
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Alfredo Panzini, 19 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9058559, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2023 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 del Passeggio 56, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.020202, 12.74444)

DESCRIZIONE

Piccolo appartamento in palazzina antica nel centro storico di Montecelio, ristrutturato e soppalcato, costituito da un locale soggiorno con angolo cottura ed una zona notte con bagno sul soppalco. Situato in una zona tranquilla, nelle vicinanze si trovano un piazzale con possibilità di parcheggio, la fermata del pullman e altri servizi come negozi, bar e ristoranti.

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 del Passeggio 56, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, del 29 marzo 2022.

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)

Al momento dell'acquisto l'esecutato risultava celibe.

CONFINI

L'immobile in questione confina a est con la pubblica via del Passeggio, a nord con il vano scala comune, a sud con altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,73 mq	39,52 mq	1,00	39,52 mq	2,85 m	2
Soppalco praticabile	15,92 mq	20,80 mq	0,50	10,40 mq	2,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				49,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento situato al piano secondo di piccola palazzina antica nel centro storico di Montecelio, dotato di soppalco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 130, Sub. 9 Categoria A4
Dal 03/10/2005 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 130, Sub. 9 Categoria A4

Dal 18/02/2008 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 9, Part. 130, Sub. 501, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 167,85 Piano 2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nel 2005 vi è stata una modifica dell'identificativo, nel 2008 l'ampliamento dovuto alla realizzazione del soppalco, nel 2009 una variazione nel classamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	9	130	501	2	A4	5	2,5	69 mq	167,85 €	2	

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.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento, come testimoniato dalle fotografie prese durante il sopralluogo eseguito (v. allegato n. 6), è medio: servono alcuni lavori di riparazione dell'impianto elettrico (installazione delle prese) e idrico e l'installazione di caldaia e termosifoni, che sono stati rimossi dalle pareti.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio comprendente parti comuni (la tromba delle scale) ma senza che sia stato costituito condominio, essendovi solo tre appartamenti. Si segnala l'assenza di impianto di illuminazione nella tromba delle scale comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vista l'interrogazione dell'archivio regionale (allegato n. 9) se ne ricava che non vi sono servitù, censo, livello ed usi civici sui terreni su cui è stato costruito l'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova l'appartamento in questione è stato costruito con tecniche dei secoli passati con struttura in muratura portante di conci di pietra irregolari e tetto ad una falda in coppi di laterizio, sorretto da travi in legno. Esternamente si presenta di colore grigio al grezzo, senza intonaco, esposto verso est.

Internamente, l'appartamento, luminoso, è stato ristrutturato circa 20 anni fa e, data la grande altezza (oltre 4,6 m) è stato realizzato un soppalco in legno sul quale vi è la zona notte ed il bagno. Le pareti sono tinteggiate con tecnica a spatola di colore giallo, i pavimenti sono in legno scuro, come le travi che sorreggono il soffitto ed il soppalco, cui si accede per mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta in un angolo.

L'ambiente principale presenta un angolo cottura in muratura foderato di mattoncini a mosaico di colore grigio ed è dotato di un caminetto.

Gli infissi sono di legno con vetrocamera, grate di sicurezza e portoncino blindato.

Il bagno, realizzato in muratura ricoperta di tessere a mosaico di color grigio, è dotato di box doccia e finestra con grata di sicurezza. E' separato dalla zona notte da una porta di legno scuro.

L'impianto elettrico deve essere riparato, in quanto mancano le prese e gli interruttori. Manca l'impianto termico (caldaia e termosifoni).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come riferito dall'esecutato, sig. **** Omissis ****, l'appartamento è disabitato da oltre 10 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1995 al 17/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Giglio	23/02/1995	43370	4067

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/03/1995	9499	6006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	14/03/1995	10418	4
Dal 17/05/2002 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello De Iorio	17/05/2002	8209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/05/2002	22058	15415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			03/06/2002		
Dal 26/03/2008 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi	26/03/2008	16801	9259
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/04/2008	20059	10976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	14/04/2008	15445	IT
Dal 25/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi	25/06/2009	18061	10114
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/07/2009	41329	21427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	30/06/2009	22469	IT

