
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 449/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOC.COOP ARL

Codice fiscale: 01275240586

00100 - Roma (Rm)

contro



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
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
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	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 449/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

INCARICO

In data 16/07/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 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 Capena (RM) - Strada Provinciale Morlupo Capena n.25, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da cucina, una camera, piccolo wc e ampio terrazzo a livello .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Strada Provinciale Morlupo Capena n.25, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa e i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U..

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con p.lla 579, ad Est con p.lla 224 a sud con p.lla 580.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,50 mq	33,70 mq	1	33,70 mq	0,00 m	
Terrazza	83,46 mq	83,46 mq	0,25	20,86 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1981 al 01/01/1992	[REDACTED], nato a Brescia (BS) il 30.07.1951 c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni [REDACTED] A nata a Rocchetta e Croce (CE) il 26.10.1947, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 224, Sub. 503 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 37,18 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 25/10/2006	[REDACTED], nato a Brescia (BS) il 30.07.1951 c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni [REDACTED] nata a Rocchetta e Croce (CE) il 26.10.1947, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 581, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 167,85 Piano 1
Dal 25/10/2006 al 30/10/2006	[REDACTED], nato a Brescia (BS) il 30.07.1951 c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni [REDACTED] nata a Rocchetta e Croce (CE) il 26.10.1947, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 581, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Piano 1
Dal 30/10/2006 al 21/04/2008	[REDACTED] D, nato a Roma il 29.01.1944, c.f. [REDACTED], proprietà per 3/10 in separazione dei	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 581, Sub. 502 Categoria A4

	beni; [REDACTED] nata a Roma il 03.02.1946, c.f. [REDACTED] proprietà per 3/10 in separazione dei beni ; [REDACTED] nato a Roma il 12.07.1975 c.f. [REDACTED] proprietà per 4/10	Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 167,85 Piano 1
Dal 21/04/2008 al 17/09/2015	[REDACTED] nato a Roma il 04.02.1971, c.f. [REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 581, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 167,85 Piano 1
Dal 17/09/2015 al 15/01/2025	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 in separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 581, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 167,85 Piano 1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	581	502		A4	2	2,5	44 mq	167,85 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto con la sola eccezione che la porta sulla parete tra cucina e camera da letto si trova spostata verso la parete che confina con l'esterno e il terrazzo e non verso la parete di fondo così come si vede nell'elaborato grafico allegato 5.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile è in discreto stato manutentivo , è a disposizione dell'esecutato , non risulta quindi locato a terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato conservativo. è arredato nell'essenziale.

L'altezza dell'abitazione non è regolare di 2,70 mt, ma di 2,00 mt, non consentendo di dichiarare abitabile l'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza le cui parti comuni risultano il vano scale e l'androne d'ingresso del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco in muratura portante

Esposizione: l'immobile ha un unico affaccio a sud sulla terrazza di pertinenza che a sua volta affaccia sulla strada.

Altezza interna utile: 2,00 metri

Str. verticali: muratura portante in blocchetti

Solai: laterocemento

Copertura: piana a terrazzo calpestabile

Manto di copertura: manto impermeabilizzante + pavimentazione

Pareti esterne ed interne: murature esterne intonacate, tramezzi interni in muratura di mattoni forati,

Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio per la portafinestra che dà sul terrazzo mentre i finestroni bassi hanno apertura a vasistas, porte interne tamburate, portoncino d'ingresso in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V , impianto idrico sottotraccia, l'immobile non ha impianto termico, è presente solo un generatore di aria calda elettrico nel bagno.

Terrazzo ad uso esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta essere libero, a disposizione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1981 al 30/10/2006	[REDACTED], nato a Brescia (BS) il 30.07.1951 c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni ; [REDACTED] nata a Rocchetta e Croce (CE) il 26.10.1947, c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 in comunione dei beni; Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Alessandro Mattiangeli	17/11/1981	5086	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/12/1981		26846
		Registrazione			
Dal 30/10/2006 al 21/04/2008	[REDACTED], nato a Roma il 29.01.1944, c.f. [REDACTED], proprietà per 3/10 in separazione dei beni; [REDACTED] nata a Roma il 03.02.1946, c.f. [REDACTED], proprietà per 3/10 in separazione dei beni ; [REDACTED], nato a Roma il 12.07.1975 c.f. [REDACTED], proprietà per 4/10 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Togandi Giuseppe	30/10/2006	4925	2641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/11/2006	72464	43257
		Registrazione			
Dal 21/04/2008 al 17/09/2015	[REDACTED], nato a Roma il 04.02.1971, c.f. [REDACTED], proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. De Rienzi Adolfo	21/04/2008	26360	11536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/04/2008	25034	13840
		Registrazione			
Dal 17/09/2015	[REDACTED], proprietà 1/1 in separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Togandi Fabiana	17/09/2015	15278	9678

