

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 338/2024

PARTE CREDITRICE:

DOVALUE S.P.A.

con sede legale in Viale dell'Agricoltura 7, 37135 - Verona, C.F. 00390840239

PARTE ESECUTATA:

PARTE CREDITRICE:

DOVALUE S.P.A.

c/o Avv. Stefano Pontesilli – stefanopontesilli@legalmail.it

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Emanuela Vergari – emanuela.vergari@pecavvocatitivoli.it

SOMMARIO

<u>Relazione tecnica estimativa</u>	1
<u>R.G.E.I. 338/2024</u>	1
<u>Incarico.....</u>	3
<u>Premessa.....</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	5
<u>Titolarità</u>	5
<u>Lotti.....</u>	5
<u>Confini.....</u>	6
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	6
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo.....</u>	7
<u>Consistenza.....</u>	7
<u>Dati Catastali</u>	8
<u>Bene 1.....</u>	9
<u>Bene 2.....</u>	10
<u>Censo, livello, usi civici.....</u>	12
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	12
<u>Stato di occupazione</u>	12
<u>Provenienze ultraventennali dei beni.....</u>	13
<u>Bene 1.....</u>	13
<u>Bene 2.....</u>	13
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u>	14
<u>Bene 1.....</u>	14
<u>Bene 2.....</u>	14
<u>Normativa edilizia.....</u>	15
<u>Regolarità edilizia</u>	17
<u>Bene 1.....</u>	17
<u>Bene 2.....</u>	17
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u>	18
<u>Stima.....</u>	18
<u>Particolarità da segnalare.....</u>	20
<u>Riepilogo lotto</u>	20
<u>Elenco allegati.....</u>	21

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di San Polo dei Cavalieri (Rm), Via Roma 45, alle porte del centro storico del paese.

Il lotto risulta essere formato da due appartamenti posto al piano secondo e terzo di un immobile ante 1942. Le unità immobiliari a destinazione residenziale risultano essere identificate in Catasto Fabbricati del Comune di San Polo dei Cavalieri (Rm):

1. unità abitativa posta al piano secondo, composta di una camera ed accessorio e balcone, censita in NCEU al foglio 22, **particella 204, subalterno 3**;
2. unità abitativa posta al piano terzo, composta da una camera ed accessorio, censita in NCEU al foglio 22, **particella 204, subalterno 4**;



Immagine satellitare



Immagine fabbricato da Via Roma



Estratto di mappa catastale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

[ALLEGATO - Certificazione notarile]

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:

-

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

-

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con l

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

-

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
dei beni con

-

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Al momento dell'acquisto dell' immobile gli esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

[ALLEGATO -Certificato di residenza storico, di residenza, certificato di stato di famiglia]

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente formeranno due lotti distinti:

LOTTI

Appartamenti situati al piano secondo e terzo di un fabbricato residenziale nel Comune di San Polo dei Cavalieri (RM), Via Roma 45 (catastalmente 59), alle porte del centro storico del paese.

BENE 1: L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) - Foglio 22 - Particella 204 - Sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 57 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 69,72€, piano 2.

BENE 2: L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) - Foglio 22 - Particella 204 - Sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 53 mq, totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita 69,72€, piano 3.

CONFINI

Il beni confinano con Via Roma, prop.
aventi causa.

e/o aventi causa, prop.

e/o

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione fa parte di un aggregato edilizio già identificato sul foglio catastale di impianto del Comune di San Polo dei Cavalieri (Rm) numero 22, edificato antecedentemente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato risulta essere in muratura con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo. La copertura è a terrazzo praticabile a cui si accede tramite scala condominiale, la facciata di ingresso risulta intonacata e tinteggiata.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra, con ingresso mediante scala condominiale interna da Via Roma 45 (catastalmente 59).

BENE 1: L'abitazione ha accesso dal piano secondo e risulta essere di modeste caratteristiche architettoniche. Presenta all'entrata una zona giorno composta da un soggiorno/sala pranzo con angolo cottura situato sulla stessa parete della porta di ingresso. Dalla zona giorno si accede direttamente sia al bagno, con finestra alta verso la scala condominiale, che all'unica camera da letto. Completa l'appartamento un balcone lineare con affaccio su via Roma, sviluppato su tutta la lunghezza del lato corto a cui si, accede mediante porta finestra, sia dalla zona giorno che dalla camera da letto. Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono funzionanti. Il riscaldamento è rappresentato da una stufa a legna ed è presente l'impianto di climatizzazione a condizionatore monosplit nella camera da letto. L'altezza interna è pari a 3,00 ml.

[ALLEGATO - Fotografico Bene 1]

BENE 2: L'abitazione ha accesso dal piano terzo e risulta essere di modeste caratteristiche architettoniche. Presenta all'entrata un'ingresso/predisposizione angolo cottura da cui si può accedere al soggiorno, al bagno, con finestra alta verso la scala condominiale, e all'unica camera da letto. Le finestra della camera da letto e del soggiorno affacciano su Via Roma, l'ingresso/predisposizione angolo cottura non è munito di finestra, presenta solo una bucatiera alta posta sul tramezzo divisorio dal soggiorno.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono funzionanti. Non è presente impianto di riscaldamento e risulta in fase di completamento delle finiture. L'altezza interna è pari a 3,00 ml.

Il soffitto presenta segni importanti di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura.

Per entrambi gli appartamenti non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità e l'edificio non è munito di Certificato di agibilità.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

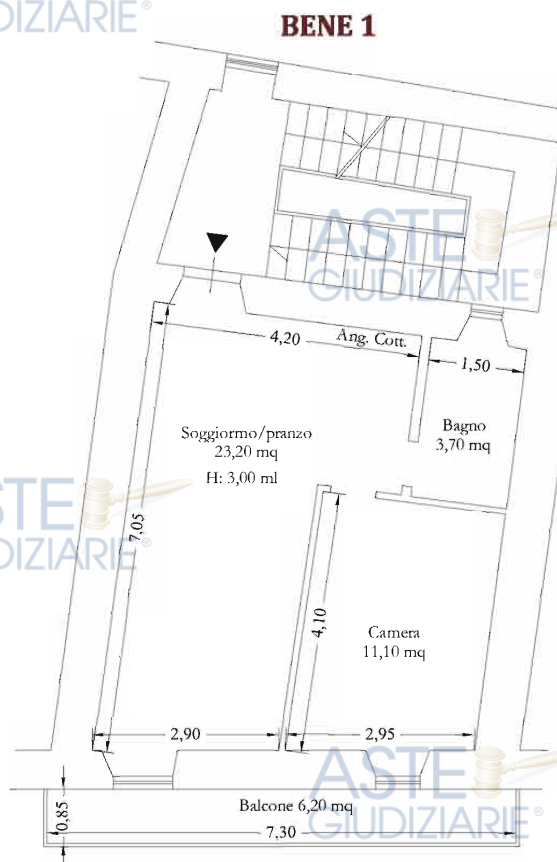
[ALLEGATO - Fotografico Bene 2]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il BENE 1 si trova in discreto stato conservativo, il BENE 2 in mediocri condizioni a causa dell'infiltrazioni presenti sul soffitto, all'interno di un aggregato con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo.

CONSISTENZA

Planimetrie allo stato attuale



Piano Secondo
distacco su Via Roma



Piano Terzo
distacco su Via Roma

In data 11 dicembre 2024 è stato effettuato l'accesso presso i beni pignorato senza esito, in data 16 dicembre 2024 è stato effettuato il secondo accesso ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dei due appartamenti.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è

il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) - R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

BENE 1	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	51,85 mq	1	51,85 mq	3,00 m	2
Balcone "comunicante" primi 25 mq	6,20 mq	6,20 mq	0,30	1,86 mq	-	2
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				53,71 mq		

[ALLEGATO - Planimetria stato di fatto bene 1 scala 1:100]

BENE 2	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	38,90 mq	40,30mq	1	51,85 mq	3,00 m	3
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				51,85 mq		

[ALLEGATO - Planimetria stato di fatto bene 2 scala 1:100]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di SAN POLO DEI CAVALIERI (L125) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	12	204	3		A/4	3	1,5 vani	Totale: 57 m2 Totale escluse aree scoperte: 55 m2	69,72 €	2

Indirizzo catastale: VIA ROMA n. 59, Piano 2

Intestatari catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei ben con

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	3			A/4	3	1,5 vani	Totale: 57 m2 Totale escluse aree scoperte: 55 m2	Euro 69,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO ROMA n. 59 Piano 2										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	204	3			A/4	3	1,5 vani		Euro 69,72	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			CORSO ROMA n. 59 Piano 2									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	3			A/4	3	1,5 vani		Euro 92,96 L. 180.00	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				CORSO ROMA n. 59 Piano 2								

