

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelini Mariangela, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV Srl



Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	12



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Angelini Mariangela, con studio in Via Del Casaletto, 5 - 00015 - Monterotondo (RM), email ange.archi@gmail.com, PEC mari.angelini@pec.archrm.it, Tel. +393926159551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - VIA DELLA LIBERTA' 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - VIA DELLA LIBERTA' 10

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di Perizia è posto a quota S1 di un piccolo edificio, costituito da un piano terra con negozi e tre piani fuori terra. Si accede all'appartamento dal portoncino condominiale, poi si scende a quota S1 dove, di fronte all'appartamento oggetto di Perizia, è presente un altro appartamento.

La posizione che occupa l'edificio è centrale, sono presente servizi e parcheggi.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/05/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Tartaro Gianluca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con Via Monte Nero, a Sud con Via della Libertà, ad Ovest con il corpo scala ed ad Est con altra u.i. facente parte della part. 28 non facente parte del fabbricato in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	90,60 mq	1	90,60 mq	2,70 m	-1
Totale superficie convenzionale:				90,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2005 al 06/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 27, Sub. 504 Categoria A4
Dal 06/04/2006 al 21/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 27, Sub. 504 Categoria A4

In data antecedente al 2005 l'immobile in oggetto apparteneva alla categoria catastale C2 di proprietà successivamente in data 14/10/2005 è stata presentata variazione della destinazione d'uso da C2 a A4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	27	504		A4	4	3.5 vani		207,87 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, ne alcun tipo di obbligazioni, servitù, ecc.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si compone di un'angolo cottura, un bagno, una stanza da letto, una zona giorno ed un piccolo balcone esposto a Nord con affaccio su Via Monte Nero.

I soffitti sono controsoffittati, è presente molta umidità e muffa sui muri, in particolare nella stanza da letto piove dal soffitto ed il pavimento è completamente bagnate.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 2.70 m

Str. verticale: in muratura

Solai: a volte

Pareti interne: interni in muratura

Pavimentazione interna: gres

Infissi interni ed esterni: in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti

Posto auto: non è presente posto auto scoperto su area condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



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 Ufficio provinciale di Roma Territorio servizio di aggiornate al 18/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/04/2006
Reg. gen. 33053 - Reg. part. 6630
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di BANCA DI ROMA Spa
Contro
Capitale: € 125.000,00
Percentuale interessi: 4,286 %
Rogante: Andretta Carmine
Data: 06/04/2006
N° repertorio: 17002
N° raccolta: 9414

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Roma il 13/06/2023
Reg. gen. 33053 - Reg. part. 23253
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV Srl
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Da PRG comunale l'immobile ricade in Zona A Centro Storico piano di recupero.

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.

Con DIA prot.n°8540 del 19/04/2005 è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da cantina a civile abitazione. Lo stato dei luoghi è conforme al progetto presentato al Comune di Palombara Sabina.

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 in quanto non è costituito alcun Condominio.

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 Palombara Sabina (RM) - VIA DELLA LIBERTA' 10
L'appartamento oggetto di Perizia è posto a quota S1 di un piccolo edificio, costituito da un piano terra con negozi e tre piani fuori terra. Si accede all'appartamento dal portoncino condominiale, poi si scende a quota S1 dove, di fronte all'appartamento oggetto di Perizia, è presente un altro appartamento. La posizione che occupa è centrale, sono presente servizi e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 27, Sub. 504, Categoria A4

L'immobile si trova in un grave stato di degrado con gravi problemi di infiltrazione di acqua dal soffitto della camera da letto ed umidità.

Non è presente l'impianto a gas.

Visto lo stato nel quale verte l'immobile, il più probabile valore di mercato non può essere calcolato usando principi di base generalmente usati per la stima, ma bisogna applicare un deprezzamento del valore al fabbricato, considerando la formula **VTE/VTU= Age Life Ratio**

Cioè rapporto tra Vita Effettiva e Vita Utile nel caso in esame si suppone che l'u.i. risalga al 1940 circa, considerando che per una costruzione si calcola una vita utile di 100 anni, il tempo trascorso dal 1950 circa ad oggi è di 75 anni.

$$75 \text{ anni diviso } 100 = 0,75$$

Facendo la media tra il Valore OMI pari ad €/mq 1.179,00 ed il Valore di Mercato di immobili simili ricadenti nella stessa zona di PRG, otteniamo:

$$\text{Valore OMI } 1.179 \text{ €/mq} + \text{Valore di Mercato } 700,00 \text{ €/mq} = 1879 / 2 \text{ media} = 939,50 \text{ €/mq}$$

L'u.i. ha una superficie lorda di 90 mq circa

Il Valore dell'u.i. sarà dato da:

$$939,50 * 90 = 84.555,00 \text{ €/mq}$$

$$84.555 * 0,85 = 71.871,75 \text{ dove } 0,85 \text{ è il coefficiente di deprezzamento legato all'età dell'edificio.}$$

Al valore dell'u.i. calcolato pari ad 84.555,00 €/mq sottraggo il valore dell'immobile calcolato con il coefficiente di deprezzamento ed ottengo il valore presunto dell'u.i. oggetto di indagine:

$$84.555,00 - 71.871,75 = \text{€ } 12.683,25 \text{ che possiamo arrotondare ad € } 13.000,00$$

Applicazione dell'abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

$$\text{€ } 13.000 \times 0,10 = \text{€ } 1.300,00$$

$$V = \text{€ } 13.000 - 1.300,00 = \text{€ } 11.700,00 \quad \mathbf{V = \text{€ } 11.700,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Palombara Sabina (RM) - VIA DELLA LIBERTA' 10	90,00 mq	133,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 12.000,00

Valore finale di stima: € 11.700,00 che possiamo arrotondare ad **€12.000,00**

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.

Monterotondo, li 16/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelini Mariangela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catastale
- ✓ Trascrizioni
- ✓ Atti
- ✓ Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - VIA DELLA LIBERTA' 10
L'appartamento oggetto di Perizia è posto a quota S1 di un piccolo edificio, costituito da un piano terra con negozi e tre piani fuori terra. Si accede all'appartamento dal portoncino condominiale, poi si scende a quota S1 dove, di fronte all'appartamento oggetto di Perizia, è presente un altro appartamento. La posizione che occupa è centrale, sono presente servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 27, Sub. 504, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Da PRG comunale l'immobile ricade in Zona A Centro Storico piano di recupero.

Prezzo base d'asta: € 12.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.136,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - VIA DELLA LIBERTA' 10		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 27, Sub. 504, Categoria A4	Superficie	90,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si compone di un'angolo cottura, un bagno, una stanza da letto, una zona giorno ed un piccolo balcone esposto a Nord con affaccio su Via Monte Nero. I soffitti sono a volta a botte. E' presente molta umidità sia sulle pareti che sulle volte, in particolare nella stanza da letto piove dal soffitto e le pareti sono completamente bagnate.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di Perizia è posto a quota S1 di un piccolo edificio, costituito da un piano terra con negozi e tre piani fuori terra. Si accede all'appartamento dal portoncino condominiale, poi si scende a quota S1 dove, di fronte all'appartamento oggetto di Perizia, è presente un altro appartamento. La posizione che occupa è centrale, sono presente servizi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

