

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Baio Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.350,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Baio Stefano, con studio in Corso Umberto Primo, 24 - 00010 - Montelibretti (RM), email geom.stefanobaio@gmail.com, PEC stefano.baio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Tommaso D'Aquino n.14 (snc catastale), piano T

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra al quale si accede da un'accesso in comune con altri dipartentesi da Via Tommaso d'Aquino composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, wc e camera da letto. Lo stesso dispone di piccola corte con accesso indipendente da Via Dante Alighieri.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/09/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Gualdambrini Alessandra

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 Cave (RM) - Via Tommaso D'Aquino n.14 (snc catastale), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

CONFINI

L'appartamento in questione confina a est con accesso in comune su Via Tommaso d'Aquino, a ovest con altra proprietà particella n.483, a sud con corte privata di proprietà con accesso da Via Dante Alighieri, a nord con proprietà con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,86 mq	53,85 mq	1	53,85 mq	2,70 m	T
Rampa/corte	37,61 mq	41,88 mq	0,25	10,47 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,32 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				64,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1985 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 522 Categoria C6 Cl.1, Cons. 128 Rendita € 99,16 Piano S1
Dal 16/10/2007 al 14/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 523 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 vani Rendita € 122,92 Piano T
Dal 14/12/2010 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 523 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 53 mq

Si precisa che i titolari catastali coincidono con i titolari 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
	8	470	523		A4	3	3.5 vani	53 mq	144,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta parziali difformità rispetto allo stato catastale (dichiarazione protocollo RM0339005 del 19-03-2007) e di progetto (Permesso di Costruire ai sensi dell'art.36 del d.P.R. 380/2001 pratica edilizia n.03 del 2006 rilasciata il 17-02-2006) in quanto sono presenti variazioni legate alla disposizione degli spazi interni.

Alcune variazioni interne dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6bis comma 5 del d.P.R.380/2001, altre (evidenziate nella planimetria allegata alla presente perizia) dovranno invece essere necessariamente ripristinate mediante la realizzazione di una controparete.

L'importo relativo al ripristino e alla presentazione della pratica di sanatoria verrà quantificato nello specifico paragrafo dei valori.

Risulta difforme anche l'altezza interna dell'appartamento che alla data del sopralluogo risulta essere di 2.70m, mentre negli elaborati grafici di progetto e nella planimetria catastale risulta essere pari a 3.00m.

PRECISAZIONI

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione di efflorescenze presenti parte sul muro e parte sul solaio a ridosso della parete a ovest del soggiorno. Si presume la presenza di infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di altra proprietà o a ridosso del muro di confine stesso. In generale, internamente sono necessari interventi di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta inserito in contesto condominiale ad eccezione della zona d'ingresso lato Via Tommaso D'Aquino che risulta essere un bene comune all'intero stabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento né la presenza di usi civici (si allega CDU).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le informazioni inerenti la parte strutturale, sono state desunte dal Certificato di Idoneità Statica allegato alla domanda di Agibilità del 11-04-2007 protocollo n.4445.

Nel dettaglio:

Fondazioni: continue gettate a sacco con pietrame di tufo e malta in calce e pozzolana;

Elevazione: di tipo misto, in parte mediante struttura portante in muratura e in parte con pilastri in cemento armato.

Solai: travetti in laterizio armato con pignatte supportati da alcune travi in cemento armato.

Ulteriori informazioni

Pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio (doppio vetro) con tapparelle e grate di protezione. Portone d'ingresso blindato.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento e produzione di ACS autonomo con caldaia e relativo condizionatore per raffrescamento e riscaldamento. In merito agli stessi non è stato però possibile verificare il corretto funzionamento.

Esternamente risulta intonacato.

Come già descritto nel paragrafo inerente lo stato conservativo, l'appartamento nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione della presenza di efflorescenze presenti parte sul muro e parte sul solaio a ridosso della parete a ovest del soggiorno. Si presume la presenza di infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di altra proprietà o a ridosso del muro di confine stesso. In generale, internamente sono necessari interventi di ordinaria manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2001 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	14/03/2001	88731	1994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/04/2003	16317	10865
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/10/2007 al 14/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	16/10/2007	87170	21506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma II	18/10/2010	78631	39414
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Palestrina	17/10/2007	3083		
Dal 14/12/2010 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	14/12/2010	91592	24255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/12/2010	71523	41547
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi alla data del pignoramento. Viene allegata copia dell'atto di provenienza Notaio Patrizio Sbardella del 14-12-2010 repertorio n.91592 raccolta n.24255.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 15/12/2010
Reg. gen. 16781 - Reg. part. 71524
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/11/2023
Reg. gen. 62392 - Reg. part. 44542
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega copia del Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo 5295 del 22-03-2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Le presenti informazioni vengono desunte dalla documentazione rilasciata dal Comune di Cave in data 26-03-2024 protocollo n.5403 a seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita dal sottoscritto CTU in data 20-03-2024 protocollo 5197.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta facente parte di un fabbricato le cui strutture portanti sono state ultimate parte prima del 1960 e parte nel 1977 con progetto di ampliamento. Gli elaborati strutturali di progetto non risultano agli atti in considerazione del periodo in cui il manufatto è stato realizzato (come dichiarato nel certificato di idoneità statica).

In data 17-02-2006 il Comune di Cave rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R.

380/2001 pratica edilizia n.03 del 2006 per il cambio di destinazione d'uso di una parte di immobile da laboratorio ad abitazione, il tutto in riferimento alla licenza 218/76.

Viene rilasciato certificato di agibilità dal Comune di Cave in data 29-04-2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi presenta parziali difformità rispetto allo stato catastale (dichiarazione protocollo RM0339005 del 19-03-2007) e di progetto (Permesso di Costruire ai sensi dell'art.36 del d.P.R. 380/2001 pratica edilizia n.03 del 2006 rilasciata il 17-02-2006) in quanto sono presenti variazioni legate alla disposizione degli spazi interni.

Alcune variazioni interne dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6bis comma 5 del d.P.R.380/2001, altre (evidenziate nella planimetria allegata alla presente perizia) dovranno invece essere necessariamente ripristinate mediante la realizzazione di una controparete.

L'importo relativo al ripristino e alla presentazione della pratica di sanatoria verrà quantificato nello specifico paragrafo dei valori.

Risulta difforme anche l'altezza interna dell'appartamento che alla data del sopralluogo risulta essere di 2.70m, mentre negli elaborati grafici di progetto e nella planimetria catastale risulta essere pari a 3.00m.

Per quanto concerne le dichiarazioni di conformità degli impianti, la presenza delle stesse viene ribadita sulla certificazione di agibilità rilasciata dal Comune di Cave in data 29-04-2010.

In merito alla presenza della certificazione energetica APE, il sottoscritto CTU ha eseguito apposita istanza di accesso agli APE in data 04-10-2024 acquisita al protocollo Regione Lazio al n.1215551. A tale istanza, causa l'impossibilità del sottoscritto a fornire date certe in merito alla redazione del certificato APE anche per mancanza di confronto verbale con l'esecutato, la Regione non ha potuto fornire con esattezza risposte in merito alla presenza dello stesso. In qualsiasi caso, dopo colloquio telefonico con la Regione, si è riscontrato che non esiste una certificazione APE recente, nel caso in cui fosse presente con vecchia modalità (cartacea) in data antecedente alla stipula dell'atto di vendita (all'epoca Attestato di prestazione energetica), lo stesso, ad oggi risulterebbe comunque scaduto (periodo maggiore di anni 10).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

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 Cave (RM) - Via Tommaso D'Aquino n.14 (snc catastale), piano T Appartamento posto al piano terra al quale si accede da un'accesso in comune con altri dipartentesi da Via Tommaso d'Aquino composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, wc e camera da letto. Lo stesso dispone di piccola corte con accesso indipendente da Via Dante Alighieri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 470, Sub. 523, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 56.441,68 Al fine di illustrare il metodo di stima applicato si rimanda all'allegato n.12 Altri allegati (specifica metodo di stima).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Via Tommaso D'Aquino n.14 (snc catastale), piano T	64,32 mq	877,51 €/mq	€ 56.441,68	100,00%	€ 56.441,68
Valore di stima:					€ 56.441,68

Valore di stima: € 56.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - deprezzamento 10%	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2500,00	€
Altro - ripristini e opere di manutenzione ordinaria interne	1000,00	€

Per la redazione della presente perizia di stima è stato applicato il metodo finanziario e specificatamente il criterio della capitalizzazione finanziaria.

Si allega alla presente relazione, apposita specifica inerente il metodo ed il relativo calcolo (allegato 12).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

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.

Montelibretti, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Baio Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Google maps
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Planimetria opere da ripristinare
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (n.2)



✓ N° 12 Altri allegati - Specifica metodo di stima

✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di ricezione e consegna PEC perizia in bozza



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Tommaso D'Aquino n.14 (snc catastale), piano T
Appartamento posto al piano terra al quale si accede da un'accesso in comune con altri dipartentesi da Via Tommaso d'Aquino composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, wc e camera da letto. Lo stesso dispone di piccola corte con accesso indipendente da Via Dante Alighieri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 470, Sub. 523, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si allega copia del Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo 5295 del 22-03-2024.

Prezzo base d'asta: € 47.350,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.350,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cave (RM) - Via Tommaso D'Aquino n.14 (snc catastale), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 470, Sub. 523, Categoria A4	Superficie	64,32 mq
Stato conservativo:	L'appartamento nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione di efflorescenze presenti parte sul muro e parte sul solaio a ridosso della parete a ovest del soggiorno. Si presume la presenza di infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di altra proprietà o a ridosso del muro di confine stesso. In generale, internamente sono necessari interventi di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra al quale si accede da un'accesso in comune con altri dipartentesi da Via Tommaso d'Aquino composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, wc e camera da letto. Lo stesso dispone di piccola corte con accesso indipendente da Via Dante Alighieri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 15/12/2010
Reg. gen. 16781 - Reg. part. 71524
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 15/11/2023
Reg. gen. 62392 - Reg. part. 44542
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