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/09/2015	36922	26456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ricci Fiorenzo piena proprietà in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione A garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2015
Reg. gen. 36923 - Reg. part. 5949
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOC.COOP ARL
Contro [REDACTED]
Capitale: € 48.000,00
Rogante: Notaio Togandi Fabiana
Data: 17/09/2015
N° repertorio: 15279
N° raccolta: 9673

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/12/2023
Reg. gen. 71948 - Reg. part. 51875
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOC.COOP ARL
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona B di "completamento" del P.R.G., sottozona B1.

L'immobile non risulta vincolato paesaggisticamente secondo le Tavole A e B del vigente P.T.P.R. in quanto si

trova in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (Tav. A) e in zona "Aree Urbanizzate" (Tav. B)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato anteriormente al 1967 così come riportato nell'atto di compravendita, è stata rilasciata in seguito dal Comune di Capena la Concessione Edilizia n. 6 del 17/05/1983 rilasciata per consolidamento restauro ed ampliamento di fabbricato esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, allegato all'atto di compravendita (Allegato 3)
- 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.

Nella Concessione Edilizia n. 6 del 17/05/1983 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è riportata come un unico vano a destinazione ripostiglio in quanto di altezza di 1,95 m non sufficiente per ambienti ad uso residenziale.

Nello stato di fatto l'immobile è stato adibito invece a piccolo appartamento con cucina camera e bagno e terrazzo di pertinenza attraverso la realizzazione di tramezzature e impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Strada Provinciale Morlupo Capena n.25, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso con angolo cottura, una camera, piccolo wc e ampio terrazzo a livello .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 581, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.483,00

SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere abusive individuate:

Nella Concessione Edilizia n. 6 del 17/05/1983 rilasciata per consolidamento restauro ed ampliamento di fabbricato esistente, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è riportata come un unico vano a destinazione ripostiglio in quanto di altezza di 1,95 m non sufficiente per ambienti ad uso residenziale. Il cambio di destinazione d'uso a residenziale non è mai stato autorizzato urbanisticamente né con Condono Edilizio e non è sanabile in quanto l'altezza effettiva misurata il loco è di soli 2,00 m.

L'immobile risulta residenziale solo catastalmente senza che ci sia un cambio di destinazione d'uso urbanistico approvato, pertanto in realtà si tratta di locale ripostiglio non residenziale.

Inoltre sono state fatte modifiche della distribuzione interna attraverso la realizzazione di alcuni tramezzi, che peraltro non corrispondono perfettamente alla planimetria catastale, ed è stato realizzato un bagno.

Sanatoria opere abusive individuate:

Le uniche opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia che possono essere sanate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria sono quelle di realizzazione delle tramezzature interne, il bagno andrebbe rimosso in quanto non c'è l'altezza minima necessaria che è di 2,40 m.

I Costi per la redazione e presentazione della CILA in Sanatoria sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Capena per la C.I.L.A. in Sanatoria € 100,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 1.600,00;

Sanzione per C.I.L.A. in Sanatoria € 1000,00.

I Costi per la rimozione del bagno ammontano ad € 2000,00 circa compreso il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta.

TOTALE SPESE € 3.600,00

Inoltre il cambio di destinazione d'uso non sanabile porterà ad un abbattimento del prezzo dell'immobile che sarà valutato il 50% del prezzo stimato come abitazione.

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate.

Superficie Commerciale Totale 54,56 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per il Comune di Capena e per la zona in questione "Zona B1 - Centrale - " Centro Abitato (Via Guglielmo Marconi)":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Abitazioni Civili in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 900 €/mq valore massimo 1300 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni civili in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 766,00/mq ad un massimo di €.1275,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 833,00 €/mq

Valore max = 1287,50 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1060,25 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Anticoli Corrado che il coefficiente sia pari a non più di 0,9.

