

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bruni Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Codice fiscale: 05828330638

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
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.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 23/06/2022, 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 28/06/2022 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 San Gregorio da Sassola (RM) - VICOLO SAN FILIPPO E GIACOMO, 4, piano T/S1

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di San Gregorio da Sassola (RM) avente accesso dal civico 4 di Vicolo San Filippo e Giacomo, uno stabile risalente ad epoche remote situato in pieno centro storico del piccolo Comune di San Gregorio da Sassola, in un vicolo percorribile solamente a piedi. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si compone al piano terra di una cucina priva di finestre di mq 9.60 all'ingresso, una grotta anch'essa priva di superfici aeroilluminanti di mq 13.75 ed un soggiorno con piccola veranda di mq 25.65 ove è presente la scala di accesso al piano seminterrato che si compone di una camera da letto con piccola veranda di mq 24.10 ed un bagno privo di finestre di mq 8.60.

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 San Gregorio da Sassola (RM) - VICOLO SAN FILIPPO E GIACOMO, 4, piano T/S1

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:

-
-



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

-
-



CONFINI

Detta porzione immobiliare confina con Vicolo San Filippo e Giacomo per il lato sud, con altre unità immobiliari per i lati est e nord e si affaccia sulla vallata per il lato ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,70 mq	114,50 mq	1,00	114,50 mq	3,00 m	T/S1
Totale superficie convenzionale:				114,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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
	26	489	15		A4	2	4	103 mq	126,02 €	T/S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NESSUNA PRECISAZIONE

PATTI

NESSUN PATTO

STATO CONSERVATIVO

La pavimentazione risulta essere parte in cotto parte in grès porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso all'unità immobiliare è in legno non blindato.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, così come i soffitti.

Il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica e i sanitari di tipo standard.

L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto pubblico mentre lo scarico dei reflui avviene tramite condotta fognaria pubblica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e la caldaia è posizionata in un vano esterno del quale non si è in possesso delle chiavi.

Gli impianti tecnologici appaiono a norma, ma non è stato possibile reperire copia della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" ex D.M. 46/90 ora D.M. 37/08.

Si può terminare la presente descrizione riportando che l'unità immobiliare in questione si presenta in un buono stato manutentivo, mentre il contesto urbano nel quale è inserito allo stato attuale necessita di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

NESSUNA

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono diritti di servitù, censo, livello, usi civici



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per il piano terra l'altezza è variabile da mt 3.80 (per il soggiorno) a mt 2.20 (per la zona cucina) e da mt 2.00 a 1.15 (per la grotta con soffitto a volta). Per il piano seminterrato l'altezza è variabile da mt 2.40 a mt 2.20.

L'immobile presenta barriere architettoniche consistenti nella ripida scalinata di cui si compone Vicolo San Filippo e Giacomo, nonché per la scala di accesso dal piano terra al piano seminterrato (che può essere abbattuto con l'installazione di n° 1 servoscala, il cui importo può essere stimato in € 2.000,00).

La pavimentazione risulta essere parte in cotto parte in grès porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno vetro singolo.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso all'unità immobiliare è in legno non blindato.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, così come i soffitti.

Il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica e i sanitari di tipo standard.

L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto pubblico mentre lo scarico dei reflui avviene tramite condotta fognaria pubblica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e la caldaia è posizionata in un vano esterno del quale non si è in possesso delle chiavi.

Gli impianti tecnologici appaiono a norma, ma non è stato possibile reperire copia della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" ex D.M. 46/90 ora D.M. 37/08.

Si può terminare la presente descrizione riportando che l'unità immobiliare in questione si presenta in un buono stato manutentivo, mentre il contesto urbano nel quale è inserito allo stato attuale necessita di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/12/1985 al 25/02/2009		COMPRAVENDITA			
		ERMINIO CAMPANINI	16/12/1985	53976	24039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA	15/01/1986		1465



	ROMA II			
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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti effettuati, si è potuto verificare che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni oggetto di procedura esecutiva, che risultino opponibili all'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è situato 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, vincolata ai sensi degli art. 8, 35, 39 e 44 delle norme tecniche allegate al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio immobiliare del quale le unità immobiliari sono parte di maggior consistenza risultano essere state edificate in data antecedente al 17 Agosto 1942. Per modifica della destinazione d'uso ed accorpamento di due unità immobiliari diverse è stata presentata presso il Comune di San Gregorio da Sassola domanda di sanatoria ex Legge 724/94 in data 20 Febbraio 1995, prot. n. 696, a seguito della quale detto Comune ha rilasciato concessione in sanatoria n° 14 in data 20 Aprile 1998. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione riferita al certificato di abitabilità/agibilità e/o richiesta dello stesso e/o eventuali allegati obbligatori (certificazione di conformità degli impianti, attestati di allaccio in pubblica fognatura o equipollenti, certificati di idoneità statica/sismica, ecc.).

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - VICOLO SAN FILIPPO E GIACOMO, 4, piano T/S1
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di San Gregorio da Sassola (RM) avente accesso dal civico 4 di Vicolo San Filippo e Giacomo, uno stabile risalente ad epoche remote situato in pieno centro storico del piccolo Comune di San Gregorio da Sassola, in un vicolo percorribile solamente a piedi. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si compone al piano terra di una cucina priva di finestre di mq 9.60 all'ingresso, una grotta anch'essa priva di superfici aeroilluminanti di mq 13.75 ed un soggiorno con piccola veranda di mq 25.65 ove è presente la scala di accesso al piano seminterrato che si compone di una camera da letto con piccola veranda di mq 24.10 ed un bagno privo di finestre di mq 8.60.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 489, Sub. 15, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.425,00
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 - Appartamento San Gregorio da Sassola (RM) - VICOLO SAN FILIPPO E GIACOMO, 4, piano T/S1	114,50 mq	650,00 €/mq	€ 74.425,00	100,00%	€ 74.425,00
Valore di stima:					€ 74.425,00

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.

Tivoli, li 08/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Google maps - AEROFOTO
- ✓ N° 1 Foto - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio da Sassola (RM) - VICOLO SAN FILIPPO E GIACOMO, 4, piano T/S1
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di San Gregorio da Sassola (RM) avente accesso dal civico 4 di Vicolo San Filippo e Giacomo, uno stabile risalente ad epoche remote situato in pieno centro storico del piccolo Comune di San Gregorio da Sassola, in un vicolo percorribile solamente a piedi. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si compone al piano terra di una cucina priva di finestre di mq 9.60 all'ingresso, una grotta anch'essa priva di superfici aeroilluminanti di mq 13.75 ed un soggiorno con piccola veranda di mq 25.65 ove è presente la scala di accesso al piano seminterrato che si compone di una camera da letto con piccola veranda di mq 24.10 ed un bagno privo di finestre di mq 8.60. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 489, Sub. 15, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura esecutiva è situato 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, vincolata ai sensi degli art. 8, 35, 39 e 44 delle norme tecniche allegate al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Gregorio da Sassola (RM) - VICOLO SAN FILIPPO E GIACOMO, 4, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 489, Sub. 15, Categoria A4	Superficie	114,50 mq
Stato conservativo:	La pavimentazione risulta essere parte in cotto parte in grès porcellanato. Gli infissi interni sono in legno vetro singolo. Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso all'unità immobiliare è in legno non blindato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, così come i soffitti. Il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica e i sanitari di tipo standard. L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto pubblico mentre lo scarico dei reflui avviene tramite conduttura fognaria pubblica. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e la caldaia è posizionata in un vano esterno del quale non si è in possesso delle chiavi. Gli impianti tecnologici appaiono a norma, ma non è stato possibile reperire copia della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" ex D.M. 46/90 ora D.M. 37/08. Si può terminare la presente descrizione riportando che l'unità immobiliare in questione si presenta in un buono stato manutentivo, mentre il contesto urbano nel quale è inserito allo stato attuale necessita di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di San Gregorio da Sassola (RM) avente accesso dal civico 4 di Vicolo San Filippo e Giacomo, uno stabile risalente ad epoche remote situato in pieno centro storico del piccolo Comune di San Gregorio da Sassola, in un vicolo percorribile solamente a piedi. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si compone al piano terra di una cucina priva di finestre di mq 9.60 all'ingresso, una grotta anch'essa priva di superfici aeroilluminanti di mq 13.75 ed un soggiorno con piccola veranda di mq 25.65 ove è presente la scala di accesso al piano seminterrato che si compone di una camera da letto con piccola veranda di mq 24.10 ed un bagno privo di finestre di mq 8.60.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

