

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	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
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 343/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.762,70	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via dello Scopiglieto, 13, edificio -, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE



Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Formello, via dello Scopiglieto, 13, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse.

L'unità immobiliare confina a nord, ovest e sud con area di corte comune, ed a est in aderenza con altra unità immobiliare (All. 01_343_Estratto_Mappa).

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via dello Scopiglieto. (All. 02_343_Plan_Catastale)

L'unità immobiliare è censita:

- presso il catasto fabbricati nel Comune di Formello al Foglio 3 - Part. 193 - Sub. 527 - Cat. A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 3,5 vani - Rendita: Euro 704,96; con la seguente intestazione:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** - Proprieta' 1/1 (All. 03_343_Visura_Storica_Fabbricati).

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.

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)

La parte esecutata risulta di stato civile libero

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord, ovest e sud con area di corte comune, ed a est in aderenza con altra unità immobiliare

(All. 04_343_Elab_Planimetrico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,46 mq	78,65 mq	1	78,65 mq	2,87 m	terra
Totale superficie convenzionale:				78,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1997 al 04/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 193, Sub. 501 - 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 17 Rendita € 3.424,11 Piano T - 1
Dal 04/02/2000 al 08/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 193, Sub. 501 - 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 17 Rendita € 3.424,11 Piano T - 1
Dal 08/11/2005 al 01/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 193, Sub. 527 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 704,96

		Piano T
Dal 01/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 193, Sub. 527 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 704,96 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 193, Sub. 527 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3.5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 704,96 Piano T
Dal 15/11/2016 al 23/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 193, Sub. 527 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 704,96 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	193	527		A7	4	3.5	63 mq	704,96 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale, ovvero sussiste difformità relativa alle tramezzature interne nella camera da letto, nel bagno e nel disimpegno; inoltre nella planimetria catastale non è rappresentata una finestra nella camera da letto, lato ovest.

PRECISAZIONI

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

Sussiste congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolati dei diritti reali oggetto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra di un corpo di fabbrica, comprendente altre unità immobiliari di altri soggetti.

L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo sufficiente con finiture economiche. Gli ambienti hanno pavimento in ceramica; con pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco; l'angolo cottura presenta una parete paraschizzi con rivestimento in piastrelle ceramiche.

Il bagno presenta un rivestimento delle pareti maiolicato.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi esterni sono composti da persiane e finestre in legno con vetro singolo.

Il riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di: una stufa a legna, posizionata nella sala (non collegata ad alcun terminale e/o impianto); n.3 condizionatori, tipo split, presenti nelle due camere e sopra l'angolo cottura, attualmente risultano non funzionanti. Esternamente è installato uno scaldacqua a gas alimentato con bombole gpl, attualmente anch'esso risulta non funzionante.

L'impianto elettrico seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata, ed è presente un quadro elettrico. Il contatore elettrico è posizionato su strada, vicino al cancello di accesso carrabile.

L'impianto idrico-sanitario è sprovvisto di utenza idrica pubblica. Da dichiarazione dell'occupante, la fornitura idrica è garantita da un allaccio ad altra utenza/fonte di un terzo soggetto.

Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti, né il libretto dell'impianto termico

(All. 05_343_Doc_Fotografica)

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via dello Scopiglieto. Non è stato possibile recuperare atti in merito a tale servitù di passaggio di fatto. Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto e avente come parti comuni le pareti perimetrali esterne e la copertura e l'accesso esterno. Non sono state reperite tabelle millesimali e il regolamento condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato nella sezione "parti comuni", all'unità immobiliare pignorata si accede da via dello Scopiglieto tramite un'area comune, costituendo una servitù di fatto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: N.D.;
- Esposizione: Nord, Ovest e Sud corte comune; Est parete in aderenza con un'altra unità immobiliare;
- Altezza interna: 287 cm;
- Str. verticali: muratura in blocchetti di tufo; pilastro in c.a.;
- Solaio: laterocemento;
- Copertura: l'unità immobiliare è al piano terra di un edificio composto da n.2 piani fuori terra, per tanto la "copertura" è costituita da un solaio in laterocemento che costituisce confine verticale tra le due unità;
- Manto di copertura: N.D.;
- Pareti esterne ed interne: le tamponature sono costituite da blocchetti di tufo, intonacate e tinteggiate con la presenza di un rivestimento in pietra ad altezza 1 mt circa; le tramezzature sono costituite da forato in laterizio di sp. 10 cm, intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche;
- Infissi esterni: composti da persiane e finestre in legno con vetro singolo;
- Infissi interni: porte in legno tamburato;
- Impianto elettrico: impianto tipo civile sottotraccia con punti presa e punti luce incassati nella muratura, presenza di un quadro elettrico all'interno dell'abitazione;
- Impianto idrico: impianto di tipo civile sotto traccia; non è stato possibile determinare il materiale di cui è composto, l'acqua calda sanitaria è prodotta con uno scaldabagno istantaneo installato esternamente, alimentato da una bombola gpl; l'impianto risulta attualmente non funzionante;
- Impianto termico: è presente una stufa a legna, situata nel locale sala/angolo cottura (non collegata ad alcun terminale e/o impianto), e n. 3 split dislocati in n.2 nelle camere e n.1 nell'angolo cottura; quest'ultimi risultano attualmente non funzionanti.
- Posto auto: posto scoperto su area esterna comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2000 al 15/11/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		(Segretario del Comune di Formello)	04/02/2000	519	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/02/2000	6983	4603
		Registrazione			
Dal 15/11/2016 al 17/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bonanni Alessandro	15/11/2016	4534	2245
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/11/2016	54218	36902
		Registrazione			

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI®

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 25/11/2016
Reg. gen. 54227 - Reg. part. 9453
Importo: € 231.260,04
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 26/10/2023
Reg. gen. 58313 - Reg. part. 41480
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 è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica H1, agricole vincolate, del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Formello è emerso il seguente titolo edilizio:
- Concessione edilizia in sanatoria, L. n. 47/85, n. 1260/00-s del 04/02/2000; Prot: 1427

Vedi allegato 06_343_CE_Sanatoria.
Vedi allegato 07_343_Cert_Abitabilità.

A seguito di attenta verifica dello stato dei luoghi si sono riscontrate una serie di difformità tra lo stato attuale dell'unità e l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata; relativamente:

- Alle tramezzature interne dei vani camera da letto, bagno e disimpegno, che risultano difformi dal progetto concessionato;
- Alla presenza di una finestra nella parete della camera da letto, lato ovest, non riportata nel progetto concessionato;
- Alle dimensioni di alcune aperture esterne (finestre);

Vedi allegato 08_343_Cfr_CE_Reale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via dello Scopiglieto, 13, edificio -, scala -, interno -, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Formello, via dello Scopiglieto, 13, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. L'unità immobiliare confina a nord, ovest e sud con area di corte comune, ed a est in aderenza con altra unità immobiliare (All. 01_343_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via dello Scopiglieto. (All. 02_343_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita: - presso il catasto fabbricati nel Comune di Formello al Foglio 3 - Part. 193 - Sub. 527 - Cat. A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 3,5 vani - Rendita: Euro 704,96; con la seguente intestazione: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** - Proprieta' 1/1 (All. 03_343_Visura_Storica_Fabbricati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 193, Sub. 527, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 74.402,90

Si rimanda alla stima per confronto diretto, di cui all'allegato 09_343_Stima_Immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - Via dello Scopiglieto, 13, edificio -, scala -, Interno -, piano T	78,65 mq	946,00 €/mq	€ 74.402,90	100,00%	€ 74.402,90
				Valore di stima:	€ 74.402,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria, compresi i diritti di segreteria)	1200,00	€
Compenso professionale per presentazione CILA in sanatoria e variazione catastale	2000,00	€
Costo ripristino stato dei luoghi (chiusura finestra camera da letto, lato ovest)	1000,00	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10%	7440,30	€

Valore finale di stima: € 62.762,70

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.

Cave, li 03/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Gaetano

ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01_343_Estratto_Mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02_343_Plan_Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03_343_Visura_Storica_Fabbricati
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04_343_Elab_Planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - 05_343_Doc_Fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 06_343_CE_Sanatoria
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 06_343_CE_Sanatoria
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 07_343_Cert_Abitabilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 08_343_Cfr_CE_Reale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09_343_Stima_Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_343_APE

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via dello Scopiglieto, 13, edificio -, scala -, interno -, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Formello, via dello Scopiglieto, 13, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. L'unità immobiliare confina a nord, ovest e sud con area di corte comune, ed a est in aderenza con altra unità immobiliare (All. 01_343_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via dello Scopiglieto. (All. 02_343_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita: - presso il catasto fabbricati nel Comune di Formello al Foglio 3 - Part. 193 - Sub. 527 - Cat. A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 3,5 vani - Rendita: Euro 704,96; con la seguente intestazione: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** - Proprieta' 1/1 (All. 03_343_Visura_Storica_Fabbricati). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 193, Sub. 527, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica H1, agricole vincolate, del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 62.762,70



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.762,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via dello Scopiglieto, 13, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 193, Sub. 527, Categoria A7	Superficie	78,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra di un corpo di fabbrica, comprendente altre unità immobiliari di altri soggetti. L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo sufficiente con finiture economiche. Gli ambienti hanno pavimento in ceramica; con pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco; l'angolo cottura presenta una parete paraschizzi con rivestimento in piastrelle ceramiche. Il bagno presenta un rivestimento delle pareti maiolicato. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono composti da persiane e finestre in legno con vetro singolo. Il riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di: una stufa a legna, posizionata nella sala (non collegata ad alcun terminale e/o impianto); n.3 condizionatori, tipo split, presenti nelle due camere e sopra l'angolo cottura, attualmente risultano non funzionanti. Esternamente è installato uno scaldacqua a gas alimentato con bombole gpl, attualmente anch'esso risulta non funzionante. L'impianto elettrico seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata, ed è presente un quadro elettrico. Il contatore elettrico è posizionato su strada, vicino al cancello di accesso carrabile. L'impianto idrico-sanitario è sprovvisto di utenza idrica pubblica. Da dichiarazione dell'occupante, la fornitura idrica è garantita da un allaccio ad altra utenza/fonte di un terzo soggetto. Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti, né il libretto dell'impianto termico (All. 05_343_Doc_Fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, situata nel Comune di Formello, via dello Scopiglieto, 13, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. L'unità immobiliare confina a nord, ovest e sud con area di corte comune, ed a est in aderenza con altra unità immobiliare (All. 01_343_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una corte comune avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, per mezzo di un cancello carrabile, da via dello Scopiglieto. (All. 02_343_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita: - presso il catasto fabbricati nel Comune di Formello al Foglio 3 - Part. 193 - Sub. 527 - Cat. A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 3,5 vani - Rendita: Euro 704,96; con la seguente intestazione: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** - C.F. **** Omissis **** - Proprietà 1/1 (All. 03_343_Visura_Storica_Fabbricati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 25/11/2016
Reg. gen. 54227 - Reg. part. 9453
Importo: € 231.260,04
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 26/10/2023
Reg. gen. 58313 - Reg. part. 41480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

