
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 272/2020 del R.G.E.
promossa da

RED SEA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04938320266

31015 - Conegliano (TV)

BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA

Codice fiscale: 01848410039

VIA NEGRONI 12

28100 - NOVARA (NO)

contro



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
Parti Comuni	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	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 272/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

In data 07/01/2021, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2021 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle di Mezzo n.14, piano 1°

DESCRIZIONE

Appartamento costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n°1 camera con balcone, ripostiglio e bagno. L'appartamento fa parte di una piccola palazzina residenziale con corte comune a tutte le unità immobiliari dalla quale si accede all'unità immobiliare analizzata attraverso una scala esterna.

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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle di Mezzo n.14, piano 1°.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I documenti non presenti nel fascicolo, sono stati reperiti dal C.T.U.

Non risulta indicato indicato nella relazione ventennale notarile l'atto di provenienza ultraventennale.

TITOLARITÀ

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

- 



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato acquistato dal S [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione legale dei beni. Attualmente l'esecutato risulta divorziato, giusto estratto per riassunto di matrimonio reperito dal Custode.

CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento, confina sui tre lati con affaccio esterno (sud/est, sud/ovest e nord ovest con la corte comune di pertinenza dell'intero fabbricato identificata con la p.lla 348; mentre ad est confina con l'altra porzione di fabbricato identificata con la p.lla 216.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,44 mq	78,27 mq	1,00	78,27 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,44 mq	2,44 mq	0,25	0,61 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/01/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 185,92 Piano T
Dal al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 185,92 Piano T
Dal al 13/08/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T



Dal al 16/12/2005		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal al 18/12/2009		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 138,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/02/2022		Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 138,41 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	12	227	2	2	A4	1	4	78 mq	138,41 €	T	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta essere libero non esistono quindi contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo non è arredato ed dotato di tutti i servizi.

PARTI COMUNI

L'immobile ha parti comuni in quanto c'è la corte comune all'intero fabbricato identificato con la p.lla 348 che serve per l'accesso all'appartamento, oltre alle parti strutturali dell'edificio compreso il tetto che posso essere considerate comuni a tutte le unità immobiliari presenti e contigue sia in altezza che larghezza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:in muratura a sacco
Esposizione: la camera da letto con balcone affaccia a sud-est, la scala d'ingresso e la zona di ingresso bagno e ripostiglio si trovano sul lato sud-ovest del fabbricato, il soggiorno affaccia a nord-ovest, l'altro lato a nord-est non presenta affacci in quanto è in aderenza con l'altra porzione di fabbricato.
Altezza interna utile:2,90 m
Str. verticali: muratura portante in blocchi
Solai: in laterocemento
Copertura: a falde in laterocemento
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: Le pareti interne ed esterne presentano finitura ad intonaco tinteggiato
Pavimentazione interna:in piastrelle di materiale ceramico
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate
Scale: scala esterna in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, caldaia con termosifoni, impianto idrico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1990		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Clorindo Vitti	09/08/1967	21.309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI TIVOLI	25/08/1967	1279	
Dal 18/12/2009		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DI FAZIO CESIDIO	18/12/2009	21234	13612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/12/2009	82418	25646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 10/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 23/12/2009
 Reg. gen. 82418 - Reg. part. 25646
 Importo: € 257.002,00
 A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 128.501,05
 Rogante: Not. Di Fazio Cesidio
 Data: 18/12/2009
 N° repertorio: 21235
 N° raccolta: 3613

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 02/12/2020

Reg. gen. 52350 - Reg. part. 36251

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Il verbale di pignoramento si trova sull'ispezione ipotecaria nella quale non è indicata la sezione LEF negli identificativi catastali, mentre ipoteca ed atto di compravendita risultano sull'ispezione ipotecaria dove è riportata anche la suddetta sezione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona Omogenea E di P.R.G. (Agricola) sottozona E1.

l'immobile si trova in zona denominata "Paesaggio Agrario di valore" e nella "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua" secondo la tav. A del P.T.P.R. ed in zona di "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua" per la Tav. B del P.T.P.R.

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.

L'immobile è stato edificato con permesso di Costruire n° 165 del 16/04/66, ed ha subito successive modifiche per le quali è stata fatta domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 14685 del 30/06/1987, dal precedente proprietario [REDACTED] che è stata poi volturata a nome del nuovo ed attuale proprietario Malito Carmine a cui è stato rilasciato Il Permesso a Costruire in sanatoria n° 539/2013 del 17/06/2013.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiali in quanto non è stato costituito nessun condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle di Mezzo n.14, piano 1°.
Appartamento di tipo popolare in Guidonia Montecelio, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera con balcone, ripostiglio e bagno. L'appartamento fa parte di una piccola palazzina residenziale con corte comune a tutte le unità immobiliari dalla quale si accede all'unità immobiliare analizzata attraverso una scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.618,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.
Le consistenze sono così calcolate:

Superficie Commerciale Totale 78,88 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona E3 - Suburbana/Villalba - Villanova - La Botte, Guidonia Montecelio":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1200,00/mq ad un Massimo di €.1.750,00/mq;



Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media, in stato manutentivo conservativo normale, ha dei valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1.050,60/mq ad un massimo di €.1464,30/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = $(1200+1050,60)/2 = 1125,30 \text{ €/mq}$

Valore max = $(1750+1464,30)/2 = 1607,15 \text{ €/mq}$

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1366,22 €/mq?1366,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Guidonia Montecelio che il coefficiente sia pari a non più di 1.

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è abbastanza datato anche se pur non essendo disabitato è in un discreto stato manutentivo e di conservazione;

si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell'immobile:

l'immobile ha entrambi gli affacci verso distacchi con un altri fabbricati , visto che gli affacci non hanno vedute panoramiche o di pregio anche se affacciano su zone private e poco trafficate si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM_medio * Coef.differenziazione =$

$= 1366 * (0,1 * 0,8 * 0,9) = 983,52 \text{ arrotondato } 983,52 \text{ €/mq}$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 984,00 €/mq



VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell'immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$$\text{VDM} = \text{VUA} * \text{Superficie Commerciale} = 984,00 \text{ €/mq} * 78,88 \text{ mq} = 77.617,92$$

Valore di mercato = € 77.617,92

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari ad :

€. 77.618,00

(euro settantasettecentodiciotto/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 69.856,20 (euro sessantanovemilaottocentocinquantasei/20) ad un massimo di € 85.379,80 (euro ottantacinquemilatrecentosettantanove /80) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 12/09/2022.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 77.618,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 69.856,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle di Mezzo n.14, piano T	78,88 mq	984,00 €/mq	€ 77.618,00	100,00%	€ 77.618,00
Valore di stima:					€ 77.618,00



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.

Tivoli, li 12/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICATO VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle di Mezzo n.14, Piano 1°. Appartamento costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n° 1 camera con balcone, ripostiglio e bagno. L'appartamento fa parte di una piccola palazzina residenziale con corte comune a tutte le unità immobiliari dalla quale si accede all'unità immobiliare analizzata attraverso una scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona Omogenea E di P.R.G. (Agricola) sottozona E1. l'immobile si trova in zona denominata "Paesaggio Agrario di valore" e nella "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua" secondo la tav. A del P.T.P.R. ed in zona di "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua" per la Tav. B del P.T.P.R.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 272/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle di Mezzo n.14, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	78,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato manutentivo non è arredato ed è dotato di tutti i servizi		
Descrizione:	Appartamento costituito da ingresso, cucina, soggiorno 1 camera, balcone, ripostiglio e bagno. L'appartamento fa parte di una piccola palazzina residenziale con corte comune a tutte le unità immobiliari dalla quale si accede all'unità immobiliare analizzata attraverso una scala esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

