

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## PERIZIA DELL'ESPERTO ex art. 568 c.p.c.

### CAUSA

R.G.E. 361/2023

### PARTI

AMCO SpA c/

### GIUDICE ESECUZIONE

Dott. Francesco Lupia

### CUSTODE

Avv. Giorgio Mannucci

### Perito Estimatore

Ing. Federico Fratini

Via Roma 102, 00024 C. Madama (RM)  
333.150.88.67 - info@soluzioni-arking.it

**Luogo:** Tivoli

**Data:** 08/06/2024

**Versione:** Finale

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<i>Incarico</i>	3
<i>Creditore e debitore</i>	3
<i>Beni pignorati</i>	3
<i>Completezza documentale</i>	4
<i>Comparazione tra dati attuali e pignoramento</i>	4
<i>Attività peritali</i>	4
<i>Comunicazione sull'inizio delle operazioni peritali</i>	5
<i>Sopralluogo dell'immobile</i>	5
<i>Divisibilità in natura</i>	5
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>6</b>
<i>Divisione in lotti</i>	6
<i>Titolarità</i>	6
<i>Regime coniugale</i>	6
<i>Descrizione dei beni</i>	6
<i>Caratteristiche costruttive</i>	7
<i>Stato conservativo</i>	7
<i>Confini</i>	8
<i>Consistenza</i>	8
<i>Dati catastali</i>	8
<i>Cronistoria catastale</i>	9
<i>Precisazioni</i>	9
<i>Patti</i>	10
<i>Parti comuni</i>	10
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	10
<i>Stato di occupazione</i>	10
<i>Provenienze ventennali</i>	11
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	12
<i>Normativa urbanistica</i>	13
<i>Vincoli edificatori</i>	13
<i>Regolarità edilizia</i>	13
<i>Costi di regolarizzazione</i>	14
<i>Certificazione energetica e dichiarazione di conformità</i>	14
<i>Oneri condominiali</i>	14
<b>STIMA</b>	<b>15</b>
<i>Valore del lotto</i>	15
<i>Riserve e particolarità da segnalare</i>	17
<i>Formalità da cancellare</i>	17
<i>Altri compiti dell'esperto</i>	18
<i>Riepilogo bando d'asta</i>	19
<i>Schema riassuntivo</i>	20

## PREMESSA

### Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Federico Fratini con studio a Castel Madama in Via Roma 102, email federico.fratini@soluzioni-arking.it, email PEC ingfratini@pec.ording.roma.it, cellulare 333/1508867, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero A26120, è stato nominato il 02/01/2024 come Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Francesco Lupia per il procedimento di esecuzione immobiliare (R.G.E. 361/2023).

Il sottoscritto ha prestato il giuramento il giorno 06/01/2024 secondo la formula di rito, mediante deposito telematico, accettando l'incarico di adempiere ai compiti richiamati nell'articolo 173 bis disp. att. del codice di procedura civile, e di rispondere ai quesiti indicati dettagliatamente nel verbale d'incarico del perito estimatore.

È stato assegnato all'Esperto un fondo spese di 1.000 € a carico del creditore procedente. La prossima udienza è programmata per la data del 04/07/2024 alle ore 9,30.

### Creditore e debitore

Il creditore procedente è la AMCO SpA con sede a Napoli in Via Santa Brigida n. 39, e con codice fiscale/partita iva n. 05828330638.

Il debitore è la Sig.ra

### Beni pignorati

I beni oggetto del pignoramento sono i seguenti immobili:

- 1) Appartamento sito a Riano (RM) in Via del Campo Sportivo 4, edificio B, piano 2, interno 26, con una superficie catastale di 69 mq escluse le aree scoperte (coordinate geografiche GPS decimali: 42.091359, 12.525020).



Il Perito Estimatore ha estratto la mappa censuaria (Allegato 1) dall'Agenda del Territorio per la corretta identificazione del bene. Sono state prelevate da "Google Maps" la cartina stradale e la foto satellitare (Allegato 2) della zona, evidenziando l'area d'interesse.

### **Completezza documentale**

Nel fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare risulta presente l'atto di pignoramento del 06/09/2023 (Allegato 3) ed il certificato notarile del 30/10/2023 (Allegato 4) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, emesso dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano. Pertanto la documentazione richiesta dal comma 2 dell'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

### **Comparazione tra dati attuali e pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli risultanti dallo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. L'atto di precetto è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 13/07/2023. Il pignoramento è stato trascritto nella Conservatoria di Roma 2 il 26/10/2023 con R.G. n. 58312 ed R.P. n. 41479.

### **Attività peritali**

L'esperto estimatore ha estrapolato la documentazione del fascicolo dal portale informatico del Ministero della Giustizia, inoltre ha consultato le autorizzazioni edilizie depositate nell'archivio del Comune, ha eseguito l'estrazione dei certificati catastali dall'Agenda del Territorio ed infine ha effettuato le ispezioni ipotecarie in Conservatoria. Dopo l'esecuzione del sopralluogo, è stata redatta la relazione ed il sottoscritto ne ha inviato una copia ai creditori precedenti, a quelli intervenuti, al debitore ed al custode per le eventuali osservazioni delle parti.

Il Perito Estimatore ha infine trasmesso per via telematica la relazione tecnica finale alla cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli.

### **Comunicazione sull'inizio delle operazioni peritali**

Il Custode Giudiziario nominato, Avv. Giorgio Mannucci, ha provveduto ad avvertire il Debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ed ha altresì avvisato i Creditori tramite email pec.

### **Sopralluogo dell'immobile**

Il sopralluogo dell'immobile è avvenuto il giorno 07/03/2023 quando congiuntamente con l'Avv. Giorgio Mannucci (Custode), il sottoscritto accedeva nell'abitazione. Il giorno del sopralluogo non era presente né la proprietaria e nemmeno l'inquilino. L'accesso è avvenuto grazie ad un conoscente incaricato, il Sig. Durante la visita sul posto è stata presa visione dell'immobile, sono stati effettuati gli scatti fotografici, i rilievi metrici e le rappresentazioni grafiche necessarie per espletare l'incarico, e redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 5).

### **Divisibilità in natura**

L'unità immobiliare è pignorata per l'intero della proprietà della Vi è un unico bene non divisibile in natura.

**Divisione in lotti**

Esistendo un unico immobile con posto auto, si predispone solo un lotto.

**Titolarietà**

L'immobile pignorato risulta intestato per l'intero della piena proprietà alla Sig.ra  
con codice fiscale

La proprietà dell'abitazione alla Sig.ra

deriva dalla società

in virtù dell'atto di compravendita del 03/10/2012

repertorio n. 27434/13467 eseguito a rogito del notaio Dott. Belli Tommaso (Allegato 6),  
e trascritto il 1 ed al registro generale al n.  
44579.

Il titolo legittimante ha data certa (03/10/2012) anteriore alla trascrizione dell'atto di  
pignoramento avvenuta il 30/10/2023 (Allegato 7).

**Regime coniugale**

L'immobile è stato acquistato in regime di separazione legale dei beni come risulta  
dall'atto di compravendita. Sono stati richiesti i certificati anagrafici (residenza, stato  
famiglia, matrimonio) al comune di Riano con email pec del 11/01/2024, purtroppo  
l'ufficio non ha risposto.

**Descrizione dei beni**

Il bene oggetto dell'esecuzione è inserito in un complesso situato nel centro urbano del  
comune di Riano, è articolato su 4 livelli (S1, T, 1, 2) e costituito da 26 unità immobiliari.



L'appartamento si trova al piano 2 dello stabile. È presente anche un posto auto coperto nel piano seminterrato. L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo.

L'accesso all'edificio avviene tramite da Via del Campo Sportivo 4. L'ingresso nell'appartamento è dal pianerottolo scoperto del piano 2.

L'immobile presenta barriere architettoniche per l'accesso (gradini alla porta d'ingresso), le quali possono essere superate con il montaggio di pedane, montascale o piattaforme di sollevamento per un costo indicativo di 3.000 €.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non è stato effettuato un accesso forzoso.

Non è stato possibile rintracciare il nominativo dell'amministratore di condominio.

### **Caratteristiche costruttive**

L'edificio è realizzato con una struttura in calcestruzzo armato, la facciata è intonacata e tinteggiata; la copertura è organizzata su 2 falde ricoperte di tegole. Le strutture verticali di tamponatura sono in mattoni forati a cassa vuota. L'altezza interna utile è variabile pari a 2,8-3,5 m, perché il tetto è a vista (mansarda abitabile).

Il portone d'ingresso è blindato e le porte interne dell'abitazione sono in legno. Le finestre sono in legno con tapparelle in pvc. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica.

L'utenza elettrica è attiva. L'impianto di riscaldamento è con una caldaia a gas e termosifoni in alluminio. L'acqua proviene dalla rete pubblica. Il sistema fognario è collegato alla rete comunale. L'appartamento è in un discreto stato di conservazione.

### **Stato conservativo**

L'immobile si trova in un discreto stato conservativo, benché siano necessarie opere di manutenzione (3.000 €). Gli impianti sono tutti presenti. Le rifiniture interne sono integre.

## Confini

L'edificio confina con il vano scala, l'abitazione all'interno 25, distacchi, salvo altri.

## Consistenza

La superficie delle unità immobiliari è riportata nella tabella seguente.

Consistenza dell'immobile					
Immobilabile					Superficie mq
Piano	Destinazione	Sub	Altezza	Vani	Catast.
2	Appartamento	29	2,8-3,5	3,5	80

## Dati catastali

L'elaborato planimetrico del fabbricato è stato rintracciato nell'archivio dell'Agenzia del Territorio (Allegato 8) unitamente all'elenco dei subalterni assegnati (Allegato 9).

Nell'archivio catastale l'immobile riporta le seguenti intestazioni (gli allegati indicati tra parentesi sono le planimetrie catastali rintracciate):

1) L'appartamento (sub 29) al piano 2 è intestato alla Sig.ra

(piena proprietà in regime di separazione dei beni) (Allegato 10);

2) Il posto auto coperto (sub 47) al piano S1 è intestato alla Sig.ra

(piena proprietà in regime di separazione dei beni) (Allegato 11).

L'immobile si trova nel fabbricato situato nel comune di Riano (RM) in Via del Campo Sportivo 4, ed è censito all'Agenzia del Territorio con questi identificativi catastali (gli allegati indicati tra parentesi sono le visure catastali rintracciate):



1) Appartamento: foglio 15, particella 773, subalterno 29, edificio B, interno 26, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 80 mq (69 mq senza le aree scoperte), rendita 325,37 € (Allegato 12);

2) Posto auto coperto: foglio 15, particella 773, subalterno 47, edificio A, piano S1, categoria C/6, classe 4, superficie 11 mq, rendita 12,50 € (Allegato 13).

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, in quanto sono state riscontrate alcune incongruenze nella divisione degli spazi interni (creazione ripostiglio all'interno della camera).

### **Cronistoria catastale**

L'immobile ha subito le seguenti variazioni dei dati catastali:

- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (prot. n. RM0737187);
- variazione nel classamento del 22/05/2012 (n. 57325.1/2012);
- costituzione del 16/06/2011 pratica n. RM0737187 (n. 8709.1/2011);
- compravendita del 03/10/2012 repertorio n. 27434 (n. 31514.1/2012).

Il cespite ha avuto nel tempo questi diversi intestatari nei registri catastali:

- dal 03/10/2012 ad oggi:
- dal 16/06/2011 al 03/10/2012:

### **Precisazioni**

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra la persona esecutata ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto della presente procedura esecutiva.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie comunali e catastali esistenti, in quanto sono state riscontrate varie incongruenze e difformità nella divisione degli spazi interni (creazione ripostiglio all'interno della camera).

## **Patti**

Non è stato rintracciato alcun patto in essere.

## **Parti comuni**

Il fabbricato dispone di cortili e pertinenze comuni condominiali.

## **Servitù, censo, livello, usi civici**

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, che richiedano eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

## **Stato di occupazione**

Il giorno del sopralluogo non era presente né la proprietaria e nemmeno l'inquilino.

L'accesso è avvenuto grazie ad un conoscente incaricato, il Sig.

L'immobile pignorato è stato locato nel 2019 al Sig. \_\_\_\_\_ il quale ha mantenuto

la residenza a \_\_\_\_\_ (Allegato 14). Sono stati inviati al Custode

dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ tramite email - n. 2 ricevute di bonifici con un importo di 12.000

€ ognuno ordinati con una carta Postepay ed indirizzati alla proprietaria per il "pagamento

anticipato" di 5 anni del canone. Queste remunerazioni (pari al canone di 30 mesi) sono

state eseguite il 24/03/2022 (Allegato 15) ed il 20/03/2023 (Allegato 16), benché il

contratto prevedesse il versamento mensile delle rate (400 €/mese). Si evidenzia che nei

primi 3 anni (2019-2020-2021) dall'inizio del contratto non ci sono stati versamenti.

Il contratto di locazione ultranovennale (scadenza ad aprile 2029) ad uso abitativo è stato

sottoscritto il 12/04/2019 repertorio 108684/29564 (Allegato 17) tra la Sig.ra \_\_\_\_\_

e residente \_\_\_\_\_

Esso è stato \_\_\_\_\_

autenticato dal notaio Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo, e trascritto il 18/04/2019 all'ufficio di Roma 2 al registro particolare n. 13483 ed al registro generale n. 19396 (Allegato 18).

Il canone del contratto d'affitto è fissato a 400 €/mese, importo che risulta all'interno dei valori di locazione (400-584 €) indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che riporta un intervallo di 5-7,3 €/mq/mese per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale poste nella zona E1 (centro urbano).

### **Provenienze ventennali**

Alla Sig.ra: la proprietà dell'abitazione deriva dalla società costruttrice

Alla società l'intera proprietà degli originari terreni a Riano distinti al foglio 15 particella 737 con unità precedente identificata al foglio 15 particella 532, 351 e 738 è pervenuta per atto di compravendita del 15/03/2005 repertorio n. 79713/20588 del notaio Dott. De Corato Riccardo di Roma e trascritto il 24/03/2005 ai nn. 17699/10535

dai signori

Alla società l'intera proprietà degli originari terreni a Riano distinti al foglio 15 particella 531, 733, 734 e 735 è pervenuta per atto di compravendita del 15/03/2005 repertorio n. 79712/20587 del notaio Dott. De Corato Riccardo di Roma e trascritto il 24/03/2005 ai nn. 17698/10534 dalla Sig.ra

Si riporta l'elenco delle trascrizioni dell'abitazione pignorata alla data del 04/06/2024 (la numerazione riportata nell'ispezione ipotecaria è tra parentesi quadre):

- Trascrizione del 10/10/2012 - Registro Particolare 31514 - Registro Generale 44579 - Pubblico ufficiale Belli Tommaso - Repertorio 27434/13467 del 03/10/2012 - **compravendita** [punto 2 dell'elenco formalità].

Per gli immobili oggetto di pignoramento risulta sussistere la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ex art. 2650 c.c.).

Il primo titolo di provenienza dell'immobile anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono gli atti di compravendita dei terreni del 15/03/2005 repertorio n. 79713/20588 e del 15/03/2005 repertorio n. 79712/20587.

### Formalità pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti, e dell'ispezione ipotecaria compiuta sull'immobile (Allegato 19) identificato nella sezione urbana del catasto fabbricati al foglio 21, particella 567, eseguita in Conservatoria il 04/06/2024, si riporta qui sotto l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti (Allegato 20) sull'abitazione civile in oggetto (la numerazione riportata nell'ispezione ipotecaria è indicata tra parentesi quadre):

- Iscrizione nn. 60307/15079 del 15/09/2006 nacente da **ipoteca volontaria a garanzia del mutuo** condizionato del 13/09/2006 repertorio n. 16245/6573 del notaio Belli Tommaso di Roma [formalità dal certificato notarile].
- Annotazione del 21/03/2012 - Registro Particolare 2276 - Registro Generale 13522 - Pubblico Ufficiale Belli Tommaso Repertorio 26071/12602 del 28/10/2011 - annotazione a iscrizione n. 15079 del 2006 - **frazionamento del mutuo** [punto 1 dell'elenco formalità] (Allegato 21).

- Trascrizione del 18/04/2019 - Registro Particolare 13483 - Registro Generale 19396 - Pubblico ufficiale Jannitti Piromallo Rodolfo - Repertorio 108684/29564 del 12/04/2019 - **locazione** ultranovennale [punto 3 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 30/10/2023 - Registro Particolare 41937 - Registro Generale 58941 - Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli - Repertorio 3608 del 08/10/2023 - verbale di **pignoramento** immobili [punto 4 dell'elenco formalità].

### **Normativa urbanistica**

Dall'incontro avuto con il tecnico comunale dello sportello unico edilizio del Comune di Riano, è stato accertato che l'immobile ricade nel centro urbano nella zona omogenea B sottozona B6. La variante generale di adeguamento del P.R.G. è stata adottata con la D.C.C. n. 46 del 28/12/2000 e successive deliberazioni consiliari n. 20 del 08/07/2002, n. 13 del 19/04/2004 e n. 20 del 19/05/2004, approvato dalla Regione Lazio il 31/03/2005 (0091/5) e coordinato con le modifiche ed integrazioni di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 340 del 20/06/2006.

Per quanto riguarda le tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio la zona appartiene al "Centro urbano".

### **Vincoli edificatori**

Non esistono sul lotto di terreno e sull'immobile pignorato specifici vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione della fascia di rispetto di 150 metri dai centri storici, e la fascia di rispetto delle acque pubbliche (3177).

### **Regolarità edilizia**

L'edificio è stato realizzato regolarmente con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- domanda del permesso di costruire protocollo n. 3296 del 31/03/2005;
- permesso a costruire n. 06/013 del 07/02/2006 identificato con la pratica n. 2004/83/BIS (Allegato 22);
- elaborato grafico del permesso di costruire (Allegato 23);
- autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale del 01/04/2015 (Allegato 24);
- richiesta d'agibilità del 21/05/2013 (Allegato 25);

Il certificato di idoneità statica del fabbricato non è stato rintracciato.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato grafico comunale, in quanto sono state riscontrate alcune incongruenze (creazione ripostiglio all'interno della camera, eliminazione del portico davanti l'ingresso).

### **Costi di regolarizzazione**

Per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento serve la richiesta dell'autorizzazione comunale in sanatoria e l'aggiornamento catastale delle difformità esistenti.

Il costo amministrativo e professionale approssimativo per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è stimato pari a 5.000 €.

### **Certificazione energetica e dichiarazione di conformità**

L'attestato di prestazione energetica è stato reperito (Allegato 26).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rintracciate.

### **Oneri condominiali**

L'edificio è composto di n. 26 unità immobiliari residenziali, ma non è stato possibile rintracciare il nominativo dell'amministratore di condominio. Comunque, visto lo stato dell'abitazione, si ipotizzano per prudenza oneri condominiali in sospeso per 1.000 €.

La valutazione economica dei beni pignorati è eseguita con il metodo di stima sintetico attraverso il confronto di mercato, tenendo conto delle seguenti variabili: zona, servizi e trasporti pubblici, impianti tecnologici, manutenzione, conservazione, finitura, comodità, consistenza, regolarità urbanistica, vincoli, servitù.

Tale procedimento risulta essere il più idoneo ed affidabile a cogliere il valore venale di immobili residenziali di tipo "ordinario", perché questi sono facilmente comparabili tra loro. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sui seguenti elementi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione delle variabili del bene oggetto di stima e dei beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

È fondamentale l'individuazione di beni confrontabili dei quali si conosca il valore di mercato. Questi devono avere caratteristiche analoghe con il bene oggetto di stima ed appartenere allo stesso segmento di mercato.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata generalmente da una misura di consistenza dei beni (superficie). In questo caso, il valore è una funzione lineare di detta variabile, rappresentabile da una retta, passante per l'origine, mentre gli scostamenti delle osservazioni da tale funzione dipendono da fattori casuali, distribuiti normalmente. Pertanto, il prezzo del bene è stimato ( $V_y$ ) in base al valore medio del rapporto tra il costo di mercato ( $V_i$ ) e la variabile prescelta ( $P_i$ ), con la seguente relazione:

$$V_y = M ( V_i / P_i ) * P_y$$

La ricerca del valore di mercato è stata effettuata in primo luogo attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 27) relative al 2° semestre del 2023 per la zona centrale "B1" nel Comune di Riano. L'interrogazione della banca dati ha restituito come risultato per abitazioni civili con stato conservativo normale i valori di mercato compresi tra 950 € e 1.400 €/mq. Tali prezzi sono riferiti alla superficie lorda catastale coperta degli immobili di riferimento, inclusi i tramezzi e le tamponature perimetrali. Visto lo stato del cespite e tenuto conto dell'andamento del mercato economico e finanziario, si considera il valore massimo del prezzo fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a 1.400 €/mq. In secondo luogo è stata eseguita la ricerca del valore di mercato indicato negli annunci web delle agenzie immobiliari (Allegato 28), rilevando un prezzo medio pari a 1.452 €/mq. Come valore di mercato finale si considera il medio tra quello indicato dall'Agenzia delle Entrate e quello delle agenzie immobiliari, che risulta pari a 1.426 €/mq.

Infine, viste tutte le considerazioni effettuate sulla tipologia dell'immobile, l'ubicazione, il grado di completamento, la vetustà, lo stato di conservazione, l'efficienza degli impianti e le rifiniture presenti, il Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato di immobili consimili nella zona sia quello riportato nella seguente tabella.

<b>Determinazione del Valore</b>			
<b>Bene</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Costo €/mq</b>	<b>Valore €</b>
Abitazione	80	1.426	114.080
Abbattimento per vizi occulti (-10%)			-11.408
Decurtazione per i costi di regolarizzazione			-5.000
Decurtazione per manutenzione ed oneri condominiali			-4.000
<b>Valore decurtato totale del Lotto</b>			<b>93.672</b>



La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un **prezzo totale di 114.080 €**. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed alcune decurtazioni (regolarizzazione edilizia, oneri condominiali e manutenzione ordinaria), ottenendo un **prezzo finale ridotto pari a 93.672 €**.

### **Riserve e particolarità da segnalare**

Nessuna particolarità oltre quelle già evidenziate (regolarizzazione edilizia ed opere di manutenzione).

### **Formalità da cancellare**

Le formalità pregiudizievoli da cancellare gravanti sull'abitazione sono:

- Iscrizione nn. 60307/15079 del 15/09/2006 nacente da **ipoteca volontaria** a garanzia del mutuo condizionato del 13/09/2006 repertorio n. 16245/6573 del notaio Belli Tommaso di Roma [formalità dal certificato notarile].
- Annotazione del 21/03/2012 - Registro Particolare 2276 - Registro Generale 13522 - Pubblico Ufficiale Belli Tommaso Repertorio 26071/12602 del 28/10/2011 - annotazione a iscrizione n. 15079 del 2006 - **frazionamento del mutuo** [punto 1 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 30/10/2023 - Registro Particolare 41937 - Registro Generale 58941 - Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli - Repertorio 3608 del 08/10/2023 - verbale di **pignoramento** immobili [punto 4 dell'elenco formalità].

La formalità pregiudizievole gravante sull'abitazione ed opponibile al pignorante è il seguente contratto di locazione ultranovvenale (Allegato 17-18):

- Trascrizione del 18/04/2019 - Registro Particolare 13483 - Registro Generale 19396 - Pubblico ufficiale Jannitti Piromallo Rodolfo - Repertorio 108684/29564 del 12/04/2019 - **locazione** ultranovennale [punto 3 dell'elenco formalità].

### **Altri compiti dell'esperto**

Gli scatti fotografici ricavati durante l'accesso effettuato nell'immobile sono stati inseriti in uno specifico elaborato (Allegato 29). I risultati delle indagini eseguite sono stati trascritti nella presente relazione tecnica. La copia di questa relazione è stata trasmessa ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito ed al custode nominato, ai quali è stato assegnato un termine dalla ricezione del documento per far pervenire al sottoscritto le eventuali osservazioni sul lavoro prodotto.

Tale relazione tecnica sarà depositata in Tribunale almeno 20 giorni prima dell'udienza. Con la presente perizia, redatta in n. 20 pagine e n. 29 allegati, ritengo di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitomi, restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento fosse ritenuto necessario. La presente relazione di perizia è inviata per via telematica alla cancelleria del Tribunale.

## Riepilogo bando d'asta

### **Lotto unico (Appartamento piano terra e posto auto coperto)**

Il bene oggetto dell'esecuzione è inserito in un complesso residenziale situato nel centro urbano del comune di Riano in Via del Campo Sportivo 4. Il fabbricato è articolato su 4 livelli (S1, T, 1, 2) e costituito da 26 unità immobiliari. Il bene oggetto dell'esecuzione è inserito in un complesso situato nel centro urbano del comune di Riano, è articolato su 4 livelli (S1, T, 1, 2) e costituito da 26 unità immobiliari. L'appartamento si trova al piano 2 dello stabile. È presente anche un posto auto coperto nel piano seminterrato. L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo. Il cespite è censito in catasto foglio 15, particella 773, subalterno 29, edificio B, interno 26, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 80 mq (69 mq senza le aree scoperte), rendita 325,37 €. L'edificio è realizzato con una struttura in calcestruzzo armato, la facciata è intonacata e tinteggiata; la copertura è organizzata su 2 falde ricoperte di tegole. L'altezza interna utile è variabile pari a 2,8-3,5 m, perché il tetto è a vista (mansarda abitabile).

Il portone d'ingresso è blindato e le porte interne dell'abitazione sono in legno. Le finestre sono in legno con tapparelle in pvc. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. L'utenza elettrica è attiva. L'impianto di riscaldamento è con una caldaia a gas e termosifoni in alluminio. L'appartamento è in un discreto stato di conservazione. Sono stati stimati i seguenti costi: 6.000 € per la regolarizzazione edilizia, 3.000 € per la manutenzione ordinaria, 1.000 € per gli oneri condominiali, 5.000 € per il superamento delle barriere architettoniche. L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà.

La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un **prezzo totale di 114.080 €**. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed alcune decurtazioni (regolarizzazione edilizia, oneri condominiali e manutenzione), ottenendo un **prezzo finale ridotto pari a 93.672 €**.

## Schema riassuntivo

Lotto unico			
<b>Ubicazione:</b>	Riano (RM), Via del Campo Sportivo 4, edificio B, piano 2, interno 26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione nel centro urbano censita al catasto fabbricati con il foglio 15, particella 773, subalterno 29, edificio B, interno 26, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 80 mq (69 mq senza le aree scoperte), rendita 325,37 €.	<b>Superficie catast.</b>	69 mq (coperta)
<b>Stato conservativo:</b>	L'utenza elettrica è attiva. L'impianto di riscaldamento è con una caldaia a gas e termosifoni in alluminio. L'acqua proviene dalla rete pubblica. Il sistema fognario è collegato alla rete comunale. L'appartamento è in un discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'esecuzione è inserito in un complesso situato nel centro urbano del comune di Riano, è articolato su 4 livelli (S1, T, 1, 2) e costituito da 26 unità immobiliari. L'appartamento si trova al piano 2 dello stabile. È presente anche un posto auto coperto nel piano seminterrato. L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo. L'edificio è realizzato con una struttura in calcestruzzo armato, la facciata è intonacata e tinteggiata; la copertura è organizzata su 2 falde ricoperte di tegole.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dall'inquilino con contratto di locazione fino ad aprile 2029.		
<b>Valutazione economica</b>	La valutazione economica del lotto fornisce un prezzo totale di 114.080 €. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed alcune decurtazioni (regolarizzazione edilizia, oneri condominiali e manutenzione ordinaria), ottenendo un prezzo finale ridotto pari a 93.672 €.		