

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casadei Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 464/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO – Asset Management Company spa

Codice fiscale: 05828330638

Via Santa Brigida 39

80100 - Napoli (NA)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 464/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.422,40	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 02/03/2024, il sottoscritto Ing. Casadei Giancarlo, con studio in Via Molise, 63 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email gcpers@libero.it, PEC gcpers@pec.ording.roma.it, Tel. 069 050404, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 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 Cerreto Laziale (RM) - Via Del Mattatoio n. SNC, piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano, quale porzione di un edificio isolato. La struttura in c.a. intelaiata, risale agli anni '80 con finitura ad intonaco civile liscio o semiliscio pitturata con quarzo plastico in discreto stato di manutenzione.

Il bene è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e terrazza verandata.

La palazzina è posta in una zona semiperiferica del centro urbano, in fondo alla via del Mattatoio che presenta una notevole pendenza, la posizione è sicuramente tranquilla e discretamente panoramica ma distante dai servizi. Il lotto dove sorge l'immobile ha possibilità di parcheggio ed anche la via non presenta troppi problemi in merito.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/07/2024.

Custode delle chiavi: Isidoro Capobianchi



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto Laziale (RM) - Via Del Mattatoio n. SNC, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Tutta la documentazione ipo-catastale risulta presente ed integrale. La documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ



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

•

•

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

(Proprietà 1/2)

•

(Proprietà 1/2)

Dalla documentazione comunale non risultano atti di matrimonio.

CONFINI

L'immobile confina con i subalterni 4, 502 e 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,49 mq	82,13 mq	1	82,13 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				82,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La veranda che incide per complessivi mq 21,35 è stata già posta al 60% nella superficie netta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 02/04/2009	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 741, Sub. 503 Categoria F3
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 741, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/09/2024	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 741, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 313,75 Piano 1

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
	9	741	503		A2	3	4,5	68 mq	313,75 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in cattivo stato di manutenzione per quel che riguarda i soffitti dove si riscontrano ampi e diffusi distacchi e spelliciture di rasanti e pitture, provocate da copiose infiltrazioni provenienti dalla terrazza e/o dagli impianti dell'appartamento soprastante (Sub. 6) al quale dovranno imputarsi i costi di ripristino, eventualmente ripartite secondo le consuetudinarie quote, sulle parti di terrazzo che costituiscono tetto del piano inferiore.

Pareti, rivestimenti maiolici, infissi (in alluminio con termocamera a vetro doppio), persiane (in ferro), impianti (elettrico con salvavita, a norma riferito al periodo di realizzazione), idraulico con tubi in PVC e giunzioni a fusione e di riscaldamento (autonomo con caldaia Ariston 20 kW, gas da condotta pubblica e n. 5 radiatori) e porte, in buono stato di conservazione.

L'andito di ingresso ed il vano scala necessiterebbe di manutenzione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da C. D. U. non sussiste esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: travi continue e plinti

Esposizione: Est, Nord Est

Altezza interna utile.: cm 285

Str. verticali: telai in c.a.

Solai: C.a. gettati in opera

Copertura: solaio in c.a.

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponatura in foratoni e tramezzi in laterizi, intonacati e lisciati, pitture a tempera o quarzo plastico

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: alluminio con termocamera e persiane in ferro, porte in noce tamburato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V con salvavita, impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori in alluminio alto rendimento, impianto idraulico in PVC a fusione

Posto auto: posto scoperto su area condominiale non esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In possesso del Custode Giudiziario, giusto accesso forzoso del 24/07/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1979 al 04/08/2009		Atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Erminio Campanini	27/09/1979	35401	16488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	17/10/1979	22212	17656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/08/2009 al 13/09/2024	Atto pubblico notarile di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Garofalo Aldo	04/08/2009	98786	16543
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	07/08/2009	52128	27716
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza sarà prodotto in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/08/2009
Reg. gen. 52129 - Reg. part. 15649
Quota: 90000
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.
Contro
Capitale: € 45.000,00
Data: 07/08/2009

- **Pignoramento**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/01/2024

Reg. gen. 5030 - Reg. part. 3725

A favore di AMCO – Asset Management Company spa

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega C.D.U. del Comune di Cerreto Laziale

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 risulta agibile.

