

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.870,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Trieste, 42, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°03'59.8"N 12°45'50.0"E)

Appartamento sito nel centro storico del Comune di Palombara Sabina, posto al piano primo di un fabbricato a tre piani fuoriterra, di vecchia costruzione, ad uso residenziale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/01/2025.

Custode delle chiavi: Petralli Daniele

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 Palombara Sabina (RM) - Via Trieste, 42, piano 1

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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina:  
Nord prospetta su Via Trieste;  
Sud. con la Part.lla n. 649 del Fg. 51;  
Ovest vano scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,80 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,10 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1991 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 647, Sub. 31 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 267,27 Piano 1
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 647, Sub. 31 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 267,27 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 647, Sub. 31 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5

	Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 267,27 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
	51	647	31		A2	4	4,5	94,00 mq	267,27 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto da sopralluogo effettuato si è rilevato che il balcone risulta essere di misura inferiore rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

## PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palombara Sabina il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Palombara Sabina (RM) in Via Trieste n. 42 - Piano Primo.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare esecutata, facente parte di un fabbricato di tre piani fuoriterza, edificato nei primi anni del '900 è così costituita.

L'accesso alla stessa avviene da Via Trieste, al civico n. 42 è presente il portone d'ingresso condominiale dello

stabile di cui è parte l'u.i.u., percorrendo la rampa di scale si giunge al pianerottolo del piano primo, ove si accede all'unità immobiliare, la stessa è composta da : Soggiorno, Cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone.

Considerando che l'ultima ristrutturazione documentata risale all'Anno 1994, l'abitazione nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La pavimentazione in piastrelle di monocottura, le pareti intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei locali w.c. e cucina in piastrelle, porte interne in legno, finestre in alluminio dotate di doppio vetro e persiane in legno esterne.

Si rileva la presenza degli impianti : idrico elettrico e termico, ma non è stato possibile testarne il funzionamento in quanto tutte le utenze risultano staccate.

Nel locale soggiorno è presente anche un camino.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale avente parti in comune con altre unità immobiliari (portone di accesso al palazzo, atrio, vano scale).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non è stato possibile esaminarle;

Esposizione: L'appartamento prospetta: Nord prospetta su Via Trieste; Sud. con la Part.III n.649 del Fg.51;

Ovest vano scala;

Altezza interna utile: H= ml. 3,10;

Strutture verticali: Struttura dell'edificio realizzata in muratura di blocchi di pietra;

Solai: in legno;

Copertura: a tetto a piu' falde in legno;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni ed interni: al battente in legno, porte tamburate;

Scale: condominiali in muratura;

Impianto elettrico, idrico e termico, non è stato possibile testarne il funzionamento poichè tutte le utenze dell'abitazione risultano staccate;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1991 al 27/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nt. Valeria Rosati	16/10/1991	2618	678
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	31/10/1991	47159	29376
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio registro di Tivoli	29/10/1991	1883	1V		
Dal 27/03/2006 al 14/03/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nt. Valeria Rosati	27/03/2006	16278	5436
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/03/2006	18994	10310
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio registro di Tivoli	29/03/2006	1027	1T		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 30/03/2006

Reg. gen. 18995 - Reg. part. 5642

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Nt. Rosati Valeria

Data: 27/03/2006

N° repertorio: 16279

N° raccolta: 5437

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2024

Reg. gen. 11285 - Reg. part. 8397

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato l'onere di cancellazione dell'iscrizione del pignoramento imm.re e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione Ipoteca volontaria: € 294,00.

2) Oneri da corrispondere per cancellazione Verbale pignoramento immobili: € 294,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare esecutata, ricade nel vigente PRG del Comune di Palombara (RM) in zona A - "Centro storico".

### 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.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare eseguita, ricadente nel centro storico del Comune di Palombara Sabina (RM), risulta essere stato realizzato in epoca remota, approssimativamente nei primi anni del '900, comunque antecedentemente all'Anno 1967 per il quale non necessitava alcun titolo urbanistico.

