

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrifi Remo, nell'Esecuzione Immobiliare 425/2018 del R.G.E.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
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.....	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2018 del R.G.E.....	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.130,00	13



INCARICO

In data 25/06/2019, il sottoscritto Arch. Ambrifi Remo, con studio in Via del Quarto, 25 - 00060 - Riano (RM), email r.ambrifi@alice.it;remo.ambrifi@gmail.com, PEC r.ambrifi@pec.archrm.it, Tel. 06 9034987, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2019 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 Subiaco (RM) - Contrada San Nicola, 20, interno 8, piano 2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 41°55'34" N Longitudine: 13°05'20" E Altitudine sul livello del mare: 391 m)

DESCRIZIONE

Contrada San Nicola si trova a Nord del comune di Subiaco a circa 4 Km dal centro storico lungo la Strada Provinciale 40b che permette di raggiungere Cervara di Roma lungo le pendici occidentali dei Monti Simbruini; a circa 14 Km il Monte Livata.

La strada provinciale sopra citata è raggiungibile dalla Strada Provinciale 40a percorribile dal centro storico di Subiaco; superato l'Ospedale Arnaldo Angelucci di Subiaco dopo circa 1 km sulla destra si arriva alla Farmacia Comunale di Santa Chelidonia.

Superata la farmacia dopo circa 150 metri sul lato sinistro una strada cementata permette l'accesso ad alcuni lotti nei quali sono edificati dei fabbricati, tra questi il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile interessato dal procedimento è parte integrante; proseguendo la strada provinciale dopo circa 200 metri si giunge alla Parrocchia Santa Chelidonia.

La zona presenta una bassa edificazione con molti terreni coltivati prevalentemente ad uliveto; il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile interessato dal procedimento è composto da quattro piani di cui uno seminterrato; all'esterno del fabbricato nell'area pertinenziale al fabbricato sono presenti i posti auto condominiali sul lato nord-ovest (tra questi il posto auto n°6 considerato pertinenziale all'abitazione).

Un corpo scala posto nella parte centrale del fabbricato ed accessibile dal fronte strada di consente di accedere alle varie unità immobiliari facenti parte del condominio; tra questi l'interno 8 posto al piano secondo.

Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un'edificio costruito negli anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno ed un locale soffitta ricavato nel sottotetto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il posto auto n°6 presente nella corte pertinenziale esterna e la cantina n°8 al Piano S1 sono stati considerati pertinenze dell'abitazione dell'interno 8.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'Ufficio di Stato Civile del Comune di Subiaco ha rilasciato copia dell'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (non sono riportate annotazioni).

CONFINI

L'interno 8 è confinante con le seguenti proprietà:

- corpo scala condominiale;
- sub.11 (interno 9 - [REDACTED]);
- p.la 215 (area di distacco verso [REDACTED]).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (int.8)	62,95 mq	72,25 mq	1,00	72,25 mq	0,00 m	Secondo
Balcone	13,60 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	2
Cantina (n°8)	8,10 mq	9,10 mq	0,30	2,73 mq	3,30 m	S1
Posto auto (n°6)	8,75 mq	8,75 mq	0,20	1,75 mq	0,00 m	Corte Esterna
Totale superficie convenzionale:				80,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie convenzionale è stata considerata la superficie lorda e netta dell'abitazione con altezza minima di 1,70 m, la superficie con altezze comprese tra 1,70 m e 1,50 m sono state considerate al 30%.

Non è stata considerata la superficie dell'abitazione con altezza inferiore a 1,50 m compresa la superficie della soffitta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il diritto pignorato è corrispondente a quello in cui gli esecutati ne risultano titolari.

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	320	10		A4	1	5,5 vani	125 mq	193,15 €	2	
	8	320	21		C2	4	8	9 mq	7,44 €	S1	
	8	320	33		C6	4	9	9 mq	7,9 €		

Corrispondenza catastale

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

Rispetto alla planimetria catastale è stata rilevata una lieve difformità: assenza di una parete divisoria in prossimità dell'angolo cottura/cucina.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Gli immobili sono ad oggi utilizzati dalla proprietà; l'abitazione si presenta in un più che buono stato di conservazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in un più che buono stato conservativo; la cantina al piano seminterrato appare in discrete condizioni mentre il posto macchina esterno risulta di piccole dimensioni (3,80 m x 2,3 m).



PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati sono inseriti in contesto condominiale (Condominio CONTRADA SAN NICOLA N.20)

Le parti comuni sono rappresentate:

- dall'ingresso al piano terra che permette l'accesso al corpo scala;
- dal corpo scala;
- dalle aree esterne condominiali;
- dalla cantina condominiale interrata distaccata dal fabbricato dove sono presenti le utenze idriche dei condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato in cemento armato (considerando la natura del terreno sono stati probabilmente realizzati dei plinti di fondazioni o travi rovesce).

L'abitazione si trova sul fronte Nord-Est del fabbricato (fronte SP 40b).

