
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 406/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 406/2021 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 33.349,32	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.390,75	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T.....	23



INCARICO

All'udienza del 23/10/2022, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via della Stella 323 INT. O - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 3428072743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 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 Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 8, PIANO 1

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano catastale di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno.

L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CINETO ROMANO (RM) - VIA DEL PACINO 3, PIANO T

L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3.

Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e



successiva realizzazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, 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:

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

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

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con Via del Pacino, a Sud con altra u.i.u, ad Est con Via del Pacino, ad Ovest con la particella 351.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,12 m	1
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 25/03/2010		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 352, Sub. 2 Categoria A6
Dal 25/03/2010 al 25/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 352, Sub. 503 Categoria A4
Dal 25/03/2011 al 20/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 352, Sub. 503 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 94,00 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	352	503		A4	1	3,5		94 €	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

Non risultano contratti di locazione in essere.
Presenza di diritto di nuda proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta esternamente in un sufficiente stato necessitando però di opere di tinteggiatura e finitura. Internamente lo stato manutentivo risulta discreto, presentando tracce di infiltrazioni meteoriche probabilmente pregresse. I prospetti esterni risultano rifiniti ad intonaco. Non risultano visibili urgenti interventi manutentivi.

PARTI COMUNI

Non presenti parti comuni in quanto l'accesso avviene direttamente dalla strada, anche se catastalmente risulta collocato al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in muratura. La copertura è discontinua in quanto parte dell'immobile (zone cucina e bagno) risultano essere fuori della sagoma dell'edificio principale di due livelli fuori terra, e quindi dotati di copertura autonoma ad unica falda. Il soggiorno e la camera risultano essere entro la sagoma e quindi con appartamento superiore e sovrastante copertura a doppia falda a protezione della palazzina. Entrambe risultano protette da tegole in laterizio e molto verosimilmente senza coibentazione termica.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, rivestite parzialmente con maioliche in ceramica nel bagno. La pavimentazione è in ceramica uniforme e continua su tutti gli ambienti ad eccezione del bagno che presenta un diverso disegno e tipologia. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, protetti esternamente da persiane in alluminio. La porta d'ingresso non risulta essere blindata, le altre di tipo tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, servito da una caldaia a pellet ed elementi radianti in alluminio. L'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia alimentata con bombola a GPL. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano sottotraccia, non risultano presenti i certificati di conformità.

Trattandosi di appartamento su unico livello con accesso diretto alla strada, anche se catastalmente risulta essere al piano primo, non risulta la presenza di barriere architettoniche per l'accesso allo stesso dalla strada.



STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1984 al 14/05/2010		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		E. Campanini	16/11/1984	49868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/12/1984	28077	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/05/2010 al 16/02/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattia Valente	14/05/2010	24388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/06/2010	20834	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/12/2015		Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Pantano	16/02/2015	69046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	04/03/2015	5686			



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**
Trascritto a Tribunale di Grosseto il 30/11/2018
Reg. gen. 56896 - Reg. part. 39479
[REDACTED]
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tivoli il 11/03/2022
[REDACTED]
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tivoli il 15/03/2022
Reg. gen. 13410 - Reg. part. 9645
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile inserito nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".



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.

Fabbricato di cui fa parte l'appartamento ristrutturato con Concessione Edilizia 04/2001 con progetto di ripristino presentato il 11/04/2006 prot. n. 1277.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



- 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano catastale di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 352, Sub. 503, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.054,80
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1	45,00 mq	823,44 €/mq	€ 37.054,80	100,00%	€ 37.054,80
				Valore di stima:	€ 37.054,80

Valore di stima: € 37.054,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 33.349,32

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T
L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3. Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti. Lo stato di conservazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 8, piano 1
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al primo piano catastale di un edificio residenziale di tre livelli fuori terra ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 8, privo di ascensore. Esso è composto da: ingresso su cucina, soggiorno, camera e bagno. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pedonale nella cucina, collegata direttamente al soggiorno e da questo si accede nella camera. Al piccolo bagno si accede dalla cucina, nella quale è presente una caldaia a pellet ed una caldaia alimentata con bombola di GPL utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in discrete condizioni tranne nel bagno ove sono presenti tracce di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura presumibilmente pregresse. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 352, Sub. 503, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile inserito nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

Prezzo base d'asta: € 33.349,32

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cineto Romano (RM) - Via del Pacino 3, piano T
L'unità immobiliare è costituita da una cantina al piano terra con accesso diretto dalla strada sita all'interno di un edificio di tre piani fuori terra privo di ascensore ubicato al centro storico di Cineto Romano, Via del Pacino n. 3. Risulta composta da unico locale a base rettangolare al quale si accede dalla strada tramite gradini interni. Presenti due finestre sui lati corti opposti. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di una piccola porzione dell'intonaco lato ingresso che risulta distaccato dal solaio e necessita quindi di rimozione e successiva realizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)
Destinazione urbanistica: Immobile inserito nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR, zona di "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

Prezzo base d'asta: € 3.390,75