Licenza Edilizia n. 79 del 30/01/1985;

Concessione Edilizia n. 124 del 03/04/1990;

DIA prot. n. 1975 del 25/07/2008

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 a sopralluogo e rilievo sullo stato dei luoghi si può affermare la completa conformità tra progettato, concesso ed accatastato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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 Cerreto Laziale (RM) - Via Del Mattatoio n. SNC, piano 1**
 Appartamento di civile abitazione posto al primo piano, quale porzione di un edificio isolato. La struttura in c.a. intelaiata, risale agli anni '80 con finitura ad intonaco civile liscio o semiliscio pitturata con quarzo plastico in discreto stato di manutenzione. Il bene è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e terrazza verandata. La palazzina è posta in una zona semiperiferica del centro urbano, in fondo alla via del Mattatoio che presenta una notevole pendenza, la posizione è sicuramente tranquilla e discretamente panoramica ma distante dai servizi. Il lotto dove sorge l'immobile ha possibilità di parcheggio ed anche la via non presenta troppi problemi in merito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 741, Sub. 503, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 65.704,00
 Norma UNI 10750/2005

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto Laziale (RM) - Via Del Mattatoio n. SNC, piano 1	82,13 mq	800,00 €/mq	€ 65.704,00	100,00%	€ 65.704,00
Valore di stima:					€ 65.704,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 39.422,40

Metodo per comparazione con coefficienti correttivi del valore di riferimento.

Correttivi:

- Piano con ascensore
- Piano senza ascensore
- Orientamento
- Esposizione
- Affaccio
- Taglio
- Baiconi
- Distribuzione
- Luminosità
- Vetustà
- Finitura
- Manutenzione immobile
- Riscaldamento
- Efficienza energetica
- Locazione
- Stabile
- Parcheggio
- Trasporti
- Traffico
- Zona
- Servizi

TOTALE COEFFICIENTE CORRETTIVO: 0,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che l'appartamento versa in cattivo stato di manutenzione per quel che riguarda i soffitti dove si riscontrano ampi e diffusi distacchi e spelliculture di rasanti e pitture, provocate da copiose infiltrazioni provenienti dalla terrazza e/o dagli impianti dell'appartamento soprastante (Sub. 6) al quale dovranno imputarsi i costi di ripristino, eventualmente ripartite secondo le consuetudinarie quote, sulle parti di terrazzo che costituiscono tetto del piano inferiore. Non si sono evidenziati altri importanti pregiudizi.

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.

Fonte Nuova, li 14/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casadei Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - Files catasto (Aggiornamento al 14/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Files Urbanistica
- ✓ N° 22 Foto (Aggiornamento al 24/07/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto Laziale (RM) - Via Del Mattatoio n. SNC, piano 1
 Appartamento di civile abitazione posto al primo piano, quale porzione di un edificio isolato. La struttura in c.a. intelaiata, risale agli anni '80 con finitura ad intonaco civile liscio o semiliscio pitturata con quarzo plastico in discreto stato di manutenzione. Il bene è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e terrazza verandata. La palazzina è posta in una zona semiperiferica del centro urbano, in fondo alla via del Mattatoio che presenta una notevole pendenza, la posizione è sicuramente tranquilla e discretamente panoramica ma distante dai servizi. Il lotto dove sorge l'immobile ha possibilità di parcheggio ed anche la via non presenta troppi problemi in merito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 741, Sub. 503, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Si allega C.D.U. del Comune di Cerreto Laziale

Prezzo base d'asta: € 39.422,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 464/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.422,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto Laziale (RM) - Via Del Mattatoio n. SNC, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 741, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	82,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa in cattivo stato di manutenzione per quel che riguarda i soffitti dove si riscontrano ampi e diffusi distacchi e spelliculture di rasanti e pitture, provocate da copiose infiltrazioni provenienti dalla terrazza e/o dagli impianti dell'appartamento soprastante (Sub. 6) al quale dovranno imputarsi i costi di ripristino, eventualmente ripartite secondo le consuetudinarie quote, sulle parti di terrazzo che costituiscono tetto del piano inferiore. Pareti, rivestimenti maiolici, infissi (in alluminio con termocamera a vetro doppio), persiane (in ferro), impianti (elettrico con salvavita, a norma riferito al periodo di realizzazione), idraulico con tubi in PVC e giunzioni a fusione e di riscaldamento (autonomo con caldaia Ariston 20 kW, gas da condotta pubblica e n. 5 radiatori) e porte, in buono stato di conservazione. L'andito di ingresso ed il vano scala necessiterebbe di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al primo piano, quale porzione di un edificio isolato. La struttura in c.a. intelaiata, risale agli anni '80 con finitura ad intonaco civile liscio o semiliscio pitturata con quarzo plastico in discreto stato di manutenzione. Il bene è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e terrazza verandata. La palazzina è posta in una zona semiperiferica del centro urbano, in fondo alla via del Mattatoio che presenta una notevole pendenza, la posizione è sicuramente tranquilla e discretamente panoramica ma distante dai servizi. Il lotto dove sorge l'immobile ha possibilità di parcheggio ed anche la via non presenta troppi problemi in merito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/08/2009
Reg. gen. 52129 - Reg. part. 15649
Quota: 90000
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.
Contro
Capitale: € 45.000,00
Data: 07/08/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/01/2024
Reg. gen. 5030 - Reg. part. 3725
A favore di AMCO – Asset Management Company spa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

