



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

g.e. dott.ssa Francesca Coccoli

RGE 317/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pasquarelli Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 317/2022 del R.G.E.

Oggetto: **Espropriazione immobiliare, RGE 317/2022**

Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli: dott.ssa Francesca Coccoli

Promossa dal creditore procedente: [REDACTED]

Contro il debitore esecutato: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Ctu

arch. Michela Pasquarelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
<u>Lotto Unico</u>	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
<u>Dati Catastali</u>	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
<u>Provenienze Ventennali</u>	5
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica.....	8
<u>Regolarità edilizia</u>	8
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima e formazione dei lotti	9
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	12



Incarico

In data 19/02/2023, il sottoscritto Arch. Pasquarelli Michela, con studio in Via Monte Marino, 11 A - interno 3 - 00060 - Riano (RM), email archipasq@gmail.com, PEC m.pasquarelli@pec.archrm.it, Tel. 06 85910893, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione estimativa sono stati oggetto di precetto notificato art 143 cpc in data **15/06/2022**, non ritirato entro i 10 gg e pignoramento notificato tramite racc. A.r. del 13/09/2022; Questi sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, posto al piano secondo dell'immobile sito in via Giuseppe Verdi, 2, nel Comune di Rignano Flaminio in provincial di Roma, distinto al Catasto NCEU al:
 - Fg 7 p.lla 752 sub 3 categoria A/3 classe 1 di 5 vani catastali e superficie catastale totale di 74 mq, 70 mq secluse aree scoperte, rendita 568,10 €

Intestato oggi a

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento ed istanza di vendita è un Appartamento, posto al piano secondo dell'immobile sito in via Giuseppe Verdi, 2, nel Comune di Rignano Flaminio in provincial di Roma, distinto al Catasto NCEU al:

- Fg 7 p.lla 752 sub 3 categoria A/3 classe 1 di 5 vani catastali e superficie catastale totale di 74 mq, 70 mq secluse aree scoperte, rendita 568,10 €

Il fabbricato si trova all'ingresso del Comune di Rignano Flaminio accanto alla sede della ASL di appartenenza, sulla Flaminia, strada consolare ed arteria principale di scorrimento che collega tutti i Comuni nella zona nord della provincia di Roma.

Risulta quindi velocemente collegato alla provincia, punto a favore vista la vocazione prettamente residenziale per molti che hanno scelto di vivere fuori dalla grande città ma ad essa velocemente collegabili.

Dista circa 30 km da Roma nord (quartiere Saxa Rubra) raggiungibile in circa 30 minuti, alla quale è collegata dalla via Flaminia; altri collegamenti sono possibili tramite trenino dalla stazione di Rignano Flaminio in via Giuseppe Mazzini, raggiungibile velocemente a piedi in 3 minuti (240 m) tramite via Tenente Fazio, oppure altri collegamenti sono possibili in 1 minuto a piedi sulla via Flaminia per le 2 principali fermate dell'autobus. (collegamenti con Riano, Fiano, Montebello etc)

L'area ove è ubicato il fabbricato è quindi prettamente residenziale e commerciale con edifici prevalentemente in muratura e tetti a spiovente tipiche tipologie a palazzine, con negozi presenti o no al piano terra. (Immagine e localizzazione Google map 42.20936180947189, 12.478771067934996 Via Giuseppe Verdi, 2, 00068 Rignano Flaminio RM)

LOTTO UNICO

Il lotto è unico e formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, posto al piano secondo dell'immobile sito in via Giuseppe Verdi, 2, nel Comune di Rignano Flaminio in provincial di Roma, distinto al Catasto NCEU al:

Espropriazione immobiliare, R.G.E..317/2022 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott.ssa Francesca Coccoli

3



- **Fg 7 p.lla 752 sub 3** categoria A/3 classe 1 di 5 vani catastali e superficie catastale totale di 74 mq, 70 mq escluse aree scoperte, rendita 568,10 €

Intestato oggi a [REDACTED]

L'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione, ha una conformazione rettangolare in pianta, di circa 10,00 x 6.00 m, con 2 balconi (abusivi, di cui non si è trovato condono presso gli uffici tecnici comunali) sui lati corti di circa 8,00 mq l'uno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all' ex art. 567 risulta depositata ed allegata al fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

- L'appartamento, posto al piano secondo dell'immobile sito in via Giuseppe Verdi, 2, nel Comune di Rignano Flaminio in provincial di Roma, distinto al Catasto NCEU al:
 - **Fg 7 p.lla 752 sub 3** categoria A/3 classe 1 di 5 vani catastali e superficie catastale totale di 74 mq, 70 mq escluse aree scoperte, rendita 568,10 €

Confina distacco [REDACTED].

(003_Doc.catastale, e 004_Doc.urbanistica)

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Sezione	Foglio	Part.	Sub.					
	7	752	3	A/3	1	5 vani	74 mq	Euro 568,10

Corrispondenza catastale

- L'appartamento, posto al piano secondo dell'immobile sito in via Giuseppe Verdi, 2, nel Comune di Rignano Flaminio in provincial di Roma, distinto al Catasto NCEU al:
 - **Fg 7 p.IIa 752 sub 3** categoria A/3 classe 1 di 5 vani catastali e superficie catastale totale di 74 mq, 70 mq escluse aree scoperte, rendita 568,10 €

L'appartamento pignorato risulta in linea di massima conforme nella consistenza a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali. (01_Doc.catastale)

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta al secondo piano di una palazzina priva di condominio dove le scale e disimpegni sono comuni con gli altri appartamenti. (01_Doc catastale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito di accesso ai luoghi, effettuato, con il custode giudiziario avv. Rosita Vallone, il giorno 07/04/2023, si è verificato che l'appartamento necessita di opera di manutenzione per la messa a norma degli impianti (elettrico, del gas e del riscaldamento) e per il rifacimento di tinteggiature e finiture, attualmente in pessimo stato di manutenzione.

Il tutto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (03_Doc fotografica)

Nello specifico:

Il balcone su via Giuseppe Verdi necessita di opera di manutenzione per rischio distacco intonaco come si può vedere dalla documentazione fotografica. (03_Doc fotografica)

Attualmente l'appartamento sottostante ha una copertura che protegge la parte sottostante da eventuale cadute di intonaco ma certo i lavori vanno messi in conto per l'acquirente.

Si rilevano infiltrazioni e conseguente umidità nel soffitto e pareti della cucina che necessitano quindi di un trattamento antimuffa e antifungicida con pittura traspirante. Non eliminando la causa ma tamponando la situazione sarà poi da valutare il controllo con eventuale rifacimento dell'impermeabilizzazione del solaio soprastante.

Il solaio di copertura del vano scale risulta con intonaco distaccato e necessita di opera di manutenzione. Questi lavori saranno da dividersi con gli altri appartamenti essendo danni alla copertura di una parte comune del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento risulta occupato senza contratto e senza titolo dalla famiglia di [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti	
		COMPRAVENDITA	

Espropriazione immobiliare, R.G.E..317/2022 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott.ssa Francesca Coccoli

Dal 28/01/2004 al 08/10/2010	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGI GIORGIO	15/01/2004	86313/17175	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII di Roma 2	28/01/2004	3839/2624	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 8/10/2010 al 04/05/2012	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGI GIORGIO	08/10/2010	101534/24436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII di Roma 2	26/10/2010	62184/35758	
			RETTIFICATO IL 20/04/2012	nn.18647/12979	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 4/05/2012 al 14/03/2013	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA ANTONINO	04/05/2012	51593/32383	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. ROMA 2	8/05/2012	21093/14687	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Espropriazione immobiliare, R.G.E..317/2022 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott.ssa Francesca Coccoli



14/03/2013		COMPRAVENDITA			
OGGI SETTEMBRE 2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASALINO ELIO	14/03/2013, rep.	39160/17858	39160/17858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII di Roma 2	28/03/2013	nn.12946/9316	nn.12946/9316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 02/11/2022 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 08/05/2012 ai nn.21094/2927 atto notarile pubblico per notar PRIVITERA ANTONINO (ROMA) del 04/05/2012, rep.51594/32384, per EURO 250.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 125.000,00

_____ con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto

Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 02/11/2022 ai nn.61308/43703 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 27/09/2022

_____ gravante sull'immobile in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 24/02/2020 ai nn.8420/5893 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 21/12/2019 contro

_____ gravante sull'immobile in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in Zona B - SOTTOZONA B2 - aree edificate solo parzialmente con indici di edificabilità di media intensità

In questa sottozona si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni: a) Indice di fabbricabilità fondiario = $I_f = 2.5 \text{ mc/mq.}$ b) Altezza massima 10.50 ml. c) Lotto minimo = 800 mq. Per i lotti di misura inferiore e già frazionati alla data di approvazione del precedente programma di fabbricazione la misura predetta non si applica.

