
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Alessandro Panci, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 409/2023.

promossa da



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
DESCRIZIONE	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITÀ	6
CONFINI	6
CONSISTENZA	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	7
DATI CATASTALI	8
STATO CONSERVATIVO	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	9
STATO DI OCCUPAZIONE	10
PROVENIENZE VENTENNALI	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
NORMATIVA URBANISTICA	12
REGOLARITÀ EDILIZIA	12
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	13
Attestazione di prestazione energetica (APE)	13
STIMA/FORMAZIONE LOTTI	13
ELENCO ALLEGATI:	17



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 27/02/2024, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Alessandro Panci, con studio in Tivoli (RM), via San Paolo n. 13, PEC: A.Panci@pec.archrm.it, tel. 0774.330268, Esperto ex art. 569 c.p.c. L'incarico veniva accettato prestando giuramento telematico depositato in data 05/03/2024.

PREMESSA

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18/04/2024 presso il compendio pignorato sito in Palombara Sabina (RM), località Colle Fagiano, strada di Colle Fagiano n.35, con il Custode avv. Carlo Rainaldi.

In tale circostanza si accedeva presso il compendio pignorato ed il CTU provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico (all. B) e fotografico (all. E).

Di tali operazioni, il Custode designato avv. Carlo Rainaldi, ha redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire incontri e sopralluoghi secondo la seguente tempistica, oltre ricerche e approfondimenti presso i competenti uffici pubblici al fine di reperire la documentazione richiesta:

- in Palombara Sabina (RM), strada di Colle Fagiano n.35, presso gli immobili oggetto di stima;
- in Roma, presso l'Ufficio del N.C. E. U.;
- in via telematica presso le Agenzie delle Entrate al fine di conoscere lo stato dei contratti di affitto e dei comodati d'uso degli immobili;
- in Palombara Sabina (RM), presso gli Uffici Comunali.

Il tutto al fine di reperire la documentazione necessaria ed accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbanistico, la sua consistenza plano-volumetrica, le sue principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura (comparativamente alle caratteristiche intrinseche



ed estrinseche di analoghi immobili ubicati nella zona) in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato attribuibile al bene immobile di trattazione.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

Al fine di facilitare la vendita, in considerazione che i locali destinati a cantina e autorimessa sono accessori dell'immobile residenziale e sono tutti ubicati sullo stesso piazzale per cui cancello di accesso e spazi di manovra risultano comuni, si propone di vendere con un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lotto N° 1 – Immobile residenziale con n, 2 cantine e una autorimessa ubicati nel Comune di Palombara Sabina (RM), località Colle Fagiano, strada di Colle Fagiano n.35, così distinti in catasto:

Bene n°1:

- Foglio 3 particella 302 sub 505; p.T, cat. A/2, classe 2, di vani 6,5, rendita di Euro 553,90, immobile residenziale al piano terra;

Bene n°2:

- Foglio 3 particella 302 sub 501; p.S1, cat. C/6, classe 7, di mq. 18, rendita di Euro 24,17, autorimessa al piano seminterrato;

Bene n°3:

- Foglio 3 particella 302 sub 502; p.S1, cat. C/2, classe 6, di mq. 22, rendita di Euro 32,95, cantina al piano seminterrato;

Bene n°4:

- Foglio 3 particella 302 sub 503; p.S1, cat. C/2, classe 4, di mq. 85, rendita di Euro 87,80, cantina al piano seminterrato.



DESCRIZIONE

5

Gli immobili si trovano nel Comune di Palombara Sabina (Rm), località Colle Fagiano, strada di Colle Fagiano n.35.

L'edificio è di due piani fuori terra e un piano seminterrato. Sono presenti due immobili residenziali, uno al piano primo e l'altro al piano terra (quest'ultimo oggetto di stima) e locali accessori con destinazione a cantina e/o autorimessa al piano seminterrato. Tutti gli immobili accedono dal piazzale comune.

L'edificio risulta intonacato con copertura a falde e persiane esterne.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai latero-cementizi, portico con telaio in calcestruzzo armato.

Lo stato dell'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e al progetto approvato con Permesso di Costruire in Sanatoria del 2007 con le seguenti eccezioni:

- un ripostiglio ricavato nella camera di 12,5 mq (17,06 mq come da PdC in sanatoria);
- l'allargamento del bagno con il restringimento della camera di 12,5 mq (17,06 mq come da PdC in sanatoria);
- spostamento della finestra nella camera di 11,1 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 15 dicembre 2023.