(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità

edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato e in discreto stato manutentivo;
si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

essendo nel caso specifico gli affacci solo su un lato su strada , si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM_{medio} * Coef.differenziazione =$

$= 1060,25,00 * (0,9 * 0,8 * 0,9) = 687,04$ arrotondato 687,00 €/mq

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

$VUA = 687,00 \text{ €/mq}$

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$VDM = VUA * Superficie\ Commerciale = 687,00 \text{ €/mq} * 54,56 \text{ mq} = 37.482,72$

Valore di mercato = € 37.482,72

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€. 37.483,00 (euro trentasettemilaquattrocentottantatre/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 33.734,70 (euro trentatremilasettecentotrentaquattro/70) ad un massimo di € 41.231,30 (euro quarantunomiladuecentotrentuno/30) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 07/01/2025.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 37.483,00
ABBATTIMENTO DEL PREZZO PER DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE NON SANABILE	€ 18.741,50
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 16.867,00
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 3.600,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 13.267,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto delle decurtazioni e degli abbattimenti
Bene N° 1 - Appartamento Capena (RM) - Strada Provinciale Morlupo Capena n.25, piano 1	54,56 mq	687,00 €/mq	€ 37.483,00	100,00%	€ 13.267,00
Valore di stima:					€ 13.267,00

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 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Strada Provinciale Morlupo Capena n.25, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da cucina, una camera, piccolo wc e ampio terrazzo a livello .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 581, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona B di "completamento" del P.R.G., sottozona B1.
L'immobile non risulta vincolato paesaggisticamente secondo le Tavole A e B del vigente P.T.P.R. in quanto si trova in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (Tav. A) e in zona "Aree Urbanizzate" (Tav. B)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 449/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capena (RM) - Strada Provinciale Morlupo Capena n.25, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 581, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	54,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile non si trova in buono stato conservativo. è arredato nell'essenziale. L'altezza dell'abitazione non è regolare di 2,70 mt, ma di 2,00 mt, non consentendo di dichiarare abitabile l'unità immobiliare.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, composto da cucina, una camera, piccolo wc e ampio terrazzo a livello .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Giudice: dott. Francesco Lupia

Ruolo generale: 449/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

**BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI ROMA
SOC. COOP A R.L.**

contro





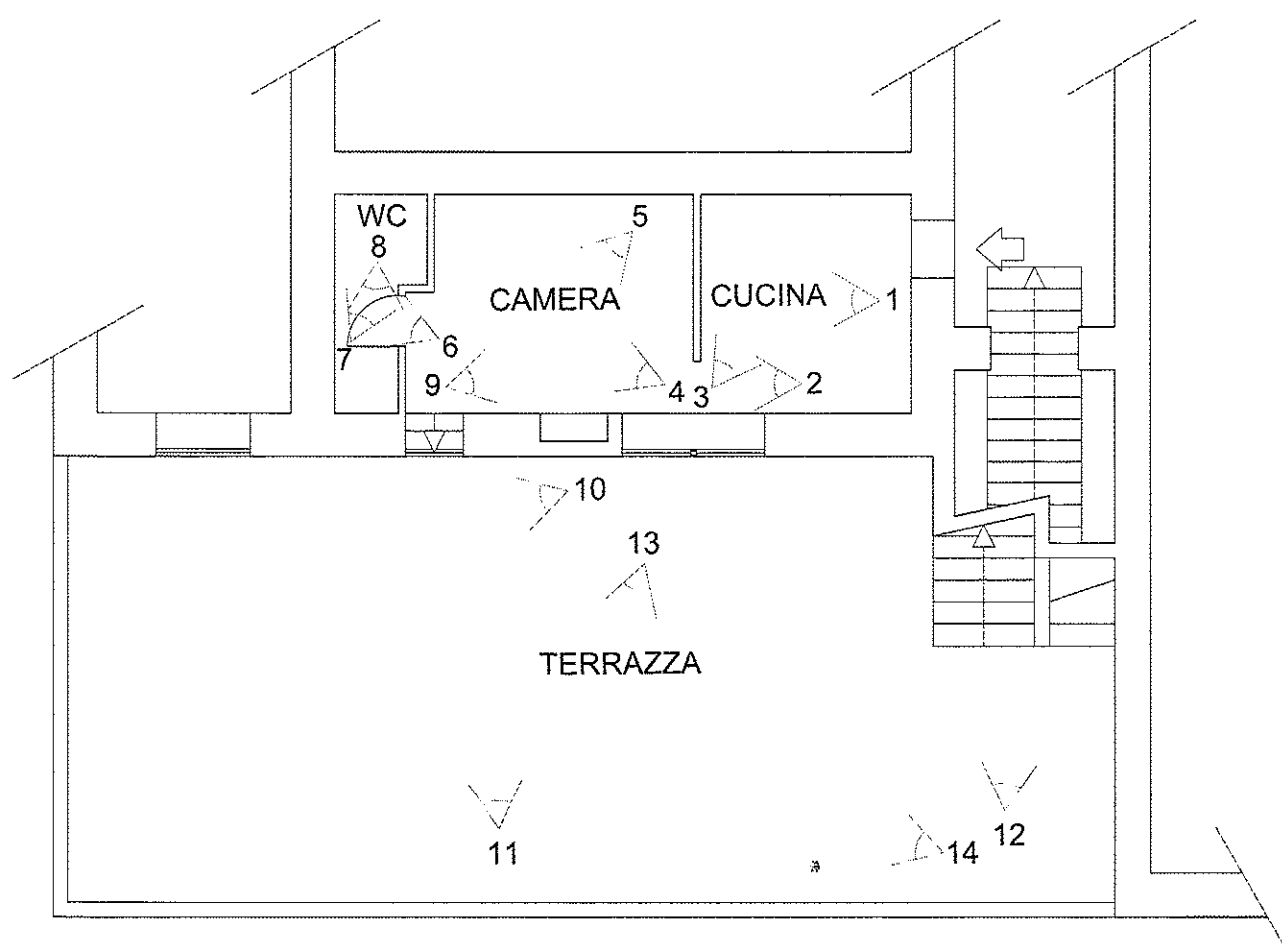
ARCH. ELSA OCCHIONERO

STUDIO DI BIOARCHITETTURA

Feng Shui

Via Salvador Allende, 24
00010 Loc. Bivio di S. Polo, Tivoli (RM)
e-mail: arch.elsa@hotmail.it cell. 333.3730017
pec: e.occhionero@pec.archrm..it

PUNTI DI SCATTO



PIANO PRIMO Scala 1:100

FG.7 P.LLA 581. SUB 502 - CAPENA
STRADA PROVINCIALE 17A MORLUPO-CAPENA n°25

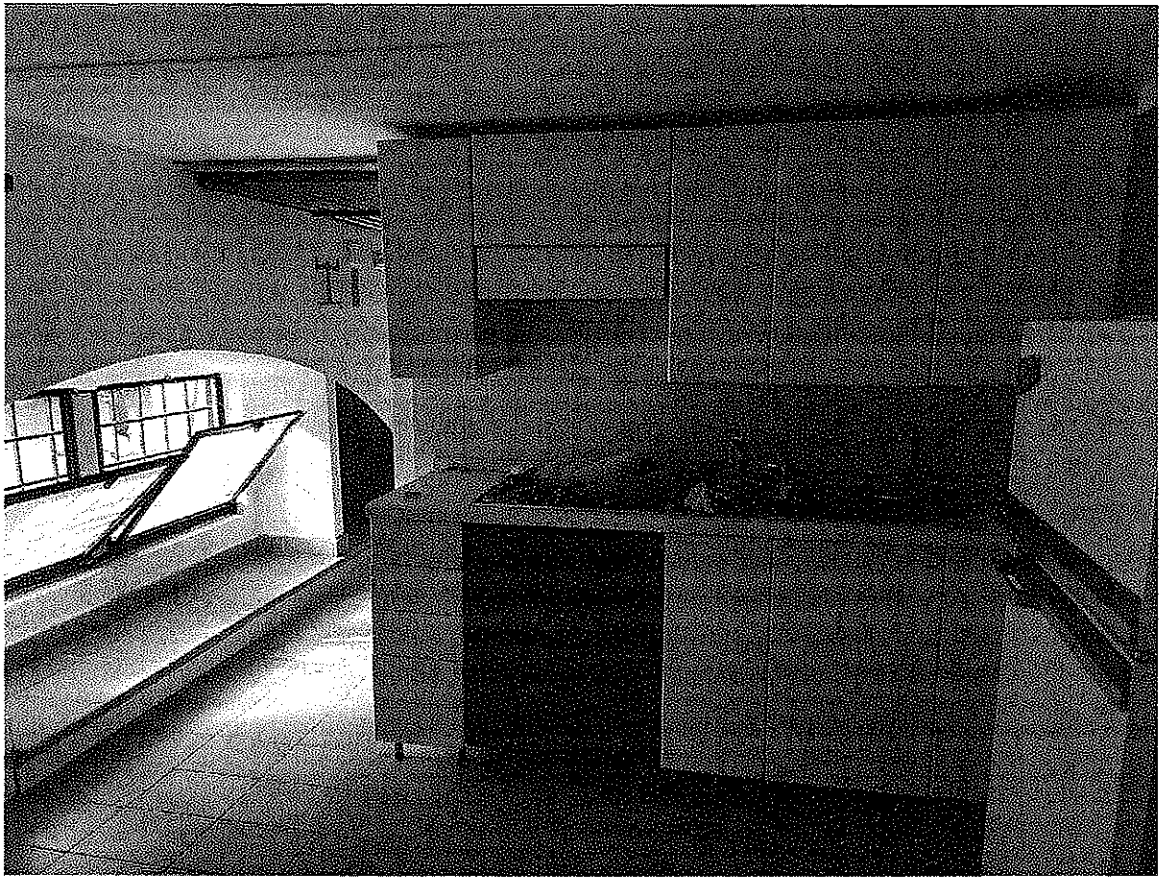


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

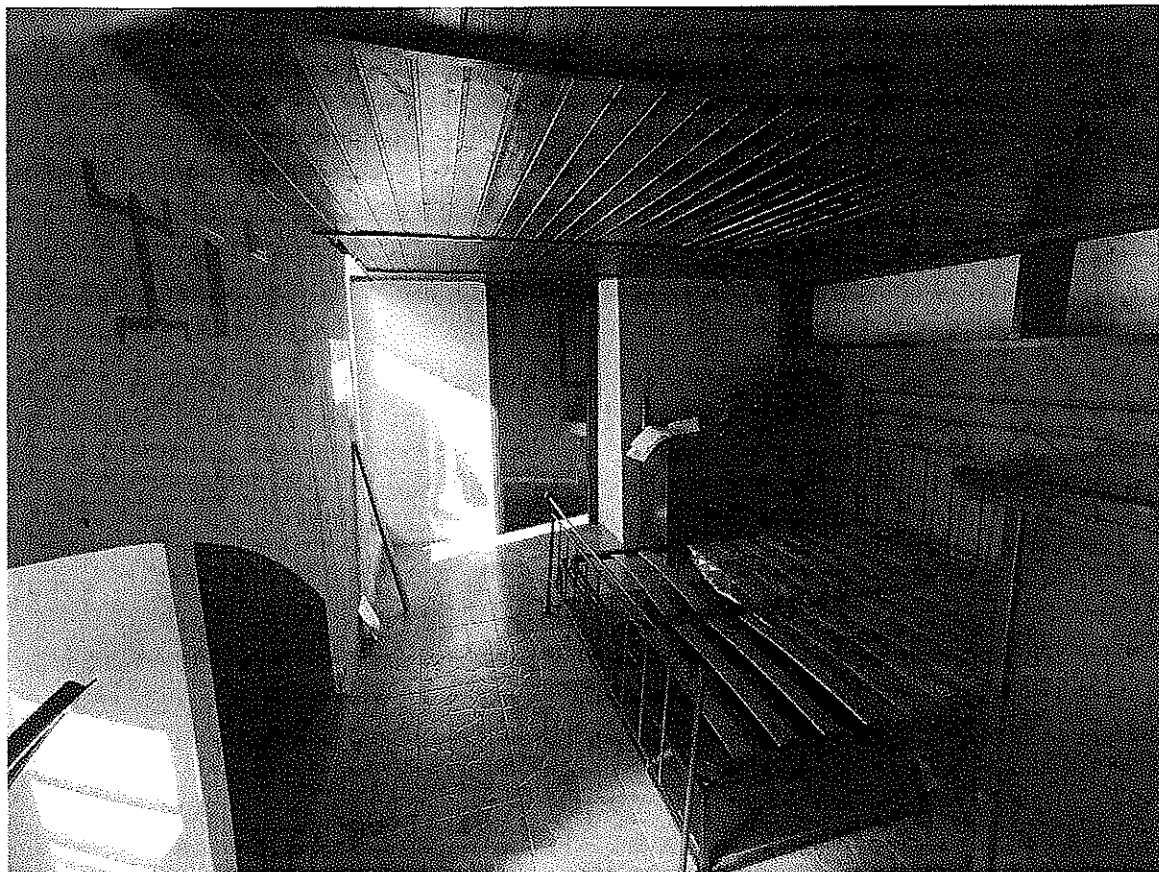


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

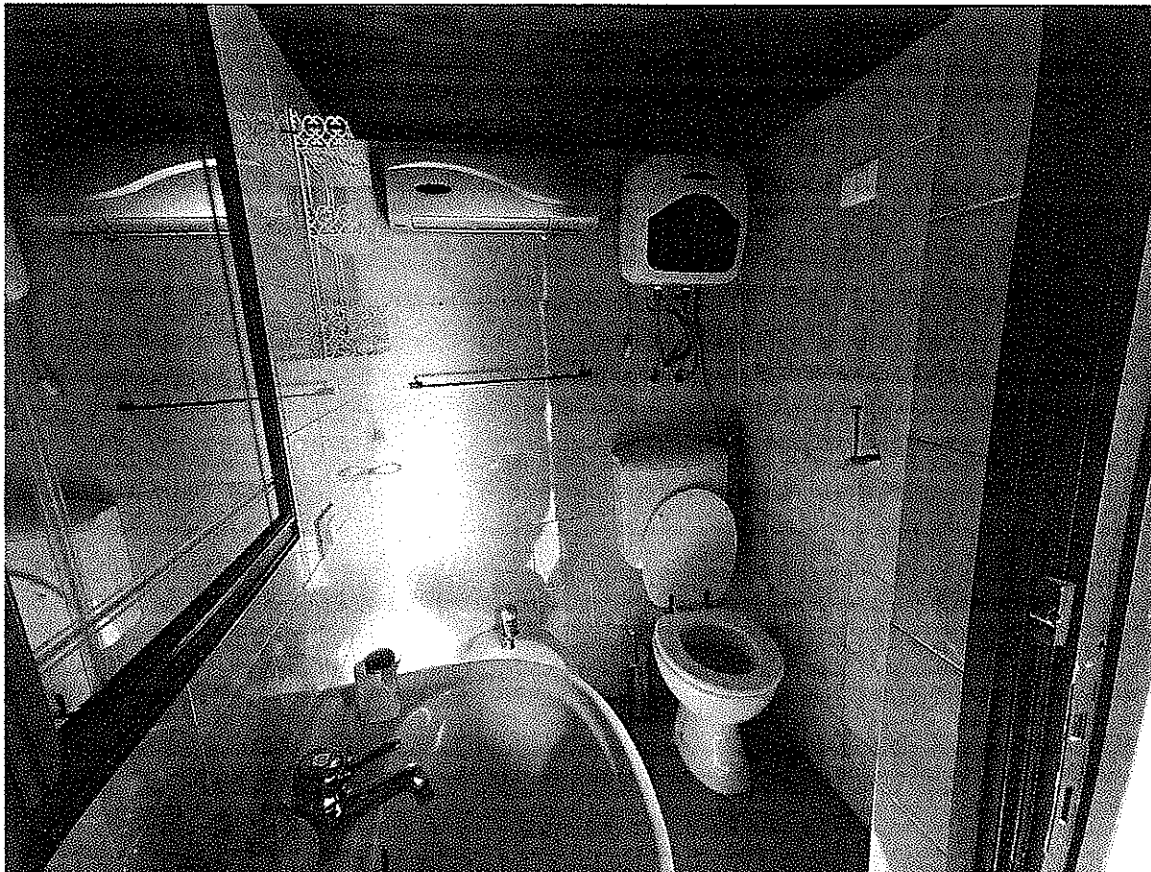


FOTO 7



FOTO 8

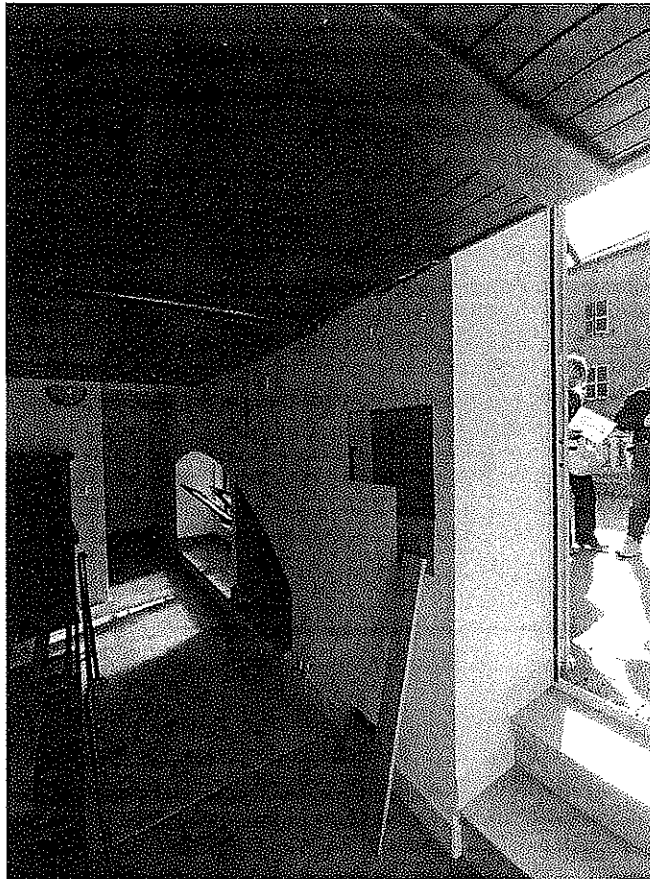


FOTO 9

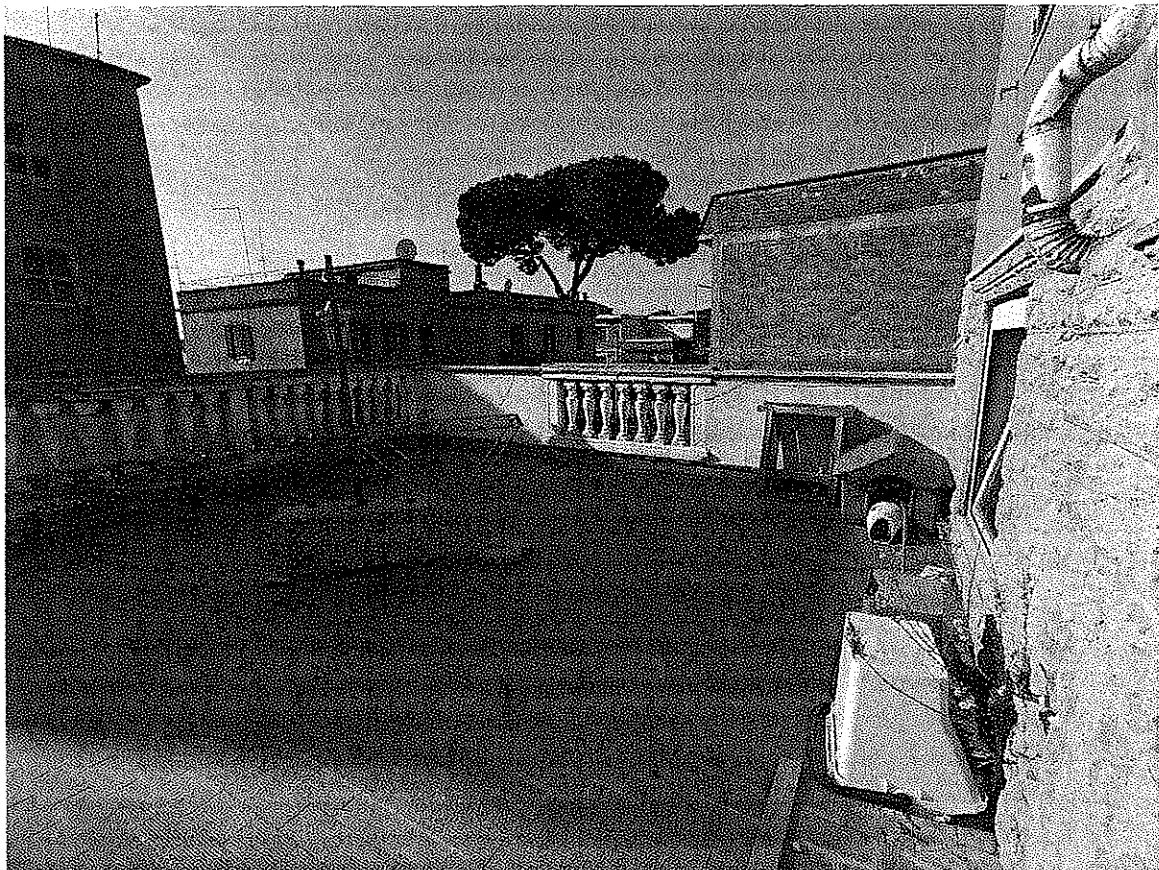


