
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.
promossa da



INCARICO

All'udienza del 04.06.2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06.06.2024 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 Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

Unità immobiliare sita in Capena (Rm) in Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, al piano 2 di un fabbricato di maggior consistenza di complessivi tre piani fuori terra e piano seminterrato destinato a cantine; il tutto facente parte di in un complesso residenziale denominato "le piane" che si compone di quattro distinti corpi con spazio esterno comune.

L'accesso avviene tramite cancello carrabile-pedonale su spazio condominiale.

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

L'appartamento, disposto lati Nord-Est, Sud è così suddiviso: accesso su ingresso, ripostiglio, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere da letto di cui una con servizio igienico privato cieco, ulteriore servizio igienico; altezza minima di piano 3 m.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 111 mq.

La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica, colore bianco.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di avvolgibili colore verde, le finestre dei balconi sono dotate di grate colore marrone.

Le porte sono in legno tamburato finitura ciliegio.

I serramenti interni sono in legno di colore bianco provvisti di vetrocamera.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannello di legno colore marrone.

I servizi igienici presentano rivestimento e piastrelle in ceramica, e sono dotati di scaldacqua elettrici.

Il servizio igienico privato della camera lato Est non è attualmente in uso per problematiche di infiltrazioni; per riparare la rottura di una tubazione che aveva causato infiltrazione anche nell'appartamento sottostante è stato necessario forare una piccola porzione della tramezzatura (non ancora ripristinata) tra il bagno e il disimpegno. L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas posta all'esterno sul balcone del soggiorno. È inoltre presente nel soggiorno una stufa a pellet.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Tutti gli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) sono correttamente in esercizio.

L'edificio di cui fanno parte i beni è adiacente alla linea ferroviaria con transito anche di treni ad alta velocità.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

Il bene N.2 consiste in una locale destinato a deposito sito nel piano S1 dell'edificio B, raggiungibile dall'appartamento (bene n.1) tramite la stessa scala condominiale interna di accesso. Esso è intonacato e tinteggiato, pavimentato e finestrato.

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

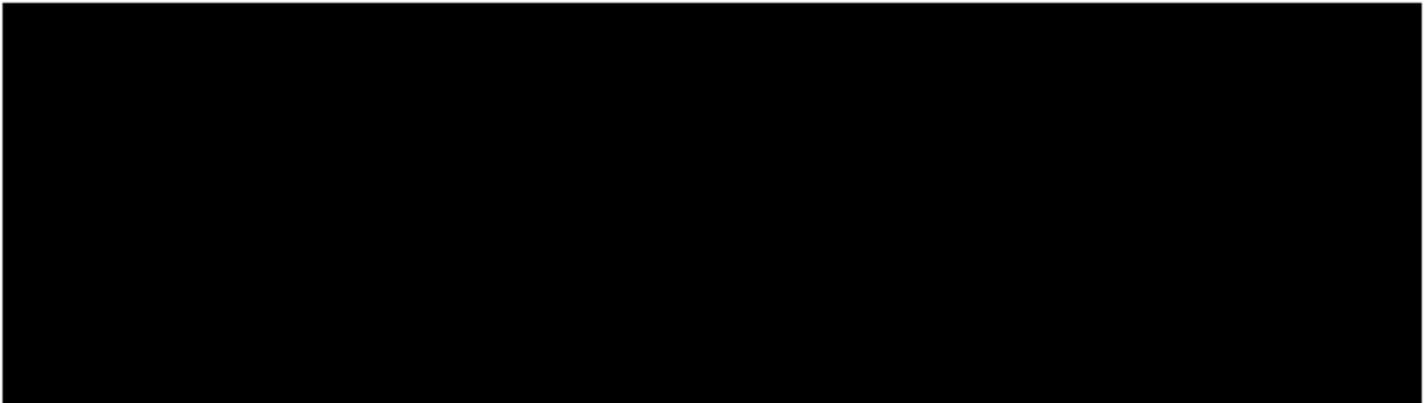
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-



-



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

-

-



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

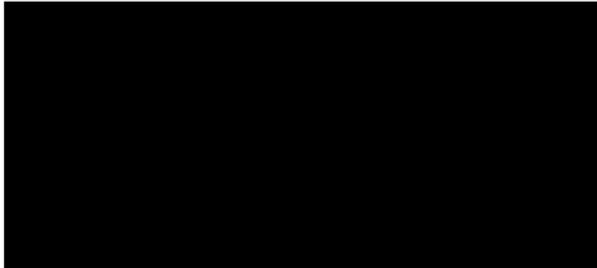
Dall'estratto di matrimonio reperito presso il Comune di Roma, risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 22/04/2001 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

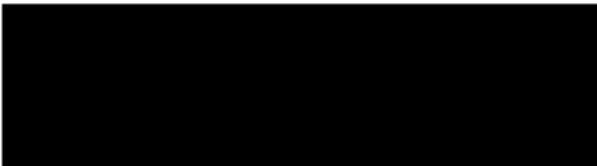
-



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

-

-



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il Bene N°1 confina lato Nord con appartamento di proprietà delle Ferrovie dello Stato; lato Sud e S-O con corte condominiale.

Il Bene N°2 confina N-O con cantina 1, proprietà Ferrovie Real Estate S.r.l.; lato S-E con cantina proprietà



DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	612	3		A2	2	6 vani	111 mq	650,74 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Le particelle corrispondenti al catasto terreni sono: Fg 7, Particelle 591-611-612-613-614.

NOTA BENE: Al Catasto i beni risultano identificati nell'edificio "B" mentre all'interno del condominio l'appartamento si trova nell'edificio "C".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	612	9		C2	6	13	16 mq	28,87 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Le particelle corrispondenti al catasto terreni sono: Fg 7, Particelle 591-611-612-613-614.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2011		Catasto Fabbricati Fg 7, Part. 612, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani, totale 111 m2 Rendita € 650,74
Dal 02/08/1999 al 14/06/2011		Catasto Fabbricati Fg 7, Part. 612, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani, totale 111 m2 Rendita € 650,74
Dal 30/06/1987 al 02/08/1999		Impianto meccanografico del 30/06/1987

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2011		Catasto Fabbricati Fg 7, Part. 612, Sub. 9 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 m2, dati di superficie totale 16 m2 Rendita € 28,87
Dal 02/08/1999 al 14/06/2011		Catasto Fabbricati Fg 7, Part. 612, Sub. 9 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 m2, dati di superficie totale 16 m2 Rendita € 28,87
Dal 30/06/1987 al 02/08/1999		Impianto meccanografico del 30/06/1987



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione; in particolare si segnala presenza di umidità ed infiltrazioni di acqua in uno dei due servizi igienici dove tra l'altro è presente una foratura della tramezzatura interna per ripristino di una tubazione dell'acqua, e di una piccola zona di umidità nel soffitto della camera matrimoniale tra le due pareti attigue lato nord. C'è infine da rilevare la presenza di una crepa nel soffitto del soggiorno, probabilmente causata dalle vibrazioni della rete ferroviaria attigua.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

Lo stato di manutenzione della cantina risulta mediocre. Si rileva la presenza di crepe orizzontali nelle pareti verticali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dai debitori e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1999 al 14/06/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Vladimiro Capasso	02/08/1999	38992	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/1999	28502	18636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/06/2011		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Todde Giovanni	14/06/2011	429	573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/06/2011	33982	21251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

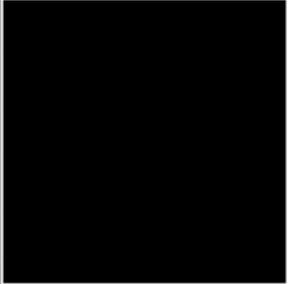
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita antecedente al ventennio risulta atto di compravendita del 02/08/1999, numero di

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1999 al 14/06/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Vladimiro Capasso	02/08/1999	38992	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/1999	28502	18636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/06/2011		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Todde Giovanni	14/06/2011	429	573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/06/2011	33982	21251
		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.

L'atto di compravendita antecedente al ventennio risulta atto di compravendita del 02/08/1999, numero di repertorio 38992 Notaio Alberto Vladimiro Capasso trascritto il 04/08/1999 ai nn. 28502/18636 da potere

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 22/06/2011
Reg. gen. 33983 - Reg. part. 6499
Quota: 1/1
Importo: € 283.680,00



Data: 14/06/2011
N° repertorio: 574
N° raccolta: 430



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 07/07/2021
Reg. gen. 38094 - Reg. part. 27392
Quota: 1/1



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 31/01/2024
Reg. gen. 5031 - Reg. part. 3726
Quota: 1/1

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00.
Totale spese insolute dell'ultimo biennio: € 1.729,74.

REGOLARITÀ EDILIZIA**Normativa edilizia e urbanistica**

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Capena (Rm) ricadono nel PRG in zona F2, "aree per attrezzature di interesse comune".

Nel PTPR – Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – sistema del paesaggio insediativo – paesaggio degli insediamenti urbani. Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI – Aree urbanizzate.

Dalla relazione tecnica depositata presso il Comune di Capena, l'immobile sembrerebbe edificato ante 1.9.1967. In data 27.07.2010 con n° protocollo 12133 è stata presentata una D.I.A. per ristrutturazione della distribuzione interna () il cui progetto risulta conforme all'ultima pianta catastale nonché alla situazione di fatto.

Non esiste dichiarazione delle caratteristiche delle opere di isolamento termico, né è stato rinvenuto certificato di agibilità.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO 2

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unica pratica rinvenuta presso il Comune di Capena è una D.I.A. del 27/07/2010 per ristrutturazione interna.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA PROVINCIALE CAPENA RIGNANO FLAMINIO N. 5, EDIFICIO B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, interno 3, piano 2
Il Bene n.1 consiste in un appartamento di tipo civile abitazione sito in Capena (Rm) in Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n.5, al piano 2 di un edificio "B". L'accesso all'edificio avviene tramite cancello carrabile su spazio privato condominiale, comune ad altri tre edifici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 612, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, piano S1
Il bene N.2 consiste in un locale deposito magazzino sito nel piano S1 dell'edificio B, raggiungibile dall'appartamento (bene n.1) tramite la stessa scala condominiale interna di accesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 612, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Consistenza

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze, cortili e porticati sono conteggiati al 35%
- Il magazzino al 25%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione (Bene N.1)						
P.2	Soggiorno	Soggiorno	28,1	31	1,00	31
	ingresso	ingresso	13	13	1,00	13
	Cucina	cucina	10,7	13,4	1,00	13,4
	Camera 1 lato Nord	camera	16,4	19,8	1,00	19,8
	Camera 2 lato Est	camera	13,5	16,3	1,00	16,3
	Servizio igienico 1	servizio igienico	4,6	6	1,00	6
	Servizio igienico 2 (camera 2)	servizio igienico	2,3	3	1,00	3
	Balcone (soggiorno)	balcone	4,8	4,8	0,35	1,7
	Balcone (cucina)	balcone	7,5	7,5	0,35	2,6
	Ripostiglio	ripostiglio	3,2	4,2	1,00	4,2
Superficie commerciale Abitazione						111
Cantina (Bene N.2)				16	1,00	16
Superficie commerciale Cantina						16



Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 950/mq) e massimo (€ 1400/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 1020/mq,

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 1.200,00 €/mq per il Bene N°1, considerando un **coefficiente di demerito del 10%** sul valore di mercato per il livello manutentivo dell'edificio e per l'adiacenza della linea ferroviaria, e un valore commerciale di € 300,00 per il Bene N°2, ne consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 1080,00 €/mq**
- **Valore commerciale cantina: 250,00/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 111 mq**
- **Superficie commerciale cantina: 16 mq**



Il **valore di stima del BENE N°1** risulta essere:

€ 119.880,00

(euro centodiciannovemilaottocentoottantotto/00)

Il valore di stima per il **BENE N°2** risulta essere:

€ 4.800,00

(euro quattromilaottocento/00)

Il valore di stima del **LOTTO UNICO** è:

€ 124.680,00

(euro centoventiquattromilaseicentoottanta/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi e dalla decurtazione delle quote condominiali insolute relative all'ultimo biennio di esercizio pari ad € 1.729,74,

il valore finale del **LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

€ 110.500,00

(euro centodiecimilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, interno 3, piano 2	111 mq	1080,00 €/mq	119.880,00 €	1/1	119.880,00
Bene N° 2 - Magazzino Capena (RM) - Via Provinciale Capena Rignano Flaminio n. 5, edificio B, piano S1	16 mq	300,00 €/mq	€ 4.800,00	1/1	4.800,00
Valore di stima (al netto delle decurtazioni):					€ 110.500,00



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.

Palestrina, li 29/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