TITOLARITÀ

Come da certificato notarile versato in atti, i beni pignorati, relativamente al diritto di proprietà sono di:



Regime patrimoniale: trattasi di beni pervenuti per acquisto fattone con atto del 04 febbraio 2014, notaio dott. Sammartano Stefano, rep. n. 34380, racc. n. 21246. L'acquisto ha riguardato un immobile residenziale con annessi locali accessori, realizzati attraverso la Concessione Edilizia N.1311 del 1974 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 31179 del 2007.

CONFINI



CONSISTENZA

Beni da n. 1° n. 4 – appartamento con n.1 autorimessa e n. 2 cantine

Stato di fatto come da rilievo:

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Appartamento	104,0	129,0	100%	129,0
Portico esterno	25,5	25,5	30%	7,65
Balcone	5,4	5,4	30%	1,62
Autorimessa	17,1	21,5	25%	5,38



sub. 501				
Cantina sub. 502	20,5	26,5	25%	6,63
Cantina sub. 503	72,8	86,7	25%	21,67
Intercapedine sub. 503 con h. 0,86 m	3,4	6,2	10%	0,62
Totale				172,58 ovvero in cifra tonda 173

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visure catastali risulta quanto segue (**allegati da D1 a D4**) :

Beni da n. 1 a n. 4:

Periodo	Intestati	Dati catastali
dal 04/02/2014		foglio 3, particella 302, subalterni 501-502-503-505.
dal 13/02/2007		foglio 3, particella 302, subalterni 501-502-503-505.
dal 20/12/1990		foglio 3, particelle 367 e 302, senza subalterni, cat. F/4.
dal 20/12/1990		foglio 3, particelle 367 e 302, senza subalterni, cat. F/4.



poi rettificato		
-----------------	--	--

Vi è corrispondenza tra le ditte intestate e l'effettivo proprietà.

DATI CATASTALI

Bene n. 1, residenza:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
3	302	505	A/2	2	6,5 vani	Totale: 138 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 129 m ²	Euro 553,90	T

Strada di Colle Fagiano snc, piano terra

Bene n. 2, autorimessa:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
3	302	501	C/6	7	18 mq	Totale: 22 m ²	Euro 24,17	S1

Strada di Colle Fagiano snc, piano seminterrato

Bene n. 3, cantina:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
3	302	502	C/2	6	22 mq	Totale: 28 m ²	Euro 32,95	S1



Strada di Colle Fagiano snc, piano seminterrato

Bene n. 4, cantina:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
3	302	504	C/2	4	85 mq	Totale: 97 m ²	Euro 87,80	S1

Strada di Colle Fagiano snc, piano seminterrato

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra le ditte intestate e l'effettiva proprietà.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi con le seguenti difformità del locale residenziale (Bene n. 1):

- un ripostiglio ricavato nella camera di 12,5 mq;
- l'allargamento del bagno con il restringimento della camera di 12,5 mq;
- spostamento della finestra nella camera di 11,1 mq.

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili si presentano in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale si presenta in buone condizioni, con pavimentazione ceramica, rivestimenti nel servizio igienico.

L'immobile residenziale presenta uno stato di manutenzione buono, le finiture consistono in pavimenti in gres ceramico, intonaco tintecciato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento



ceramico nei bagni e nell'angolo cottura. Non sono state riscontrate infiltrazioni.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento con persiane. Il portone di ingresso blindato.

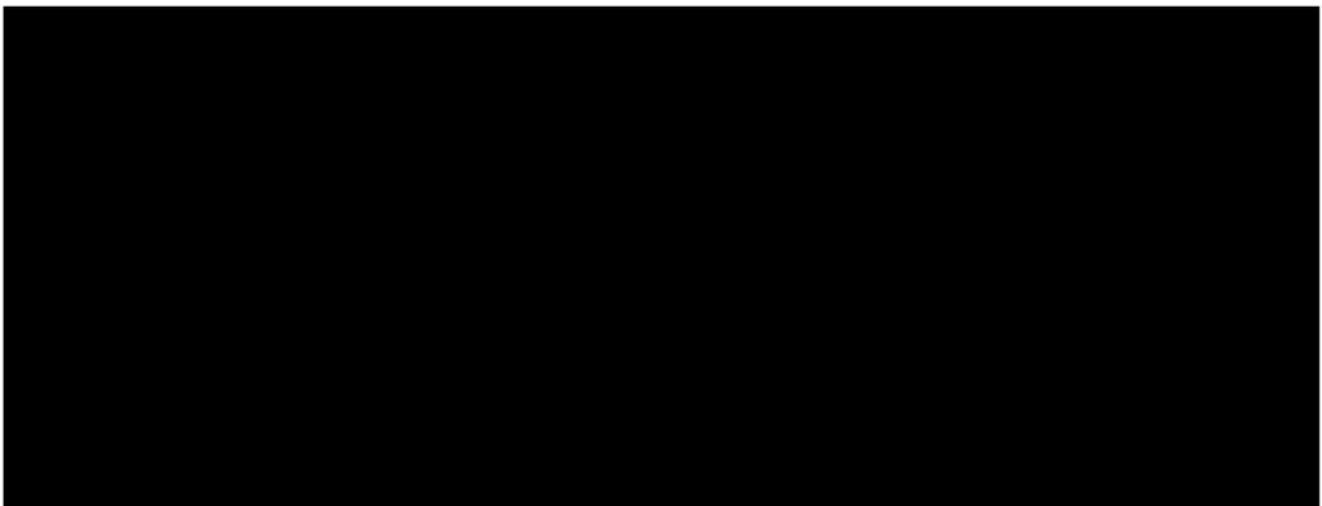
L'immobile residenziale risulta dotato degli impianti e delle relative utenze.

