

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 296/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: Altea SPV S.r.l.

Debitore: Sig.ri *****

Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Ruffa

Rinvio udienza di vendita il 15/07/2025

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
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
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.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima/Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2024 del R.G.E.....	16

All'udienza del 30/12/2024, 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 nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 30/01/2025, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Fonte Nuova (RM) Loc. Santa Lucia - Via Palombarese n.274B int.4, piano 2°
- **Bene N° 2** – Autorimessa in Fonte Nuova (RM) Loc. Santa Lucia - Via Palombarese n.258 int.5 piano S1

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento in Fonte Nuova (RM) Loc. Santa Lucia - Via Palombarese n.274B int.4, piano 2° attico, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, una loggia chiusa da una vetrata. Pertinenze: Autorimessa consistente in un vano unico per un'autovettura di piccole-medie dimensioni.

Coordinate GPS: 41.98132346381087, 12.65611826081461

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

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 13/06/2006 dal Notaio Antonio Pugliese rep.51428 racc.27940. Nel contratto gli esecutati Sig.ri ***** C.f.:***** acquista l'usufrutto vitalizio, ed i coniugi ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** la nuda proprietà in comunione legale di beni, dal Sig. ***** C.f.:***** , più precisamente nell'atto: - *Attico (catastalmente secondo) della scala B distinto con il numero interno 4 (quattro) composto di due camere, soggiorno, bagno, cucina e terrazzi confinanti con detta via (Palombarese) distacco su proprietà Grifoni o aventi causa distacco sul fosso di Santa Lucia salvo altri. - Box auto sito al piano seminterrato distinto con il numero 5 (cinque) confinante con spazio di manovra box nn. 4 e 6 salvi altri*. (Atto-allegato 1).

Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano di stato civile libero per l'usufrutto vitalizio e in comunione legale di beni per la nuda proprietà.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- 1/1 diritto di usufrutto vitalizio a ***** C.f.:***** bene personale
- 1/1 diritto di nuda proprietà a ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** in comunione legale di beni

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con sub.10 int.3 proprietà ***** , a Sud con distacco da fabbricato condominiale part. 760 ad est Est con distacco da *Fosso di Santa Lucia* comune di Sant' Angelo Romano foglio 23 part.6, salvo altri.

L'autorimessa confina a Nord con autorimessa int.4 sub.22 proprietà ***** a Sud con autorimessa int.6 sub.18 proprietà ***** , ad Est con area di manovra condominiale ed a Ovest terrapieno, salvo altri

CONSISTENZA



Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente sup. scoperte	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Abitazione	75,00 mq	84,00 mq	3,00 mq	0,30	87,00 mq	2,80 m	2°
Autorimessa	18,00 mq	24,00 mq	-	-	24,00 mq	3,20 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:					111,00 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 564 del foglio 40 del comune di Fonte Nuova deriva dall'omonima particella del medesimo foglio del catasto di Mentana per variazione territoriale Legge R. 25 del 05/10/1999. Dalle ricerche effettuate l'identificativo della particella 564 è rimasta immutata dall'impianto, si registrano Tipo Mappale prot. n. 42645.1/1982 e Tipo Mappale n. 316441.1/2017 per inserimento in mappa di fabbricati ed ampliamento.

Si segnala che il sub.601 è stato oggetto di registrazione unità edilizia sfuggita all'impianto, e deriva dal sub.23, duplicato, partita 7001 mod.5, istanza n.366431/2006 catasto Comune di Mentana.

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 ad eccezione del subalterno identificativo 601 (ex sub.23) dell'autorimessa su citato, erroneamente indicato quale sub.3 nel titolo di provenienza ultra-ventennale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
MEN	40	564	15	1	A/2	4	4 vani	87,00	526,79	2°
MEN	40	564	601	1	C/6	5	18	24,00	13,01	S1



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché lo stato di fatto è difforme a causa della chiusura di due balconi avvenuta senza titolo concessorio.