Le prescrizioni di cui alle lettere d), e), f), del precedente punto 7 si applicano anche alla sottozona B2. Le previsioni di cui sopra trovano applicazione solo dopo la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Paesistico adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con Delibera n. 2271 del 28/04/1987, del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con Delibera n. 556 del 25/07/2007 e successiva ratifica da parte del Consiglio Regionale con Deliberazione n. 41 del 31/07./2007 - Approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021.

L'area oggetto del presente certificato è soggetta al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Dall'elenco allegato alla relazione per la certificazione delle terre di Uso Civico, del Comune di Rignano Flaminio redatta dal Perito Agrario Alessandro Alebardi e depositata alla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste - Caccia e Pesca Diritti Collettivi Usi Civici in data 06.06.1989 con prot. n. 4628 (riveduta e corretta nel verbale di udienza del 07.03.1989) e ritrasmessa dalla Regione Lazio in data 07.06.1989 con nota protocollo n. 4639 del 07.06.1989 e registrata al protocollo generale di questo Comune in data 08.06.1989 con il n. 3167 ai fini del rilascio delle certificazioni urbanistiche risulta che i terreni oggetto della presente certificazione non rientrano negli elenchi delle particelle gravate da demanio civico ai sensi della legge 16/06/1927 n. 1766;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Facendo seguito alla **richiesta di accesso agli atti del 21/06/2023**, il geom Pastore Mauro si rendeva disponibile all'invio della documentazione richiesta, avendo accesso all'archivio del Comune.

Si è rilevato **Permesso di costruzione n. 285 del 31.07.1968** per ampliamento fabbricato e relativa Agibilità, come allegate alla presente relazione di stima (*04_Doc.urbanistica*)

L'immobile risulta solo parzialmente conforme per consistenza con il titolo edilizio ritrovato con difformità di divisione interna sanabili con Cila in sanatoria e aggiunta di n. 2 balconi, non presenti sul Progetto allegato al permesso di costruzione e non presenti negli archivi del condono dell'ufficio tecnico comunale, quindi considerati a tutt'oggi abusivi perchè realizzati senza titolo.

I 2 balconi risultano difficilmente sanabili visti i vincoli paesaggistici e archeologici presenti sull'area. (*002_Doc.urbanistica*), ma a seguito di analisi statica potrebbe verificarsi la difficoltà ad effettuare la loro demolizione senza compromettere la statica del fabbricato quindi solo a seguito di una analisi più approfondita si potrebbe decidere il ripristino o il mantenimento dei due balconi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non presenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche fatte presso I vicini, non risulta costituito condominio e quindi non sembrano esserci arretrati per spese comuni.

Non risulta istituito condominio nell'immobile ad uso residenziale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dall'esame della documentazione di fascicolo, pignoramento ed istanza di vendita il bene pignorato è costituito da:

Appartamento di circa 70,00 mq al secondo piano di una palazzina di civile abitazione di tipo economico, sito in Rignano Flaminio in provincial di ROMA:

- **Fg 7 p.IIa 752 sub 3** categoria A/3 classe 1 di 5 vani catastali e superficie catastale totale di 74 mq, 70 mq escluse aree scoperte, rendita 568,10 €

L'appartamento risulta in cattive condizioni di manutenzione e necessita di opera di manutenzione straordinaria e restauro conservativo: gli impianti non sono realizzati conformemente alla normativa attuale, vanno riviste le tinteggiature e le finiture ed il balcone su via Giuseppe Verdi ha bisogno di restauro e rifacimento dell'intonaco in parte già distaccato ed attualmente in fase di distacco.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparative basato sul *Comparison Approach*, da cui prendendo come riferimento l'immobile oggetto di stima si sono cercati dei comparabili con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e se ne è estrapolato il valore medio di mercato, inoltre si è parlato con gli operatori di zona per avere risposta sullo stato del mercato delle compravendite attuale nella zona ed il Prezzo €/mq per immobili con caratteristiche simili e in zona centrale a pochi minuti da Corso Umberto, dalla stazione, dalle scuole e dalla sede del Comune.

Si sono confrontati I valori €/mq di compravendite effettuate negli ultimi 2 anni per immobili simili nel Comune di Rignano Flaminio e si sono scaricati dal sito della Agenzia delle Entrate I valori €/mq ricavati dalle effettive compravendite avvenute nel 2 semestre 2022, ultimo semestre archiviato come banca dati, a Rignano Flaminio:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA
Comune: RIGNANO FLAMINIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO UMBERTO I)
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L
Box	NORMALE	500	700	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1350	L

Si è ricavato da un confronto tra le informazioni apprese e I dati sopra archiviati in banca dati una confomità, con valori di compravendita che si aggirano sui 1000,00 €/mq variabile in eccesso o in difetto a seconda dello stato di manutenzione; nel nostro caso si rileva un cattivo stato di manutenzione, un secondo piano senza ascensore e parziali difformità edilizie rispetto ai titoli non sanabili; questo fa scendere il valore dell'appartamento pur se la posizione risulta molto comoda anche per chi non ha la macchina essendo vicino alla scuola secondaria, alla Asl, alla stazione ed alle due principali fermate degli autobus.

Nel rispetto del confronto con gli operatori della zona si è preso un valore €/mq di riferimento di 950,00 €/mq

Analisi della consistenza:

ANALISI DELLE SUPERFICI

Superficie residenziale (piano secondo)
Terrazza (piano primo)

70,00
(7,80 x 2) x 0,30 =

70,00 mq
4,68 mq

Complessiva superficie commerciale omogeneizzata

75,00 mq

950,00 € x 75 mq = 71.250,00 €

Valore di mercato dell'Appartamento

Al valore di stima calcolato andrà detratto poi un 10% per mancanza di garanzia per vizi o vincoli ad oggi non rilevati, da cui

71.250,00 - 7.125,00 € = 64.125,00 €

Valore di mercato detratto il 10%

Inoltre viste le opere di ripristino/sanatoria da effettuare e la messa in sicurezza del balcone con rifacimento intonaco e ripristino parti rotte e distaccate;

Cila in sanatoria per difformità interne e opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo

- Rimozione parti di intonaco distaccato e ripristino intonaci esterni su balcone

A corpo 280,00 €/mq x 7,80 mq = 2.184,00 €

2.184,00 €

Oneri tecnici e dl
Totale a corpo

2.500,00 €
4.684,00 €

Andranno detratti quindi **4.684,00 €** di oneri di sanatoria e ripristino, da cui:

64.125,00 - 4.684,00 € = 59.441,00 €

Valore di mercato definitivo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Detrazione 10 % per vizi	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	75,00 mq	950,00 €/mq	- 10%	€ 64.125,00	1/1	€ 64.125,00
Oneri di sanatoria, ripristino e messa in sicurezza	Balcone e sanatoria		-€ 4.684,00			59.441,00
Valore di stima:						59.441,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, avendola inviata alle parti nei termini previsti come da ricevute allegate. Nello specifico pec mail al creditore procedente [REDACTED], presso l'avvocato lauraromano@ordineavvocatiroma.org, raccomandata all'indirizzo di residenza anagrafica al [REDACTED], al creditore intervenuto, Agenzia delle Entrate nella persona del suo procuratore Pignataro Antonio, tramite pec mail all'indirizzo laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., ringrazia per la fiducia confermata e disponibile per eventuali chiarimenti rimane a disposizione per successivi incarichi,

Riano, li 30/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Pasquarelli Michela

ELENCO ALLEGATI:

- 00_Doc.Accesso (satellitare e rilievo)
- 01_Doc.catastale
- 02_Doc.urbanistica
- 03_Doc.fotografica
- 04_Varie (certificato residenza, notarile, mutuo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA
Esecuzione Immobiliare 317/2022 del R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Appartamento con balconi			
Ubicazione:	Comune di Rignano Flaminio (ROMA) Via Giuseppe Verdi 2 – centro urbano		
Dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> NCEU del Comune di Rignano Flaminio Fg 7 p.lla 752 sub 3 		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento in palazzina di circa 70 mq con balconi		
Stato conservativo:	A seguito di accesso ai luoghi l'appartamento risulta in cattive condizioni di manutenzione per impianti datati da rifare, danni alla copertura condominiale del vano scale ed infiltrazioni che generano umidità e muffe nelle pareti interne della cucina, distacco inonaci al balcone su via G. Verdi. L'appartamento necessita di lavori di restauro e risanamento conservative.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento ed istanza di vendita è un appartamento al secondo piano di una palazzina di tipologia economica al centro urbano di Rignano Flaminio in provincia di Roma. La localizzazione è molto buona perchè con diretto accesso a piedi alla via Flaminia sulla quale ci sono le fermate autobus che collegano ai Comuni limitrofi ed alla stazione di del trenino di Montebello dalla quale si arriva a Roma centro con 20 minuti. L'appartamento ha una buona metratura, 3 camere cucina e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile risulta occupato dalla famiglia [REDACTED].		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

