

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
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.....	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 88/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.978,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 11/04/2025, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n.44, piano PT

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capannone industriale attualmente destinato a lavanderia industriale.

La distribuzione interna è la seguente: area di lavoro, due bagni con antibagno, ripostiglio.

L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza esterna bene comune non censibile.

L'immobile è ubicato nel comune di Riano, in una zona residenziale - industriale distante circa 1,7 km dal centro.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n.44, piano PT

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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)

Nell'atto di compravendita la signora **** Omissis **** dichiarava di essere nubile.

CONFINI

Terreno bene comune non censibile fg.9, p.la 690, sub.1, su tutti i lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	445,38 mq	490,70 mq	1	490,70 mq	4,80 m	PT
Totale superficie convenzionale:				490,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				490,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2002 al 06/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 154 e 153
Dal 15/07/2004 al 23/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 690, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 11.208,00 Piano PT
Dal 23/08/2006 al 10/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 690, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 4.203,00 Piano PT
Dal 10/09/2015 al 01/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 690, Sub. 2

Categoria D7
Rendita € 4.204,00
Piano PT

Vedere visura storica allegata.

Con l'atto di compravendita del 15/03/2002 rep.n.8169, racc.n.3170, la sig.ra **** Omissis **** per la nuda proprietà, la sig.ra **** Omissis **** per l'intero usufrutto, hanno acquistato un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 3.144, censito nel N.C.T. del comune di Riano al fg. 9, p.lle 84, 153, 154, che ha generato, in parte, la particella 690 sulla quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente perizia estimativa.

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	690	2		D7				4204 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto della presente perizia si trova ha accesso da una corte esterna cui si accede da cancello carrabile sito in Via **** Omissis ****. La corte, della superficie di circa 2000 mq. distinta in catasto al **** Omissis ****, risulta essere bene comune non censibile di pertinenza dell'immobile pignorato **** Omissis **** e dell'abitazione **** Omissis ****, non facente parte del pignoramento.

Si vuole precisare, inoltre, che sulla corte sono presenti alcuni manufatti abusivi di seguito elencati:

- ufficio in muratura, mq. 15,13, H m 2,40;
- locale tecnico, in muratura con tetto in legno con tegole, mq.12,25, H m 2,50 ;
- locale caldaia\centrale termica, struttura in ferro e tamponatura in pannelli di cemento, copertura in pannelli sandwich, mq. 32,13, H m 3,90;
- n. 2 SILOS in ferro con basamento in cemento, diametro m. 2,50;
- muro di contenimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune all'immobile pignorato **** Omissis **** e all'abitazione stesso fg. e p.la, **** Omissis ****, la corte di pertinenza bene comune non censibile distinta al **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche costruttive del capannone sono le seguenti:

- struttura: ferro, copertura con pannelli sandwich, tamponatura con pannelli prefabbricati.
- infissi: porte interne in alluminio, infissi in ferro e nell'area dei servizi igienici in alluminio vetro camera ;
- pareti: a pannelli e nell'area dei servizi igienici in gres porcellanato;
- pavimenti: pavimento industriale, gres porcellanato nei servizi;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico a canalina, impianto citofonico, impianto a vapore a servizio della lavanderia industriale.

Le finiture e le caratteristiche costruttive della corte di accesso bene comune non censibile sono le seguenti:

- pavimenti: parte non pavimentata con breccia, parte destinata a verde;
- infissi: cancello pedonale in ferro, cancello carrabile scorrevole automatizzato in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2030
- Scadenza disdetta: 29/10/2030

Canone mensile: € 500,00

L'immobile risulta nella disponibilità dell'impresa **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, legale rappresentante sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in # ##, in virtù di contratto di locazione commerciale del 01 dicembre 2018.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2002 al 10/09/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Mazza	15/03/2002	8169	3170
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/03/2002	12575	8833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	28/03/2002	04513	1V
Dal 10/09/2015	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Con tale atto la sig.ra **** Omissis **** per la nuda proprietà, la sig.ra **** Omissis **** per l'intero usufrutto, hanno acquistato dalla sig.ra **** Omissis ****, un appezzamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 3.144, che ha generato la particella sulla quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente perizia estimativa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 23/07/2004
Reg. gen. 42050 - Reg. part. 10338
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio Sciumbata Domenico
Data: 21/07/2004
N° repertorio: 70117
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/09/2007
Reg. gen. 70142 - Reg. part. 21230
Quota: 1\1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Sciumbata Domenico
Data: 12/09/2007
N° repertorio: 73162
N° raccolta: 17944
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 12/09/2008
Reg. gen. 54758 - Reg. part. 11467
Quota: 1\1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Sciumbata Domenico
Data: 12/09/2008
N° repertorio: 74047
N° raccolta: 18578

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/04/2025
Reg. gen. 18980 - Reg. part. 13683
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sul quale è stato edificato e nel quale ricade l'immobile è destinato in base al vigente P.R.G. del Comune di Riano a zona "D" sottozona D1 - zona ad utilizzazione industriale ed artigianale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Riano:

- Permesso di costruire del 25 ottobre 2001.

