
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.

Promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12



INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Geom. Colanera Davide, con studio in Piazza San Sebastiano, 1 - 00030 - Rocca Santo Stefano (RM), email davide.colanera@virgilio.it, PEC davide.colanera@geopec.it, Tel. 338 6825713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2022 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 Vicovaro (RM) - Via Amadio Piersanti n. 27 (catastale Vicolo del Torrione n. 27)

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di fabbricati contigui tipici dei centri storici, posto al piano Secondo, distinto con la Part. 251 Sub. n. 4 graffato con la Part. 252 Sub. 7 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati, composto a da cucina, soggiorno, camera e bagno con sovrastante terrazzo di copertura posto al piano Terzo, collegato tramite scala esterna.

Zona centrale del paese, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A24 con uscita al casello di Vicovaro-Mandela per la S.P..

L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati contigui tipi dei centri storici, di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

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 Vicovaro (RM) - Via Amadio Piersanti n. 27 (catastale Vicolo del Torrione n. 27)

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:

- **** 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.

CONFINI

L'appartamento al piano Secondo confina a sud-est con distacco su Via Amadio Piersanti, a sud-ovest con Particella 254 del Foglio 11 del C.T., a nord-ovest con distacco su Particella 252 del foglio 11 del C.T. e con la Particella n. 251 del Foglio 11 del C.T., a nord-est con distacco su Via del Torrione, salvo altri;
Il terrazzo al piano Terzo confina a sud-est con distacco su Via Amadio Piersanti, a sud-ovest con Particella 254 del Foglio 11 del C.T., a nord-ovest con distacco su Particella 252 del foglio 11 del C.T. e con distacco su Particella n. 251 del Foglio 11 del C.T., a nord-est con distacco su Via del Torrione, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,07 mq	55,30 mq	1,00	55,30 mq	3,00 m	2
Terrazza	46,50 mq	51,50 mq	0,15	7,72 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				63,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 0,15



		Piano 2 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 28/05/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 0,15 Piano 2 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 01/01/1992 al 20/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1 Rendita € 32,28 Piano 2 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 01/01/1992 al 20/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 32,28 Piano 2 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 20/10/1994 al 17/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 32,38 Piano 2 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 17/12/1996 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 32,28 Piano 2 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 29/03/2007 al 11/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 92,96 Piano 2 - 3 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 11/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 92,96 Piano 2 - 3 Graffato Part. 252 Sub. 7
Dal 09/11/2015 al 25/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 251, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 92,96 Piano 2 - 3 Graffato Part. 252, Sub. 7



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	251	4		A4	3	2.5	63 mq	92,96 €	2 - 3	Part. 252, Sub. 7

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala tuttavia che occorre effettuare la variazione toponomastica in quanto l'indirizzo riportato sia in visura catastale che in planimetria catastale e cioè "Vicolo del Torrione n. 27" è da correggere con "Via Amadio Piersanti n. 27".

Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante presentazione di variazione catastale (DOCFA) il cui costo si stima in circa € 500,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** come riportato nel contratto di locazione depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, il quale non risulta essere prorogato (Allegato 8).



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni statiche e manutentive mentre il terrazzo si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

l'appartamento pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma risulta avere parti comuni sulle parti del fabbricato a norma di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso il catasto ed il Comune di Vicovaro e dalla documentazione prodotta (Allegati 3 e 9), si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato contiguo tipico dei centri storici elevato per tre piani fuori terra, avente struttura portante in muratura di pietrame e solai con travi in ferro e laterizi, con copertura a terrazzo praticabile.

Le pareti esterne del fabbricato sono in intonaco civile tinteggiato, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con persiane.

La pavimentazione interna ed il rivestimento della cucina e del bagno sono in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato. Portoncino d'ingresso all'abitazione di tipo normale in legno verniciato.

L'immobile si presenta in normali condizioni statiche e manutentive mentre il terrazzo si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario sono realizzati sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento risulta scollegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile, registrato in data 14/06/2016 al n. 2016/3T/3298 con durata fino al 02/06/2020 e che per lo stesso non risulta comunicata proroga all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa inoltre che con provvedimento del GE in data 21/08/2023 è stato emesso ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1996 al 11/04/2007	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO F. SCALDAFERRI	17/12/1996	7107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/04/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO STEFANO SAMMARTANO	11/04/2007			19520	9339
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 13/04/2007
Reg. gen. 30455 - Reg. part. 8834
Importo: € 190.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 09/06/2022
Reg. gen. 32385 - Reg. part. 23122

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Vicovaro approvato dalla Giunta Regione Lazio con Delibera n. 352 del 16/05/2008, in Zona A - Centro Storico (Allegato 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Anche tramite accesso all'ufficio tecnico del Comune di Vicovaro, l'immobile oggetto della presente relazione facente parte del centro storico del paese, risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che per lo stesso non risulta rilasciato alcun titolo di agibilità.

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.

Considerato quindi che non risulta nessun progetto allegato ad un eventuale autorizzazione comunale, si può constatare solo la corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Trattandosi di una sola unità residenziale si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Amadio Piersanti n. 27 (catastale Vicolo del Torrione n. 27)

Appartamento facente parte di fabbricati contigui tipici dei centri storici, posto al piano Secondo, distinto con la Part. 251 Sub. n. 4 graffato con la Part. 252 Sub. 7 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati, composto a da cucina, soggiorno, camera e bagno con sovrastante terrazzo di copertura posto al piano Terzo, collegato tramite scala esterna. Zona centrale del paese, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A24 con uscita al casello di Vicovaro-Mandela per la S.P.. L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati contigui tipi dei centri storici, di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 251, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 252, Sub. 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 56.718,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2023 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.

Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;



- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni simili avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicovaro (RM) - Via Amadio Piersanti n. 27 (catastale Vicolo del Torrione n. 27)	63,02 mq	900,00 €/mq	€ 56.718,00	100,00%	€ 56.718,00
				Valore di stima:	€ 56.718,00

Valore di stima: € 56.718,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 44.874,40

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto:

- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia;
- stato d'uso e manutenzione considerato che l'immobile si presenta in normale stato di conservazione ma necessita di interventi manutentivi ordinari soprattutto per quanto riguarda il terrazzo di copertura come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedi Allegato 6);
- oneri e le spese per la regolarizzazione catastale come già illustrato nelle note dei "Dati Catastali".



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuali arredi o materiali di varia natura presenti; pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Rocca Santo Stefano, li 27/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colanera Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risposta Agenzia delle entrate con annesso contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralci di PRG e NTA
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risposta del Comune di Vicovaro in riferimento alla richiesta di accesso atti
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazioni O.M.I. e Borsino immobiliare
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di consegna elaborato peritale alle parti