10

Autorimessa e cantine risultano pavimentati e intonacati allo stato grezzo, con la presenza degli impianti di illuminazione e elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile commerciale risultava occupato dalla proprietaria sig.ra



PROVENIENZE VENTENNALI



1. Atto di Compravendita Notaio SAMMARTANO STEFANO Repertorio 34380/21246 del 04/02/2014 - TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 3462 Registro Generale





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Come da atto di pignoramento e relazione notarile versati ed ispezioni aggiornate al 13/07/2024 (all. da M1 a M7), risulta quanto segue:

Iscrizioni e Trascrizioni

Bene da n. 1 a n. 4:

1. TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 16111 Registro Generale 22682 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 20207/7757 del 22/05/2013 - ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
2. TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 3462 Registro Generale 6045 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 34380/21246 del 04/02/2014 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 590 Registro Generale 6046 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 34381/21247 del 04/02/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 11965 Registro Generale 16936 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 116 del 02/05/2019 - DOMANDA



GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

5. TRASCRIZIONE del 14/12/2023 - Registro Particolare 49169 Registro Generale 68479
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4240 del 30/10/2023 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A seguito dell'invio della relazione il Custode ha chiesto la precisazione che *la domanda giudiziale non è cancellabile con il decreto di trasferimento.*

NORMATIVA URBANISTICA

Circa il certificato di destinazione urbanistica non è stato necessario richiederlo trattandosi di fabbricati.

L'immobile in esame ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Palombara Sabina in zona E 'Agricola' (allegato F).

Dalle indagini svolte, esistono sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli:

- la zona è dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni di cui agli artt. N. 93 e n. 94 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del comune di Palombara sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili (Allegati L):

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1179 del 2007;
- Concessione Edilizia n. 1311 del 1974;



Dal rilievo si è evinta la corrispondenza tra piante catastali e progetto con le seguenti eccezioni:

- un ripostiglio ricavato nella camera di 12,5 mq (17,06 mq come da PdC in sanatoria);
- l'allargamento del bagno con il restringimento della camera di 12,5 mq (17,06 mq come da PdC in sanatoria);
- spostamento della finestra nella camera di 11,1 mq.

Nella ricerca presso i pubblici uffici comunali non risultano essere stati rilasciato i Permessi di Abitabilità/Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è gestito in condominio e non sono presenti spese condominiali.

Attestazione di prestazione energetica (APE)

Per l'immobile residenziale sub. 505 è stato possibile reperire un'attestazione di prestazione energetica già redatta e allegata all'atto di compravendita (All. A), valida fino al 20/11/2023, con classe energetica G.

Autorimessa e cantine non necessitano di APE.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Relativamente alla stima del bene per cui è causa si è proceduto secondo il **metodo per valori tipici**, sulla base delle quotazioni correnti e della effettiva possibilità di realizzo.

Il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile è stato dato in base al mercato immobiliare della zona.



Ai fini della valutazione dell'immobile ci si è basati su valori medi unitari (€/mq) di mercato (con riferimento alla superficie commerciale) rilevati con indagini condotte in loco presso intermediari immobiliari, in riferimento ad immobili analoghi per tipologia, destinazione, ubicazione, stato di conservazione.

I valori medi rilevati sono stati anche confrontati con i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici);
- caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Nello specifico per superficie commerciale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / raggugliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).



In considerazione dell'accesso su corte comune e della pertinenzialità dei locali accessori all'immobile residenziale, si propone di vendere con un unico lotto.

Lotto unico – Immobile residenziale con autorimessa e cantine

15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Immobile residenziale al piano terra, sub. 505, con autorimessa sub. 501 e cantine subb. 502-503, ubicato nel Comune di Palombara Sabina (RM), strada di Colle Fagiano n.35	173,00	1.200,00 €/mq	207.600,00 €	100%	207.600,00 €
Valore di stima					207.600,00 €

A tale valore si apportano le decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene stimato in complessive euro 3.000,00, comprensive di spese tecniche, diritti comunali CILA in sanatoria e sanzione di euro 1.000,00.

Complessivamente il lotto si stima come di seguito:

- Lotto 1: € 207.600,00-3000 = 204.600,00 euro;

Il prezzo finale così determinato viene abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi. Pertanto il valore stimato si riduce a:

- Lotto 1: € 204.600,00x0,9 = € 184.140,00 ovvero in cifra tonda € 184.000,00;



Per quanto sopra risulta il seguente

Valore finale di stima:

€ 184.000 in un unico lotto

16

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Alessandro Panci



ELENCO ALLEGATI:

17

In allegato si rimette la seguente documentazione:

- A) Atto di compravendita
- B) Rilievo dello stato dei luoghi
- C) Planimetrie catastali
- D) Visure storico catastali
- E) Documentazione fotografica
- F) Individuazione sullo strumento urbanistico comunale
- G) Vista aerea con individuazione
- H) Estratto di mappa
- I) Individuazione sul piano territoriale paesaggistico regionale
- L) Titoli edilizi
- M) Ispezione ipotecaria
- N) Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate
- O) Certificato di Separazione coniugale
- P) Invio relazione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

1. descrizione sintetica della garanzia

Immobile residenziale indipendente al piano terra, fgl. 3 p.la 302 sub. 505, con autorimessa fgl. 3 p.la 302 sub. 501 e cantine fgl. 3 p.la 302 subb. 502-503, ubicato nel Comune di Palombara Sabina (RM), località Colle fagiano, strada di Colle Fagiano n.35.

2. proprietà



3. ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Palombara Sabina (RM), località Colle fagiano, strada di Colle Fagiano n.35, piano terra e piano seminterrato.

4. dati catastali

Catasto fabbricati del Comune di Palombara Sabina (RM)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
3	302	505	A/2	2	6,5 vani	Totale: 138 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 129 m ²	Euro 553,90	T
3	302	501	C/6	7	18 mq	Totale: 22 m ²	Euro 24,17	S1
3	302	502	C/2	6	22 mq	Totale: 28 m ²	Euro 32,95	S1
3	302	504	C/2	4	85 mq	Totale: 97 m ²	Euro 87,80	S1



5.consistenza

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Appartamento	104,0	129,0	100%	129,0
Portico esterno	25,5	25,5	30%	7,65
Balcone	5,4	5,4	30%	1,62
Autorimessa sub. 501	17,1	21,5	25%	5,38
Cantina sub. 502	20,5	26,5	25%	6,63
Cantina sub. 503	72,8	86,7	25%	21,67
Intercapedine sub. 503 con h. 0,86 m	3,4	6,2	10%	0,62
Totale				172,58 ovvero in cifra tonda 173

6.valore di perizia

€ 184.000,00 (centottantaquattromila/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 409/2023 DEL R.G.E.

20

LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 184.000,00

Lotto unico - Locale residenziale			
Ubicazione	Strada di Colle Fagiano n.35		
Diritto reale	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Residenza indipendente	Superficie	Mq 173
Stato conservativo	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione	<p>Gli immobili si trovano nel Comune di Palombara Sabina (Rm), località Colle Fagiano, strada di Colle Fagiano n.35.</p> <p style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</p> <p>L'immobile residenziale è al piano terra e i locali accessori con destinazione a cantina e/o autorimessa al piano seminterrato. Tutti gli immobili accedono dal piazzale esterno.</p> <p>L'edificio risulta intonacato con copertura a falde e persiane esterne.</p> <p>La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai latero-cementizi, portico con telaio in calcestruzzo armato.</p> <p>Lo stato dell'immobile si presenta in buono stato di conservazione.</p> <p>Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e al progetto approvato con Permesso di Costruire in Sanatoria del 2007 con le seguenti eccezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un ripostiglio ricavato nella camera di 12,5 mq (17,06 mq come da PdC in sanatoria); - l'allargamento del bagno con il restringimento della camera di 12,5 mq (17,06 mq come da PdC in sanatoria); - spostamento della finestra nella camera di 11,1 mq. 		

