

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

CONEGLIANO (TV)

contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
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.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 21.08.2024, 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 28.08.2024 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 Palestrina (RM) - Via Monsignore Fiorentini n. 40, piano T.

DESCRIZIONE

Appartamento di tipo popolare sito in Palestrina in zona centrale - via del Tempio (quartiere noto come "Scacciati").

L'accesso pedonale al bene è indipendente ed avviene su lato sud dell'edificio in via Monsignore Fiorentini. Non è consentito l'accesso carrabile; c'è possibilità di parcheggio pubblico in via Castel S. Pietro, raggiungibile tramite scale.

L'abitazione è orientata su quattro lati, non ha pareti comuni ad altri immobili. È dotata di un balcone a livello situato ad ovest. È raggiungibile dal lato Sud dell'edificio ed è così suddiviso:

Ingresso su soggiorno provvisto di camino, angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico finestrato provvisto di sanitari e doccia. La pavimentazione dell'abitazione è in gres porcellanato colore bianco.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di infissi in PVC colore marrone, i serramenti interni sono in legno di colore bianco provvisti di vetrocamera.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce, come il portoncino di ingresso, non blindato.

Altezza media di piano 2,7 m; altezza minima 2,2 m.

Il servizio igienico presenta rivestimento verticale in piastrelle di ceramica colore bianco; la pavimentazione è in gres porcellanato a listoni marroni (finitura del tipo parquet).

Il soffitto è stato isolato termicamente dalla copertura dell'edificio tramite controsoffitto in cartongesso.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas posta nel balconcino.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Monsignore Fiorentini n. 40, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Palestrina (Rm) in data 10.12.2024 risulta che risultano residenti nel Comune di Palestrina (Rm) in Via Monsignor Fiorentini n. 40, ovvero presso l'immobile pignorato.

Da estratto di matrimonio reperito presso il Comune di Galliciano nel Lazio in data 28.03.2025, gli esecutati risultano coniugati presso il Comune di Galliciano nel Lazio in data 18.04.1982 (Atto n.4, p.II s.A anno 1982) in regime di comunione legale dei beni.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 10.03.2025 i beni risultano intestati a _____ per 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni e ad _____ per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di _____ per 1/2 in comunione legale dei beni e _____ per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni dell'appartamento identificato al NCEU del Comune di Palestrina al Foglio 17 Particella 48 Subalterno.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/2)

- _____ (Proprietà 1/2)

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con distacco su via Monsignore Fiorentini su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1979 al 31/12/1986		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 48, Sub. 2-3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani
Dal 31/12/1986 al 24/10/1989		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 48, Sub. 2-3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani
Dal 31/12/1986 al 26/09/2000		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 48, Sub. 2-3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani
Dal 26/09/2000 al 18/12/2000		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 48, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 148,74 Piano T
Dal 18/12/2000 al 22/04/2025		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 48, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 148,74

VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE - FUSIONE del 26/09/2000 Pratica n. 74945 in atti dal 26/09/2000. Soppressione degli immobili FOGLIO 17 Particella 48 Subalterni 2 e 3, Via Monsignor Fiorentini n. 9-29 Piano T; costituzione dell'immobile attuale, FOGLIO 17, particella 48, Subalterno 501.

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.

