

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 348/2024 del R.G.E.

contro



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
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 348/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.600,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC: francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 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 Castel Madama (RM) - Via Alfredo Baccelli, 99, scala U, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione posta al piano primo, l'accesso avviene tramite una scala esterna scoperta, che da via Baccelli conduce all'abitazione, il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato all'interno del centro storico del comune di Castel Madama, i parcheggi sono garantiti dal parcheggio pubblico posto a ridosso del centro storico. E' composto da un ingresso/corridoio, un vano letto, un vano cucina/pranzo e un piccolo bagno provvisto di finestra.

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** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Alfredo Baccelli, 99, scala U, 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:



(Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il bene è pervenuto all' esecutato per acquisto stipulato con il Sig. tramite atto notaio Luigi Siri in data 31/01/2006 al rep. n° 377583 racc. n° 3677, trascritto il 28/02/2006 al reg. part. 11373 reg. gen. 6130, con la quale l'esecutato acquistava la piena proprietà dichiarando di essere di stato libero, l'esecutato ha contratto matrimonio in data 17-02-2012. **(allegato 1)**

CONFINI

L'abitazione confina a sud-ovest con via Alfredo Baccelli, a sud-est con particella 319, a nord-ovest con particella 332.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,50 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
(allegato 2 Rilievo CTU)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/04/2001		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 320, Sub. 9 Categoria A/5 Cl. 2, Cons. vani 2 Rendita € 42,35 Piano 1°
Dal 11/04/2001 al 19/01/2006		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 320, Sub. 9 Categoria A/5 Cl. , Cons. vani 2 Rendita € 42,35

	Piano 1
Dal 19/01/2006 al 31/01/2006	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 320, Sub. 9 Categoria A/5 Cl.2, Cons. vani 2 Superficie catastale 48 mq Rendita € 42,35 Piano 1

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	320	9		A/5	2	vani 2	48 mq	42,35 €	1°		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

(allegato 3 -3a)

PRECISAZIONI

Nulla da dichiarare

PATTI

Nulla da Dichiarare

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo scadente; in particolare sono stati rilevati alcuni scrostamenti dell'intonaco sulle murature, la copertura a tetto necessita di manutenzione, in particolare le grondaie risultano in uno stato conservativo pessimo. Le utenze risultano staccate, in allegato per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.

(allegato 4)

PARTI COMUNI

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni le cui parti comuni sono caratterizzate dalle murature portanti e dalla copertura.

Nulla da dichiarare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato su cui ricade l'immobile staggito fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in muratura portante, esternamente risulta intonacata solamente la facciata su via Baccelli, le altre non sono intonacate. L'abitazione è esposta a sud-est e sud-ovest. L'accesso all'edificio avviene tramite via Baccelli al civico n. 99, tramite una scalinata. I parcheggi sono garantiti dagli spazi pubblici presenti. Come già detto, internamente l'appartamento versa in uno stato di abbandono, è composto da una stanza da letto una piccola cucina, un corridoio/disimpegno, e un bagno, La pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato, mentre gli infissi interni sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da persiane in legno, alcune non perfettamente funzionanti, L'altezza utile interna le vano letto rilevata dal CTU è ml 2,76 la cucina ha altezza variabile da un minimo di ml. 2,44 a un massimo di ml. 3.00. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, e non sono allacciati alla rete, il riscaldamento è garantito da una caldaia posta nella cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta libero, a seguito della liberazione eseguita in sede della precedente procedura ora estinta (RGE 3224/2008), le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1966 al 11/04/2021		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Clorindo Vitti	06/02/1966	14466	2910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma2	22/02/1966		9751
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Tivoli	22/02/1966	192			
Dal 11/04/2001 al		atto di donazione			

19/01/2006	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Carlo Gaddi	11/04/2001	1366	860
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2	12/11/2001		11474
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
registrato a Roma	23/04/2001	5794	1V	
Dal 19/01/2006 al 31/01/2006	Cessione diritto a titolo gratuito			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Siri Luigi	19/01/2006	377541	3649
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	30/03/2006	19191	10430
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/01/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notai Luigi Siri	31/01/2006	377583	3677
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	28/02/2006	11373	6130
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 30/01/2006
Reg. gen. 11374 - Reg. part. 3510
Quota: 1/1
Importo: € 162.500,00
Contro
Capitale: € 65.000,00
Rogante:
Data: 30/01/2006
N° repertorio: 377584
N° raccolta: 3678

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 16/01/2009
Reg. gen. 2616 - Reg. part. 1277
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura

Note: Il CTU fa presente che per il pignoramento trascritto in data 16/01/2009, pendente con procedura esecutiva presso il Tribunale di Tivoli RG 3224/2008, detta procedura è stata dichiarata estinta con provvedimento del Giudice Coccoli, dichiarando la chiusura anticipata del procedimento esecutivo per infruttuosità, ordinano al conservatore dei registri immobiliari la cancellazione del pignoramento, ad oggi detta formalità non risulta cancellata.

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 07/08/2024
Reg. gen. 45975 - Reg. part. 34025
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è posto all'interno del centro storico del Comune di Castel Madama, nel PRG ricade in zona A (vecchio nucleo), mentre nel PTPR nella Tav. A ricade nel paesaggio dei centri e nuclei storici art. 43 (fascia rispetto dei centri storici); nella tav. B è vincolato dall'art. 43-44 Centri storici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato ove ricade l'abitazione staggita è stato realizzato prima dell'anno 1942, come lo dimostra la mappa di impianto redatta nel 1932, lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9/bis DPR 380/2001) per cui il CTU prende in considerazione come primo titolo abilitativo edilizio il primo accatastamento dell'unità immobiliare presentato in data 17/11/2005 in quanto la planimetria catastale non era mai stata prodotta. Il CTU comunque ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Castel Madama in quanto sull'atto di provenienza il dante causa dichiarava che l'immobile era oggetto di domanda di condono edilizio protocollata il 20/02/1986 prot. n. 1281; dalle ricerche effettuate detta domanda di condono edilizio riguarda altri immobili sempre intestati a i e che per l'immobile staggito non risultano esser presentate pratiche edilizie. L'immobile è privo del certificato di agibilità. **(allegato 5)**

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 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 Castel Madama (RM) - Via Alfredo Baccelli, 99, scala U, piano 1
 Trattasi di una abitazione posta al piano primo, l'accesso avviene tramite una scala esterna scoperta, che da via Baccelli conduce all'abitazione, il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato all'interno del centro storico del comune di Castel Madama, i parcheggi sono garantiti dal parcheggio pubblico posto a ridosso del centro storico. E' composto da un ingresso/corridoio, una vano letto, un vano cucina/pranzo e un piccolo bagno provvisto di finestra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 320, Sub. 9, Categoria A/5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.200,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq. 750,00. Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 700,00 ad un massimo di € 1.050,00 per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale. Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 800,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato d'uso dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei coefficienti di riduzione per lo stato d'uso dell'immobile, in quanto nello stato attuale l'immobile non si può considerare in uno stato conservativo normale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Madama (RM) - Via Alfredo Baccelli, 99, scala U, piano 1	54,00 mq	800,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
Valore di stima:					€ 43.200,00

Valore di stima: € 43.200,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 34.560,00 che si arrotonda a € 34.600,00

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.

Palestrina, li 26/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Atto di provenienza

Allegato 2: rilievo CTU

Allegato 3: visura catastale storica

Allegato 3a: Planimetria catastale

Allegato 4: documentazione fotografica

Allegato 5: Riscontro accesso atti



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Alfredo Baccelli, 99, scala U, piano 1
 Trattasi di una abitazione posta al piano primo, l'accesso avviene tramite una scala esterna scoperta, che da via Baccelli conduce all'abitazione, il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato all'interno del centro storico del comune di Castel Madama, i parcheggi sono garantiti dal parcheggio pubblico posto a ridosso del centro storico. E' composto da un ingresso/corridoio, una vano letto, un vano cucina/pranzo e un piccolo bagno provvisto di finestra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 320, Sub. 9, Categoria A/5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è posto all'interno del centro storico del Comune di Castel Madama, nel PRG ricade in zona A (vecchio nucleo), mentre nel PTPR nella Tav. A ricade nel paesaggio dei centri e nuclei storici art. 43 (fascia rispetto dei centri storici); nella tav. B è vincolato dall'art. 43-44 Centri storici.

Prezzo base d'asta: € 34.600,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Madama (RM) - Via Alfredo Baccelli, 99, scala U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 320, Sub. 9, Categoria A/5	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo scadente; in particolare sono stati rilevati alcuni scrostamenti dell'intonaco sulle murature, la copertura a tetto necessita di manutenzione, in particolare le canale di gronda risultano in uno stato conservativo pessimo. Le utenze risultano staccate, in allegato per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione posta al piano primo, l'accesso avviene tramite una scala esterna scoperta, che da via Baccelli conduce all'abitazione, il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato all'interno del centro storico del comune di Castel Madama, i parcheggi sono garantiti dal parcheggio pubblico posto a ridosso del centro storico. E' composto da un ingresso/corridoio, una vano letto, un vano cucina/pranzo e un piccolo bagno provvisto di finestra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 30/01/2006

Reg. gen. 11374 - Reg. part. 3510

Quota: 1/1

Importo: € 162.500,00

Contro

Capitale: € 65.000,00

Rogante:

Data: 30/01/2006

N° repertorio: 377584

N° raccolta: 3678

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 16/01/2009.

Reg. gen. 2616 - Reg. part. 1277

Quota: 1/1

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Il CTU fa presente che per il pignoramento trascritto in data 16/01/2009 e pendente procedura esecutiva presso il Tribunale di Tivoli RG 3224/2008 la quale è stata dichiarata estinta con provvedimento del Giudice Coccoli dichiarando la chiusura anticipata del procedimento esecutivo per infruttuosità, ordinano al conservatore dei registri immobiliari la cancellazione del pignoramento, ad oggi detta formalità non risulta cancellata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 07/08/2024

Reg. gen. 45975 - Reg. part. 34025

Quota: 1/1

Contro

Formalità a carico della procedura