

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bruni Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 376/2023 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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 376/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.770,70	11

All'udienza del 02/03/2024, il sottoscritto Geom. Bruni Simone, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email geom.bruni@gmail.com, PEC simone.bruni@geopec.it, Tel. 3939981494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - CONTRADA FRATTAROSA SNC, piano T-1

EDIFICIO UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI CON GARAGE PERTINENZIALE SITUATI NELLE CAMPAGNE DEL COMUNE DI OLEVANO ROMANO, ACCESSIBILE DA UNA STRETTA STRADA INTERPODERALE IN UNA ZONA NON URBANIZZATA. SIA L'EDIFICIO CHE IL GARAGE PERTINENZIALE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, APPARIVANO PERICOLANTI E CON EFFETTIVA IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO. DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI SI E' POTUTO EVINCERE COME L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SIA COMPOSTA AL PIANO TERRA DA INGRESSO, SOGGIORNO DOPPIO, CUCINA, BAGNO ED UNA CAMERA DA LETTO CON GUARDAROBA E BAGNO PERTINENZIALE. AL PIANO PRIMO VI E' UN PICCOLO DISIMPEGNO CHE CONDUCE A DUE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO. IL GARAGE PERTINENZIALE SI COMPONE DI UN UNICO AMBIENTE CON ACCESSO CARRABILE ED UNA FINESTRA. COMPLETA IL COMPENDIO IMMOBILIARE TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 3150 CIRCA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - CONTRADA FRATTAROSA SNC, piano T-1

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:

- [Proprietà 1/2]

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

LE UNITA' IMMOBILIARI CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO CONFINA A NORD CON PARTICELLA 647, A EST CON PARTICELLA 646, A SUD CON STRADA INTERPODERALE E AD OVEST CON PARTICELLE 256 E 255.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,70 mq	207,20 mq	1	207,20 mq	3,00 m	T-1
Portico	22,50 mq	22,50 mq	0,30	6,75 mq	0,00 m	TERRA
Box	31,10 mq	37,40 mq	0,60	22,44 mq	2,80 m	TERRA
Terreno agricolo	3150,00 mq	3150,00 mq	0,01	31,50 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				267,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TRATTASI DI IMMOBILI PERICOLANTI E NON ACCESSIBILI. LE SUPERFICI SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	573	501		A7	02	8,5	217 mq	921,88 €	T-1	
	29	573	502		C6	01	32	37 mq	34,71 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

TRATTASI DI IMMOBILI PERICOLANTI E NON ACCESSIBILI. PERTANTO NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO A QUANTO RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

STATO CONSERVATIVO

TRATTASI DI IMMOBILI PERICOLANTI E NON ACCESSIBILI NECESSITANTI DI URGENTI OPERE DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE RISULTA AVERE STRUTTURA PORTANTE IN C.A. CON PLATEA DI FONDAZIONE. ALL'INTERNO NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE POICHE' L'IMMOBILE - AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO - E' RISULTATO ESSERE PERICOLANTE E NON ACCESSIBILE.

L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE GARAGE PERTINENZIALE RISULTA ESSERE COMPOSTO DA STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE E ANCH'ESSA E' RISULTATA PERICOLANTE E NON ACCESSIBILE.

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di procedura risulta ricadere in zona E/1 (zona agricola normale) del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Olevano Romano.

E' situato inoltre in zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03/11/2009, e non risulta essere vincolata secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

TRATTASI DI FABBRICATO UNIFAMILIARE EDIFICATO GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 92 DEL 26/01/2002 PER COSTRUZIONE DI RIFUGIO AGRICOLO. IL FABBRICATO E' STATO INTERESSATO DA UN SUCCESSIVO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 57 DEL 09/11/2009 PER AMPLIAMENTO, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RIFUGIO AGRICOLO A RESIDENZIALE E COSTRUZIONE DI LOCALE CANTINA/GARAGE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA.

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.

TRATTANDOSI DI IMMOBILI PERICOLANTI E NON ACCESSIBILI NON E' STATO POSSIBILE PRENDERE VISIONE DELLO STATO DI FATTO DEI FABBRICATI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA. TUTTE LE VERIFICHE SONO STATE ESEGUITE FACENDO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN BANCA DATI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - CONTRADA FRATTAROSA SNC, piano T-1 EDIFICIO UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI CON GARAGE PERTINENZIALE SITUATI NELLE CAMPAGNE DEL COMUNE DI OLEVANO ROMANO, ACCESSIBILE DA UNA STRETTA STRADA INTERPODERALE IN UNA ZONA NON URBANIZZATA. SIA L'EDIFICIO CHE IL GARAGE PERTINENZIALE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, APPARIVANO PERICOLANTI E CON EFFETTIVA IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO. DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI SI E' POTUTO EVINCERE COME L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SIA COMPOSTA AL PIANO TERRA DA INGRESSO, SOGGIORNO DOPPIO, CUCINA, BAGNO ED UNA CAMERA DA LETTO CON GUARDAROBA E BAGNO PERTINENZIALE. AL PIANO PRIMO VI E' UN PICCOLO DISIMPEGNO CHE CONDUCE A DUE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO. IL GARAGE PERTINENZIALE SI COMPONE DI UN UNICO AMBIENTE CON ACCESSO CARRABILE ED UNA FINESTRA. COMPLETA IL COMPENDIO IMMOBILIARE TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 3150 CIRCA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 573, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 29, Part. 573, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 187.523,00
La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata determinata secondo i criteri fissati dal D.P.R. 138/98 - Allegato C, che prevede quanto appresso descritto:
"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale,

indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale 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 è 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. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1°.