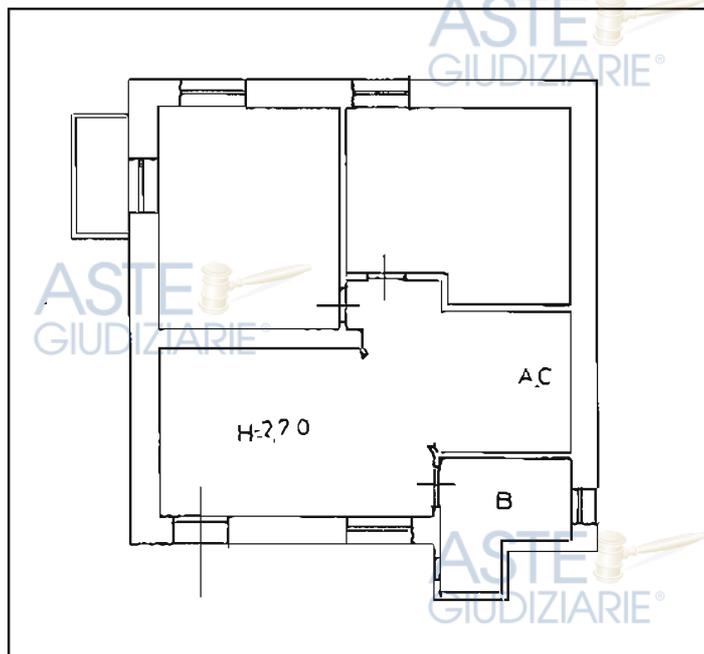


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	48	501		A4	1	4 vani	75 mq	148,74 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta ubicato nel Comune di Palestrina (Rm), località Scacciati, Via Monsignore Fiorentini n. 40 (in loco e da certificato anagrafico di residenza e in loco), catastalmente al n. 54.



pianta appartamento

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un normale stato di manutenzione essendo stato ristrutturato. C'è da rilevare che la copertura necessita di una più approfondita valutazione dell'eventuale ristrutturazione/rifacimento.

PARTI COMUNI

L'edificio in cui insiste l'immobile è corpo unico comune con un solo immobile sito nel piano sottostante identificato nel NCEU al foglio 17, particella 48, subalterno 1 (ditta).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza in cui ricade l'immobile in oggetto risulta composta da due piani di cui l'immobile staggito (P.T. lato sud) e immobile sottostante (P.T. lato nord in parte seminterrato); la muratura esterna è irregolare mista tufo e pietrame, in parte intonacata con malta cementizia. La copertura dell'immobile è a doppia falda, con struttura realizzata con travi in legno (vetuste e in parte marcescenti) e laterizio. Si notano dall'esterno aree di avvallamento con alcune tegole instabili.

L'immobile risulta occupato senza titolo da componenti. La verifica della presenza di eventuale contratto di locazione è stata effettuata presso l'Agenzia del Territorio in data 27.03.2025.

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il titolo ultraventennale risulta essere atto di provenienza ossia atto di compravendita dott. D'Alessandro Luigi con il quale acquistavano ognuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 da il bene catastalmente identificato al foglio 17 particella 48, subalterno 501.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 2 il 21/12/2000
Reg. gen. 49405 - Reg. part. 11253
Importo: € 144.607,93
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: D'Alessandro Luigi
Data: 18/12/2000
N° repertorio: 9227
Note: Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4982 del 23/07/2020.

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 2 il 28/06/2004
Reg. gen. 35566 - Reg. part. 8304
Importo: € 21.928,00
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.964,00
Data: 21/06/2004
N° repertorio: 17507
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 2 il 17/09/2005
Reg. gen. 61051 - Reg. part. 17307
Importo: € 5.234,00
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.617,00
Data: 08/09/2005
N° repertorio: 4093915
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 2 il 23/07/2020
Reg. gen. 29344 - Reg. part. 4982
Importo: € 144.607,93
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: D'Alessandro Luigi
Data: 18/12/2000
N° repertorio: 9227

Trascrizioni

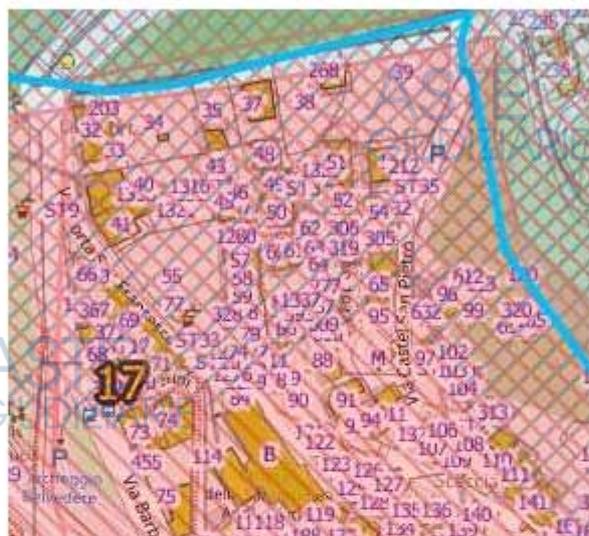
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 09/02/2009
Reg. gen. 7462 - Reg. part. 3651
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 08/07/2024
Reg. gen. 37834 - Reg. part. 27858
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura



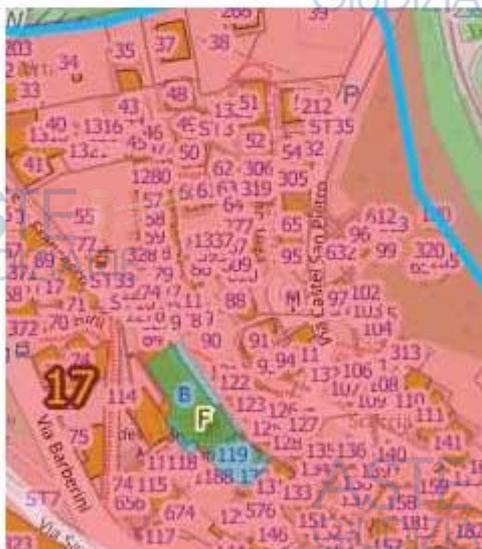
I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Palestrina (Rm) ricadono nel PRG dell'area metropolitana di Roma in zona A, sottozona A1: nucleo antico e borgo del centro storico.

Nel PTPR - Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - sistema del paesaggio insediativo - paesaggio dei centri e nuclei storici; Nel PTPR - Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - Rispetto - Aree o punti di visuale

Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Vincoli Dichiarativi - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (D. Lvo 42/04 art.136); Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Vincoli Riconnativi di Piano - Insediamenti urbani storici.



SIG - Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Palestrina con protocollo n. 35766/2024, il Responsabile del procedimento comunicava che *a seguito di ricerca negli archivi comunali con riferimento ai dati da Voi forniti nella richiesta in argomento, non è stato possibile risalire ad eventuale documentazione edilizia.*

La sottoscritta ha verificato presso la _____ l'esistenza di prove documentali a testimonianza dell'esistenza dell'immobile antecedente il 01/09/1967: dalla ricerca effettuata sul sito di interesse (41,842204; 12,890655) l'immobile risulta già presente in un volo del 1941.

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

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.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Monsignore Fiorentini n. 40, piano T
Appartamento di tipo popolare sito in Palestrina nel più antico quartiere del centro storico noto come "Scacciati".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 48, Sub. 501, Categoria A4
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%

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						
P.T.	Soggiorno	Soggiorno	15,8	20,0	1,00	20
	Angolo Cottura	cucina	7,4	6,1	1,00	7,4
	Disimpegno	disimpegno	1,6	1,6	1,00	1,6
	Camera 1	camera	13,2	17,3	1,00	17,3
	Camera 2	camera	19	21,6	1,00	21,6
	Servizio igienico 1	servizio igienico	4,7	6,3	1,00	6,3
	Balcone	balcone	2,2	2,2	0,35	0,8
Superficie commerciale Abitazione						75



Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 800/mq) e massimo (€ 1200/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 € 941/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 1050,00 €/mq considerando un **coefficiente di demerito del 10%** sul valore di mercato per il livello manutentivo dell'edificio (ristrutturazione copertura), ne consegue che:

➤ **Valore commerciale abitazione: € 950,00/mq**

➤ **Superficie commerciale abitazione: 75 mq**

Il **valore di stima del BENE** risulta essere:

€ 71.250,00

(euro settantunomiladuecentocinquanta/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi,
il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 64.000,00

(euro sessantaquattromila/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	75 mq	950,00 €/mq	71.250,00 €	1/1	71.250,00
Valore di stima approssimato (al netto delle decurtazioni):					€ 64.000,00

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 28/03/2025

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Monsignore Fiorentini n.40, piano T
Appartamento di tipo popolare sito in Palestrina nel più antico quartiere del paese noto come "Scacciati".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 48, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Civile abitazione



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Monsignore Fiorentini n. 40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 48, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	...		
Descrizione:	Appartamento di tipo popolare sito in Palestrina nel centro storico, nel quartiere noto come "Scacciati".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 2 il 28/06/2004
Reg. gen. 35566 - Reg. part. 8304
Importo: € 21.928,00
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.964,00
Data: 21/06/2004
N° repertorio: 17507
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 2 il 17/09/2005
Reg. gen. 61051 - Reg. part. 17307
Importo: € 5.234,00
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.617,00
Data: 08/09/2005
N° repertorio: 4093915
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 2 il 23/07/2020
Reg. gen. 29344 - Reg. part. 4982
Importo: € 144.607,93
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
Rogante: D'Alessandro Luigi
Data: 18/12/2000
N° repertorio: 9227

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 09/02/2009
Reg. gen. 7462 - Reg. part. 3651
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 08/07/2024
Reg. gen. 37834 - Reg. part. 27858
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura