

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.029,40	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 27/02/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - VIA DEI GIGLI 6, edificio PLURIFAMILIARE , piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile staggito fa parte di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra ed uno interrato composto da n°8 unita immobiliari ad uso residenziale.

L'appartamento con corte annessa è posto al piano terra di via dei Gigli 6 , ed è dislocato su due livelli piano terra e interrato , composto da angolo cottura soggiorno, bagno , camera da letto e cantina al piano interrato , al momento dell'accesso si trovava disabitato ed uno stato di abbandono, i pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in ceramica , infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2025.

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 Marcellina (RM) - VIA DEI GIGLI 6, edificio PLURIFAMILIARE , piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione notarile risulta errata la data del 29/04/2006 anziche del 16/12/1998 relativa alla trascrizione

degli atti di donazione rep 63980-63981 del 29/11/1988 notaio Campanini a favore di

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina con : appartamento sub 6 ,appartamento sub 7, distacco P.lla 1462

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	39,60 mq	1	39,60 mq	2,75 m	T
Cantina	27,00 mq	30,00 mq	0,60	18,00 mq	0,00 m	S1
Giardino	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,40 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1988 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 510 Qualità Seminativo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00.16.90 Reddito dominicale € 10,47 Reddito agrario € 5,67
Dal 05/04/2006 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 510 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.16.90 Reddito dominicale € 10,47 Reddito agrario € 5,67
Dal 08/06/2007 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1463, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 361,52 Piano T-S1
Dal 06/12/2007 al 19/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1463, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 351,52 Piano T-S1
Dal 19/05/2010 al 29/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1463, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 361,52 Piano T-S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1463	8		A2	2	3,5	67 mq	361,52 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta realizzato l'angolo cottura al piano terra
La toponomastica non è aggiornata via dei Gigli snc , attuale via dei Gigli n° 6

PRECISAZIONI

NULLA

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di sufficiente di manutenzione , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria

PARTI COMUNI

Risultano censiti i seguenti beni comuni:

SUB 1 BCNC (RAMPA, SPAZIO DI MANOVRA E LOCALE SERBATOI) COMUNE AI SUB. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15;

SUB 2 BNC CORTE COMUNE AI SUB.6-7-8-10-11-12;

SUB 3 BCNC (CORTE) COMUNE AI SUB. 7-8-11-12

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione:nord e parte in aderenza

Altezza interna utile: 2.75 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: parte in ceramica Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno , e persiane , porte

tamburate, portone d'ingresso in ferro

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1988 al 05/04/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAMPANINI	29/11/1988	63981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	16/12/1988		28011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1988 al 05/04/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAMPANINI	29/11/1988	63980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	16/12/1988		28010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/04/2006 al 06/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI	05/04/2006	119585	17902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	29/04/2006		14568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2007 al 19/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI	06/12/2007	122525	20293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	04/01/2008		376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2010 al 29/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI	19/05/2010	126635	23698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/05/2010		18897
		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.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 29/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 25/05/2010
Reg. gen. 32685 - Reg. part. 18897
Quota: 1/1
Importo: € 204.375,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 136.250,01
Rogante: COPPI
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 12636
N° raccolta: 23699

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 03/07/2023
Reg. gen. 37153 - Reg. part. 26214
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

• FRAZIONAMENTO QUOTE

Iscritto a ROMA 2 il 15/09/2006

Reg. gen. 1649 - Reg. part. 358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di Marcellina

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n° 5 del 12.04.2006, DIA prot. 2698 del 19.07.2007, fine lavori del 15.06.2007 prot.4216.

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.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO :
E' STATO INVERTITO IL PORTONE D'INGRESSO CON LA PORTA FINESTRA DEL SOGGIORNO; NON RISULTA REALIZZATO L'ANGOLO COTTURA AL PIANO TERRA;AL PIANO INTERRATO RISULTA REALIZZATO UN ANGOLO COTTURA IL QUALE NON E' SANABILE ED ANDRA' DEMOLITO
LA SCALA A CHIOCCIOLA RAPPRESENTATA NEL TITOLO EDILIZIO E' DI FORMA GEOMETRICA CIRCOLARE NELLO STATO DI FATTO E' DI FORMA GEOMETRICA QUADRATA.
GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SARANNO DI SEGUITO INDICATI E RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO
Non risulta rilasciato il certificato di allaccio in fogna
Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nono risulta costituito il condominio

Risultano censiti i seguenti beni comuni:

SUB 1 BCNC (RAMPA, SPAZIO DI MANOVRA E LOCALE SERBATOI) COMUNE AI SUB. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15;

SUB 2 BNC CORTE COMUNE AI SUB.6-7-8-10-11-12;

SUB 3 BCNC (CORTE) COMUNE AI SUB. 7-8-11-12

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - VIA DEI GIGLI 6, edificio PLURIFAMILIARE , piano T-S1

L'immobile staggito fa parte di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra ed uno interrato composto da n°8 unità immobiliari ad uso residenziale. L'appartamento con corte annessa è posto al piano terra di via dei Gigli 6 , ed è dislocato su due livelli piano terra e interrato , composto da angolo cottura soggiorno, bagno , camera da letto e cantina al piano interrato , al momento dell'accesso si trovava disabitato ed uno stato di abbandono, i pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in ceramica , infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1463, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 93.366,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro

quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Provincia: ROMA

Comune: Marcellina

Fascia/zona: CENTRALE Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili-

Destinazione: residenziale €900,00-€1350,00

Agenzie immobiliari €1000,00 - €1500,00

Borsino immobiliare €850,00 -€1200,00

Parametro utilizzato € 1300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marcellina (RM) - VIA DEI GIGLI 6, edificio PLURIFAMILIARE , piano T-S1	71,82 mq	1.300,00 €/mq	€ 93.366,00	100,00%	€ 93.366,00
Valore di stima:					€ 93.366,00

Valore di stima: € 93.366,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 79.029,40

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Provincia: ROMA

Comune: Marcellina

Fascia/zona: CENTRALE Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili-

Destinazione: residenziale €900,00-€1350,00

Agenzie immobiliari €1000,00 - €1500,00

Borsino immobiliare €850,00 -€1200,00

Parametro utilizzato € 1300,00

oneri di regolarizzazione edilizia : €2500 Mancata Scia per modifica ingresso; demolizione e ripristino dell'angolo cottura al piano terra €2500

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 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - titolo proprietà esecutato
- ✓ N° 4 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Reportage Fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pec Invio CTU alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - VIA DEI GIGLI 6, edificio PLURIFAMILIARE , piano T-S1

L'immobile staggito fa parte di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra ed uno interrato composto da n°8 unita immobiliari ad uso residenziale. L'appartamento con corte annessa è posto al piano terra di via dei Gigli 6 , ed è dislocato su due livelli piano terra e interrato , composto da angolo cottura soggiorno, bagno , camera da letto e cantina al piano interrato , al momento dell'accesso si trovava disabitato ed uno stato di abbandono, i pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in ceramica , infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1463, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2 del PRG del Comune di Marcellina

Prezzo base d'asta: € 79.029,40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.029,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - VIA DEI GIGLI 6, edificio PLURIFAMILIARE , piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1463, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	71,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di sufficiente di manutenzione, nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria		
Descrizione:	L'immobile staggito fa parte di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra ed uno interrato composto da n°8 unita immobiliari ad uso residenziale. L'appartamento con corte annessa è posto al piano terra di via dei Gigli 6 , ed è dislocato su due livelli piano terra e interrato , composto da angolo cottura soggiorno, bagno , camera da letto e cantina al piano interrato , al momento dell'accesso si trovava disabitato ed uno stato di abbandono, i pavimenti e rivestimenti in ceramica , pavimenti in ceramica , infissi in in legno , pareti e soffitti in tinta lavabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a ROMA 2 il 25/05/2010

Reg. gen. 32685 - Reg. part. 18897

Quota: 1/1

Importo: € 204.375,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 136.250,01

Rogante: COPPI

Data: 19/05/2010

N° repertorio: 12636

N° raccolta: 23699

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA 2 il 03/07/2023

Reg. gen. 37153 - Reg. part. 26214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO QUOTE**

Iscritto a ROMA 2 il 15/09/2006

Reg. gen. 1649 - Reg. part. 358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****