FOTO 10



FOTO 11

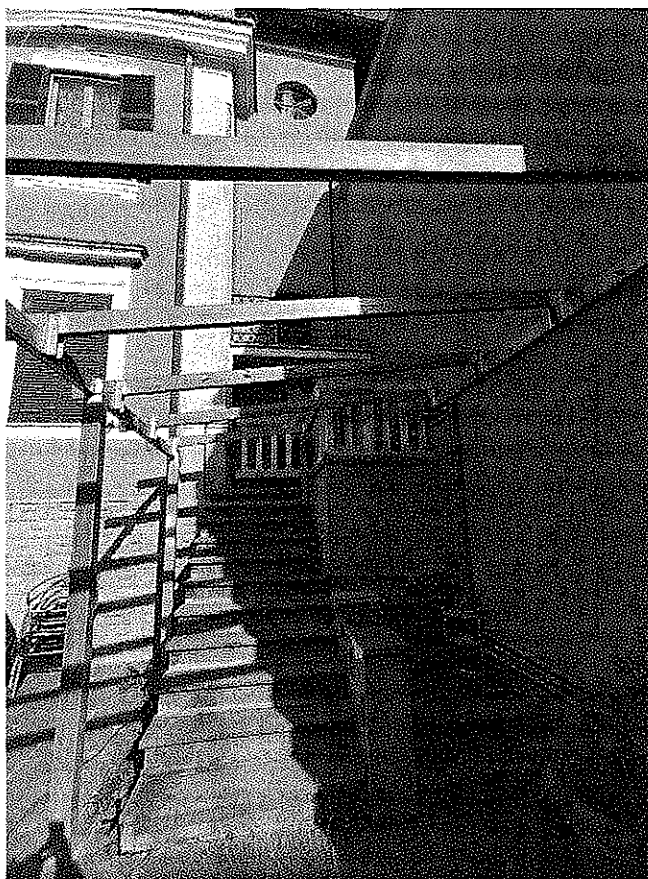


FOTO 12



FOTO 13

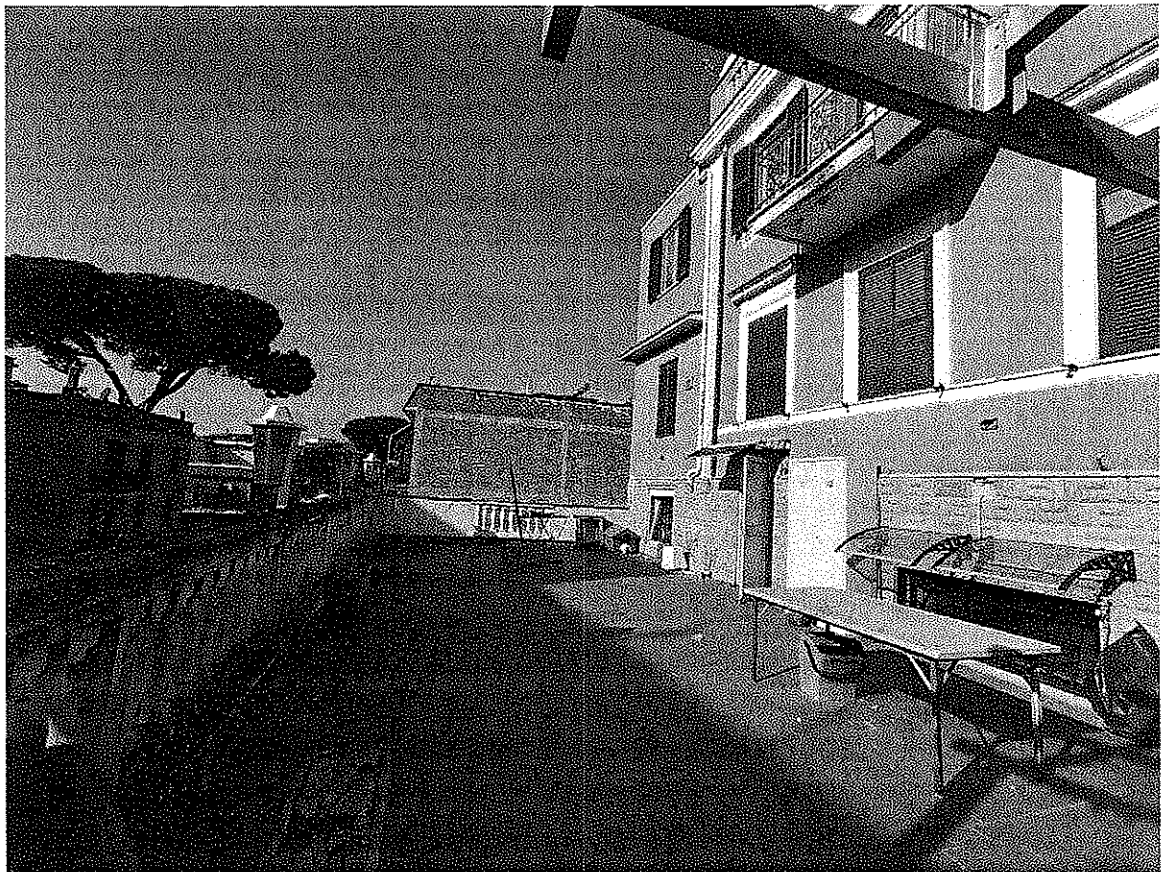


FOTO 14