 2021 (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli edilizi e progetti (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annunci immobiliari e visura OMI (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto dell'immobile (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di abitabilità (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni dell'amministratore condominiale (Aggiornamento al 24/03/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada S. Nicola 4, interno 2, piano T
Piccolo appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno ed ampia corte esterna pavimentata, situata al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra di non antica costruzione, situato in una zona molto tranquilla e ricca di verde in posizione collinare nei dintorni del borgo storico di Subiaco, a 2 km dalla Rocca Abbaziale (centro storico). Nei dintorni non vi è molta possibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 500, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 582 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 500
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi è riportato, nella Tavola A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021 nel Paesaggio Agrario di Continuità di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non ricade in nessun ambito specifico tutelato dalla Tavola B. Si veda l'allegato n. 10 per maggiori dettagli.

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Subiaco (RM) - Contrada S. Nicola 4, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 500, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 582 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 500	Superficie	70,08 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è medio: come riscontrabile dalle fotografie contenute nell'all. n. 7, sono necessari lavori di tinteggiatura delle pareti, dei serramenti e riparazione degli infissi.		
Descrizione:	Piccolo appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno ed ampia corte esterna pavimentata, situata al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra di non antica costruzione, situato in una zona molto tranquilla e ricca di verde in posizione collinare nei dintorni del borgo storico di Subiaco, a 2 km dalla Rocca Abbaziale (centro storico). Nei dintorni non vi è molta possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 06/03/2008

Reg. gen. 14017 - Reg. part. 2865

Importo: € 135.600,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.400,00

Interessi: € 45.200,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Gazzanti Pugliese di Cotrone

Data: 03/03/2008

N° repertorio: 56882

N° raccolta: 32808

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 31/05/2024

Reg. gen. 29854 - Reg. part. 22040

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura