

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.500,00	14



All'udienza del 24/02/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Giovanni Amendola 32, piano T (Coord. Geografiche: 42.037670, 12.638079)

Piccolo appartamento situato al piano terra, sul retro, di un'antica palazzina nel centro storico di Mentana, costituito da un ingresso, un soggiorno, un bagno, una cucina ed un piccolo giardino, pertinenza esclusiva. L'affaccio principale della palazzina è sulla via Amendola, avendo nelle vicinanze negozi, bar, mezzi pubblici e parcheggi. Le condizioni di manutenzione sono buone e sono presenti barriere architettoniche non eliminabili (alcune porte sono particolarmente strette).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/04/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Spagnoli

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Giovanni Amendola 32, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (Pa), del 29/09/2023.

TITOLARITÀ

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.

Alla data di acquisto del bene l'esecutata dichiarava di essere separata legalmente.

Alla data del pignoramento, l'esecutata era separata, avendo contratto, nel frattempo, un nuovo matrimonio.

I documenti anagrafici sono riportati nell'allegato n. 8.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con la particella 339, a nord con altra u.i.u., a ovest con il negozio di via Amendola 30.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,82 m	T
Cortile	16,13 mq	17,20 mq	0,18	3,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state calcolate in base al D.P.R. 138/98 e corrispondono a quanto risulta autorizzato. E' esclusa la superficie della cucina, risultata essere abusiva. Sono stati effettuati due accessi all'immobile (v. allegato n. 1), di cui solo il secondo ha consentito di trarre il materiale fotografico riportato in allegato n. 7.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1995 al 23/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 338, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 65,07
Dal 23/03/1995 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 338, Sub. 6 Categoria A4 Graffato 1142
Dal 15/05/2007 al 15/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 338, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 65,07 Piano T Graffato 1142
Dal 15/05/2008 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 338, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 65,07 Piano T Graffato 1142
Dal 20/09/2011 al 08/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 338, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 65,07 Graffato 1142
Dal 08/12/2016 al 13/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 338, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 65,07 Piano T Graffato 1142

Nel 2007 è stata presentata una pratica per attribuzione di corte. Nel 2008 una variazione nel classamento dell'unità immobiliare. Nel 2011 e 2016 è variata la toponomastica comunale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a	nza	catastal			
	8	338	6		A4	3	1,5 vani 29 mq	65,07 €	T	1142

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	338									
8	393									
8	1142									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo non vi era corrispondenza fra la planimetria depositata in atti e lo stato di fatto dei luoghi: era presente un locale cucina ricavato nella corte esclusiva, con modifica del prospetto dell'edificio. Il rilievo dello stato di fatto è contenuto nell'allegato n. 12.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono: servono minimi aggiustamenti all'impianto elettrico ed una completa tinteggiatura alle pareti.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di una piccola palazzina con solo tre proprietari, per cui non vi è condominio. Condivide il corridoio di accesso dalla pubblica via con gli altri proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame delle mappe della Banca Dati SIT della Regione Lazio, non sono presenti servitù, usi civici, censo e livello sui terreni su cui sorge l'edificio considerato. Vedere l'allegato n. 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito secondo le tecniche dei secoli passati, con struttura portante in conci di pietra intonacati esternamente di color rosa tenue. L'altezza interna utile è di 2,82 m, ma nel corridoio di ingresso si riduce a 2,08 m. La copertura dell'edificio è del tipo a due falde in coppi di laterizio. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di color grigio. Il bagno è rivestito di piastrelle di color bianco sporco ed è dotato di una piccola vasca. La porta di ingresso all'appartamento necessita di sostituzione, non essendo blindata e con serratura rotta.

Gli infissi sono metallici verniciati di bianco, vi è un condizionatore d'aria che fornisce anche il riscaldamento invernale. L'acqua calda sanitaria è ottenuta con un boiler elettrico e la cucina utilizza una bombola di gas per la cottura. Nella corte esterna, oggi incolta ed ingombra da rifiuti, vi è un albero ad alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è in stato di abbandono da anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1995 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizia Brugnoli	21/04/1995	5312	900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/04/1995	15349	9566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	11/05/1995	18924	1V
Dal 11/06/2007 al 31/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi	11/06/2007	15782	8564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/06/2007	49637	24227
Registrazione					

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 1	15/06/2007	17983	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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 20/06/2007
Reg. gen. 49638 - Reg. part. 14672
Importo: € 104.802,68
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2010
Reg. gen. 9957 - Reg. part. 1835
Importo: € 29.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.654,63
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/10/2010
Reg. gen. 61525 - Reg. part. 14755
Importo: € 25.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.719,36

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 15/09/2023
Reg. gen. 50439 - Reg. part. 35888
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata si trova nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani nella Tavola A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio vigente, e per quanto riguarda la Tavola B nelle Aree Urbanizzate, all'interno della Fascia di Rispetto di 150m dei Centri Storici, all'interno della Fascia di Rispetto delle Linee Archeologiche Tipizzate, in Area Naturale Protetta. Si devono quindi rispettare le prescrizioni degli artt. 30, 39, 42 e 46 delle norme allegate al PTPR del 2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'appartamento pignorato è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 167 del 27/06/1996 per il cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione. Dal progetto allegato si deduce che l'attuale locale cucina, realizzato nella corte esterna di pertinenza esclusiva, è privo di titolo edilizio, per cui non si può dichiarare la regolarità edilizia del bene pignorato. Vedere l'allegato n. 10.

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.

Sono necessari piccoli aggiustamenti all'impianto elettrico (controllo ed aggiunta di scatolotti per prese e interruttori).

L'impianto di condizionamento, che fornisce anche il riscaldamento invernale, è fuori uso, con ogni probabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La piccola palazzina in cui è ubicato l'appartamento pignorato, è costituito da pochi proprietari e non costituisce condominio.

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 Mentana (RM) - Via Giovanni Amendola 32, piano T
Piccolo appartamento situato al piano terra, sul retro, di un'antica palazzina nel centro storico di Mentana, costituito da un ingresso, un soggiorno, un bagno, una cucina ed un piccolo giardino, pertinenza esclusiva. L'affaccio principale della palazzina è sulla via Amendola, avendo nelle vicinanze negozi, bar, mezzi pubblici e parcheggi. Le condizioni di manutenzione sono buone e sono presenti barriere architettoniche non eliminabili (alcune porte sono particolarmente strette).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 338, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 1142 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 338 - Fg. 8, Part. 393 - Fg. 8, Part. 1142
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.890,00
Il criterio utilizzato per il calcolo del valore di stima è stato quello della comparazione con valori di mercato di beni simili per tipologia, stato di conservazione, ubicazione.
Effettuata una visura per la zona della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che ha restituito una forchetta di 800-1200 €/mq, considerati i 5 annunci immobiliari tratti dai siti delle agenzie immobiliari presenti in zona, che hanno fornito un valor medio al mq di 1068 € per beni simili, visto lo stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto più probabile valore di mercato quello di 900 €/mq. Nell'allegato n. 11 sono riportati i documenti che hanno portato a questa valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mentana (RM) - Via Giovanni Amendola 32, piano T	32,10 mq	900,00 €/mq	€ 28.890,00	100,00%	€ 28.890,00
				Valore di stima:	€ 28.890,00

Valore di stima: € 28.890,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Raccolta e smaltimento rifiuti rinvenuti	500,00	€

Valore finale di stima: € 22.500,00

Dal valore di stima è stato sottratto il 10 % come abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, la cifra di 3000 € per l'abbattimento della parte di fabbricato costituente la cucina, abusiva, e la cifra di 500 € per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti di vario genere rinvenuti nella corte esterna e nel bagno.

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.

Guidonia Montecelio, li 07/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso all'immobile (Aggiornamento al 15/07/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11 di 14



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione beni pignorati (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Inquadramento nel PTPR Lazio e usi civici (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria e progetto (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova di invio alle parti (Aggiornamento al 07/10/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Giovanni Amendola 32, piano T
 Piccolo appartamento situato al piano terra, sul retro, di un'antica palazzina nel centro storico di Mentana, costituito da un ingresso, un soggiorno, un bagno, una cucina ed un piccolo giardino, pertinenza esclusiva. L'affaccio principale della palazzina è sulla via Amendola, avendo nelle vicinanze negozi, bar, mezzi pubblici e parcheggi. Le condizioni di manutenzione sono buone e sono presenti barriere architettoniche non eliminabili (alcune porte sono particolarmente strette). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 338, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 1142 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 338 - Fg. 8, Part. 393 - Fg. 8, Part. 1142 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata si trova nel Paesaggio degli Inselementi Urbani nella Tavola A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio vigente, e per quanto riguarda la Tavola B nelle Aree Urbanizzate, all'interno della Fascia di Rispetto di 150m dei Centri Storici, all'interno della Fascia di Rispetto delle Linee Archeologiche Tipizzate, in Area Naturale Protetta. Si devono quindi rispettare le prescrizioni degli artt. 30, 39, 42 e 46 delle norme allegato al PTPR del 2021.

Prezzo base d'asta: € 22.500,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Giovanni Amendola 32, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 338, Sub. 6, Categoria A4, Graffato 1142 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 338 - Fg. 8, Part. 393 - Fg. 8, Part. 1142	Superficie	32,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono: servono minimi aggiustamenti all'impianto elettrico ed una completa tinteggiatura alle pareti.		
Descrizione:	Piccolo appartamento situato al piano terra, sul retro, di un'antica palazzina nel centro storico di Mentana, costituito da un ingresso, un soggiorno, un bagno, una cucina ed un piccolo giardino, pertinenza esclusiva. L'affaccio principale della palazzina è sulla via Amendola, avendo nelle vicinanze negozi, bar, mezzi pubblici e parcheggi. Le condizioni di manutenzione sono buone e sono presenti barriere architettoniche non eliminabili (alcune porte sono particolarmente strette).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

