

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: Prisma SPV Srl

Debitori: Sig.ri ***** *****

Custode Giudiziario: Avv. Andrea Felice

Rinvio udienza di vendita il 13/05/2025

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania





SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima/Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.....	16



All'udienza del 23/09/2024, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 25/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

Il beni oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo popolare in Cerreto Laziale (RM) - Via Trabocca n.10, piano T-1°-2°

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su abitazione di tipo popolare sita in Cerreto Laziale, Rm, Via Trabocca n.10 composto da: al piano terra, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, al piano primo due camere ed un bagno, al piano secondo un locale sottotetto ad uso deposito.

Coordinate GPS approssimative: 41.944664986560824, 12.983145379188056

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti ad eccezione dell'errata indicazione della trascrizione del titolo ultra-ventennale ovvero denuncia di successione formalità n.17762 del 04/12/2008 anziché la corretta indicazione della formalità **n.17762 del 21/10/1985**.





TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 16/09/2011 dal Notaio Cesidio Di Fazio in Roma rep.23186 racc.15418. Nel contratto gli esecutati Sig.ri ***** nato a Vidra, Romania il 24/09/1970 e ***** nata a Panciu, Romania il 24/02/1976 acquistavano in comunione legale di beni dai Sig.ri:

- *** ***** C.f.: ***** proprietario per 3/36
- ***** C.f.: ***** proprietaria per 1/36
- ***** C.f.: ***** proprietario per 1/36
- ***** C.f.: ***** proprietario per 3/36
- ***** C.f.: ***** proprietaria per 1/36
- ***** C.f.: ***** proprietaria per 3/36
- ***** C.f.: ***** proprietario 3/36
- ***** C.f.: ***** proprietaria 3/36
- **** * ***** C.f.: ***** proprietaria per 9/36
- **** * *****no C.f.: ***** proprietario 9/36

i quali vendevano la propria quota proprietaria dell'immobile staggito, ovvero:

"...appartamento sviluppandosi su tre livelli, piani terra, primo secondo composto di cinque vani catastali confinanti con Via Trabocca, Via XXIV Maggio e proprietà elo aventi causa salvo altri...". (Atto-allegato 1)

Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano coniugati in comunione legale di beni.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/2 diritto di proprietà a ***** ed 1/2 a *****
***** (ex in *****) in comunione ordinaria di beni. Gli esecutati hanno contratto matrimonio il 20/02/1993 atto n.8 serie CY n.971967 in ***** in comunione legale di beni, il matrimonio fu però sciolto in ***** nel 2021, come dichiarato in fase di accesso dal Sig. *****.



Confina a Nord con part.342 e 347 a Sud con part.349 ad Est con Via XXIV Maggio ad Ovest con Via Trabocca, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,40 mq	62,00 mq	-	1,00	62,00 mq	2,60 m	T-1°
Sottotetto-deposito	11,20 mq	14,00 mq	-	0,50	7,00 mq	1,92-0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:					69,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					69,00 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub.501 della particella 348 del foglio 10 deriva dal sub.3 medesima particella quale particella d'impianto prot.52P2 del 25/10/1939.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	10	348	501		A/3	U	5 vani	Totale 69 mq	258,23	T-1°-2°

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

L'immobile è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano trascritte le relative accettazioni di eredità.

PATTI

L'abitazione non è nelle condizioni in cui vi sia obbligo di costituzione di condominio.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 15/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Andrea Felice ha eseguito accesso positivo al bene pignorato.

All'abitazione si accede dal civico 10 di Via Trabocca in Cerreto Laziale, RM, percorrendo un breve tratto pedonale del centro storico della cittadina. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in una piccola camera che funge da ingresso dal quale si accede, salendo quattro gradini, ad una seconda camera di soggiorno, e da essa ad un bagno e una cucina, attraverso una scala a chiocciola si sale al piano primo dove un piccolo disimpegno dà accesso a due camere ed un bagno, salendo ancora si giunge al locale di deposito sottotetto munito di una finestra.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, non ha l'impianto di riscaldamento gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato su più livelli, data la ristrettezza

degli spazi non è possibile eliminare le barriere architettoniche per i disabili motori a meno di una radicale ristrutturazione dell'abitazione.

Immobile in discrete condizioni d'uso, finiture risalenti agli anni '70, invecchiate, anche se ben tenute, impianti funzionanti ma da adeguare e revisionare, mancante l'impianto di riscaldamento ma si segnala la presenza in loco della rete del gas gestita da Italgas Spa.

ASTE GIUDIZIARIE® PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché idrogeologici, forestali, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

In merito ai vincoli paesistici, storico-artistici, sull'area ove sorge l'immobile sono presenti vincoli paesistici: percorsi panoramici – punti di vista – 5 vincoli – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - tutela dei centri storici ex art.44 N.T.P. – fascia di rispetto della viabilità antica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in muratura portante su fondazione continua a sacco, la travatura dei solai è realizzata putrelle in acciaio e tavelloni forati in cotto, copertura a falda unica con manto in coppi romani laterizi.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità di uno degli esecutati esso è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento” dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La trascrizione del pignoramento data 15/05/2024 atto notificato in data 22/03/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Data morte 12/08/1983 di **** ** ***** ***** C.f.:*****
denuncia di successione legittima Ufficio del Registro di Roma n.44 vol.10315 del 10/02/1984 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.17762/23803 in data 21/10/1985 succedono in proprietà al de cuius:
**** ** ***** ***** C.f.: ***** proprietaria per 9/36
**** ** ***** *****no C.f.: ***** proprietario 9/36
**** ** ***** ***** C.f.: ***** proprietaria per 9/36
**** ** ***** ***** C.f.: ***** proprietaria 9/36
- Il 16/09/2011 accettazione tacita di eredità del rogante Notaio Cesidio Di Fazio rep.23186/15418 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.31218/49733 in data 26/09/2011 i su scritti eredi accettano tacitamente l'eredità del de cuius.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

- Data morte 28/06/2005 di **** ** ***** ***** C.f.: ***** denuncia di successione legittima Ufficio del Registro di Roma n.22 vol.335 del 22/11/2005 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg.



Part./Gen.34326/56897 in data 21/08/2006 la quota di proprietà della de cuius di 9/36 viene suddivisa agli eredi:

***** C.f.: ***** proprietaria per 3/36

***** C.f.: ***** proprietario 3/36

***** C.f.: ***** proprietaria 3/36

- o Il 16/09/2011 accettazione tacita di eredità del rogante Notaio Cesidio Di Fazio rep.23186/15418 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.31219/49734 in data 26/09/2011 i su scritti eredi accettano tacitamente l'eredità della de cuius.

- Data morte 05/05/2009 di **** ** ***** C.f.: ***** denuncia di successione legittima Ufficio del Registro di Roma2 Aurelio n.28/561/9 del 15/07/2009 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.21424/36995 in data 14/06/2010 la quota di proprietà della de cuius di 9/36 viene suddivisa agli eredi:

*** ***** C.f.: ***** proprietario per 3/36

***** C.f.: ***** proprietaria per 1/36

***** C.f.: ***** proprietario per 1/36

***** C.f.: ***** proprietario per 3/36

***** C.f.: ***** proprietaria per 1/36

- o Il 16/09/2011 accettazione tacita di eredità del rogante Notaio Cesidio Di Fazio rep.23186/15418 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.31220/49735 in data 26/09/2011 i su scritti eredi accettano tacitamente l'eredità della de cuius.

- Il 26/09/2011 a rogito del Notaio Cesidio Di Fazio rep.23186/15418 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.31221/49736 in data 26/09/2011; Sig.ri ***** nato a Vidra, Romania il 24/09/1970 e ***** nata a Panciu, Romania il 24/02/1976 acquistavano in comunione legale di beni dai Sig.ri:

*** ***** C.f.: ***** proprietario per 3/36

***** C.f.: ***** proprietaria per 1/36

***** C.f.: ***** proprietario per 1/36

***** C.f.: ***** proprietario per 3/36





- ***** C.f.: ***** proprietaria per 1/36
- ***** C.f.: ***** proprietaria per 3/36
- ***** C.f.: ***** proprietario 3/36
- ***** C.f.: ***** proprietaria 3/36
- **** ** ***** C.f.: ***** proprietaria per 9/36
- **** ** ***** C.f.: ***** proprietario 9/36

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario rep.23187 del 16/09/2011 rogante Notaio Cesidio Di Fazio iscritta il 26/09/2011 Registro Particolare 9693 Registro Generale 49737 a favore di Unicredit S.p.a con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:00348170101 a carico di ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** per E 114.450,00 a garanzia di mutuo di E.76.300,00, per ½ ciascuno del diritto di proprietà in comunione di beni gravante su immobile sito in Cerreto Laziale RM, foglio 10 part.348 sub.501
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 15/05/2024, Registro Particolare 19550 Registro Generale 26435, rep.1285 del 22/03/2024 a favore di Prisma SPV S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:05028250263 a carico di ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** per ½ ciascuno del diritto di proprietà in comunione di beni gravante su immobile sito in Cerreto Laziale RM, foglio 10 part.348 sub.501.

NOTA: la nota su riportata è trascritta in capo agli esecutati con due quote da ½ ciascuno in comunione legale di beni, e non per l'intero, come dovrebbe essere poiché la comunione legale non è una comunione per quote. L'Atto di Pignoramento Immobiliare

riporta anche esso il pignoramento per la quota ½ ed ½ ciascuno in capo agli esecutati, ma si dà atto che alla data della notifica del pignoramento ovvero il **22/03/2024**, i signori Sig.ri ***** e ***** (ex in *****) **erano già divorziati** (divorzio del 23/09/2021 come risultante dal certificato di stato civile) ragion per cui, da tale data, con lo scioglimento degli effetti civili del matrimonio il diritto posseduto dagli esecutati in capo all'immobile è una comunione ordinaria e non più una comunione legale.

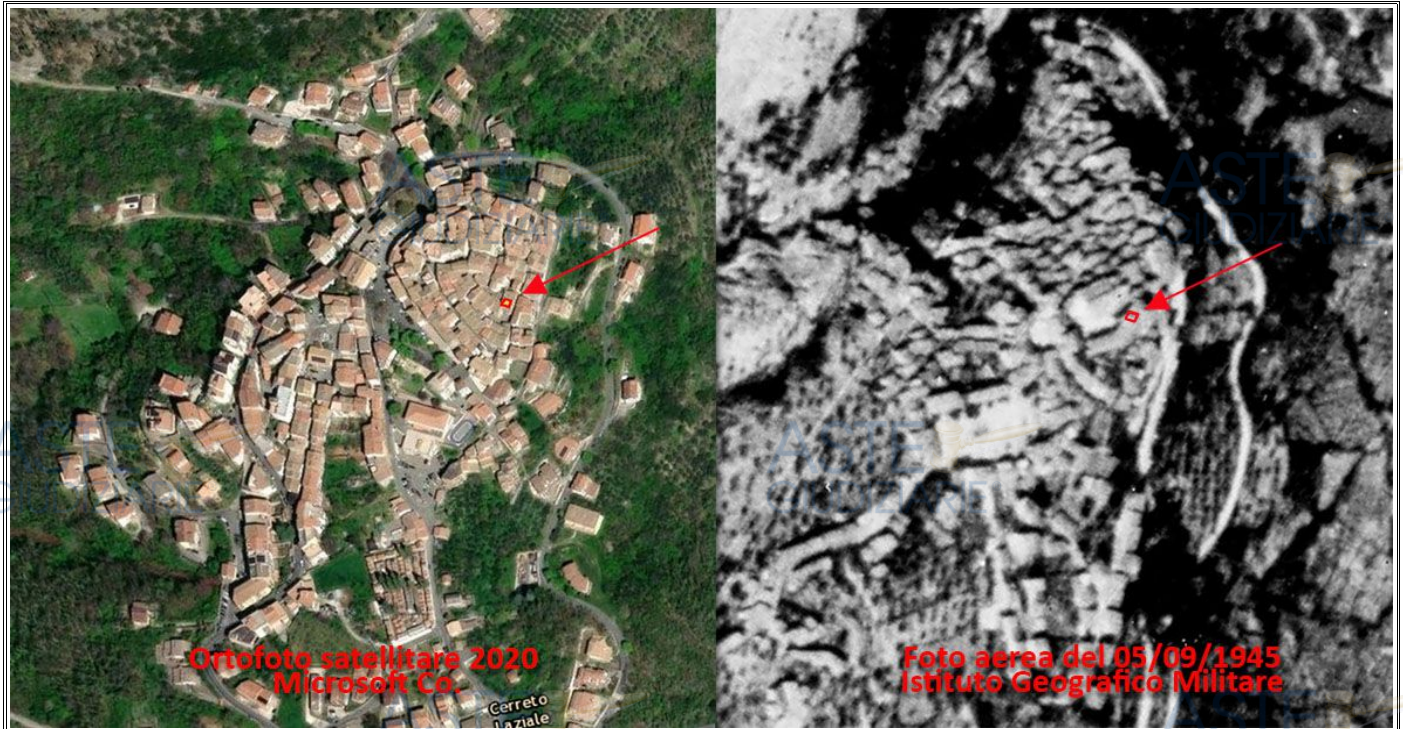
In merito a quanto relazionato la scrivente CTU si rimette alle determinazioni del Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in zona A, centro storico della cittadina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato censito in catasto per la prima volta con denuncia prot.52P2 del 25/10/1939 per quanto probabilmente edificato assai anteriormente a tale data, esso è stato quindi edificato antecedentemente al 1942, ossia prima dell'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17/08/1942 che introduceva l'obbligo della concessione edilizia entro la perimetrazione dell'area urbana, ai sensi dell'art.31 che stabiliva che: *"Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune"*. Poiché durante la II Guerra Mondiale il 27 maggio 1944, la cittadina fu bombardata, la scrivente ha reperito presso l'archivio dell'Istituto Geografico Militare una foto aerea del 1945 (fotogramma:121 strisciata:9bis foglio:151 data:05/09/1945 quota:7500mt) per verificare se l'attuale immobile fosse frutto di una ricostruzione post-bellica. Si annota che durante il bombardamento tre fabbricati del centro storico furono distrutti totalmente ma molti altri edifici furono danneggiati soprattutto nelle coperture, a causa delle schegge di materiali vari conseguenti alle deflagrazioni, le coperture furono quindi ricostruite nel dopoguerra ed ad oggi appaiono piuttosto differenti rispetto alla ripresa del '45, l'isolato di cui fa parte l'abitazione trova in prossimità di un edificio distrutto per tale ragione presumibilmente fu anche esso danneggiato in tale bombardamento. Si riporta alla pag.12 montaggio a paragone del centro storico di Cerreto alle date 2020 e 1945.



Successivamente, con pratica edilizia n.281/'79, permesso di costruire n.9 del 21/02/1978 a nome di **** * ***** ***** , fu autorizzato un ampliamento corrispondente all'attuale piccolo vano di ingresso, e la mutazione della sagoma del tetto con incremento di volumetria utile abitabile e creazione dell'attuale copertura a falda unica con locale sottotetto.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., l'immobile è di stato legittimo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Immobile non facente parte di condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Lotto Unico:** diritto di proprietà per l'intero su abitazione di tipo popolare sita in Cerreto Laziale, Rm, Via Trabocca n.10 composto da: al piano terra, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, al piano primo due camere ed un bagno per una superficie lorda commerciale di 62,00 mq al piano secondo un locale sottotetto ad uso deposito di 14,00 mq lordi.

Identificata al catasto Fabbricati del comune di Cerreto Laziale. RM, come segue:

- Foglio 10 part.348 sub.501 categoria A/3 classe U, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 69 mq, rendita € 258,23, Via Trabocca n.10 p.T-1°-2° Via Trabocca n.10

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area ubicata al centro della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree centrali individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Cerreto Laziale, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree centrali, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:5%-max.:10%

Caratteristiche di ubicazione min.:15%-max.:25%



Caratteristiche tipologiche min.:15%-max.:30%

Caratteristiche produttive min.:25%-max.:35%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnalano in zona collegamenti viari per lo più pedonali facenti parte del centro storico, la stessa Via Trabocca è pedonale, questo incide sulla comodità d'uso dell'abitazione, anche se a poca distanza vi è un'area carrabile con parcheggio (Via Immaginetta) ed i servizi di trasporto pubblico hanno fermate poco distanti dall'abitazione, si segnala la presenza di attrezzature collettive; le scuole, gli uffici comunali, tutti raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è decorosa. Gli edifici di zona sono per la maggior parte edifici molto antichi del tessuto storico. L'ubicazione dell'appartamento è discreta; esso ha affacci al suo intorno su edifici di modesta altezza e di conseguenza gode di buona luminosità e discreta prospicenza, avendo inoltre affacci su strade pedonali gode di un elevato grado di quiete ambientale.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% per l'appartamento poiché l'ultimo ammodernamento risale agli anni '70 quindi le finiture, così come gli impianti - per quanto correttamente mantenuti - risentono della vetustà della costruzione. Tale parametro tiene conto anche della scomodità della scala di accesso ai piani superiori.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. I vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di B1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 600,00 E/mq ad un massimo di 800,00 E/mq.

A partire dal valore medio rilevato di € 700,00/mq si applicherà il coefficiente riduttivo del -10% per le caratteristiche tipologiche su scritte, per un valore di €630,00/mq tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	62,00	630,00	39.060,00	100,00	€ 39.060,00
deposito	7,00	630,00	4.410,00	100,00	€ 4.410,00
Parziale					€ 43.470,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 4.347,00
Valore di stima:					€ 39.123,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Tivoli, li 06/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- diritto di proprietà per l'intero su abitazione di tipo popolare sita in Cerreto Laziale, Rm, Via Trabocca n.10 da: al piano terra, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, al piano primo due camere ed un bagno per una superficie lorda commerciale di 62,00 mq al piano secondo un locale sottotetto ad uso deposito di 14,00 mq lordi.

Identificata al catasto Fabbricati del comune di Cerreto Laziale. RM, come segue:

- Foglio 10 part.348 sub.501 categoria A/3 classe U, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 69 mq, rendita € 258,23, Via Trabocca n.10 p.T-1°-2° Via Trabocca n.10

Confina a Nord con part.342 e 347 a Sud con part.349 ad Est con Via XXIV Maggio ad Ovest con Via Trabocca, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Cerreto Laziale (RM) - Via Trabocca n.10, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo popolare	Superficie abitativa lorda	63,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discrete condizioni d'uso, finiture risalenti agli anni '70, invecchiate, anche se ben tenute, impianti funzionanti ma da adeguare e revisionare, mancante l'impianto di riscaldamento ma si segnala la presenza in loco della rete del gas gestita da Italgas Spa.		
Descrizione:	<p>Giorno 15/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Andrea Felice ha eseguito accesso positivo al bene pignorato.</p> <p>All'abitazione si accede dal civico 10 di Via Trabocca in Cerreto Laziale, RM, percorrendo un breve tratto pedonale del centro storico della cittadina. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un piccola camera che funge da ingresso dal quale si accede, salendo quattro gradini, ad una seconda camera di soggiorno, e da essa ad un bagno e una cucina, attraverso una scala a chiocciola si sale al piano primo dove un piccolo disimpegno dà accesso a due camere ed un bagno, salendo ancora si giunge al locale di deposito sottotetto munito di una finestra.</p> <p>L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, non ha l'impianto di riscaldamento gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato su più livelli, data la ristrettezza degli spazi non è possibile eliminare le barriere architettoniche per i disabili motori a meno di una radicale ristrutturazione dell'abitazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.		