

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Proietti Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 461/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Codice fiscale: 09339391006

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	4
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	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.387,50	14

All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Proietti Gianni, con studio in Via Morra Rossa, 16 - 00030 - Roiate (RM), email geomgianniproietti@gmail.com, PEC geomgianniproietti@legalmail.it, Tel. 069569387, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA ORTO MADONNA, 13, piano 3

Appartamento di tipo popolare, ubicato al terzo piano dell'edificio posto in Via Orto Madonna, 13. Composto da nr. 2 camere, vano scala e terrazzo, come indicato nella planimetria catastale. L'edificio è ubicato all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del comune sopra indicato (Tav. A/B PTPR).

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** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA ORTO MADONNA, 13, piano 3

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:

•

(Proprietà 1/2)

ALLA DATA ODIERNA GLI ESECUTATI SONO IN STATO CIVILE LIBERO ENTRAMBI

CONFINI

L'immobile confina a nord con il continuo del condominio, a sud con la proprietà di
con la proprietà di e ad ovest con via orto madonna.

a est

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,51 mq	56,32 mq	1	56,32 mq	2,65 m	3
Terrazza	46,10 mq	46,10 mq	0,25	11,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 200, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 VANI Superficie catastale 60 mq Rendita € 160,10 Piano 3
Dal 15/05/2003 al 02/03/2007		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 200, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 VANI

		Superficie catastale 60 mq Rendita € 160,10 Piano 3
Dal 02/03/2007 al 12/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 200, Sub. 14 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 VANI Superficie catastale 60 mq Rendita € 160,10 Piano 3

DATA VISURA STORICA 12/03/2024

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	200	14		A4	3	2 VANI	60 mq	160,1 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. . Più in particolare le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un servizio igienico e cucina, nonché l'apertura di una porta su parete strutturale in muratura.

Le violazioni sono sanabili ad istanza dell'aggiudicatario mediante la SCIA a sanatoria in alternativa al permesso a costruire, di cui all'articolo 23 lettera a del dpr 380/01. pratica regolarizzazione al Genio Civile per modifica apertura su muro maestro e nuovo accatastamento del tutto

Costo della sanatoria: € 5.000

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPETENZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO è IN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO RIENTRA IN UN CONTESTO CONDOMINIALE, ANCHE SE NON ESISTE CONDOMINIO LEGALE, E PERTANTO RISULTA AVERE IL VANO SCALA IN COMUNE CON I COMPROPRIETARI, COME LE MURA PERIMETRALI, LA COPERTURA E I SOLAI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SERVITU' GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, in quanto non visibili, presumibilmente a sacco;
- Strutture verticali in muratura di pietrame e mattoni, intonacato
- Solai in ferro e legno;
- Copertura in legno a doppia falda;
- Manto di copertura in tegole;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su spazi pubblici;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.

APPARTAMENTO.

l'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- parete su vano scala condominiale, facciata in aderenza proprietà alessandrini Giulio salvo altri, distacco su altri fabbricati per un lato, e Via Orto Madonna lato terrazzo

- Altezza utile interna 2,65 ml

- Divisori in laterizio;

Pavimenti in gres ceramico;

- Rivestimento cucina e bagno in gres ceramico;

- Pareti interne rifinite ad intonaco e tinteggiatura;

- Infissi esterni in legno e vetro con persiane sempre in legno;

- Porte interne in legno;

- Impianto elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;

- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;

- Impianto Termico in cucina, impianto di riscaldamento con caldaia a combustione e radiatori in alluminio .

- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 15/05/2003		IMPIANTO MECCANOGRAPHICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 15/05/2003 al 02/03/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SOLDANI MARIO	15/05/2003	37578	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI DI ROMA 2	26/05/2003	14467.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/03/2007		PERNA ROBERTO	02/03/2007	263213	

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	REPARTO PI DI ROMA 2	12/03/2007	8864.1/2007	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 08/03/2007
Reg. gen. 18536 - Reg. part. 5157
Importo: € 165.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 24/02/2020
Reg. gen. 8433 - Reg. part. 5906
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura
- pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 08/01/2024
Reg. gen. 797 - Reg. part. 537
Quota: 1/1
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Contro
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di solo fabbricato urbano non è previsto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica

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 non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e da accertamenti presso il comune di Campagnano non si sono trovate pratiche edilizie

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. . Più in particolare le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un servizio igienico e cucina, nonché l'apertura di una porta su parete strutturale in muratura.

Le violazioni sono sanabili ad istanza dell'aggiudicatario mediante la SCIA a sanatoria , di cui all'articolo 22 del dpr 380/01. pratica regolarizzazione al Genio Civile per modifica apertura su muro maestro e nuovo accatastamento del tutto

Costo della sanatoria: € 5.000

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

IL FABBRICATO NON PRESENTA CONDOMINIO

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 Campagnano di Roma (RM) - VIA ORTO MADONNA, 13, piano 3
Appartamento di tipo popolare, ubicato al terzo piano dell'edificio posto in Via Orto Madonna, 13. Composto da nr. 2 camere, vano scala e terrazzo, come indicato nella planimetria catastale. L'edificio è ubicato all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del comune sopra indicato (Tav. A/B PTPR). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 200, Sub. 14, Categoria A4Valore di stima del bene: € 50.887,50
Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere, in mancanza di autorizzazione/concessione: cambio di distribuzione interna, apertura porta su parete strutturale, aggiunta di servizi e angolo cottura.
Per le opere realizzate non è stata presentata domanda di condono, ma le violazioni sono sanabili ad istanza dell'aggiudicatario mediante la SCIA in alternativa al permesso a costruire, di cui all'articolo 23 lettera a del dpr 380/01. Costo della sanatoria è di € 5.000.

Per il metodo di stima è stato utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate del primo semestre utile (2024) allegata alla presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campagnano di Roma (RM) - VIA ORTO MADONNA, 13, piano	67,85 mq	750,00 €/mq	€ 50.887,50	100,00%	€ 50.887,50

3					
Valore di stima:					€ 50.887,50

Valore di stima: € 50.887,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	4500,00	€

Valore finale di stima: € 41.387,50

Per il metodo di stima è stato utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate del primo semestre utile (2024) allegata alla presente.

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.

Roiate, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Proietti Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Ortofoto
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO

- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- ✓ N° 8 Altri allegati - BANCA DATI OMI
- ✓ N° 9 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di primo accesso

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA ORTO MADONNA, 13, piano 3
Appartamento di tipo popolare, ubicato al terzo piano dell'edificio posto in Via Orto Madonna, 13.
Composto da nr. 2 camere, vano scala e terrazzo, come indicato nella planimetria catastale. L'edificio è
ubicato all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del comune sopra indicato (Tav. A/B PTPR).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 200, Sub. 14, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Trattandosi di solo fabbricato urbano non è previsto il rilascio del Certificato
di Destinazione Urbanistica

Prezzo base d'asta: € 41.387,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.387,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - VIA ORTO MADONNA, 13, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 200, Sub. 14, Categoria A4	Superficie	67,85 mq
Stato conservativo:	L'APPARTAMENTO è IN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE		
Descrizione:	Appartamento di tipo popolare, ubicato al terzo piano dell'edificio posto in Via Orto Madonna, 13. Composto da nr. 2 camere, vano scala e terrazzo, come indicato nella planimetria catastale. L'edificio è ubicato all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del comune sopra indicato (Tav. A/B PTPR).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		