E' d'obbligo, prima di procedere alla stima, premettere che l'aspetto previsionale, insito in ogni valutazione, è quello che consente l'adozione di procedimenti alternativi, più o meno adatti a determinare il probabile valore del bene da stimare, che si avvicini maggiormente al prezzo che verrà poi realizzato e sia quindi sancito storicamente dal mercato. Pertanto il criterio di stima più idoneo da seguire è stato ritenuto quello denominato "a valore di mercato" (o stima sintetica comparativa).

E' stata pertanto fatta una indagine conoscitiva, comparando i prezzi noti del libero mercato (condizionato dalla domanda e dall'offerta), con il bene oggetto della stima. La comparazione che si basa sul raffronto tra il bene da valutare ed altri beni di caratteristiche analoghe, che siano state oggetto di scambio e di cui siano noti valori, fornisce la possibilità di avere il prezzo certo.

Si è escluso il metodo della "capitalizzazione dei redditi" in quanto la ricerca sul "mercato" del più probabile saggio, data la mancanza praticamente totale dell'uso di detto metodo, porterebbe a dei valori di stima decisamente inattendibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Olevano Romano (RM) - CONTRADA FRATTAROSA SNC, piano T-1	267,89 mq	700,00 €/mq	€ 187.523,00	100,00%	€ 187.523,00
Valore di stima:					€ 187.523,00

Valore di stima: € 187.523,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	80000,00	€

Valore finale di stima: € 88.770,70

NEL CALCOLO DEL VALORE FINALE DI STIMA VIENE CONSIDERATO IL COSTO NECESSARIO PER IL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA NONCHE' IL COSTO NECESSARIO PER LA PULIZIA DELL'INTERO LOTTO CONSIDERATO LO STATO DI ABBANDONO DELLO STESSO. LE SUPERFICI INDICATE SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO PERICOLANTE DEI FABBRICATI E DELLA CONSEGUENTE IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO.

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 07/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bruni Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - CONTRADA FRATTAROSA SNC, piano T-1 EDIFICIO UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI CON GARAGE PERTINENZIALE SITUATI NELLE CAMPAGNE DEL COMUNE DI OLEVANO ROMANO, ACCESSIBILE DA UNA STRETTA STRADA INTERPODERALE IN UNA ZONA NON URBANIZZATA. SIA L'EDIFICIO CHE IL GARAGE PERTINENZIALE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, APPARIVANO PERICOLANTI E CON EFFETTIVA IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO. DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI SI E' POTUTO EVINCERE COME L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SIA COMPOSTA AL PIANO TERRA DA INGRESSO, SOGGIORNO DOPPIO, CUCINA, BAGNO ED UNA CAMERA DA LETTO CON GUARDAROBA E BAGNO PERTINENZIALE. AL PIANO PRIMO VI E' UN PICCOLO DISIMPEGNO CHE CONDUCE A DUE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO. IL GARAGE PERTINENZIALE SI COMPONE DI UN UNICO AMBIENTE CON ACCESSO CARRABILE ED UNA FINESTRA. COMPLETA IL COMPENDIO IMMOBILIARE TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 3150 CIRCA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 573, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 29, Part. 573, Sub. 502, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura risulta ricadere in zona E/1 (zona agricola normale) del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Olevano Romano. E' situato inoltre in zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03/11/2009, e non risulta essere vincolata secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

Prezzo base d'asta: € 88.770,70

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 376/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.770,70

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Olevano Romano (RM) - CONTRADA FRATTAROSA SNC, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 573, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 29, Part. 573, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	267,89 mq
Stato conservativo:	TRATTASI DI IMMOBILI PERICOLANTI E NON ACCESSIBILI NECESSITANTI DI URGENTI OPERE DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE.		
Descrizione:	EDIFICIO UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI CON GARAGE PERTINENZIALE SITUATI NELLE CAMPAGNE DEL COMUNE DI OLEVANO ROMANO, ACCESSIBILE DA UNA STRETTA STRADA INTERPODERALE IN UNA ZONA NON URBANIZZATA. SIA L'EDIFICIO CHE IL GARAGE PERTINENZIALE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, APPARIVANO PERICOLANTI E CON EFFETTIVA IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO. DALLA VISIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI SI E' POTUTO EVINCERE COME L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SIA COMPOSTA AL PIANO TERRA DA INGRESSO, SOGGIORNO DOPPIO, CUCINA, BAGNO ED UNA CAMERA DA LETTO CON GUARDAROBA E BAGNO PERTINENZIALE. AL PIANO PRIMO VI E' UN PICCOLO DISIMPEGNO CHE CONDUCE A DUE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO. IL GARAGE PERTINENZIALE SI COMPONE DI UN UNICO AMBIENTE CON ACCESSO CARRABILE ED UNA FINESTRA. COMPLETA IL COMPENDIO IMMOBILIARE TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 3150 CIRCA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		