

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franzetti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 03/11/2022, il sottoscritto Geom. Franzetti Daniele, con studio in Via Santa Lucia 286 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studiofranzetti@gmail.com, PEC daniele.franzetti@geopec.it, Tel. 06 31050717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 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 Arsoli (RM) - Via Nazionale Tiburtina 34, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°2'46,2876", 13°0'49.0896")

DESCRIZIONE

immobile da ristrutturare sito al piano S1 ed S2 (cantina) di una palazzina ad Arsoli adiacente la Stazione Ferroviaria.

L'immobile è totalmente da ristrutturare in quanto è sprovvisto di pavimenti, rivestimenti, impianti e solaio in due camere.

L'immobile è composto da 4 stanze, un wc, un ripostiglio, ed un accessorio, mentre al piano sottostante è presente un magazzino di circa 34 mq

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 Arsoli (RM) - Via Nazionale Tiburtina 34, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato costruito antecedentemente il 1939; non sono stati trovati documenti che attestino la regolarità urbanistica, ma solamente la piantina d'impianto catastale.

L'immobile è stato venduto dai Sigg.ri **** Omissis **** ai Sigg. **** Omissis **** con atto del Not. Valente Mattia in data 30/03/2006 con rep. 18138

Premesso quanto sopra descritto, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto rep. 18138 del 30/03/2006 i Sigg.ri **** Omissis **** acquistano dai Sigg.ri # ## la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento

CONFINI

L'immobile comprende la totalità del piano S1, quindi verso la stazione ferroviaria risulta interrato, mentre verso Via Rosa Graziani risulta al piano 1



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	79,21 mq	102,09 mq	1	102,09 mq	3,00 m	s1
Magazzino	34,20 mq	34,20 mq	0,25	8,55 mq	3,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				110,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,64 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 1,00 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 157, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 352,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 157, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 21.304,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 28/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 3.161,00 Piano T
Dal 30/03/2006 al 28/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 157, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 3.161,00 Piano T
Dal 30/03/2006 al 28/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 157, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 213.014,00 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	157	4		A4	2	5.5	123 mq	213014 €	1	
	1	157	3		C2	3	34	34 mq	3161 €	T	

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastale sono difformi dallo stato attuale in quanto, al Catasto fabbricati, sono state assegnate ad altri immobili o facenti parte di unità immobiliari soppresse



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc e la documentazione risulta completa



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non risulta agibile in quanto necessita di ristrutturazione: non sono presenti impianti, il solaio in due camere ed è privo di pavimenti, rivestimenti e servizi igienici

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta fa parte del condominio di Piazzale della Stazione 9 pertanto la parte comune con altre unità

immobiliari è solamente la copertura in quanto tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: mt 3,00

Str. verticali: Pilastri in muratura portante

Solai: in laterocemento

Copertura: a falde inclinate

Pareti esterne ed interne: il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato, mentre le pareti interne, sono tinteggiate ma in cattivo stato di manutenzione

Pavimentazione interna: la pavimentazione dell'appartamento è allo stato grezzo

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in legno, vetro singolo, mentre gli interni sono in legno tamburato entrambi in cattivo stato di manutenzione



Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'immobile è sprovvisto di impianti
Magazzino: locale magazzino al piano sottostante allo stato grezzo



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2003 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate RM 1	19/10/2004	15	345		
Dal 30/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattia Valente	30/03/2006	18138	6992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 2	21/04/2006	24969	13806
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 21/04/2006
Reg. gen. 24970 - Reg. part. 7162
Quota: 100
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Spese: € 34.798,50
Interessi: € 130.201,50
Percentuale interessi: 7,03 %
Rogante: Valente Matta
Data: 30/03/2006
N° repertorio: 18139
N° raccolta: 6993



NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato con DGRL 6763 del 9/10/1984
Zona G per servizi privati, sottozona G1 art. 32 NTA

PTPR

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - art. 28 delle norme
Tav. B: Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto - art. 46 delle norme

USI CIVICI

Sulla base della cartografia redatta dal Tecnico Demaniale, Arch. Stefania Mazzoli, per conto del Comune di Arsoli, l'area oggetto del presente certificato non risulta gravata da uso civico

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sulla base della cartografia in dotazione all'ufficio, l'area in oggetto non risulta interessata dal vincolo idrogeologico



REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

Immobili conformi alle Planimetrie Catastali d'impianto (1939/1940)



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.

Immobili in stato di abbandono in quanto sono state cominciati interventi di ristrutturazione ma mai terminati
Per rendere l'immobile agibile si sono stimati interventi per circa € 103'000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - Via Nazionale Tiburtina 34, piano 1 immobile da ristrutturare sito al piano S1 ed S2 (cantina) di una palazzina ad Arsoli adiacente la Stazione Ferroviaria. L'immobile è totalmente da ristrutturare in quanto è sprovvisto di pavimenti, rivestimenti, impianti e solaio in due camere. L'immobile è composto da 4 stanze, un wc, un ripostiglio, ed un accessorio, mentre al piano sottostante è presente un magazzino di circa 34 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 157, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 44.000,42

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

Costi non conformità € 102'634,00

All'interno delle "non conformità" sono elencati i lavori che si dovrebbero eseguire per rendere l'immobile abitabile.

Per la stima sono stati individuati immobili totalmente da ristrutturare, pertanto, l'importo scaturito dal computo metrico estimativo, non è stato defalcato dal valore dell'immobile

Valore di mercato = Stima a MCA e Sistema di stima - Costi non conformità

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arsoli (RM) - Via Nazionale Tiburtina 34, piano 1	110,64 mq	397,69 €/mq	€ 44.000,42	100,00%	€ 44.000,42
Valore di stima:					€ 44.000,42

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fonte Nuova, li 23/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franzetti Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura formalità Bonanni Stefania al 5/01/2023 (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione atto di compravendita rep. 18138/6992 del 30/03/2006 (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione atto di mutuo rep. 18139/6993 del 30/03/2006 (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione atto di Pignoramento Immobili rep. 2001 del 23/05/2022 (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento del 11/11/2022 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale magazzino del 11/11/2022 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 04/01/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 04/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento del 30/12/1939 reperita negli archivi del catasto (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino del 30/12/1939 (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Mod. 5 catasto locale magazzino (Aggiornamento al 07/04/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino del 30/12/1939 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione del 15/06/1983 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - - Elenco formalità al 5.01.2023 (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - - Trasferimento immobile Arsoli del 1982 (Aggiornamento al 05/01/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Altri allegati - lettera catasto successivamente alla richiesta dei documenti catastali (Aggiornamento al 29/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo interventi da effettuare per rendere abitabile l'immobile (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta documenti Comune di Arsoli (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima eseguita con il metodo MCA e Sistemi di Stima (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fonogramma VVF (Aggiornamento al 02/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - Via Nazionale Tiburtina 34, piano 1 immobile da ristrutturare sito al piano S1 ed S2 (cantina) di una palazzina ad Arsoli adiacente la Stazione Ferroviaria. L'immobile è totalmente da ristrutturare in quanto è sprovvisto di pavimenti, rivestimenti, impianti e solaio in due camere. L'immobile è composto da 4 stanze, un wc, un ripostiglio, ed un accessorio, mentre al piano sottostante è presente un magazzino di circa 34 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 157, Sub. 4, Categoria A4 - Fig. 1, Part. 157, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG approvato con DGRL 6763 del 9/10/1984 Zona G per servizi privati, sottozona G1 art. 32 NTA - PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - art. 28 delle norme Tav. B: Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto - art. 46 delle norme USI CIVICI Sulla base della cartografia redatta dal Tecnico Demaniale, Arch. Stefania Mazzoli, per conto del Comune di Arsoli, l'area oggetto del presente certificato non risulta gravata da uso civico VINCOLO IDROGEOLOGICO Sulla base della cartografia in dotazione all'ufficio, l'area in oggetto non risulta interessata dal vincolo idrogeologico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arsoli (RM) - Via Nazionale Tiburtina 34, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 157, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 157, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	110,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile non risulta agibile in quanto necessita di ristrutturazione: non sono presenti impianti, il solaio in due camere ed è privo di pavimenti, rivestimenti e servizi igienici		
Descrizione:	immobile da ristrutturare sito al piano S1 ed S2 (cantina) di una palazzina ad Arsoli adiacente la Stazione Ferroviaria. L'immobile è totalmente da ristrutturare in quanto è sprovvisto di pavimenti, rivestimenti, impianti e solaio in due camere. L'immobile è composto da 4 stanze, un wc, un ripostiglio, ed un accessorio, mentre al piano sottostante è presente un magazzino di circa 34 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 21/04/2006
Reg. gen. 24970 - Reg. part. 7162
Quota: 100
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Spese: € 34.798,50
Interessi: € 130.201,50
Percentuale interessi: 7,03 %
Rogante: Valente Matta
Data: 30/03/2006
N° repertorio: 18139
N° raccolta: 6993

