



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



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	5
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.925,00	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 26/07/2024, 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 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Pirandello, 10, interno 8, piano 2

Trattasi di immobile residenziale posta al piano primo di un edificio di maggior consistenza per civile abitazione privo di ascensore, avente n.4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è stato realizzato negli anni 90'. Esternamente risulta rifinito con listelli di laterizio posti a cortina con copertura a terrazzo praticabile. L'edificio insiste in zona urbanistica B3 completamento di P.R.G.. La zona è intensamente popolata, tuttavia c'è possibilità di parcheggio nelle vicinanze. L'unità immobiliare si sviluppa su un di unico livello con una superficie utile di mq.48,00 circa per un'altezza interna pari a mt.2,70, oltre ad un balcone di mq. 18,00 circa. Internamente l'immobile possiede rifinitura di mediocre qualità ma tuttavia in sufficiente stato di manutenzione.

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 Fonte Nuova (RM) - Via Pirandello, 10, interno 8, piano 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:



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

•

CONFINI

L'unità staggita nel suo insieme confina a nord con distacco sulla corte di pertinenza della medesima p.lla 1437 verso la p.lla 1593, a sud con appartamento sub.7, ad est sulla corte di pertinenza della medesima p.lla 1437 verso la p.lla 933, ad ovest con appartamento sub.6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				55,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/1992 al 17/10/1997		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 873-875 Qualità Seminativo
Dal 17/10/1997 al 16/10/2006		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1437, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 23.241,00 Piano 1
Dal 16/10/2006 al 18/07/2024		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1437, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 58 mq



Rendita € 23.241,00
Piano 1

LA DITTA CATASTALE NON RIPOSTA IL CONIUGE ANCH'ESSO PIGNORATO:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	1437	9	1	A2	2	2,5	58 mq	232,41 €	1	

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 risulta in buono stato di manutenzione anche se con rifiniture modeste. Sono presenti tutti i servizi essenziali

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da un parente dell'esecutata, che risulta collaborativo e mantiene l'appartamento in buono stato di manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/03/1992 al 16/10/1992		COMPRAVENDITA			
		DOTT. ANDREA	18/03/1992	20711	1591

	SACCHETTI		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	ROMA 2	23/03/1992	15690
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°
Dal 16/10/2006 al 18/07/2024	DECRETO DI TRASFERIMENTO		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	TRIBUNALE DI ROMA	08/11/2006	39909
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°	
Dal 16/10/2006 al 18/07/2024	DECRETO DI TRASFERIMENTO		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	TRIBUNALE DI ROMA	16/10/2006	39909
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	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.

NORMATIVA URBANISTICA

Si è provveduto all'accesso presso i PP.UU. sia del Comune di Mentana (ex territorialmente competente) che presso l'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova. Si è reperita la documentazione edilizia ovvero concessione edilizia n.2889 del 12/10/1990 e variante n. 3423 del 22/01/1992; gli elaborati progettuali risultano del tutto difformi a quanto realizzato. Sarà necessario pratica di accertamento conformità urbanistica.

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.

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.

Si è provveduto all'accesso presso i PP.UU. sia del Comune di Mentana (ex territorialmente competente) che presso l'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova. Si è reperita la documentazione edilizia ovvero concessione edilizia n.2889 del 12/10/1990 e variante n. 3423 del 22/01/1992; gli elaborati progettuali allegati al titolo autorizzativo, risultano del tutto difformi a quanto realizzato. Sarà necessario pratica di accertamento conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 440,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 310,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 278,00

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, 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 Fonte Nuova (RM) - Via Pirandello, 10, interno 8, piano 2
 Trattasi di immobile residenziale posta al piano primo di un edificio di maggior consistenza per civile abitazione privo di ascensore, avente n.4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è stato realizzato negli anni 90'. Esternamente risulta rifinito con listelli di laterizio posti a cortina con copertura a terrazzo praticabile. L'edificio insiste in zona urbanistica B3 completamento di P.R.G.. La zona è intensamente popolata, tuttavia c'è possibilità di parcheggio nelle vicinanze. L'unità immobiliare si sviluppa su un di unico livello con una superficie utile di mq.48,00 circa per un'altezza interna pari a mt.2,70, oltre ad un balcone di mq. 18,00 circa. Internamente l'immobile possiede rifinitura di mediocre qualità ma tuttavia in sufficiente stato di manutenzione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1437, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 83.250,00
 L'unità immobiliare staggita è conforme alla planimetria catastale ma non all'elaborato progettuale che risulta difforme per l'intero fabbricato. La regolarizzazione ai sensi art.36 D.P.R. 380/2001, dovrà essere effettuata dall'intero condominio per l'intero fabbricato. I costi di regolarizzazione sono stimati sinteticamente ad € 12.000,00 per la singola unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via Pirandello, 10, interno 8, piano 2	55,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 83.250,00	100,00%	€ 83.250,00
Valore di stima:					€ 83.250,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale)	10,00	%

Valore finale di stima: € 62.925,00

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 € 1.500,00 (millecinquecento//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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'edificio non risulta essere stato edificato conformemente agli elaborati progettuali reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova.

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 10/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita rep.20711 del 18/03/1992 (Aggiornamento al 28/02/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - CONC.EDILIZA E VARIANTE ED ELABORATI PROGETTUALI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Catastale su immagine satellitare (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura e planimetria catstale (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRI DELLO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 28/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Pirandello, 10, interno 8, piano 2
Trattasi di immobile residenziale posta al piano primo di un edificio di maggior consistenza per civile abitazione privo di ascensore, avente n.4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è stato realizzato negli anni 90'. Esternamente risulta rifinito con listelli di laterizio posti a cortina con copertura a terrazzo praticabile. L'edificio insiste in zona urbanistica B3 completamento di P.R.G.. La zona è intensamente popolata, tuttavia c'è possibilità di parcheggio nelle vicinanze. L'unità immobiliare si sviluppa su un di unico livello con una superficie utile di mq.48,00 circa per un altezza interna pari a mt.2,70, oltre ad un balcone di mq. 18,00 circa. Internamente l'immobile possiede rifinitura di mediocre qualità ma tuttavia in sufficiente stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1437, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si è provveduto all'accesso presso i PP.UU. sia del Comune di Mentana (ex territorialmente competente) che presso l'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova. Si è reperita la documentazione edilizia ovvero concessione edilizia n.2889 del 12/10/1990 e variante n. 3423 del 22/01/1992; gli elaborati progettuali risultano del tutto difformi a quanto realizzato. Sarà necessario pratica di accertamento conformità urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 62.925,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.925,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Pirandello, 10, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1437, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	55,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione anche se con rifiniture modeste. Sono presenti tutti i servizi essenziali		
Descrizione:	Trattasi di immobile residenziale posta al piano primo di un edificio di maggior consistenza per civile abitazione privo di ascensore, avente n.4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è stato realizzato negli anni 90'. Esternamente risulta rifinito con listelli di laterizio posti a cortina con copertura a terrazzo praticabile. L'edificio insiste in zona urbanistica B3 completamento di P.R.G.. La zona è intensamente popolata, tuttavia c'è possibilità di parcheggio nelle vicinanze. L'unità immobiliare si sviluppa su un di unico livello con una superficie utile di mq.48,00 circa per un altezza interna pari a mt.2,70, oltre ad un balcone di mq. 18,00 circa. Internamente l'immobile possiede rifinitura di mediocre qualità ma tuttavia in sufficiente stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

