
TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia del C.T.U. Ing. Tarei Luigi, nella procedura 1/2024

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Procedura 1/2024.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.600,00	12

INCARICO

In data 30/07/2024, 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 C.T.U. e in data 31/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Strada comunale della stazione di Castel Madama n. 2, edificio B, interno B, piano T

DESCRIZIONE

Abitazione posta al piano terra di una palazzina di due piani, con la seguente distribuzione interna: soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno.

L'immobile è ubicato all'interno del complesso denominato "Villaggio Acea" in strada comunale della stazione di Castel Madama; il complesso dista circa 6 km dal centro storico del comune di Vicovaro.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Strada comunale della stazione di Castel Madama n. 2, edificio B, interno B, piano T

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Immobile pervenuto all'attuale proprietario da atto di compravendita nel quale il Sig. di essere legalmente separato.

dichiara

CONFINI

Area condominiale su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,70 mq	64,60 mq	1	64,60 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi visura storica allegata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	72	507		A2	2	3,5 vani	78 mq	271,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile, allo stato attuale, e' conforme alla planimetria catastale ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- aggiunta di un spalletta in muratura
- spostamento di una porta
- cambio di destinazione da ripostiglio a bagno
- presenza di soppalchi

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, sia internamente che esternamente, si presenta in stato di conservazione medio-buono; non necessita di urgenti opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile è ubicato all'interno del complesso denominato "Villaggio Acea" a cui si ha accesso dalla strada comunale della stazione di Castel Madama tramite un cancello carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza del 07/07/2008, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche costruttiva dell' immobile sono le seguenti:

- struttura: muratura portante, copertura dell'edificio a tetto con tegole, finitura esterna in intonaco tinteggiato di colore giallo;
- infissi: portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno tamburate, finestre in alluminio vetro-camera con persiane in alluminio verdi;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio;

Lo stato di conservazione dell'immobile e' medio-buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1997 al 27/06/2006	1\1. Codice Fiscale/P.IVA:	TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/1997	8099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/11/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al 07/07/2008	- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, proprietà 1\1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2006	3680	2227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/07/2006	46163	27329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2008	proprietà 1\1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/2008	266150	5689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/07/2008	40560	23149
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

			08/07/2008	97914	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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 09/07/2008
Reg. gen. 40561 - Reg. part. 9189
Quota: 1\1
Importo: € 290.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante:
Data: 07/07/2008
N° repertorio: 266151
N° raccolta: 5690

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l'appartamento oggetto della presente relazione è parte, è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

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

- Concessione in sanatoria prot. n. 1213 del 9 marzo 2007, rilasciata dal Comune di Vicovaro;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 1721 del 10 aprile 2007;
- Certificato di agibilità richiesto in data 14 febbraio 2008;

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

- diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 3.000 (€1.500 oneri e diritti, € 1.500,00 spese tecniche).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 170,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 340,00

Si allega comunicazione dell'amministratore

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Strada comunale della stazione di Castel Madama n. 2, edificio B, interno B, piano T

Abitazione posta al piano terra di una palazzina di due piani, con la seguente distribuzione interna: soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno. L'immobile è ubicato all'interno del complesso denominato "Villaggio Acea" in strada comunale della stazione di Castel Madama; il complesso dista circa 6 km dal centro storico del comune di Vicovaro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 72, Sub. 507, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 64.600,00

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 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:

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

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

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

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 800,00 a €/mq. 1.200,00.

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 prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.000,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 64,60

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Vicovaro, Strada Comunale della Stazione di Castel Madama n.2, edificio B, interno B,piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

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

$$\text{Valutazione commerciale} = \text{mq. } 64,60 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€. } 64.600,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicovaro (RM) - Strada comunale della stazione di Castel Madama n. 2, edificio B, interno B, piano T	64,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 64.600,00	100,00%	€ 64.600,00
				Valore di stima:	€ 64.600,00

Valore di stima: € 64.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 61.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 20/12/2024

Il C.T.U.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Condominiale



TAREI LUIGI
Ordine degli
Ingegneri
della
Provincia di
Roma
Ingegnere
23.12.2024
11:36:40
GMT+02:00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Strada comunale della stazione di Castel Madama n. 2, edificio B, interno B, piano T
Abitazione posta al piano terra di una palazzina di due piani, con la seguente distribuzione interna: soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno. L'immobile è ubicato all'interno del complesso denominato "Villaggio Acea" in strada comunale della stazione di Castel Madama; il complesso dista circa 6 km dal centro storico del comune di Vicovaro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 72, Sub. 507, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 1/2024

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) - Strada comunale della stazione di Castel Madama n. 2, edificio B, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 72, Sub. 507, Categoria A2	Superficie	64,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, sia internamente che esternamente, si presenta in stato di conservazione medio-buono; non necessita di urgenti opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.		
Descrizione:	Abitazione posta al piano terra di una palazzina di due piani, con la seguente distribuzione interna: soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno. L'immobile è ubicato all'interno del complesso denominato "Villaggio Acea" in strada comunale della stazione di Castel Madama; il complesso dista circa 6 km dal centro storico del comune di Vicovaro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. Proietti Roberto.		