
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	8
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.500,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	23

INCARICO

All'udienza del 30/03/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 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 Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T (Coord. Geografiche: 42.02858, 12.80748)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.02858, 12.80748)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Immobile in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 27 già n.3, in zona semicentrale di Marcellina, composto da un unico ambiente collegato con il piano superiore appartamento sub. 2. L'immobile attualmente è utilizzato dalla proprietaria come deposito/ripostiglio.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Appartamentino in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 29 già n.3/A, in zona semicentrale di Marcellina, composto da cucina, bagno e stanza da letto singola, per una superficie utile di mq. collegato con il piano inferiore sub. 1 (bene 1).

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 Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

L'immobile confina con Via Francesco Baracca, altro edificio su particella 138, altra unità immobiliare, cortile distacco particella 186, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

L'immobile confina con Via Francesco Baracca, altro edificio su particella 138, altra unità immobiliare, cortile distacco particella 186, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				e		
Abitazione	35,50 mq	35,50 mq	1	35,50 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				35,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 139, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1
Dal 29/09/1993 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 139, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1
Dal 25/10/2011 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 139, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 Superficie catastale 30 mq Rendita € 41,32 Piano T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 139, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1
Dal 29/09/1993 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 139, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1
Dal 25/10/2011 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 139, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1 Superficie catastale 30 mq Rendita € 30,99 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	139	1		A6	4	1	30 mq	41,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale originaria del 1939 ha subito modifiche rispetto allo stato attuale e dovrà essere aggiornata con pratica docfa presso il catasto, inoltre deve essere aggiornata la toponomastica poichè la numerazione è cambiata, l'ingresso al piano terra è al numero civico 27.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- altra finestra lato cortile 2; eliminazione 1 finestra lato Via F.Baracca 3; Porta collegamento proprietà Giosi F. non più esistente; realizzazione di collegamento con scala interna con il piano primo sub.2; rappresentazione grafica imprecisa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	139	2		A6	3	1	30 mq	30,99 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale originaria del 1939 ha subito modifiche rispetto allo stato attuale e dovrà essere aggiornata con pratica docfa presso il catasto, inoltre deve essere aggiornata la toponomastica poichè la numerazione è cambiata, l'ingresso al piano primo è al numero civico 29 non più 3/a.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1-distribuzione interna; 2-finestra bagno; 3-collegamento con scala interna al piano terra sub.1; 4-rappresentazione grafica imprecisa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia di qualsiasi genere per gli immobili oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia di qualsiasi genere per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

All'esterno l'edificio si presenta in condizioni mediocri, è intonacato con intonaco premiscelato grigio chiaro sul quale non è stata applicata tinteggiatura. Alla base dell'edificio specialmente dalla parte verso Via Francesco Baracca sono presenti segni di umidità ascendente nella muratura con di disgregamento dell'intonaco di base. L'immobile al piano terra nella parte del cortile risulta parzialmente interrato infatti la finestra all'interno alta 80 e larga 65 cm è posta a 80 cm di altezza dal pavimento mentre all'esterno risulta a filo del terreno; nella stessa parete in alto sono presenti alcune macchie di umidità derivanti dalla Scala esterna di accesso all'appartamento del primo piano. La pavimentazione esistente è in in gress porcellanato, l'impianto elettrico è stato realizzato con canalina in pvc esterna con canalina in plastica è presente uno scaldabagno. In sostanza si tratta di un unico ambiente attualmente utilizzato come deposito. Una scala interna in ferro porta al piano superiore (sub.2). Nel complesso L'immobile si presenta in condizioni mediocramente sufficienti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

All'esterno l'edificio si presenta in condizioni mediocri, è intonacato con intonaco premiscelato grigio chiaro sul quale non è stata applicata tinteggiatura. Alla base dell'edificio specialmente dalla parte verso Via Francesco

Baracca sono presenti segni di umidità ascendente nella muratura con di disgregamento dell'intonaco di base. L'accesso all'appartamento del primo piano avviene per mezzo di una scala esterna addossata alla parete del prospetto lato cortile, che permette anche l'accesso all'altra u.i. confinante. L'appartamento è composto da cucina, bagno e una stanza da letto singola di mq. 9, la superficie utile totale interna è di mq. 26,18, la superficie lorda commerciale di mq. 35,50.

Nella cucina si trova una scala interna in ferro di collegamento con il piano terra (sub.1).

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, non sono stati riscontrati problemi o particolari carenze da segnalare.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, è presente una stufa per il riscaldamento e un condizionatore d'aria. Le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale lavabile.

All'esterno i prospetti sono rifiniti con intonaco premiscelato grigio chiaro privo della pittura di rifinitura.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, le persiane in alluminio marrone scuro, il portoncino d'ingresso in ferro vetrato. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Il piccolo edificio è stato costruito con struttura in muratura portante, nel tempo ha subito delle ristrutturazioni e sistemazioni delle quali non esiste documentazione.

Gli impianti sono stati realizzati contemporaneamente a tali attività edilizie di sistemazione dello stato attuale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Il piccolo edificio è stato costruito con struttura in muratura portante, nel tempo ha subito delle ristrutturazioni e sistemazioni delle quali non esiste documentazione.

Gli impianti sono stati realizzati contemporaneamente a tali attività edilizie di sistemazione dello stato attuale. La copertura della parte di fabbricato analizzata è composta da un tetto a unica falda in legno rifinito con tegole in

cotto del tipo portoghese.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

L'immobile è a disposizione della debitrice esecutata, attualmente è adibito a magazzino con la presenza di suppellettili, mobili, materiale vario e legname.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

L'immobile è abitato dalla della debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1993 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Coppi	29/09/1993	101971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	19/10/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Vocaturo Cesare	25/10/2011	969	715
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	23/11/2011		38818	
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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1993 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Coppi	29/09/1993	101971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	19/10/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vocaturo Cesare	25/10/2011	969	715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	23/11/2011		38818
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2023
Reg. gen. 19977 - Reg. part. 13646
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2023

Reg. gen. 19977 - Reg. part. 13646
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

si richiama quanto riportato nel successivo paragrafo relativo al bene 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Il PRG vigente di Marcellina è stato adottato con delibera consiliare n. 61 26/3/1985, la costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1/9/1967, esiste un primo accatastamento del 1939 relativo al piano terra.

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Marcellina (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. : "B2" di completamento – aree edificate con prevalenza a destinazione residenziale", in tale zona sono comprese le parti del territorio e le zone destinate alla residenza e ai servizi e impianti di interesse generale, ricadono tutte le parti del territorio con prevalenza a destinazione residenziale prossime al centro cittadino.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area "sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani" e quindi risulta regolata dall'art. 27, l'area è sottoposta ai vincoli paesaggistici individuati con le tavole B del PTPR relativamente ai beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze paesaggistiche e fa parte delle aree tutelate per legge "vincoli ricognitivi" relativamente al Parco naturale Regionale "Monti Lucretili".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

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.

Si tratta di una costruzione eseguita prima del 1939 e regolarmente accatastata in data 31/10/1939, per cui dal punto di vista urbanistico risulta legittimo quanto riportato in catasto.

E' stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellina per verificare l'esistenza o meno di documentazione tecnica abilitativa riguardante l'immobile ma senza rinvenire nulla.

Per quanto riguarda il piano terra sono state riscontrate alcune difformità già indicate nel paragrafo riguardante la planimetria catastale, che sono le seguenti:

esistenza di altra finestra lato cortile; eliminazione di 1 finestra lato Via F.Baracca; porta di collegamento con proprietà Giosi F. non più esistente; realizzazione di collegamento con scala interna con il piano primo sub.2 per cui si tratta di un accorpamento di 2 unità immobiliari.

Le anomalie riscontrate possono essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico con la presentazione presso il Comune di Marcellina di una CILA/SCIA in sanatoria per modifiche interne, per modifiche dei prospetti e per

la fusione delle due unità immobiliari (SUB1+SUB2); in alternativa si può optare per la regolarizzazione dei prospetti e degli interni, eliminando la scala di collegamento per ripristinare l'unità immobiliare autonoma. Per le operazioni di regolarizzazione su indicate si stima un costo totale di €2.600,00 relativo alle attività professionali tecniche, agli oneri urbanistici e per la pratica docfa di aggiornamento della planimetria catastale. Importo che verrà decurtato dalla stima immobiliare finale.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

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.

Come detto si tratta di una costruzione eseguita prima del 1939 e regolarmente accatastata in data 31/10/1939, per cui dal punto di vista urbanistico risulta legittimo quanto riportato in catasto.

E' stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellina per verificare l'esistenza o meno di documentazione tecnica abilitativa riguardante l'immobile ma senza rinvenire nulla.

Anche al piano primo sono state riscontrate alcune difformità che sono le seguenti:

1-distribuzione interna; 2-apertura finestra bagno; 3-collegamento con scala interna al piano terra sub.1 per l'accorpamento di due u.i.

Come nel piano terra le anomalie riscontrate possono essere regolarizzate urbanisticamente con la presentazione di una CILA/SCIA in sanatoria per modifiche interne, per modifiche dei prospetti e per la fusione delle due unità immobiliari (SUB1+SUB2); in alternativa si può optare per l'eliminazione della scala di collegamento per ripristinare l'unità immobiliare autonoma.

Per le operazioni di regolarizzazione su indicate si stima un costo totale di €2.600,00 relativo alle attività professionali tecniche, agli oneri urbanistici e per la pratica docfa di aggiornamento della planimetria catastale. Importo che verrà decurtato dalla stima immobiliare finale.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene

oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Marcellina, in zona periferica ai margini del territorio principale comunale ai fini della valutazione di mercato, abbastanza vicino al centro storico.

Per quanto riguarda la vendita i due beni sono stati accorpati in un unico lotto essendo di fatto uniti tra di essi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T
Immobile in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 27 già n.3, in zona semicentrale di Marcellina, composto da un unico ambiente collegato con il piano superiore appartamento sub. 2. L'immobile attualmente è utilizzato dalla proprietaria come deposito/ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 139, Sub. 1, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.016,00
L'appartamento pur risultando decentrato è abbastanza vicino al centro cittadino.
In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.
Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., i beni immobili nel contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.
In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore medio di €. 820,00 ad un massimo di €.1.160,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€.820,00+1160)/2 = €.1980/2 = €. 990,00$
Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.
Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.
Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 35,50

valore di riferimento determinato €. 990,00 al mq.

coefficiente di vetustà $C1=0,95$

coefficiente di panoramicità $C2=0,95$

coefficiente di luminosità $C3=0,95$

coefficiente di conservazione/manutenzione $C4=0,95$

si ottiene il coefficiente da applicare $(0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) = 0,8145$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. 990,00 x 0,8145 = €. 806,36 arrotondato €.806,00/mq

Valore determinato: mq.36,00x806,00€/mq.= €.29.016,00

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione

planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in €. 2.600,00;

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1
 Appartamento in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 29 già n.3/A, in zona semicentrale di Marcellina, composto da cucina, bagno e stanza da letto singola, per una superficie utile di mq. collegato con il piano inferiore sub. 1 (bene 1).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 139, Sub. 2, Categoria A6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.050,50
 Si assume il valore di riferimento calcolato, si determinano i coefficienti di merito in riferimento alle caratteristiche principali e le qualità del bene posto al primo piano.
 Si individuano 4 coefficienti principali come per il bene 1.
 Sintesi della stima sintetica:
 superficie commerciale complessiva mq. 35,50
 valore di riferimento determinato €. 990,00 al mq.
 coefficiente di vetustà C1=1,00
 coefficiente di panoramicità C2=1,00
 coefficiente di luminosità C3=0,98
 coefficiente di conservazione/manutenzione C4=0,96
 si ottiene il coefficiente da applicare $(1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,96) = 0,9408$
 valore di riferimento al mq. aggiornato €. $990,00 \times 0,9408 = € 931,39$ arrotondato a €.931,00/mq
 Valore determinato: mq.35,50x931,00€/mq.= €33.050,50
 dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:
 dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.
 - un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in €. 2.600,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T	36,00 mq	806,00 €/mq	€ 29.016,00	100,00%	€ 29.016,00
Bene N° 2 - Appartamento Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1	35,50 mq	931,00 €/mq	€ 33.050,50	100,00%	€ 33.050,50
Valore di stima:					€ 62.066,50

Valore di stima: € 62.066,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale piano terra	2600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale piano primo	2600,00	€
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	159,85	€

Valore finale di stima: € 50.500,00

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 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - All.003-VisStoricaFg2-Part139-Sub01
- ✓ Altri allegati - All.004-VisStoricaFg2-Part139-Sub02
- ✓ Altri allegati - All.005-PlanimetrieCatastali
- ✓ Altri allegati - All.006-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.007-Ispezione-Ipotecaria-CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T
Immobile in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 27 già n.3, in zona semicentrale di Marcellina, composto da un unico ambiente collegato con il piano superiore appartamento sub. 2. L'immobile attualmente è utilizzato dalla proprietaria come deposito/ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 139, Sub. 1, Categoria A6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: si richiama quanto riportato nel successivo paragrafo relativo al bene 2.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1
Appartamentino in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 29 già n.3/A, in zona semicentrale di Marcellina, composto da cucina, bagno e stanza da letto singola, per una superficie utile di mq. collegato con il piano inferiore sub. 1 (bene 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 139, Sub. 2, Categoria A6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG vigente di Marcellina è stato adottato con delibera consiliare n. 61 26/3/1985, la costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1/9/1967, esiste un primo accatastamento del 1939 relativo al piano terra. Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Marcellina (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. : "B2" di completamento - aree edificate con prevalenza a destinazione residenziale", in tale zona sono comprese le parti del territorio e le zone destinate alla residenza e ai servizi e impianti di interesse generale, ricadono tutte le parti del territorio con prevalenza a destinazione residenziale prossime al centro cittadino. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area "sistema del paesaggio insediativo - paesaggio degli insediamenti urbani" e quindi risulta regolata dall'art. 27, l'area è sottoposta ai vincoli paesaggistici individuati con le tavole B del PTPR relativamente ai beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze paesaggistiche e fa parte delle aree tutelate per legge "vincoli ricognitivi" relativamente al Parco naturale Regionale "Monti Lucretili".

Prezzo base d'asta: € 50.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 139, Sub. 1, Categoria A6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	All'esterno l'edificio si presenta in condizioni mediocri, è intonacato con intonaco premiscelato grigio chiaro sul quale non è stata applicata tinteggiatura. Alla base dell'edificio specialmente dalla parte verso Via Francesco Baracca sono presenti segni di umidità ascendente nella muratura con di disgregamento dell'intonaco di base. L'immobile al piano terra nella parte del cortile risulta parzialmente interrato infatti la finestra all'interno alta 80 e larga 65 cm è posta a 80 cm di altezza dal pavimento mentre all'esterno risulta a filo del terreno; nella stessa parete in alto sono presenti alcune macchie di umidità derivanti dalla Scala esterna di accesso all'appartamento del primo piano. La pavimentazione esistente è in in gress porcellanato, l'impianto elettrico è stato realizzato con canalina in pvc esterna con canalina in plastica è presente uno scaldabagno. In sostanza si tratta di un unico ambiente attualmente utilizzato come deposito. Una scala interna in ferro porta al piano superiore (sub.2). Nel complesso L'immobile si presenta in condizioni mediocramente sufficienti.		
Descrizione:	Immobile in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 27 già n.3, in zona semicentrale di Marcellina, composto da un unico ambiente collegato con il piano superiore appartamento sub. 2. L'immobile attualmente è utilizzato dalla proprietaria come deposito/ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è a disposizione della debitrice eseguita, attualmente è adibito a magazzino con la presenza di suppellettili, mobili, materiale vario e legname.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Francesco Baracca, 29, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 139, Sub. 2, Categoria A6	Superficie	35,50 mq
Stato conservativo:	All'esterno l'edificio si presenta in condizioni mediocri, è intonacato con intonaco premiscelato grigio chiaro sul quale non è stata applicata tinteggiatura. Alla base dell'edificio specialmente dalla parte verso Via Francesco Baracca sono presenti segni di umidità ascendente nella muratura con di disgregamento dell'intonaco di base. L'accesso all'appartamento del primo piano avviene per mezzo di una scala esterna addossata alla parete del prospetto lato cortile, che permette anche l'accesso all'altra u.i. confinante. L'appartamento è composto da cucina, bagno e una stanza da letto singola di mq. 9, la superficie utile totale interna è di mq. 26,18, la superficie lorda commerciale di mq. 35,50. Nella cucina si trova una scala interna in ferro di collegamento con il piano terra (sub.1). All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, non sono stati riscontrati problemi o particolari carenze da segnalare. La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, è		

	presente una stufa per il riscaldamento e un condizionatore d'aria. Le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale lavabile. All'esterno i prospetti sono rifiniti con intonaco premiscelato grigio chiaro privo della pittura di rifinitura. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, le persiane in alluminio marrone scuro, il portoncino d'ingresso in ferro vetrato. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazioni.
Descrizione:	Appartamentino in piccolo fabbricato in Via Francesco Baracca n. 29 già n.3/A, in zona semicentrale di Marcellina, composto da cucina, bagno e stanza da letto singola, per una superficie utile di mq. collegato con il piano inferiore sub. 1 (bene 1).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dalla debitrice esecutata.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 27, PIANO T

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2023
Reg. gen. 19977 - Reg. part. 13646
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA FRANCESCO BARACCA, 29, PIANO 1

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2023
Reg. gen. 19977 - Reg. part. 13646
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura