TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 345/2024

PARTE CREDITRICE: ***Altea Spv S.r.l. e per essa quale mandataria Prelios Credit Solutions Spa - C.F. 12398590963 con sede legale in Via Valtellina 15/17 20159 Milano MI);***

PARTE ESECUTATA:

PARTE CREDITRICE: ALTEA SPV S.R.L. e per essa quale mandataria PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

c/o Avv. Elio Ludini - *studiolegaleludini@legalmail.it*

PARTE DEBITRICE

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Emanuela Vergari – *emanuela.vergari@pecavvocatitivoli.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa 1

R.G.E.I. 345/2024 1

Incarico 3

Premessa 3

Completezza documentazione ex art. 567 5

Titolarità 5

Lotto unico 5

Confini 6

Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 6

Livello qualitativo e Stato conservativo 6

Consistenza 7

Dati Catastali 9

Censo, livello, usi civici 13

Vincoli od oneri condominiali 13

Stato di occupazione 13

Provenienze ultraventennali dei beni 13

Formalità - Ispezioni ipotecarie 14

Normativa edilizia 15

Regolarità edilizia 16

Attestazione di Prestazione Energetica 17

Stima 17

Lotto unico 17

Particolarità da segnalare 18

Elenco allegati 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

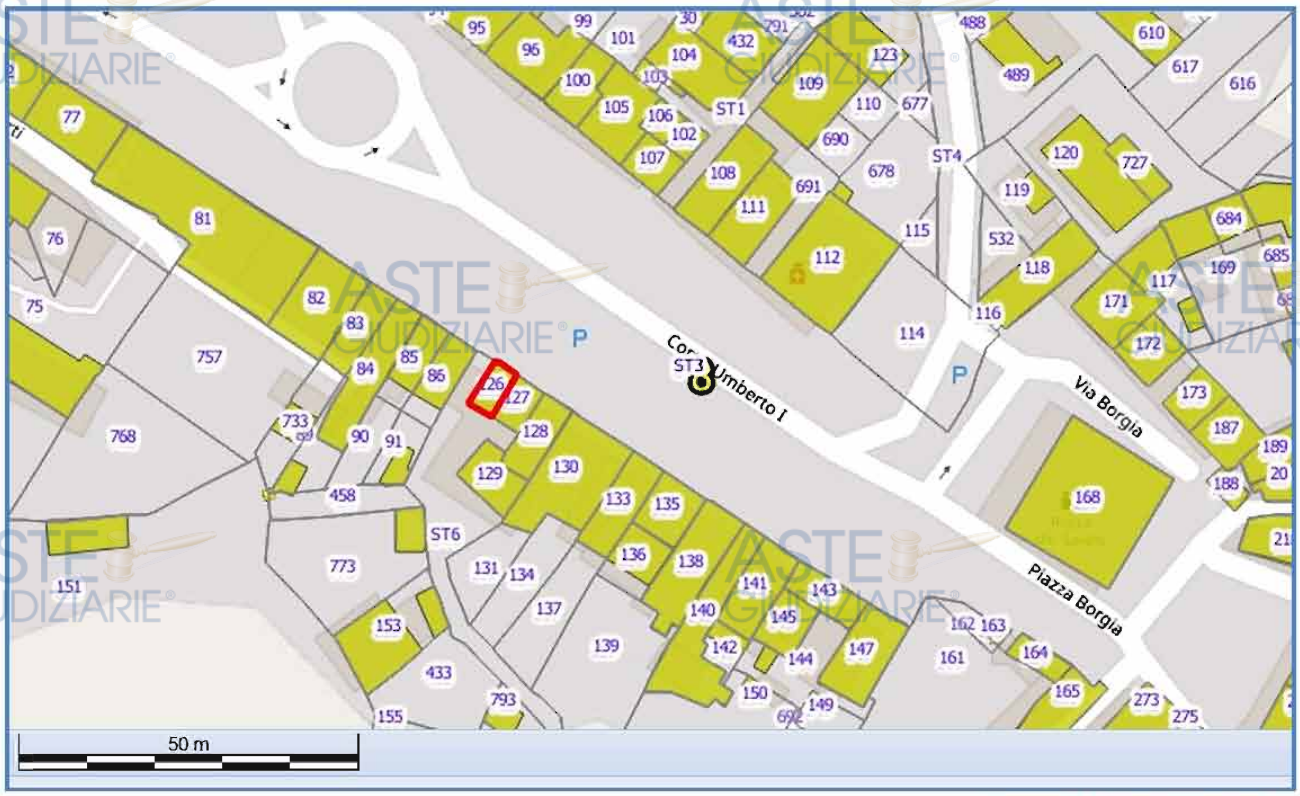
PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Rignano Flaminio (Rm), in pieno centro storico del paese, facenti parte di un aggregato edilizio ante 1942 e nello specifico:

- appartamento posto al secondo piano di Piazza Vittorio Emanuele 43 (Catastalmente Piazza Vittorio Emanuele terzo n. 42), interno 2, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio (Rm) al Foglio 8, Particella 126, Sub 504, graffato con Particella 127 - Sub 503 , categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani.
- cantina situata al piano terra/seminterrato di Via della Forma snc, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio (Rm) al Foglio 8, Particella 126, Sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 32 m².

Immagine satellitare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa catastale

Immagine prospettica unità residenziale da Piazza Vittorio Emanuele

Immagine ingresso cantina da Via della Forma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo.

[ALLEGATO – **Certificazione notarile**]

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:

- Proprieta' 1/1 Regime: bene personale.

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

- Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

Al momento dell'acquisto, come da dichiarazione sottoscritta sull'atto di compravendita degli immobili oggetto della presente, l'esecutato risultava coniugato in regime di comunione dei beni

[ALLEGATO –**Certificato di Residenza storico, di Stato di famiglia**]

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

1. Appartamento situato al piano secondo di un fabbricato residenziale nel Comune di Rignano Flaminio (Rm), Piazza Vittorio Emanuele 43 (Catastalmente Piazza Vittorio Emanuele terzo n. 42). L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio (Rm):
   - *Foglio 8 – Particella 126 - Sub 504, graffata Particella 127 – Sub 503, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 63 m², totale escluse aree scoperte 63 m², rendita 511,29 €;*
2. Cantina situata al piano Terra/S1 di un fabbricato residenziale nel Comune di Rignano Flaminio (Rm), Via della Forma snc. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio (Rm):
   - *Foglio 8 – Particella 126 - Sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 32 m², superficie catastale 28 m², rendita 28,10 €.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale, affaccio su via della forma, affaccio su Piazza Vittorio Emanuele, la cantina confina con via della Forma, con terrapieno verso Piazza Vittorio Emanuele.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sia l'abitazione che la cantina fanno parte di un aggregato edilizio, situato in pieno centro storico del paese. Il fabbricato risulta essere in muratura con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo.

La copertura è a terrazzo praticabile a cui si accede tramite scala condominiale, le facciate sono semplicemente intonacate. La cantina è allo stato rustico, senza impianti ne pavimenti, con muratura a blocchi a faccia vista, solaio a botte (h min. 2,50; h max 3,35 ml)e terminante con un cuniculo stretto e lungo (h 2,00 ml).

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra con accesso da Piazza Vittorio Emanuele 43 e un piano seminterrato con accesso da Via della Forma.

L'abitazione, che già presentava due accessi indipendenti al piano secondo, risulta essere stata frazionata mediante la realizzazione di un bagno e di un angolo cottura ex novo. Ad oggi quindi risultano due appartamenti distinti, uno con soggiorno e angolo cottura camera da letto e bagno e l'atra con cucina, soggiorno (utilizzato come camera), camera da letto e bagno. Il frazionamento fisico è stato realizzato tramite la chiusura del disimpegno con tramezzo realizzato esattamente sulla linea immaginaria di divisione delle particelle 126 e 127. L'altezza di tutto il piano è pari a 2,90 ml.

Sul tratto di soffitto e muratura che divide la cucina dal bagno sulla pozione di appartamento ricadente sulla particella 126 risulta evidente una macchia da infiltrazione d'acqua. Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. Il riscaldamento è rappresentato dalla presenza di una stufa a gas.

Tutti i locali sono finestrati.

Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità e l'edificio non è munito di Certificato di agibilità.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

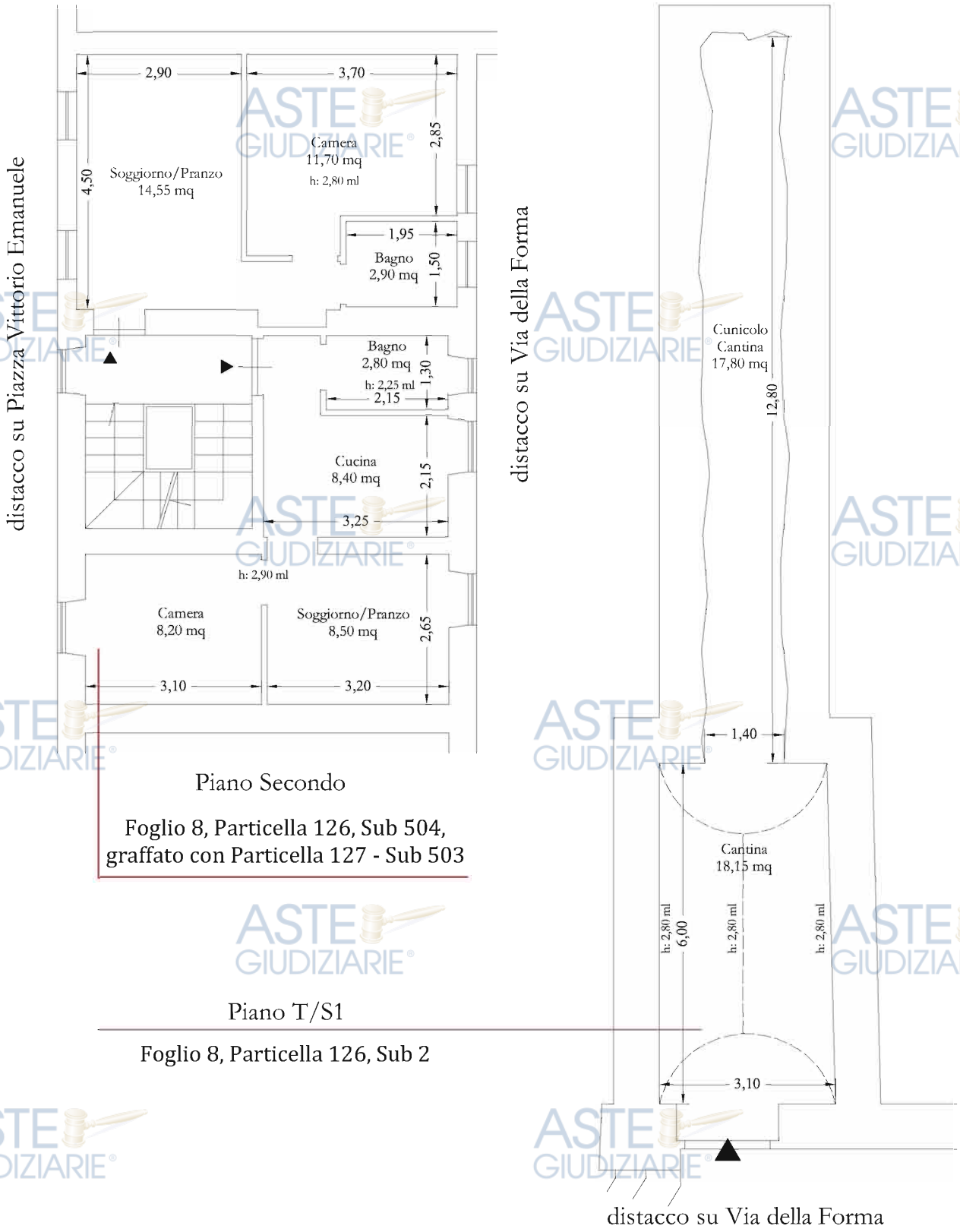
[ALLEGATO - **Fotografico**]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in mediocre stato conservativo, all'interno di un aggregato con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo, la cantina allo stato rustico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetrie allo stato attuale



Piano Secondo

Foglio 8, Particella 126, Sub 504,
graffato con Particella 127 - Sub 503

Piano T/S1

Foglio 8, Particella 126, Sub 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 16 dicembre 2024, è stato effettuato il primo accesso presso il bene pignorato ma l'esecutato non era presente, in data 3 febbraio 2025 è stato effettuato il secondo accesso ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dell'appartamento, ma non della cantina in quanto l'esecutato non aveva disponibili le chiavi. In data 26 febbraio 2025 è stato effettuato il terzo accesso ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico della cantina.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unita' immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) – R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	57,35 mq	61,15 mq	1	61,15 mq	2,95 m	2
Cantina	18,15 mq	18,15 mq	0,25	4,55 mq	media 2,90 m	T-S1
Cunicolo cantina	17,80 mq	17,80 mq	0,1	1,70 mq	2,00 m	T-S1
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				**67,40 mq**		

[ALLEGATO – **Planimetria stato di fatto scala 1:100**]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Riano (H267) Provincia di ROMA

Appartamento

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	8	126 127	504 503		A/2	1	5,5 vani	Totale: 63 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2	511,29 €	2

Indirizzo catastale: PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO n. 42 Interno 2 Piano 2

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale;

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Cantina

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	8	126	2		C/6	2	32 mq	Totale: 28 m2	28,10 €	T-S1

Indirizzo catastale: VIA DELLA FORMA n. SC Piano S1 - T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale;

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STORIA CATASTALE

Appartamento

INTESTATO

1			Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126 127	504 503			A/2	1	5,5 vani	Totale: 63 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2	511,29 €	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO n. 42 Interno 2 Piano 2											

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126 127	504 503			A/2	1	5,5 vani	Totale: 63 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2	511,29 €	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2014 Pratica n. RM0789684 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 165327.1/2014)
Indirizzo	PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO n. 42 Interno 2 Piano 2											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126 127	504 503			A/2	1	5,5 vani		511,29 €	VARIAZIONE del 27/11/2013 Pratica n. RM1239336 in atti dal 27/11/2013 ESATTA RAPPR.NE GRAFICA (FINESTRA) (n. 341635.1/2013)
Indirizzo	PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO n. 42 Interno 2 Piano 2											

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126 127	504 503			A/2	1	5,5 vani		511,29 €	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2009 Pratica n. RM1457730 in atti dal 07/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 318728.1/2009)
Indirizzo	PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO n. 42 Interno 2 Piano 2											

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126 127	504 503			A/2	1	5,5 vani		511,29 €	VARIAZIONE del 07/10/2008 Pratica n. RM1250141 in atti dal 07/10/2008 FRF VDE VSI (n.101699.1/2008)
Indirizzo	PIAZZA VITTORIO EMANUELE TERZO n. 42 Interno 2 Piano 2											

Situazione degli intestati dal 31/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/07/2009 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 28347 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26652.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 04/08/2009		

Situazione degli intestati dal 13/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 31/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/03/2009 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 27967 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11099.2/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 10/04/2009

Situazione degli intestati dal 07/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 10/20 fino al 13/03/2009
2			Proprieta' 10/20 fino al 13/03/2009
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 07/10/2008 Pratica n. RM1250141 in atti dal 07/10/2008 FRF VDE VSI (n. 101699.1/2008)		

Cantina

INTESTATO

1	]		Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126	2			C/2	2	32 m²	Totale: 28 m2	Euro 28,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DELLA FORMA n. SC Piano S1 - T											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126	2			C/2	2	32 m²		Euro 28,10	(ALTRE) del 28/09/1939 Pratica n. RM0144735 in atti dal 03/02/2009 RIPRISTINO IMPIANTO PARTITA 92 (n. 41.1/1939)
Indirizzo	VIA DELLA FORMA n. SC Piano S1 - T											

Unità immobiliare soppressa dal 07/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126	2								VARIAZIONE del 07/10/2008 Pratica n. RM1250141 in atti dal 07/10/2008 FRF VDE VSI (n. 101699.1/2008)
Indirizzo	VIA DELLA FORMA n. SC Piano S1 - T											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1		8	126	2			C/2	2	32 m²		L. 54.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA DELLA FORMA n. SC; PT-S1 n. SC Piano S1 - T											

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/09/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126	2			C/2	2	32 m²		Euro 0,05 L. 105	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/09/1976 in atti dal 07/12/1988 (n. 77534/1976)
Indirizzo	VIA DELLA FORMA n. SC; PT-S1 n. SC Piano S1 - T											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	126	2			C/2	2	32 m²		L. 105	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA DELLA FORMA; PT-S1											

Situazione degli intestati dal 31/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/07/2009 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 28347 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26652.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 04/08/2009		

Situazione degli intestati dal 13/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 31/07/2009
DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/03/2009 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 27967 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11099.2/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 10/04/2009		

Situazione degli intestati dal 23/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 10/20 fino al 13/03/2009
2			Proprieta' 10/20 fino al 13/03/2009
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/03/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO F.FORMICA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5548 - UR Registrazione registrato in data 11/04/1991 - Voltura n. 56328.1/1991 in atti dal 17/05/1994		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/09/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 2/3 fino al 23/03/1991
2		(1) Proprieta' 1/3 fino al 23/03/1991	
3			fino al 23/03/1991
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/09/1976 Pubblico ufficiale NOT.BELLUCCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1675 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 3807 n. 10469 registrato in data 01/10/1976 - Voltura n. 77534/1976 in atti dal 07/12/1988		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/09/1939 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 10/20 fino al 13/03/2009
2			Proprieta' 10/20 fino al 13/03/2009
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 28/09/1939 Pratica n. RM0144735 in atti dal 03/02/2009 (n. 41.1/1939)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/4 fino al 19/10/1975
2			Proprieta' 1/4 fino al 19/10/1975
4			Proprieta' 1/4 fino al 19/10/1975
4			Proprieta' 1/4 fino al 19/10/1975
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

[ALLEGATO – **Planimetrie catastali e visure storiche**]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 11/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Rignano Flaminio (Rm) di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 24237 del 12/11/2024. Con nota protocollo 24445 del 14/11/2024, l'ufficio preposto del comune di Rignano Flaminio (Rm) ha rilasciato attestazione di *"nessun vincolo imposto"* sul terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente.

[ALLEGATO – **Attestazione usi civici**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/03/1991** al **13/03/2009**	Proprieta' 10/20;	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA FRANCO	23/03/1991	5548	.....
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Proprieta' 10/20; Codice Fiscale/P.IVA:	Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	29/03/1991	10908	16713
Dal **13/03/2009** al **31/07/2009**	Proprieta' 1/1;	**DIVISIONE**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA FRANCO	13/03/2009	27967	11015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	09/04/2009	11099	21599

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **31/07/2009** ad **OGGI**	

COMPRAVENDITA			
Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
FORMICA FRANCO	31/07/2009	28347	11269
Trascrizione			
Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	04/08/2009	26652	50490
Registrazione			
Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 3	03/08/2009	29775	1T

[ALLEGATO –**Atto provenienza**]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 19/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 09/04/2009 - Registro Particolare 11099 Registro Generale 21599
   Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Repertorio 27967/11015 del 13/03/2009
   ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 26652 Registro Generale 50490
   Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Repertorio 28347/11269 del 31/07/2009
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 15185 Registro Generale 50491
   Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Repertorio 28348/11270 del 31/07/2009
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

4. ISCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 8615 Registro Generale 49200
   Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 495/407 del 12/10/2018
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
   Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 09/09/2024 - Registro Particolare 35750 Registro Generale 48429
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4303 del 01/08/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

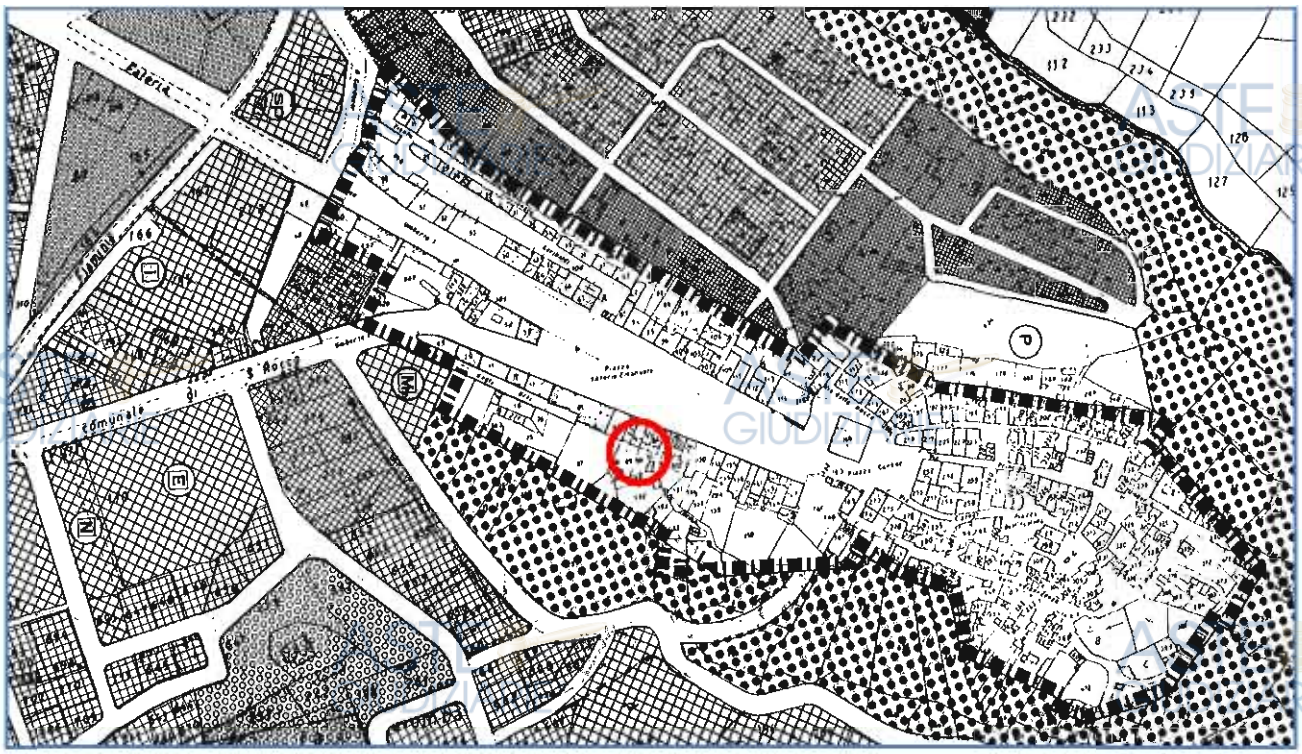
6. TRASCRIZIONE del 07/02/2025 - Registro Particolare 4890 Registro Generale 6886
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 9/2022 del 12/04/2022
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecaria**]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

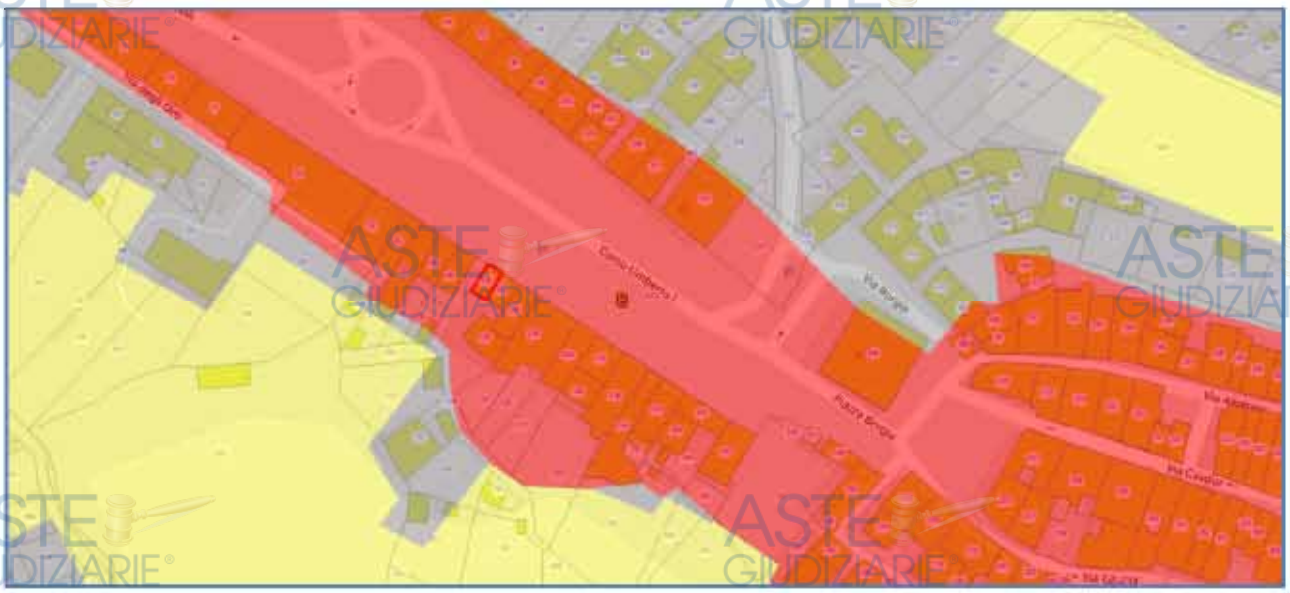
NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in Centro storico, zona A1 del PRG vigente del Comune di Rignano Flaminio (Rm), adottata con D.G.R. n. 5041 del 5 ottobre 1999.



Stralcio PRG Comune di Rignano Flaminio

Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.



Stralcio TAV. A 21_366 P.T.P.R

- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio*:*

  "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 m";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stralcio TAV. B 21_366 P.T.P.R

- Tav. B - Beni paesaggistici
- Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/04: *"insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".*

L'immobile risulta in area vincolata paesaggisticamente ai sensi dell' art. 134 co. 1 lett. c) Dlvo 42/04: *"Sistema dei vincoli ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 m."*

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente 1942 in quanto OLTRE AD ESSERE ricadente all'interno del perimetro centro storico A1 di PRG, viene riportato sull'atto di provenienza che la planimetria in atti risulta essere una *"variazione per ripristino impianto partita 92 dl 28 settembre 1939 n. 41.1/1939 in atti dal 3 febbraio 2009 (protocollo n. RM0144735)"* .
Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri ne diritti demaniali o usi civici.
Dall'esame effettuato in data 3 febbraio 2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Flaminio (Rm), a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo dell'ente n. 24869 in data 19/11/2024 non sono emerse pratiche edilizie relative alle unità immobiliari oggetto della presente come certificato dall'ente con nota prot. 11299 del 26/05/2025.
L'immobile non è munito di Certificato di agibilità.
In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale in atti, emerge una difformità relativa all'avvenuto frazionamento in due unità immobiliari distinte, mediante la realizzazione di un bagno e di un angolo cottura ex novo e la chiusura del disimpegno con tramezzo realizzato esattamente sulla linea immaginaria di divisione delle particelle 127 e 128.

[ALLEGATO – Nota prot. 11299 del 26/05/2025 del Comune di Rignano Flaminio]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobilire.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	**requot.com**	**borsinoimmobiliare.it**
Provincia: ROMA Comune: Rignano Flaminio (Rm) Fascia/zona: Centrale/ Rignano Flaminio (Rm) Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico Valore di mercato: 800 - 1200 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Piazza Vittorio Emanuele 43– Rignano Flaminio (Rm) – Zona - Centrale Abitazioni civili Vendita Min: 823 €/Mq Vendita Max: 947 €/Mq	ZONA Rignano Flaminio (Rm) - Piazza Vittorio Emanuele 43 Posizione Zona Centrale Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di seconda fascia Valore minimo: 757 €/mq Valore massimo : 1.136 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
1000 €/mq	**885 €/mq**	**946 €/mq**

Valore medio di mercato – compravendita delle quotazioni immobiliari = 944,00 €/mq

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Rignano Flaminio (Rm – Piazza Vittorio Emanuele 43, piano 2, int.2 + Cantina in Via della Forma snc situata al piano Terra/S1	67,40 mq	944 €/mq	€ 63.625	100,00%	€ 63.625
				Valore di stima:	€ 63.625

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 63.625,00) = € 6.362,50

V ridotto = € 63.625,00 - € 6.362,50 **= € 57.262,50**

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si è riscontrata l'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna oltre all'avvenuto frazionamento, si valuta un costo pari a 4.000,00€ per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

Vm =V ridotto - Costi per aggiornamento urbanistico/catastale = **€ 57.262,50** – € 4.000,00 =

€ 53.262,50

Prezzo base d'asta: € 53.260,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastalmente l'appartamento riporta come toponimo Piazza Vittorio Emanuele terzo n. 42 in luogo del corretto Piazza Vittorio Emanuele 43.

La bozza della presente perizia è stata inviata dal sottoscritto a mezzo modalità posta certificata al custode e al creditore procedente in data 27/05/2025 ed a mezzo raccomandata A/R in data 28/05/2025 al debitore. Alla data odierna lo scrivente non ha ricevuto note in merito.

[ALLEGATO - **Ricevute invio bozza peritale**]

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 20/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Certificato Storico di Residenza, certificato di Stato di famiglia
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato– Planimetrie catastali e visure storiche
- ✓ Allegato – Attestazione usi civici
- ✓ Allegato –Atto provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecaria (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Allegato – Nota prot. 11299 del 26/05/2025 del Comune di Rignano Flaminio
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato – Ricevute invio bozza peritale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009