
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2022 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.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11



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 24/11/2022 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Puglie n. 6, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Guidonia Montecelio, località Villalba, in Via Puglie n. 6, è posto in zona periferica della città, compresa fra Corso Italia e Via Nazionale Tiburtina, nelle immediate vicinanze delle Terme di Tivoli.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra con copertura a terrazza, è così costituito:

- appartamento posto al piano Terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, cameretta, bagno, w.c. e disimpegno.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 Puglie n. 6, interno 1, 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:

- **** 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 confina a sud-est con viale di accesso da Via Puglie n. 6, a sud-ovest con altra unità immobiliare urbana, a nord-ovest con fabbricato distinto con la particella 161 del foglio 29 del C.T., a nord-est con Via Puglie, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,69 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1963 al 30/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501 Categoria A2 Piano 1



Dal 30/04/1987 al 04/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 1,08 Piano 1
Dal 04/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 1,08 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 25/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 759,19 Piano 1
Dal 25/08/2000 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 759,19 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 23/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano 1
Dal 23/06/2006 al 13/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano 1
Dal 13/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano 1

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
LEF	29	166	501	1	A2	1	6	113 mq	573,27 €	1	

Corrispondenza catastale

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

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 risulta occupato dalla proprietà.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in normali condizioni statiche e manutentive, risultando agibile.
Si segnalano tuttavia delle macchie nel soffitto della camera indicata con il N.1 nell'Allegato 5 - Planimetria dello stato dei luoghi attuale, dovute probabilmente ad infiltrazioni dal terrazzo di copertura soprastante.

Del costo per la rimozione dell'infiltrazione sopradescritta se ne terrà conto in fase di Stima.

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 Guidonia Montecelio e dalla documentazione prodotta, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il cespite in oggetto fa parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra avente struttura portante in elevazione in ossatura muraria di tufo e piloni in mattoni zoccoli; fondazioni continue in cavo andante su terreno solido; solai in struttura latero-cementizia con armatura metallica acciaiosa; scala e ballatoio di arrivo in profilati di ferro a sbalzo da muratura; trave in c.a. in copertura, in sostituzione di parte della muratura; piattabande e cordoli in c.a.; il tutto come riportato nel certificato di collaudo statico redatto in data 25/10/1962, vistato dalla Prefettura di Roma in data 13/11/1962 (vedi Allegato 11).

Le pareti esterne del fabbricato sono in intonaco civile, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato in parte con avvlogibili in pvc.

I pavimenti e rivestimenti interni sono in ceramica monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato.

L'impianto di riscaldamento risulta staccato mentre risultano presenti climatizzatori elettrici.

L'immobile si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione generali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai certificati anagrafici (Allegato 3) l'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****, dal coniuge **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis **** e dal genitore di **** Omissis **** **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1987 al 25/08/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Indelicato Lucia	04/09/1987	13152	2193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/08/2000 al 23/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2000		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2006 al 13/09/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Privitera Antonio	26/06/2006	43469	25623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2013 al 02/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caprino Ernesto	13/09/2013	1624	1191
		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 a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2013
Reg. gen. 39547 - Reg. part. 5285
Importo: € 320.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 01/07/2022
Reg. gen. 37801 - Reg. part. 27069

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione, ricade in Zona B aree residenziali, secondo il Piano Particolareggiato N. 7 Villalba, approvato con Deliberazione dalla Giunta Regione Lazio n. 1420 del 09/03/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile originariamente edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per successive opere di ampliamento in sopraelevazione è stato rilasciato Permesso di Costruire Prot. n. 85 in data 13/04/1962e dichiarato abitabile a seguito di rilascio di Permesso di Abitabilità Prot. 4409 in data 23/07/1963.

Per ulteriori opere eseguite in assenza di titolo edilizio, ovvero la trasformazione di una veranda in vano soggiorno, è stata presentata, ai sensi della Legge n. 47/85, domanda di sanatoria Prot. n. 6055 in data 24/03/1987, a seguito della quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 122/2011 in data 12/05/2011.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

Risulta allegato all'atto di provenienza (Allegato 1) Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data



10/09/2013 ma che non riporta la data di validità dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Puglie n. 6, interno 1, piano 1
L'immobile in oggetto sito nel Comune di Guidonia Montecelio, località Villalba, in Via Puglie n. 6, è posto in zona periferica della città, compresa fra Corso Italia e Via Nazionale Tiburtina, nelle immediate vicinanze delle Terme di Tivoli. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra con copertura a terrazza, è così costituito: - appartamento posto al piano Terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, cameretta, bagno, w.c. e disimpegno. L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. LEF, Fg. 29, Part. 166, Sub. 501, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 186.450,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare 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 2° semestre 2022 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Puglie n. 6, interno 1, piano 1	113,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 186.450,00	100,00%	€ 186.450,00
				Valore di stima:	€ 186.450,00

Valore di stima: € 186.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€

Valore finale di stima: € 165.805,00

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

- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia;
- manutenzione per ripristino delle infiltrazioni con specificato nel punto stato conservativo.

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 08/06/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 3 - Certificati anagrafici
- ✓ N° 4 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 - Planimetria stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 8 - Elaborato fotografico
- ✓ N° 9 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 - Risposta Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 11 - Permesso di Costruire Prot. 85-1962, collaudo del 25-10-1962 e Permesso di Abitabilità Pratica n. 4409/1963
- ✓ N° 12 - Permesso di Costruire 122/2011 e progetto
- ✓ N° 13 - Piano Particolareggiato e NTA - Villalba
- ✓ N° 14 - Quotazioni OMI e borsino immobiliare
- ✓ N° 15 - Consegna elaborato peritale alle parti