In data 04/07/1994 - Prot. 18465 è stata depositata c/o il Comune di Palombara Sabina (RM) "Comunicazione inizio lavori interni - ai sensi dell'Art. 26 della Legge n. 47/85", nel quale prevedeva opere di manutenzione ordinaria e spostamento locale w.c.;

L'unità immobiliare risulta dotata di balcone esterno, graficamente, ovvero il raffronto tra i grafici presenti nella "Comunicazione inizio lavori interni - ai sensi dell'Art. 26 della Legge n. 47/85" e nella planimetria catastale, viene graficizzato un balcone avente lunghezza di ml. 8,80, mentre realmente sul posto risulta di ml. 3,20.

Inoltre il locale destinato a cucina risulta essere stato utilizzato a camera e la cucina spostata in locale più grande adiacente all'entrata.

Al fine di regolarizzare la documentazione urbanistica e catastale è necessario:

- C.I.L.A. a sanatoria c/o il Comune di Palombara Sabina (RM);
- Variazione catastale DOCFA per esatta rappresentazione grafica c/o l'agenzia del Territorio di Roma.

## 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 Palombara Sabina (RM) - Via Trieste, 42, piano 1  
Appartamento sito nel centro storico del Comune di Palombara Sabina, posto al piano primo di un fabbricato a tre piani fuoriterza, di vecchia costruzione, ad uso residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 647, Sub. 31, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 89.300,00

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. Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.3 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne esterne.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Via Trieste, 42, piano 1	94,00 mq	950,00 €/mq	€ 89.300,00	100,00%	€ 89.300,00
Valore di stima:					€ 89.300,00

Valore di stima: € 89.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, onorario professionista C.I.L.A. in sanatoria compresa sanzione comunale e diritti di segreteria	3000,00	€
Variazione catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 76.870,00**

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.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.3 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne.

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.

Galliciano nel Lazio, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Morgante Massimiliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Atto di acquisto
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Atto di Provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Visura e planimetria catastale (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - OMI e Agenzie imm.ri
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 23/01/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Trieste, 42, piano 1  
Appartamento sito nel centro storico del Comune di Palombara Sabina, posto al piano primo di un fabbricato a tre piani fuoriterza, di vecchia costruzione, ad uso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 647, Sub. 31, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare eseguita, ricade nel vigente PRG del Comune di Palombara (RM) in zona A - "Centro storico".

**Prezzo base d'asta: € 76.870,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.870,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Palombara Sabina (RM) - Via Trieste, 42, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 647, Sub. 31, Categoria A2	<b>Superficie</b>	94,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare esecutata, facente parte di un fabbricato di tre piani fuoriterza, edificato nei primi anni del '900 è così costituita. L'accesso alla stessa avviene da Via Trieste, al civico n. 42 è presente il portone d'ingresso condominiale dello stabile di cui è parte l'u.i.u., percorrendo la rampa di scale si giunge al pianerottolo del piano primo, ove si accede all'unità immobiliare, la stessa è composta da : Soggiorno, Cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone. Considerando che l'ultima ristrutturazione documentata risale all'Anno 1994, l'abitazione nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione in piastrelle di monocottura, le pareti intonacate e tinteggiate, i rivestimenti dei locali w.c. e cucina in piastrelle, porte interne in legno, finestre in alluminio dotate di doppio vetro e persiane in legno esterne. Si rileva la presenza degli impianti : idrico elettrico e termico, ma non è stato possibile testarne il funzionamento in quanto tutte le utenze risultano staccate. Nel locale soggiorno è presente anche un camino.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito nel centro storico del Comune di Palombara Sabina, posto al piano primo di un fabbricato a tre piani fuoriterza, di vecchia costruzione, ad uso residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessionea garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2006  
Reg. gen. 18995 - Reg. part. 5642  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Nt. Rosati Valeria  
Data: 27/03/2006  
N° repertorio: 16279  
N° raccolta: 5437

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 04/03/2024  
Reg. gen. 11285 - Reg. part. 8397  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente