

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 321/2022 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Conegliano (TV)

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]



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
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 321/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.070,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Clemente Carla, con studio in Via Luigi Marcotulli, 7 - 00019 - Tivoli (RM), email ufficio@studioad42.it, PEC c.diclemente@pec.archrm.it, Tel. 338 8153028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 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 Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto, 41, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 42.000378 | Longitudine: 12.618381)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento è posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore.

L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi

Il bene è articolato in un ampio soggiorno con angolo cottura e una camera, quindi si accede alla zona notte dove si trovano due bagni (uno dei quali presenta un gradino interno) e due camere da letto. Completano la proprietà 2 balconi e una piccola loggia dove trova posto la caldaia a gas del riscaldamento autonomo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto, 41, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Presa visione della documentazione (atto di pignoramento, relazione notarile) in atti questa risulta completa.

I dati dell'immobile oggetto di esproprio e riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quanto rilevato presso l'archivio del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo confina a sud con altra proprietà, mentre ha 3 lati affacciati su pubblica via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	12,30 mq	13,85 mq	0,25	3,46 mq	0,00 m	1
Loggia	3,80 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				122,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2003 al 06/12/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 507, Sub. 3 Categoria F3 Superficie catastale 111 mq
Dal 06/12/2007 al 06/12/2008	[REDACTED] Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2014 e [REDACTED] Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 20/01/2014	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 507, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 790,18 Piano 1
Dal 06/12/2008 al 20/05/2015	[REDACTED] Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/09/2021 e [REDACTED] Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 507, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 790,18



	23/09/2021	Piano 1
Dal 23/09/2021 al 02/05/2024	██████████ nata ██████████ ██████████	Catasto Fabbricati Sez. men, Fg. 34, Part. 507, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 790,18 Piano 1

L'immobile fino al 23/09/2021 è censito nel Comune di Mentana (Rm); dal 24/09/2021 in virtù della Legge Regionale n. 25 del 05/10/1999 è stato trasferito al Comune di Fonte Nuova (Rm)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
men	34	507	3	1	A2	4	6 vani	111 mq	790,18 €	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'immobile si trova in discreto stato di manutenzione nonostante le diffuse infiltrazioni di acqua presenti in alcuni punti del soffitto e alcuni rivestimenti danneggiati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui il bene è parte, è realizzato con struttura in cemento armato e solai tradizionali in travetti e pignatte, presenta una copertura in parte piana e in parte realizzata a falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate

In particolare l'appartamento in oggetto presenta rivestimenti di tipo tradizionale, con pavimenti e rivestimenti in ceramica (nei bagni altezza rivestimento pari a 200 cm), in alcune stanze è presente carta da parati (non in



buone condizioni) In diversi punti dell'abitazione il pavimento risulta danneggiato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e con serrande in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato come la porta di ingresso

Gli impianti sono datati e privi di certificazioni di conformità alla normativa vigente DM 37/08 o precedenti; l'impianto elettrico sottotraccia 220 V, è articolato in un quadro elettrico generale posto in prossimità dell'ingresso e dorsali forza motrici e illuminazione. L'impianto termico presenta una caldaia a gas Sylber installata nella loggia e distribuzione con radiatori a parete nelle stanze e nei bagni termoarredi di tipo scaldasalviette. Impianto idrico con acqua diretta dall'acquedotto cittadino

Complessivamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione anche se sono presenti delle macchie di umidità diffuse sul soffitto, alcune macchie di umidità diffusa nel punto di contatto tra pareti verticali e soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1990 al 01/02/2011	[REDACTED] nato a MENTANA [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	01/02/1990	36429	4173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	16/02/1990	7314	5075
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/02/2011 al 20/01/2014	[REDACTED] nata a ROMA il [REDACTED] e [REDACTED] nata a ROMA il [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di trasferimento Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	02/02/2011	1228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	24/02/2011	8960	5572



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2014 al 20/01/2022		Atto di compravendita			
██████ nata a ██████		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
██████ nato a ██████ il ██████		██████	20/01/2014	65288	20065
acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno Codice Fiscale/P.IVA: ██████		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/01/2014	4223	2499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2022 al 01/05/2024		Dichiarazione di Successione			
██████ nata a ██████ il ██████		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
03/04/1956, per la quota di 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ██████			20/01/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	15/07/2022	41237	29530
		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.

Si specifica che l'immobile è di proprietà della sig.ra ██████ per accettazione tacita di eredità emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI il 20/01/2022, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addì 15/07/2022 ai nn.41237/29530 con la quale ██████ accetta l'eredità del coniuge ██████ nato ██████ (successione non trascritta); i figli ██████ on atto per notaio RAFFAELE



CASERTANO del 25/09/2017, rep.84316, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 22/06/2022 ai nn.35530/25414 rinunciano all'eredità relitta dal padre

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Roma 2 il 28/01/2014
Reg. gen. 4224 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Velletri il 15/07/2022
Reg. gen. 29530 - Reg. part. 41237
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 26/10/2022
Reg. gen. 59935 - Reg. part. 42757
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento al Piano Regolatore Generale vigente Approvata con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1383 del 14.03.1996, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 24 - Parte Prima - del 30.08.1996, l'area sulla quale sorge l'immobile è classificata come zona B3.

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A



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.

Per la costruzione dell'intero immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in data 8 agosto 1978 n. 156. Successivamente è stata richiesto Permesso di Costruire in sanatoria per le opere abusive realizzate (realizzazione di una unità immobiliare), rilasciato in data 4 ottobre 2011 con numero 883. Non è presente certificato di agibilità

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.

Non c'è condominio costituito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto, 41, piano 1
Trattasi di appartamento è posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore. L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi. Il bene è articolato in un ampio soggiorno con angolo cottura e una camera, quindi si accede alla zona notte dove si trovano due bagni (uno dei quali presenta un gradino interno) e due camere da letto. Completano la proprietà 2 balconi e una piccola loggia dove trova posto la caldaia a gas del riscaldamento autonomo.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 507, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2Valore di stima del bene: € 122.300,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.200,00 €/mq residenziale

Tale indagine è stata integrata con una analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dalle Agenzia del Territorio (OMI) della provincia di Roma, per il Comune di Fonte Nuova. L'area risulta classificata in zona B1 (Centro Urbano) (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2023, territorio del Comune Fonte Nuova, fascia centrale), i valori immobiliari per la tipologia residenziale riportati variano da un minimo di 950,00 euro/mq a un massimo di 1.400 euro/mq per la tipologia di tipo economico.

In considerazione di quanto premesso, dello stato di manutenzione ed uso del bene, risulta applicabile un valore ordinario pari a 1.000,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto, 41, piano 1	122,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 122.300,00	100,00%	€ 122.300,00
				Valore di stima:	€ 122.300,00

Valore di stima: € 122.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	10,00	%

Valore finale di stima: € 110.070,00

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 31/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Clemente Carla

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - CE n. 156 del 1978 (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - permesso di costruire n. 883 del 2011 (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo fotografico (Aggiornamento al 31/05/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto, 41, piano 1
Trattasi di appartamento è posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore. L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi. Il bene è articolato in un ampio soggiorno con angolo cottura e una camera, quindi si accede alla zona notte dove si trovano due bagni (uno dei quali presenta un gradino interno) e due camere da letto. Completano la proprietà 2 balconi e una piccola loggia dove trova posto la caldaia a gas del riscaldamento autonomo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 507, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: In riferimento al Piano Regolatore Generale vigente Approvata con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1383 del 14.03.1996, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 24 - Parte Prima - del 30.08.1996, l'area sulla quale sorge l'immobile è classificata come zona B3. Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A

Prezzo base d'asta: € 110.070,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 321/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.070,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto, 41, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 507, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	122,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione nonostante le diffuse infiltrazioni di acqua presenti in alcuni punti del soffitto e alcuni rivestimenti danneggiati		
Descrizione:	Trattasi di appartamento è posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore. L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi Il bene è articolato in un ampio soggiorno con angolo cottura e una camera, quindi si accede alla zona notte dove si trovano due bagni (uno dei quali presenta un gradino interno) e due camere da letto. Completano la proprietà 2 balconi e una piccola loggia dove trova posto la caldaia a gas del riscaldamento autonomo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Roma 2 il 28/01/2014
Reg. gen. 4224 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 26/10/2022
Reg. gen. 59935 - Reg. part. 42757
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] e per essa [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

