

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.

promossa da

ING BANK N.V.

Codice fiscale: 11241140158

Partita IVA: 11241140158

BIJLMERDREEF, 106

AMSTERDAM

contro



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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.705,00	12

All'udienza del 06/10/2023, 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 09/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellegra (RM) - VIA ARCHI DELLA CHIESA, 11

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è parte di un fabbricato di maggior consistenza che presenta n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio posto nel centro storico risulta essere vecchissima edificazione (ante 1967). Le strutture portanti sono in muratura con fondazioni a sacco, mentre quelle orizzontali sono in legno. La copertura a tetto a doppia falda, è stata oggetto di rifacimento agli inizi degli anni '80, come constatato dall'unica documentazione urbanistica esistente, reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bellegra. L'unità immobiliare, che possiede accesso autonomo dal piano terra indetificato con il civ.11, si sviluppa su di due livelli, piano terra e primo, collegati da scala interna.

Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura e camino di mq.10,70 circa, un disimpegno di mq.5,70 circa e un vano w.c. di mq. 2,35 il tutto per una altezza interna di mt. 2,20;

Al piano primo sono presenti due camere da letto rispettivamente di mq. 7 circa e di mq. 11,70 circa per una altezza media di mt. 2,45.

Da quest'ultima camere si accede anche a un piccolo balcone di mq.2,00.

Nel complesso lo stato di manutenzione risulta sufficiente.

Il bene è posto nel caratteristico centro storico del comune di Bellegra, dotato di scarso traffico veicolare; l'immobile non è direttamente raggiungibile con autoveicolo, in quanto posto in area pedonale, ma tuttavia la strada carrabile più vicina è su via San Nicola /Piazza della Repubblica, che dista meno di mt.100.

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 Bellegra (RM) - VIA ARCHI DELLA CHIESA, 11

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)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

atto di compravendita Rep.n.9.399 Raccolta n.6160, del 03/12/2015, Notaio Carla Fiore, registrato a Frosinone il 15/12/2015 ak n° 7039 serie 1T.

CONFINI

l'unità immobiliare nel suo complesso confina a Nord con Via Porta Vecchia, a Sud con la via Archi della Chiesa, ad Ovest con la particella 163, ad Est con il sub. 4 della medesima particella 164.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,30 m	1-2
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2009 al 19/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 164, Sub. 3 Categoria A6
Dal 03/12/2015 al 22/04/2009		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 164, Sub. 3 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2
Dal 22/01/2025 al 03/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 164, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3.5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 11.569,00 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	164	3		A4	1	3.5	53 mq	115,69 €	1-2	

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 a destinazione residenziale, risulta essere di modesta entità ma tuttavia in un normale stato di manutenzione. L'immobile è posto sotto la copertura a tetto e non sono presenti tracce di infiltrazioni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il bene staggito è parte di un edificio di maggior consistenza di n. 3 piani fuori terra con struttura portante in muratura/ pietrame con fondazioni a sacco e copertura a tetto dotato di tegole non coibentato. Gli infissi sono in legno con vetrocamera non di recente fattura. La pavimentazione è in monocottura. l'unità immobiliare è dotata impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico; non è presente impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata, che l'occupa saltuariamente.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 2 aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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 presente Pignoramento e, contestualmente, 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: TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2023 - Registro Particolare 5194 Registro Generale 7761

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 150 del 13/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BELLEGRA(RM).

NORMATIVA URBANISTICA

è stata richiesto accesso agli atti presso il comune di Bellegra con prot.6524 del 10/11/2023; ad oggi non si è ricevuto alcuna comunicazione in merito al fascicolo edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di maggior consistenza dove insiste l'unità immobiliare staggiata, risulta edificato antecedentemente al 1967 e molto probabilmente antecedentemente al 1941. dagli accessi presso i PP.UU. del comune di Bellegra si è riscontrata concessione edilizia n. 41 del 1982 al fine del rifacimento della copertura. La stessa risulta sprovvista degli elaborati grafici. pertanto si rimette la conformità urbanistica alle planimetrie catastali che risultano conformi allo stato di fatto riscontra al momento del sopralluogo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il provvedimento autorizzativo n. 41 del 1982 relativo al rifacimento del tetto, inoltrato al sottoscritto da parte dell'ufficio tecnico del comune di Bellegra, risulta sprovvisto degli elaborati grafici. Pertanto si rimette la conformità urbanistica alla planimetria catastali presente in atti, che risulta conforme allo stato di fatto riscontra al momento del sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene 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 Bellegra (RM) - VIA ARCHI DELLA CHIESA, 11

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è parte di un fabbricato di maggior consistenza che presenta n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio posto nel centro storico risulta essere vecchissima edificazione (ante 1967). Le strutture portanti sono in muratura con fondazioni a sacco, mentre quelle orizzontali sono in legno. La copertura a tetto a doppia falda, è stata oggetto di rifacimento agli inizi degli anni '80, come constatato dall'unica documentazione urbanistica esistente, reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bellegra. L'unità immobiliare, che possiede accesso autonomo dal piano terra indentificato con il civ.11, si sviluppa su di due livelli, piano terra e primo, collegati da scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura e camino di mq.10,70 circa, un disimpegno di mq.5,70 circa e un vano w.c. di mq. 2,35 il tutto per una altezza interna di mt. 2,20; Al piano primo sono presenti due camere da letto rispettivamente di mq. 7 circa e di mq. 11,70 circa per una altezza media di mt. 2,45. Da quest'ultima camere si accede anche a un piccolo balcone di mq.2,00. Nel complesso lo stato di manutenzione risulta sufficiente. Il bene è posto nel caratteristico centro storico del comune di Bellegra, dotato di scarso traffico veicolare; l'immobile non è direttamente raggiungibile con autoveicolo, in quanto posto in area pedonale, ma tuttavia la strada carrabile più vicina è su via San Nicola /Piazza della Repubblica, che dista meno di mt.100.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 164, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 37.450,00

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 €.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bellegra (RM) - VIA ARCHI DELLA CHIESA, 11	53,50 mq	700,00 €/mq	€ 37.450,00	100,00%	€ 37.450,00
Valore di stima:					€ 37.450,00

Valore di stima: € 37.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 33.705,00

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

è presente una piccola corte chiusa posta in prossimità del vano di accesso all'immobile staggito, che tuttavia non è oggetto di pignoramento

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 10/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Atto di provenienza - ATTO REP.9399_2015
- ✓ Atto di provenienza - NOTA DI TRASC. ACCETTAZIONE EREDITA'
- ✓ Atto di provenienza - NOTA TRASC. SUCCESSIONE
- ✓ Atto di provenienza - NOTA DI TRASC. AFFRANCAZIONE 1992
- ✓ Altri allegati - VISURA IPOTECARIA DEL 22/01/2025
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATA



✓ Concessione edilizia - CONC. EDILIZIA RIFACIMENTO TETTO



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellegra (RM) - VIA ARCHI DELLA CHIESA, 11

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è parte di un fabbricato di maggior consistenza che presenta n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio posto nel centro storico risulta essere vecchissima edificazione (ante 1967). Le strutture portanti sono in muratura con fondazioni a sacco, mentre quelle orizzontali sono in legno. La copertura a tetto a doppia falda, è stata oggetto di rifacimento agli inizi degli anni '80, come constatato dall'unica documentazione urbanistica esistente, reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bellegra. L'unità immobiliare, che possiede accesso autonomo dal piano terra indentificato con il civ.11, si sviluppa su di due livelli, piano terra e primo, collegati da scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura e camino di mq.10,70 circa, un disimpegno di mq.5,70 circa e un vano w.c. di mq. 2,35 il tutto per una altezza interna di mt. 2,20; Al piano primo sono presenti due camere da letto rispettivamente di mq. 7 circa e di mq. 11,70 circa per una altezza media di mt. 2,45. Da quest'ultima camere si accede anche a un piccolo balcone di mq.2,00. Nel complesso lo stato di manutenzione risulta sufficiente. Il bene è posto nel caratteristico centro storico del comune di Bellegra, dotato di scarso traffico veicolare; l'immobile non è direttamente raggiungibile con autoveicolo, in quanto posto in area pedonale, ma tuttavia la strada carrabile più vicina è su via San Nicola /Piazza della Repubblica, che dista meno di mt.100. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 164, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: è stata richiesto accesso agli atti presso il comune di Bellegra con prot.6524 del 10/11/2023; ad oggi non si è ricevuto alcuna comunicazione in merito al fascicolo edilizio.

Prezzo base d'asta: € 33.705,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.705,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bellegra (RM) - VIA ARCHI DELLA CHIESA, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 164, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	53,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare a destinazione residenziale, risulta essere di modesta entità ma tuttavia in un normale stato di manutenzione. L'immobile è posto sotto la copertura a tetto e non sono presenti tracce di infiltrazioni		
Descrizione:	L'unità immobiliare a destinazione residenziale è parte di un fabbricato di maggior consistenza che presenta n.2 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio posto nel centro storico risulta essere vecchissima edificazione (ante 1967). Le strutture portanti sono in muratura con fondazioni a sacco, mentre quelle orizzontali sono in legno. La copertura a tetto a doppia falda, è stata oggetto di rifacimento agli inizi degli anni '80, come constatato dall'unica documentazione urbanistica esistente, reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bellegra. L'unità immobiliare, che possiede accesso autonomo dal piano terra indetificato con il civ.11, si sviluppa su di due livelli, piano terra e primo, collegati da scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura e camino di mq.10,70 circa, un disimpegno di mq.5,70 circa e un vano w.c. di mq. 2,35 il tutto per una altezza interna di mt. 2,20; Al piano primo sono presenti due camere da letto rispettivamente di mq. 7 circa e di mq. 11,70 circa per una altezza media di mt. 2,45. Da quest'ultima camere si accede anche a un piccolo balcone di mq.2,00. Nel complesso lo stato di manutenzione risulta sufficiente. Il bene è posto nel caratteristico centro storico del comune di Bellegra, dotato di scarso traffico veicolare; l'immobile non è direttamente raggiungibile con autoveicolo, in quanto posto in area pedonale, ma tuttavia la strada carrabile più vicina è su via San Nicola /Piazza della Repubblica, che dista meno di mt.100.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata, che l'occupa saltuariamente.		