L'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Diverso posizionamento del locale dei servizi igienici e del ripostiglio;
- Differenza di superficie del locale adibito ai servizi igienici e a ripostiglio di circa 3 mq.

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, vista la tipologia, siano sanabili con un procedimento di accertamento di conformità, art. 36 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica è stimabile in complessivi € 2.000.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n.44, piano PT
Capannone industriale attualmente destinato a lavanderia industriale. La distribuzione interna è la seguente: area di lavoro, due bagni con antibagno, ripostiglio. L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza esterna bene comune non censibile. L'immobile è ubicato nel comune di Riano, in una zona residenziale - industriale distante circa 1,7 km dal centro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 690, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 294.420,00

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In particolare per la valutazione dell'immobile ho utilizzato i dati di una approfondita indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio.

Come riportato nell'allegato "indagine di mercato" l'immobile è stato valutato utilizzando le seguenti fonti e/o dati:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2024 - Semestre 2:

-Provincia: ROMA

-Comune: RIANO

-Fascia/ zona: Centrale/CENTRO URBANO

-Codice zona: B1

-Microzona: 1

-Tipologia: Capannoni tipici - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato Min €/mq 450,00- Max €/mq 650,00 (Valore Medio €/mq 550,00)

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 1/ 2025:

-Provincia: Roma

-Comune: Riano

-Zona C81 Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale (Settore Nord-Ovest)

-Locali-Complessi attività terziarie industriali

Compravendita:€/ mq 700,00

Ai fini di avere un dato di riferimento mediato e basato su diverse fonti ho effettuato la media dei valori medi come sopra determinati che è pari ad $(550,00+700,00)/2 = \text{€/mq } 625,00$.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un valore unitario medio di €/mq. 600,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato:

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 490,70.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del capannone industriale sito nel Comune di Riano Via Vigna del Piano n.44, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 490,70 x €/mq. 600,00 = €. 294.420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Riano (RM) - Via Vigna del Piano n.44, piano PT	490,70 mq	600,00 €/mq	€ 294.420,00	100,00%	€ 294.420,00
				Valore di stima:	€ 294.420,00

Valore di stima: € 294.420,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 262.978,00

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 07/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Indagine di mercato
- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti della relazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n.44, piano PT
Capannone industriale attualmente destinato a lavanderia industriale. La distribuzione interna è la seguente: area di lavoro, due bagni con antibagno, ripostiglio. L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza esterna bene comune non censibile. L'immobile è ubicato nel comune di Riano, in una zona residenziale - industriale distante circa 1,7 km dal centro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 690, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale è stato edificato e nel quale ricade l'immobile è destinato in base al vigente P.R.G. del Comune di Riano a zona "D" sottozona D1 - zona ad utilizzazione industriale ed artigianale.

Prezzo base d'asta: € 262.978,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.978,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Vigna del Piano n.44, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 690, Sub. 2, Categoria D7	Superficie	490,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Capannone industriale attualmente destinato a lavanderia industriale. La distribuzione interna è la seguente: area di lavoro, due bagni con antibagno, ripostiglio. L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza esterna bene comune non censibile. L'immobile è ubicato nel comune di Riano, in una zona residenziale - industriale distante circa 1,7 km dal centro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma 2 il 23/07/2004
Reg. gen. 42050 - Reg. part. 10338
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio Sciumbata Domenico
Data: 21/07/2004
N° repertorio: 70117

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

Iscritto a Roma 2 il 14/09/2007
Reg. gen. 70142 - Reg. part. 21230
Quota: 1\1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Sciumbata Domenico
Data: 12/09/2007
N° repertorio: 73162
N° raccolta: 17944

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

Iscritto a Roma 2 il 12/09/2008
Reg. gen. 54758 - Reg. part. 11467
Quota: 1\1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Sciumbata Domenico
Data: 12/09/2008
N° repertorio: 74047
N° raccolta: 18578

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/04/2025
Reg. gen. 18980 - Reg. part. 13683
Quota: 1\1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