Altezza interna utile varia nei vari ambienti considerando che l'abitazione è al disotto del tetto del fabbricato (le altezze medie dei vari ambienti sono superiori ai 2,40 m ad eccezione del bagno dove l'altezza media è pari a 2,25 m).

I solai in cemento armato e le solette dei balconi risultano in buone condizioni, non si evidenziano lesioni.

Copertura a falde in c.a. con tegole, il manto di copertura non è probabilmente coibentato; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate;

L'accesso all'abitazione dell'interno 8 avviene attraverso un portoncino in legno del tipo blindato che consente l'accesso ad un ampio salone/soggiorno con angolo cottura e camino; due portefinestre permettono l'accesso ad un balcone sul fronte strada (lato nord-est del fabbricato).

Dall'ampio salone/soggiorno è possibile accedere ad un locale soffitta ricavato al di sotto della falda del tetto utilizzato come magazzino per via delle altezze ridotte.

Sempre dal locale soggiorno è possibile accedere ad un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e ad un bagno.



Il bagno è dotato di finestra sul lato nord-ovest del fabbricato così come la camera da letto più grande; dalla camera da letto più piccola è possibile accedere al balcone (lo stesso del locale soggiorno) attraverso una porta finestra.

L'abitazione si presenta in più che buone condizioni; tutti i pavimenti sono in parquet ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione ed un rivestimento in monocottura fino ai due metri di altezza.

I serramenti esterni comprese le persiane sono in PVC e risultano di recente installazione; le persiane sono dotate di alette regolabili; le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento termo-autonomo; nelle stanze sono posizionati dei termoventilatori mentre la caldaia è posizionata nel vano caldaia presente nella parete esterna del balcone con a fianco il contatore del gas.

Nel balcone è installata una pavimentazione in monocottura da esterni con copertina in travertino; il parapetto realizzato con elementi metallici delimita lo stesso sui tre lati.

Le altezze dell'unità abitativa variano in funzione dell'inclinazione delle falde di copertura del fabbricato (altezze riportate nella planimetria rilevata in allegato)..

La scala condominiale è in muratura, il posto auto nella corte esterna condominiale si trova sul lato nord-ovest del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dai proprietari eseguiti come meglio specificato nel verbale redatto dal Custode del Procedimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1998 al 19/10/2000		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Dante De Sire	01/05/1954		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1954	16128	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2000 al		Atto di Compravendita			

08/07/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonina Gualtieri	19/10/2000	26528	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/10/2000		
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non sono presenti contratti di locazione relativamente agli immobili interessati dal procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

/

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco a seguito dell'Accesso agli Atti è emerso che:

il fabbricato di cui gli immobili interessati dal procedimento sono parte integrante è stato costruito con Concessione Edilizia n°30 del 27/05/1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n°1033 del 09/12/1999.

Sempre attraverso l'Accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco, il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte integrante:

- non risulta gravata da Vincolo Paesaggistico;
- non risulta gravata da uso civico;
- non risulta gravata da Piano di Assetto del Parco approvato dal Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini;
- risulta gravata da vincolo idrogeologico ed è stato rilasciato il Nulla Osta della Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste - Caccia e Pesca (prot. 8711 del 17/12/1986).
- risulta gravata da vincolo di rispetto della fascia stradale ed è rilasciato parere favorevole di competenza della

Provincia di Roma, Dipartimento IV con Determinazione Dirigenziale n°50 del 31/03/1998 prot. 3924.



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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto approvato, non emergono difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 624,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 812,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Tra le spese condominiali si evidenziano le spese necessarie per l'impianto di sollevamento dei liquami delle acque reflue verso la fognatura comunale presente sulla strada provinciale.

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 attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi al fine di determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

La cantina al piano seminterrato ed il posto auto nella corte esterna sono state considerate pertinenze dell'abitazione al fine di valorizzarne al meglio il rispettivo valore ed in particolare valorizzare al meglio quello dell'abitazione stessa (UNICO LOTTO).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada San Nicola, 20, interno 8, piano 2
Contrada San Nicola si trova a Nord del comune di Subiaco a circa 4 Km dal centro storico lungo la Strada Provinciale 40b che permette di raggiungere Cervara di Roma lungo le pendici occidentali dei Monti Simbruini; a circa 14 Km il Monte Livata. La strada provinciale sopra citata è raggiungibile dalla Strada Provinciale 40a percorribile dal centro storico di Subiaco; superato l'Ospedale Arnaldo Angelucci di Subiaco dopo circa 1 km sulla destra si arriva alla Farmacia Comunale di Santa Chelidonia. Superata la farmacia dopo circa 150 metri sul lato sinistro una strada cementata permette l'accesso ad alcuni lotti nei quali sono edificati dei fabbricati, tra questi il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile interessato dal procedimento è parte integrante; proseguendo la strada provinciale dopo circa 200 metri si giunge alla Parrocchia Santa Chelidonia. La zona presenta una bassa edificazione con molti terreni coltivati prevalentemente ad uliveto; il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile interessato dal procedimento è composto da quattro piani di cui uno seminterrato; all'esterno del fabbricato nell'area pertinenziale al fabbricato sono presenti i posti auto condominiali sul lato nord-ovest (tra questi il posto auto n°6 considerato pertinenziale all'abitazione). Un corpo scala posto nella parte centrale del fabbricato ed accessibile dal fronte strada di consente di accedere alle varie unità immobiliari facenti parte del condominio; tra questi l'interno 8 posto al piano secondo. Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un'edificio costruito negli anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno ed un locale soffitta ricavato nel sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 320, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 320, Sub. 21, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 320, Sub. 33, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 80.130,00
Gli immobili interessati dal procedimento sono conformi al progetto approvato, tuttavia si possono considerare i costi per la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità comprensiva di Certificato di Idoneità Statica redatto da un tecnico qualificato (spesa da ripartire con tutti gli altri condomini facenti parte del fabbricato) con una spesa stimata pari a circa 1.100 €.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Subiaco (RM) - Contrada San Nicola, 20, interno 8, piano 2	80,13 mq	1.000,00 €/mq	€ 80.130,00	100,00%	€ 80.130,00
Valore di stima:					€ 80.130,00

Valore di stima: € 80.130,00

Valore finale di stima: € 80.130,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità 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.

Riano, li 15/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ambrifi Remo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada San Nicola, 20, interno 8, piano 2
Contrada San Nicola si trova a Nord del comune di Subiaco a circa 4 Km dal centro storico lungo la Strada Provinciale 40b che permette di raggiungere Cervara di Roma lungo le pendici occidentali dei Monti Simbruini; a circa 14 Km il Monte Livata. La strada provinciale sopra citata è raggiungibile dalla Strada Provinciale 40a percorribile dal centro storico di Subiaco; superato l'Ospedale Arnaldo Angelucci di Subiaco dopo circa 1 km sulla destra si arriva alla Farmacia Comunale di Santa Chelidonia. Superata la farmacia dopo circa 150 metri sul lato sinistro una strada cementata permette l'accesso ad alcuni lotti nei quali sono edificati dei fabbricati, tra questi il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile interessato dal procedimento è parte integrante; proseguendo la strada provinciale dopo circa 200 metri si giunge alla Parrocchia Santa Chelidonia. La zona presenta una bassa edificazione con molti terreni coltivati prevalentemente ad uliveto; il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile interessato dal procedimento è composto da quattro piani di cui uno seminterrato; all'esterno del fabbricato nell'area pertinenziale al fabbricato sono presenti i posti auto condominiali sul lato nord-ovest (tra questi il posto auto n°6 considerato pertinenziale all'abitazione). Un corpo scala posto nella parte centrale del fabbricato ed accessibile dal fronte strada di consente di accedere alle varie unità immobiliari facenti parte del condominio; tra questi l'interno 8 posto al piano secondo. Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un'edificio costruito negli anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno ed un locale soffitta ricavato nel sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 320, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 320, Sub. 21, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 320, Sub. 33, Categoria C6
Destinazione urbanistica: /

Prezzo base d'asta: € 80.130,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 425/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.130,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Subiaco (RM) - Contrada San Nicola, 20, interno 8, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 320, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 320, Sub. 21, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 320, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	80,13 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si trova in un più che buono stato conservativo; la cantina al piano seminterrato appare in discrete condizioni mentre il posto macchina esterno risulta di piccole dimensioni (3,80 m x 2,3 m).		
Descrizione:	Contrada San Nicola si trova a Nord del comune di Subiaco a circa 4 Km dal centro storico lungo la Strada Provinciale 40b che permette di raggiungere Cervara di Roma lungo le pendici occidentali dei Monti Simbruini; a circa 14 Km il Monte Livata. La strada provinciale sopra citata è raggiungibile dalla Strada Provinciale 40a percorribile dal centro storico di Subiaco; superato l'Ospedale Arnaldo Angelucci di Subiaco dopo circa 1 km sulla destra si arriva alla Farmacia Comunale di Santa Chelidonia. Superata la farmacia dopo circa 150 metri sul lato sinistro una strada cementata permette l'accesso ad alcuni lotti nei quali sono edificati dei fabbricati, tra questi il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile interessato dal procedimento è parte integrante; proseguendo la strada provinciale dopo circa 200 metri si giunge alla Parrocchia Santa Chelidonia. La zona presenta una bassa edificazione con molti terreni coltivati prevalentemente ad uliveto; il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile interessato dal procedimento è composto da quattro piani di cui uno seminterrato; all'esterno del fabbricato nell'area pertinenziale al fabbricato sono presenti i posti auto condominiali sul lato nord-ovest (tra questi il posto auto n°6 considerato pertinenziale all'abitazione). Un corpo scala posto nella parte centrale del fabbricato ed accessibile dal fronte strada di consente di accedere alle varie unità immobiliari facenti parte del condominio; tra questi l'interno 8 posto al piano secondo. Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio costruito negli anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno ed un locale soffitta ricavato nel sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

