

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.845,13	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 10/09/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via del Plebiscito n.9 (in catasto Via del Plebiscito n.10), piano 1

DESCRIZIONE

Monolocale posto al primo piano di una palazzina pluripiano, con la seguente distribuzione interna: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, balcone.

L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Sant'Angelo Romano.

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** - Monolocale ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via del Plebiscito n.9 (in catasto Via del Plebiscito n.10), piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita la Sig.ra esecutata **** Omissis **** dichiarava di essere nubile.

CONFINI

Vano scala, distacco su Via del Plebiscito, distacco su Via Fuori le Mura, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	22,70 mq	24,94 mq	1	24,94 mq	2,49 m	P1
Balcone panoramico	4,65 mq	4,65 mq	0,33	1,53 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				26,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 675, Sub. 10 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,03 Piano P1
Dal 19/12/2006 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 675, Sub. 504 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 120,08
Dal 11/01/2007 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 675, Sub. 504 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 38 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Rendita € 160,10 Piano P1
-------------------	------------------------------

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	675	504		A4	5	2 vani	38 mq	160,1 €	P1	

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'immobile si presenta in stato di conservazione medio; la palazzina di cui è parte si presenta in stato di conservazione mediocre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche costruttiva del fabbricato di cui il monolocale è parte e quelle del monolocale sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: muratura, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in pietra.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso in legno non blindata, porte interne in legno, infissi in legno con una persiana in alluminio e una in legno rotta;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di condizionamento con condizionatore non funzionante, camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1994 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO ANNIBALE GILARDONI	10/10/1994	25333	3545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/10/1994	36283	23776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTELNUOVO ANDREA	11/01/2007	167016	17617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/01/2007	3049	1837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	16/01/2007	884	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 17/01/2007
Reg. gen. 3050 - Reg. part. 602
Quota: 1\1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: CASTELNUOVO ANDREA
Data: 11/01/2007
N° repertorio: 167017
N° raccolta: 17618

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 28/02/2024
Reg. gen. 10560 - Reg. part. 7860
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, come riportato nell'atto di compravendita del 2007; da indagini ed accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano risulta che l'immobile e' stato edificato in data antecedente al 1942 e non sono state reperite pratiche edilizie richieste o rilasciate.

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.

Come sopra specificato non sono state reperiti titoli edilizi autorizzativi; non e' stato quindi possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto eventualmente autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via del Plebiscito n.9 (in catasto Via del Plebiscito n.10), piano 1
Monolocale posto al primo piano di una palazzina pluripiano, con la seguente distribuzione interna: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, balcone. L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Sant'Angelo Romano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 675, Sub. 504, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.161,25
Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma

delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 700,00 a €/mq. 1.050,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 875,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 26,47

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del monolocale sito nel Comune di Sant'Angelo Romano, Via del Plebiscito n.9, piano primo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 26,47 x €/mq.875,00 = €. 23.161,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Sant'Angelo Romano (RM) - Via del Plebiscito n.9 (in catasto Via del Plebiscito n.10), piano 1	26,47 mq	875,00 €/mq	€ 23.161,25	100,00%	€ 23.161,25
Valore di stima:					€ 23.161,25

Valore di stima: € 23.161,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 20.845,13

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 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti della relazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via del Plebiscito n.9 (in catasto Via del Plebiscito n.10), piano 1
Monocale posto al primo piano di una palazzina pluripiano, con la seguente distribuzione interna: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, balcone. L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Sant'Angelo Romano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 675, Sub. 504, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 20.845,13

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.845,13

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - Via del Plebiscito n.9 (in catasto Via del Plebiscito n.10), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 675, Sub. 504, Categoria A4	Superficie	26,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di conservazione medio; la palazzina di cui è parte si presenta in stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Monolocale posto al primo piano di una palazzina pluripiano, con la seguente distribuzione interna: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, balcone. L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Sant'Angelo Romano.		
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 Cessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 17/01/2007

Reg. gen. 3050 - Reg. part. 602

Quota: 1\1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: CASTELNUOVO ANDREA

Data: 11/01/2007

N° repertorio: 167017

N° raccolta: 17618

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 28/02/2024

Reg. gen. 10560 - Reg. part. 7860

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****