

studio

**PRISMA**

ARCHITETTURA ° URBANISTICA ° INGEGNERIA ° TOPOGRAFIA ° CONSULENZE  
00036 Palestrina (Roma) ---- Piazza di Porta San Martino, 7 ---- Telefono (06) 953. 53. 71

Arch. **ZAIRA FORNARI**  
camy@pec.it

**Albo Professionale di Roma e Provincia n° 7.717**  
**Consulente Tecnico del Tribunale di Tivoli**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Causa R.G.E.I. N° 324 / 2022**

**Giudice : Dott. Marco Piovano**

**Promossa da** : **BNL - Banca Nazionale del Lavoro**  
**In danno di** :  
**Custode Giudiziario** : **Dott. Tartaro Gianluca**  
**Ubicazione Immobile** : **Comune di Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56**

**DEPOSITO PERIZIA SOSTITUTIVA**

Si allega Perizia di Stima sostitutiva di quella depositata in data 31.01.2024 per rettifica schema di calcolo del Valore Finale del Bene.

data : 05.02.2024

IL C.T.U. : Arch. Zaira Fornari



# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 324/2022 del R.G.E.

promossa da

**Banva Nazionale del Lavoro**

Roma



## 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.....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 324/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.310,00</b> .....	13

All'udienza del 23/02/2023, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56

## DESCRIZIONE

Abitazione ai piani secondo e terzo collegati con scala interna, composta da n. 3 camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo, e da una cucina-pranzo - soggiorno, bagno e terrazza al piano terzo. il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 109.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- 



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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Affaccio a ovest su Via Nazionale, affaccio a est su Via Nuova, proprietà sugli altri due lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	2° e 3°
Balconi	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2°
Terrazza	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	3°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1994 al 23/12/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 139, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 257,01 Piano 2° e 3°
Dal 23/12/2007 al 14/07/2017		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 139, Sub. 501 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 420,28

Dal 14/07/2017 al 25/01/2024	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 139, Sub. 501 Categoria A4 Cl.5 Rendita € 420,28 Piano 2° e 3°
------------------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	139	501		A4	5	5,5	103 mq	440,28 €	2°/3°		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per piccole modifiche nella distribuzione interna che risulta invertita nella destinazione rispetto alla planimetria catastale. Attualmente al Piano 2° si trova la zona notte con 3 camere e un bagno, oltre un piccolo ripostiglio, mentre al piano 3°, raggiungibile da scala interna, mediante l'eliminazione di parte dell'esistente tramezzatura è stato ricavato un unico ambiente soggiorno-cucina, oltre un piccolo bagno. La finestra di uscita sulla terrazza risulta spostata rispetto all'originale. (vedi allegati)

Ai fini della vendita deve quindi redigersi Variazione catastale mediante documento Docfa per esatta rappresentazione grafica degli interni.

Costo di detta operazione catastale è determinabile in Euro 600,00

## PRECISAZIONI

Esaminati gli atti di causa si riscontra la congruità al momento del pignoramento tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali sull'immobile oggetto di procedura.

## PATTI

Non si rilevano negli atti di provenienza particolari questioni ai fini del trasferimento dell'unità immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

Immobile di residenza della famiglia degli esecutati, in buono stato di manutenzione, anche se con alcuni lavori interni in fase di sistemazione come le porte e relative cornici al Piano 2° (vedi foto).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile del centro urbano del Comune di Sant'Angelo Romano, realizzato in sopraelevazione su vecchio fabbricato, in muratura ordinaria di blocchetti di tufo con rifiniture interne nella norma (pavimenti in ceramica, tinteggiatura, infissi in alluminio e impianti esistenti)

## STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato, quale residenza primaria, dalla famiglia degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/09/1969 al 23/12/2007		<b>Compravendita</b>			
		Notaio Campanini Erminio	29/09/1969	4520	2111
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 3	20/10/1969	63570	
Dal 23/12/2007 al 14/07/2017		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<b>Dichiarazione di Successione</b>			



	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio Registro Viterbo	07/10/2008	53	1358
Dal 14/07/2017 al 25/01/2024	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Visca Eva Lucilla	14/07/2017	223	174
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria Roma 2	19/07/2017	34464	23780
	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

Nello stesso atto di acquisto del 14/07/2017 risulta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria Roma 2 il 24/07/2017  
Reg. gen. 35319 - Reg. part. 6141  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di Banva Nazionale del Lavoro  
Contro

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria Roma 2 il 08/11/2022  
Reg. gen. 62559 - Reg. part. 44677



### **Oneri di cancellazione**

Alla data del 08.11.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle sopra indicate.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Immobile ubicato nel centro urbano del Comune di Sant'Angelo Romano in cui vige il Piano Regolatore Generale : Zona B1 completamento e conservazione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto risulta edificata in data anteriore al 01.09.1967.

La porzione in sopraelevazione del 3° piano è stata edificata dai precedenti proprietari in virtù di Nulla Osta da parte del Comune di Sant'Angelo Romano in data 30.08.1968 -pratica n. 40 prot. 15151/1633.

Allo stato attuale, dal sopralluogo, l'unità immobiliare risulta con alcune modifiche interne quali l'inversione tra zona giorno e zona notte (irrilevante ai fini pratici), un piccolo ripostiglio al Piano 2° d'ingresso, l'eliminazione di parte di tramezzatura al Piano 3° con cui si costituisce un unico locale (zona giorno) e lo spostamento della finestra di uscita sulla terrazza.

Detti lavori sono stati realizzati dagli attuali esecutori senza titolo edilizio per cui necessita regolarizzarli mediante una CILA Edilizia a Sanatoria per diversa distribuzione interna, per la quale, oltre le spese tecniche è prevista una sanzione amministrativa per mancata comunicazione (Testo Unico Edilizia DPR 380/2001).

Le spese per la suddetta regolarizzazione, tra spese tecniche e oneri amministrativi, possono determinarsi in Euro 2.500,00.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Immobile caratteristico dell'agglomerato urbano del centro cittadino in cui non risulta costituito 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 Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56  
Abitazione ai piani secondo e terzo collegati con scala interna, composta da n. 3 camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo, e da una cucina-pranzo - soggiorno, bagno e terrazza al piano terzo. il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 109.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 139, Sub. 501, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 109.000,00  
L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio realizzato precedentemente al 01.09.1967 nel centro urbano del Comune di Sant'Angelo Romano. Successivamente sopraelevato a seguito di Nulla Osta del Comune in data 30.08.1968.

Unità residenziale disposta su due livelli (piano 2° e 3°) costituita da disimpegno, n. 3 camere, bagno, ripostiglio e 2 balconi al Piano 2° d'ingresso, mentre il 3° piano, accessibile da scala interna, è composto da un unico ambiente Soggiorno-Pranzo-Cucina con piccolo bagno e da un'ampia terrazza. Il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 109.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 1° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) - zona centro urbano -hanno registrato i seguenti prezzi in Euro:



Abitazioni civili minimo 750 max 1.100

Valori che in media sono riscontrabili nelle contrattazioni del mercato locale.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione, dato lo stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.000,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 109.000,00 (Euro Centonovemila/00).

Dal suddetto Valore di Mercato, devono sottrarsi gli importi di spesa per la regolarizzazione edilizia del bene, come determinati nella sezione "Regolarità Edilizia" in circa Euro 2.500,00 e quelli per l'aggiornamento catastale determinati in Euro 600,00, oltre all'abbattimento del 10% dovuto alla mancanza di garanzie per vizi occulti. da cui il Valore Finale del bene risulta pari a Euro 95.310,00 (Euro Novantacinquemilatrecentodieci/00) - (vedi paragrafo stima lotto)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56	109,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 109.000,00	100,00%	€ 109.000,00
Valore di stima:					€ 109.000,00

Valore di stima: € 109.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro - spese per regolarizzazione catastale	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 95.310,00**

Fatte le dovute compensazioni, si conferma il Valore Finale del bene in Euro 95.310,00.





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.



Palestrina, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fornari Zaira



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56  
Abitazione ai piani secondo e terzo collegati con scala interna, composta da n. 3 camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo, e da una cucina-pranzo - soggiorno, bagno e terrazza al piano terzo. il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 109.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 139, Sub. 501, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile ubicato nel centro urbano del Comune di Sant'Angelo Romano in cui vige il Piano Regolatore Generale : Zona B1 completamento e conservazione.

**Prezzo base d'asta: € 95.310,00**

12 di 13

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.310,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Angelo Romano (RM) - Via Nazionale, 56		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 139, Sub. 501, Categoria A4	<b>Superficie</b>	109,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile di residenza della famiglia degli esecutati, in buono stato di manutenzione, anche se con alcuni lavori interni in fase di sistemazione come le porte e relative cornici al Piano 2° (vedi foto).		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione ai piani secondo e terzo collegati con scala interna, composta da n. 3 camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo, e da una cucina-pranzo - soggiorno, bagno e terrazza al piano terzo. il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 109.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Immobile occupato, quale residenza primaria, dalla famiglia degli esecutati.		