La pianta catastale dell'autorimessa è conforme allo stato di fatto ma non agli elaborati di progetto, poiché nel progetto approvato l'autorimessa condominiale consisteva in un vano unico con posti auto e non autorimesse chiuse.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

I beni immobili fanno parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

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 06/02/2025 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giovanni Ruffa, ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All'appartamento si accede salendo al piano II della

scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno che reca un ampliamento abusivo a spese del balcone prospiciente su distacco da fabbricati, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad una cucina, con una loggia coperta anche essa abusivamente chiusa da una vetrata, a seguire un bagno ad essa adiacente, due camere da letto. l'attacco per la lavabiancheria è collocato nella loggia chiusa adiacente la cucina. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia collocata nella loggia chiusa, non possiede impianto di condizionamento dell'aria.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano II dell'edificio condominiale privo di ascensore, il costo dell'istallazione di un monta-scale si aggira sui €8.000 fatti salvi bonus statali.

L'autorimessa ha accesso da rampa condominiale, attraverso l'antistante aerea di manovra comune, l'autorimessa è costituita da un vano unico con una superficie di 18,00 mq utili ma la forma poligonale non consente il parcheggio di un'autovettura di grosse dimensioni.

Immobili in normali condizioni d'uso, con qualche segno di invecchiamento delle finiture.

PARTI COMUNI

Corte condominiale, spazi di manovra, corpo scala con ascensore e relativi disimpegni.

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, obbligazioni propter rem od usi civici.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello, vincoli espropriativi di natura urbanistica o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 nonché idrogeologici, forestali. In merito ai vincoli paesistici e storico-artistici sussiste un vincolo paesistico di *Paesaggio degli Insediamenti Urbani – fascia di rispetto 50mt dalla viabilità antica-visuali 5 vincoli*.

Si rileva:

- istituzione di servitù con atto pubblico notarile del Notaio Giovanni Alcaro del 23/11/1984 rep.12160/1637 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.26971/32032 del 27/11/1984 variata il 28/11/2008 nel quale si istituisce servitù a favore del condominio Via Palombarese nn.258-247, contro la proprietà ***** C.f.:***** consistente nell'area di corte adiacente e retrostante il fabbricato condominiale. In particolare si dà diritto al



Condominio di passaggio carrabile e pedonale attraverso la strada privata adiacente il fabbricato condominiale, che fungerà inoltre da accesso anche ai villini ubicati sulla medesima particella n.564, insistenti sull'area di corte di proprietà ***** , retrostante il fabbricato condominiale.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. prefabbricati e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiate balconi e aggetti in calcestruzzo faccia-vista, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno o alluminio verniciato con serrande 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 dall'esecutato, 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 12/09/2024, atto **notificato in data 27/07/2024**, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 26/10/1990 rogito Notaio Luigi Barontini in Roma, rep.2119 atto n.828 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.29214/41559 in data 10/11/1990, nell'atto il Sig. ***** C.f.:***** vendeva al Sig. ***** C.f.:***** immobili censiti al NCEU di Mentana al foglio 40 part.564 sub.15 e sub.3 (indicazione erronea anziché sub.23, vedasi pag.5 *cronistoria catastale*), partita 7001 mod.5.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli/l'atto seguente:

- 13/06/2006 dal Notaio Antonio Pugliese rep.51428 racc.27940 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.23788/40612 in data 20/06/2006. Nel contratto gli esecutati Sig.ri ***** C.f.:***** acquista l'usufrutto vitalizio, ed i coniugi ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** la nuda proprietà in comunione legale di beni, dal Sig. ***** C.f.:*****.

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 a garanzia di mutuo iscritta il 20/06/20006 Registro Particolare 10699 Registro Generale 40613 rep. 51429/27941 del 13/06/2006 rogante Notaio Pugliese Antonio a favore di Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano (MI) C.f.: 13263030150, a carico di ***** C.f.:***** con ***** C.f.:***** in regime di comunione dei beni per la quota di ½ del diritto di nuda proprietà; ***** C.f.:*****.



con ***** C.f.: ***** in regime di comunione dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà e ***** C.f.: ***** per la quota $\frac{1}{1}$ del diritto di usufrutto per euro 320.000,00 a garanzia di un capitale di € 160.000,00 gravante su immobile sito in Fonte Nuova (RM) censito al Foglio 40 particella 564 sub 15 e sub 601;

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 12/09/2024 Registro Particolare 36060 Registro Generale 48946 rep.3889 del 27/07/2024 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli a favore di Altea SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) C.f.: 12398590963 a carico di ***** C.f.: ***** per la quota $\frac{1}{1}$ del diritto di usufrutto e ***** C.f.: ***** con ***** C.f.: ***** in regime di comunione dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà; ***** C.f.: ***** con ***** C.f.: ***** in regime di comunione dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà gravante su immobile sito in Fonte Nuova (RM) censito al Foglio 40 particella 564 sub 15 e sub 601; N.B.: l'atto di pignoramento immobiliare correttamente indica quale quota pignorata l'intero del diritto di nuda proprietà in capo a ***** e ***** poiché coniugi comunione legale di beni. La nota di trascrizione invece reca un errore poiché si indica quale quota pignorata $\frac{1}{2}$ in capo a ciascun coniuge, mentre nella comunione legale i coniugi sono entrambi titolari in solido dell'intero bene indiviso.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in zona B1/1 a B1/15 di di P.R.G. di Fonte Nuova (S. Lucia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.586 del 21/10/1981, Concessione Edilizia n. 614 del 18/02/1982 successiva concessione n. 764 del 25/08/1982 richiedente il Sig.*****

Il collaudo statico fu rilasciato il 05/09/1983, venne rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità il 04/09/1984 e 14/01/1986.

Allo stato attuale l'appartamento risulta difforme dai titoli edilizi rilasciati a causa di due ampliamenti, uno nel soggiorno che ha comportato l'abbattimento della prete esterna di compagno, rimozione dell'originario infisso e avanzamento della parete esterna a spese dell'adiacente loggia, il secondo comportante la chiusura della seconda loggia adiacente la cucina con una vetrata, in questo caso senza abbattimento della parete perimetrale. Tali ampliamenti abusivi **non sono sanabili** e dovranno essere ridotti in pristino.

Si registra inoltre lo spostamento delle pareti perimetrali dei vani a spese dell'intercapedine sottotetto, tale ampliamento non costituisce superficie utile poiché l'altezza in quei punti è inferiore a m 1,50, inoltre la distribuzione degli spazi interni è differente rispetto al progetto approvato queste due ultime difformità sono sanabili presentando CILA in sanatoria.

L'autorimessa risulta difforme dai titoli concessori poiché era stato autorizzato un vano unico privo di divisori murari quale spazio di parcheggio condominiale. Tale abuso risulta essere **sanabile** presentando CILA in sanatoria.

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 non è di stato legittimo** ma può essere ricondotto allo stato legittimo con la rimozione delle opere abusive, e, solo per quanto riguarda l'autorimessa, con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

Le certificazioni degli impianti sono quelle coeve all'edificazione del condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

non è stato possibile contattare l'amministrazione condominiale, le informazioni seguenti si basano sulle dichiarazioni di uno degli esecutati.

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: € 280,00



-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): si stima un insoluto di € 560,00

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 appartamento in Fonte Nuova (RM) Loc. Santa Lucia - Via Palombarese n.274B int.4, piano 2° attico, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, una loggia chiusa da una vetrata, per una superficie coperta lorda commerciale di mq 84,00. Pertinenze: autorimessa consistente in un vano unico di 24,00 mq lordi commerciali, per un'autovettura di piccole-medie dimensioni.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Fonte Nuova, Rm, come segue:

- appartamento: sez. MEN, foglio 40 part.564 sub.15 zc.1 categoria A/2 classe 4, consistenza 4 vani, sup.cat. tot. 87,00 mq, rendita € 526,79.
- autorimessa: sez. MEN, foglio 40 part.564 sub.601 zc.1 categoria C/6 classe 5, consistenza 18,00 mq, sup.cat. tot. 24,00 mq, rendita € 13,01

Per determinare il 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 centrale della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Fonte Nuova, 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 segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; il verde pubblico è presente anche se non risulta essere vicino all'appartamento. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento non è buona; essendo un piano attico, gode di ottimale luminosità e spiccia, le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche, poiché piano attico-sottotetto, si è assegnato un coefficiente riduttivo del -15% a causa l'altezza ridotta dei vani abitativi. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca. Per l'autorimessa si applicherà un valore di adeguamento pari al -20% per la forma irregolare del vano che non consente di sfruttare al massimo la sua superficie utile.

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 il 25% 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 1.100,00 E/mq ad un massimo di 1.650,00 E/mq per l'abitazione e un valore che varia tra un minimo di 650,00 E/mq ad un massimo di 950,00 E/mq per l'autorimessa.

Per l'abitazione partire dal valore massimo rilevato, ragguagliato al coefficiente riduttivo su esposto del -15% si ha un valore di 1.402,50 €/mq analogamente, con ragguaglio del -20% per l'autorimessa, si avrà un valore di 760,00 €/mq; tali valori di mercato sono il più vicini entro i quali gli immobili possono essere collocati, tali valori sono in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate. Si deterranno i costi di riduzione in pristino delle parti abusive per un costo di € 3.000,00 ed oneri per CILA in sanatoria per l'abitazione ed il locale autorimessa per complessivi €2.000,00.

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	87,00	1.402,50	122.017,05	100,00	€ 122.017,05
autorimessa	24,00	760,00	18.240,00	100,00	€ 18.240,00
Parziale					€ 140.257,50
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 14.025,75
Costo regolarizzazione edilizia (riduzione in pristino e CILA in sanatoria)					-€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 121.231,75

Valore di stima degli immobili con arrotondamento € 121.232,00 euro
centoventunomiladuecentotrentadue/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 09/07/2025

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 Atto pubblico notarile di istituzione di servitù – nota di trascrizione
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- diritto di proprietà per l'intero su appartamento in Fonte Nuova (RM) Loc. Santa Lucia - Via Palombarese n.274B int.4, piano 2° attico, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, una loggia chiusa da una vetrata, per una superficie coperta lorda commerciale di mq 84,00. Pertinenze: autorimessa consistente in un vano unico di 24,00 mq lordi commerciali, per un'autovettura di piccole-medie dimensioni.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Fonte Nuova, Rm, come segue:

- appartamento: sez. MEN, foglio 40 part.564 sub.15 zc.1 categoria A/2 classe 4, consistenza 4 vani, sup.cat. tot. 87,00 mq, rendita € 526,79.
- autorimessa: sez. MEN, foglio 40 part.564 sub.601 zc.1 categoria C/6 classe 5, consistenza 18,00 mq, sup.cat. tot. 24,00 mq, rendita € 13,01

L'appartamento confina a Nord con sub.10 int.3, a Sud con distacco da fabbricato condominiale part. 760, ad est Est con distacco da *Fosso di Santa Lucia* comune di Sant' Angelo Romano foglio 23 part.6, salvo altri.

L'autorimessa confina a Nord con autorimessa int.4 sub.22, a Sud con autorimessa int.6 sub.18, ad Est con area di manovra condominiale ed a Ovest terrapieno, salvo altri

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Appartamento in Fonte Nuova (RM) Loc. Santa Lucia - Via Palombarese n.274B int.4, piano 2° con autorimessa con accesso da Via Palombarese n.258 int.5 piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100,00%
Tipologia Immobile:	Appartamento con pertinenza	Superficie abitativa lorda	84,00 mq
Stato conservativo:	Immobili in normali condizioni d'uso, con qualche segno di invecchiamento delle finiture.		

Descrizione:

Lotto Unico: all'appartamento si accede salendo al piano II della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno che reca un ampliamento abusivo a spese del balcone prospiciente su distacco da fabbricati, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad una cucina, con una loggia coperta anche essa abusivamente chiusa da una vetrata, a seguire un bagno ad essa adiacente, due camere da letto. L'attacco per la lavabiancheria è collocato nella loggia chiusa adiacente la cucina. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia collocata nella loggia chiusa, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. L'autorimessa ha accesso da rampa condominiale, attraverso l'antistante aerea di manovra comune, l'autorimessa è costituita da un vano unico con una superficie di 18,00 mq utili ma la forma poligonale non consente il parcheggio di un'autovettura di grosse dimensioni.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