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 03/04/2008
Reg. gen. 20060 - Reg. part. 4377
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Andrea Leofreddi
Data: 26/03/2008
N° repertorio: 16802
N° raccolta: 9260

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/03/2022
Reg. gen. 13098 - Reg. part. 9407
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, dato che il compendio pignorato è costituito da fabbricati. L'inquadramento nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente della Regione Lazio (allegato n. 9) mostra che l'immobile si trova nel Paesaggio degli Insedimenti Urbani (Tav. A) e nelle Aree Urbanizzate (Tav. B): la tutela è quella prevista dall'art. 28 delle Norme allegate al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio, versione 2021.

L'immobile, quindi, si deve dichiarare regolare da un punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Da controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio in data 25/05/2023, risulta che è stata presentata richiesta di condono edilizio per la realizzazione del soppalco e che la pratica è pronta per l'approvazione da parte del Comune, essendo corredata di tutta la documentazione necessaria (riportata nell'allegato n. 10). Tuttavia, manca un versamento di 300 € di diritti di segreteria, per cui la procedura è ferma ed il titolo edilizio in sanatoria non è stato ancora rilasciato.

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.

L'appartamento non fa parte di un condominio, tuttavia vi sono parti comuni (la tromba delle scale).

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 del Passeggio 56, piano 2
Piccolo appartamento in palazzina antica nel centro storico di Montecelio, ristrutturato e soppalcato, costituito da un locale soggiorno con angolo cottura ed una zona notte con bagno sul soppalco. Situato in una zona tranquilla, nelle vicinanze si trovano un piazzale con possibilità di parcheggio, la fermata del pullman e altri servizi come negozi, bar e ristoranti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 130, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.928,00
Valori OMI 900-1350 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via del Passeggio 56, piano 2	49,92 mq	900,00 €/mq	€ 44.928,00	100,00%	€ 44.928,00
				Valore di stima:	€ 44.928,00

Valore di stima: € 44.928,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia	300,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

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.

Fonte Nuova, li 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso all'immobile (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale ed ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria e mappa catastale (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di provenienza ultimo (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione del bene pignorato (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento PTPR (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Usi civici (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Condonò edilizio (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 03/07/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via del Passeggio 56, piano 2
Piccolo appartamento in palazzina antica nel centro storico di Montecelio, ristrutturato e soppalcato, costituito da un locale soggiorno con angolo cottura ed una zona notte con bagno sul soppalco. Situato in una zona tranquilla, nelle vicinanze si trovano un piazzale con possibilità di parcheggio, la fermata del pullman e altri servizi come negozi, bar e ristoranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 130, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, dato che il compendio pignorato è costituito da fabbricati. L'inquadramento nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente della Regione Lazio (allegato n. 9) mostra che l'immobile si trova nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Tav. A) e nelle Aree Urbanizzate (Tav. B): la tutela è quella prevista dall'art. 28 delle Norme allegate al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio, versione 2021. L'immobile, quindi, si deve dichiarare regolare da un punto di vista urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via del Passeggio 56, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 130, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	49,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento, come testimoniato dalle fotografie prese durante il sopralluogo eseguito (v. allegato n. 6), è medio: servono alcuni lavori di riparazione dell'impianto elettrico (installazione delle prese) e idrico e l'installazione di caldaia e termosifoni, che sono stati rimossi dalle pareti.		
Descrizione:	Piccolo appartamento in palazzina antica nel centro storico di Montecelio, ristrutturato e soppalcato, costituito da un locale soggiorno con angolo cottura ed una zona notte con bagno sul soppalco. Situato in una zona tranquilla, nelle vicinanze si trovano un piazzale con possibilità di parcheggio, la fermata del pullman e altri servizi come negozi, bar e ristoranti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 03/04/2008
Reg. gen. 20060 - Reg. part. 4377
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Andrea Leofreddi
Data: 26/03/2008
N° repertorio: 16802
N° raccolta: 9260

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/03/2022
Reg. gen. 13098 - Reg. part. 9407
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura