

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meschini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 427/2021 del R.G.E.

promossa da



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
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 427/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.676,45	13



INCARICO

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Arch. Meschini Simone, con studio in Via Del Collegio, 25 - 00019 - Tivoli (RM), email simone.meschini.arch@gmail.com, PEC s.meschini@pec.archrm.it, Tel. 339 7809849, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2022 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Forlì n. 15, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.95739 - 12.73675)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 4, catastalmente composto da corridoio soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

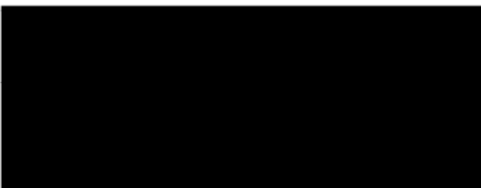
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Forlì n. 15, interno 4, piano 1

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina con vano scala, distacco su Via Forlì, distacco su corte condominiale e proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				80,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1979 al 04/02/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. Protocollo 5538, Part. anno 1979 Categoria A3
Dal 26/06/1979 al 25/11/1998		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 04/02/1986 al 26/06/1979		Catasto Fabbricati Fg. Protocollo 5538, Part. Anno 1979 Categoria A3
Dal 25/11/1998 al 13/08/2002		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1



		Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 28/02/2003		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 28/02/2003 al 23/03/2004		Catasto Fabbricati Sez. Mon, Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 23/03/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. Lef, Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 206,58 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
Lef	29	620	501	1	A4	1	4 vani	76,0 mq	206,58 €	1	

Corrispondenza catastale

Dall'analisi del progetto approvato, della planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si evince che sono state apportate modifiche per ciò che concerne la distribuzione interna: demolizione del tramezzo tra corridoio e soggiorno e realizzazione di un tramezzo per la realizzazione del disimpegno che comunica con il bagno e la camera e si rileva altresì la realizzazione del balcone posto a confine con le camere in difformità con il progetto approvato nonchè la realizzazione di due tettoie (non autorizzate) in onduline sorrette da una struttura metallica leggera, ancorata alla muratura, a copertura dei due balconi.

PRECISAZIONI



Alla luce di quanto esposto, relativamente alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, può essere legittimata presentando presso il locale Comune una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.p.r. 380/2001, Art. 6-bis - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata - comma 5: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro oltre il conseguente aggiornamento della planimetria catastale, il pagamento dei diritti di istruttoria nonché il compenso per la prestazione professionale espletata dal Tecnico incaricato per un costo totale pari a €. 2.500,00.

Relativamente alla regolarizzazione del balcone e delle sopracitate tettoie, potranno essere legittimate attraverso una S.C.I.A. per accertamento di conformità: il costo delle pratiche edilizie compreso l'espletazione dei vincoli che sussistono ammonta a €. 8.000,00 compreso oneri e prestazione professionale tecnica.

Pertanto, il costo totale per la regolarizzazione dell'immobile risulta essere pari a €. 10.500,00, somma che di seguito viene decurtata dal valore commerciale stimato dell'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di opere ricadenti in ordinaria manutenzione in quanto si presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da censi, livelli, usi civici e altri diritti demaniali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili.

Esposizione: nord/est - nord/ovest

Altezza interna utile ml. 3,00

Strutture verticali: struttura portante in muratura piena costituita da mattoni in tufo.

Solai: latero cemento.

Copertura: piana.

Pareti esterne ed interne: il rivestimento delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato; le pareti interne sono rivestite in tinta lavabile, con maioliche in monocottura in cucina e nel bagno.

Pavimentazione interna: listoni in gres, pietra naturale e pvc.

Infissi esterni ed interni: persiane in ferro, finestre in alluminio con vetrocamera e porte interne in legno del tipo tamburato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenza caldaia, termosifoni, boiler esterno per la produzione di acqua calda e climatizzatore nel soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta variata.

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, che le ha acquistate da [REDACTED] con atto di compravendita a Rogito Notaio Francesco Di Pietro Rep 38882 trascritto in data 4.3.2003 formalità 8835/5960 Al dante causa erano pervenute per atto di compravendita del 4.2.1986 a rogito Notaio Giovanni Pocaterra Rep.24319 trascritto in data 17.2.1986 formalità nn.5620/4342

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/2003 - Registro Particolare 5960 Registro Generale 8835
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 38882 del 28/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

2) ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2003 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 8836
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 38883 del 28/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 1240 del 23/02/2023

3) ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2008 - Registro Particolare 12985 Registro Generale 60730
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 266089 del 17/09/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

4) ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2009 - Registro Particolare 14827 Registro Generale 49235
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 126692/96 del 15/07/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 7318 del 22/04/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5) ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2019 - Registro Particolare 7944 Registro Generale 45242



Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15799/9719 del 12/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2021 - Registro Particolare 50166 Registro Generale 69361
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3998 del 23/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

7) ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2023 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 9850
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 38883 del 28/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2053 del 2003

NORMATIVA URBANISTICA

Appartamento realizzato in forza del permesso di costruzione prot. n 794 del 13 agosto 1968 per sopraelevazione di fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.



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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Forlì n. 15, interno 4, piano 1
Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 4, catastalmente composto da corridoio soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.640,50
In questo caso si considerano attendibili a determinare il valore di mercato per superficie (€/mq), da sottoporre alle dovute aggiunte e detrazioni relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, fondamentali per una giusta attribuzione del valore di mercato, il parametro di riferimento fornito dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).
La ratio della stima comunque porta il C.T.U., valutato lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, a determinare quindi in modo precauzionale il valore di mercato, considerando come parametro di riferimento il minimo dei valori proposti dalle quotazioni del mercato immobiliare del Comune di Guidonia Montecelio (valutazione O.M.I. offerte dall'Agenzia delle Entrate), relativamente alla fascia/zona periferica/periferia Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE, nel periodo del 2° semestre 2022 (valore riferito ad immobili in normale stato di conservazione), il quale risulta essere pari a €. 1.050,00.
Si precisa che, il costo per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, importo totale già calcolato pari a €. 10.500,00, verrà decurtato dal valore di mercato totale del bene oggetto di pignoramento al fine di rendere lo stato dei luoghi urbanisticamente regolare. Relativamente all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, viene altresì applicato un abbattimento forfettario del valore venale nella misura del 10%.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Forlì n. 15, interno 4, piano 1	80,61 mq	1.050,00 €/mq	€ 84.640,50	100,00%	€ 84.640,50
Valore di stima:					€ 84.640,50

Valore di stima: € 84.640,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.676,45

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 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Meschini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso costruzione sopraelevazione
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Stralcio elaborato grafico di progetto approvato
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Google maps



- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione ortofoto/estratto catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico difformità riscontrate
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Forlì n. 15, interno 4, piano 1
Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 4, catastalmente composto da corridoio soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Appartamento realizzato in forza del permesso di costruzione prot. n 794 del 13 agosto 1968 per sopraelevazione di fabbricato.

Prezzo base d'asta: € 65.676,45



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 427/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.676,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Forlì n. 15, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 620, Sub. 501, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	80,61 mq
Stato conservativo:	L'appartamento necessita di opere ricadenti in ordinaria manutenzione in quanto si presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 4, catastalmente composto da corridoio soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