Situazione dell'unità dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	3			A/4	3	1,5 vani		Euro 0,09 L. 183	Impianto meccanografico del 30/06/198
Indirizzo				CORSO ROMA n. 59 Piano 2								

Situazione degli intestati dal 28/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/11/2007 Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLF Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 94965 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46782.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/12/2007	

Situazione degli intestati dal 31/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/11/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/07/2003 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 114581 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27367.1/2003 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/08/2003		

Situazione degli intestate relative ad atto del 06/03/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 31/07/2003
2			Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con I fino al 31/07/2003
DATI DERIVANTI DA		Atto del 14/10/1981 Pubblico ufficiale DOTT.LORENZO CELLI Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 55729 - UR Registrazione n. 2665 registrato in data 29/10/1981 - Voltura n. 13169/1981 in atti dal 07/12/1988	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare uap fino al 14/10/1981
2			fino al 14/10/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

[ALLEGATO - Planimetria catastale e visura storica bene 1]

BENE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita	Piano
	12	204	4		A/4	3	1,5 vani	Totale: 53 m2 Totale escluse aree scoperte: 53 m2		69,72 €	3

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

1			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	4			A/4	3	1,5 vani	Totale: 53 m2 Totale escluse aree scoperte: 53 m2	Euro 69,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO ROMA n. 59 Piano 3										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	4			A/4	3	1,5 vani		Euro 69,72	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		CORSO ROMA n. 59 Piano 3										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	4			A/4	3	1,5 vani		Euro 92,96 L. 180.00	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		CORSO ROMA n. 59 Piano 3										

Situazione dell'unità dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
----	---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	-------------------	--

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	204	4			A/4	3	1,5 vani		Euro 0,09 L. 183	Impianto meccanografico del 30/06/198
Indirizzo		CORSO ROMA n. 59 Piano 3										

Situazione degli intestati dal 28/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/11/2007 Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLF Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 94965 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46782.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/12/2007	

Situazione degli intestati dal 04/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/11/2007
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/05/2006 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 119719 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20322.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 05/06/2006	

Situazione degli intestate relative ad atto del 29/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/05/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/06/1984 Pubblico ufficiale ERMINIO CAMPANINI Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 49269 - UR Sede TIVOLI (RM) Registrazione Volume I n. 2415 registrato in data 19/07/1984 - Voltura n. 62022/1984 in atti dal 07/12/1988	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 29/06/1984
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

[ALLEGATO - Planimetria catastale e visura storica bene 2]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 12/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di San Polo dei Cavalieri (Rm) di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 12894 del 12/11/2024.

Con nota protocollo 13020 del 14/11/2024, l'ufficio preposto del comune di Comune di San Polo dei Cavalieri (Rm) ha rilasciato attestazione di non presenza di vincoli di Demanio Civico sull'immobile sito in Via Roma 59, meglio individuato in Catasto Fabbricati al Fg. 22, P.la 204.

[ALLEGATO - Attestazione usi civici]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il BENE 1 risulta occupato dalla debitrice I

il BENE 2 non risulta occupato.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

BENE 1				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 31/07/2003 al 28/11/2007		DIVISIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		COPPI Paolo	31/07/2003	114581
		Trascrizione		
Dal 28/11/2007 ad OGGI		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	27/08/2003	27367
		COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		JANNITI PIROMARALLO Rodolfo	28/11/2007	94965
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	06/12/2007	91346
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		UFFICIO REGISTRO DI ALBANO	05/12/2007	6870
		Vol. N°		
		1-T		

BENE 2				
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28/07/2000 al 04/05/2006		SUCCESSIONE		
		In morte di		
		al numero di repertorio 43/283. Ufficio del registro di Tivoli, trascritta il 04/09/2001 ai nn. 35020/24508 devoluta per legge.		
		Risulta trascritta in data dell'eredità di morte		
Dal 04/05/2006 al 28/11/2007		da parte dell'erede sig. nascente atto Notaio Coppi Paolo sede Roma DEL 04/05/2006		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		COPPI Paolo	04/05/2006	119719
		Trascrizione		
Dal 28/11/2007 ad OGGI		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	01/06/2006	20322
		COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		JANNITI PIROMARALLO Rodolfo	28/11/2007	94965
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare	06/12/2007	91346
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		UFFICIO REGISTRO DI ALBANO	05/12/2007	6870
		Vol. N°		
		1-T		

[ALLEGATO -Atto di provenienza]

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE 1

1. TRASCRIZIONE del 27/08/2003 - Registro Particolare 27367 Registro Generale 40715
Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 114581 del 31/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 46782 Registro Generale 91346
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 94965/22326 del 28/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 26748 Registro Generale 91347
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 94966/22327 del 28/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1057 Registro Generale 1545
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3513/2010 del 20/11/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 19507 Registro Generale 27888
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE Repertorio 679 del 14/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 16/10/2024 - Registro Particolare 40458 Registro Generale 55267
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE Repertorio 4194 del 29/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezione ipotecaria bene 1]**BENE 2**

1. TRASCRIZIONE del 04/09/2001 - Registro Particolare 24508 Registro Generale 35020
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/289 del 28/07/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 20322 Registro Generale 35451
Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 119719/18000 del 04/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 46782 Registro Generale 91346
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 94965/22326 del 28/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 26748 Registro Generale 91347
Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 94966/22327 del 28/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1057 Registro Generale 1545
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3513/2010 del 20/11/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - Registro Particolare 31759 Registro Generale 44042
Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 119719 del 04/05/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 19507 Registro Generale 27888
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE Repertorio 679 del 14/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 16/10/2024 - Registro Particolare 40458 Registro Generale 55267
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE Repertorio 4194 del 29/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezione ipotecaria bene 2]

NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in Centro storico, zona B1 "Conservazione dei volumi e completamento" del PRG vigente del Comune di San Polo dei Cavalieri, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 217 del 2 aprile 2004.



Stralcio PRG vigente del Comune di San Polo dei Cavalieri

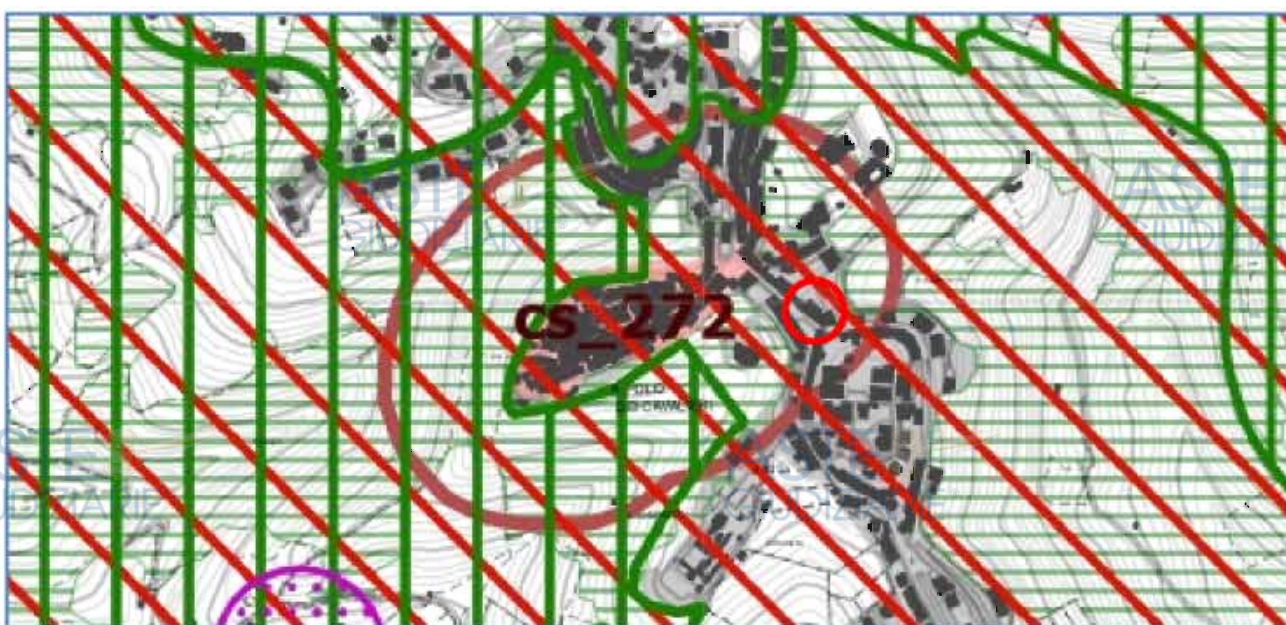
Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio: *"Paesaggio degli insediamenti urbani";*
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica



Stralcio TAV. A 21_366 P.T.P.R

- Tav. B - Beni paesaggistici
- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 D.Lgs. 42/04:
"lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"
- Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/04:
"insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".

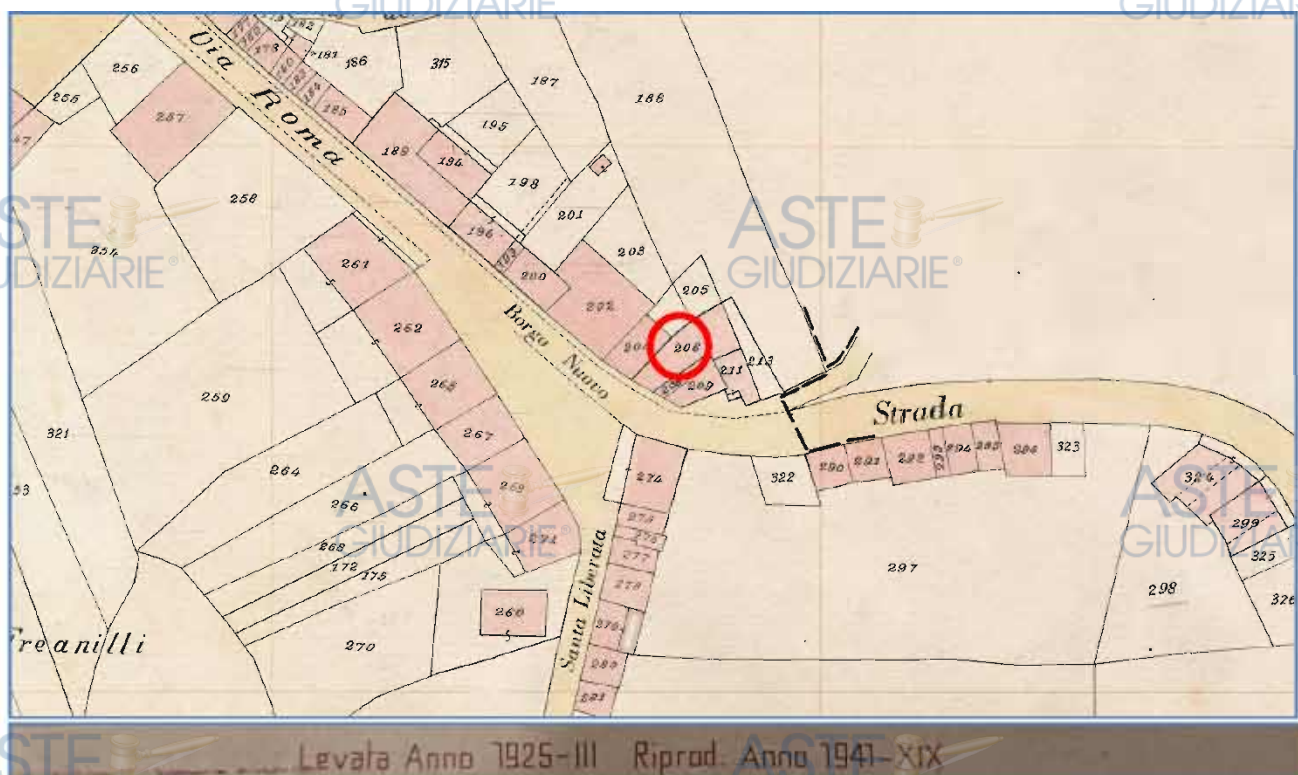


Stralcio TAV. B 21_366 P.T.P.R

L'immobile, di cui i beni fanno parte, risulta in area vincolata paesaggisticamente e sullo stesso non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente 1942.



Foglio catastale di impianto del 1925

BENE 1: A seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo dell'ente n. 13225 in data 19/11/2024 l'Ufficio Tecnico del San Polo dei Cavalieri (Rm) con nota prot. 14060 del 11/12/2024 ha certificato quanto segue: *"si attesta l'irreperibilità nell'archivio dello scrivente Comune di elaborati grafici e di licenza di costruzione del fabbricato in parola, sito in Via Roma n. 59, meglio distinto in Catasto fabbricati al Fg. 22, P.lla 204, sub. 3"*

[ALLEGATO - Dichiarazione irreperibilità fascicolo bene 1]

BENE 2: A seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo dell'ente n. 5146 in data 13/05/2025 l'Ufficio Tecnico del San Polo dei Cavalieri (Rm) con nota prot. 5610 del 22/05/2025 ha certificato quanto segue: *"si attesta l'irreperibilità nell'archivio dello scrivente Comune di elaborati grafici e di licenza di costruzione del fabbricato in parola, sito in Via Roma n. 59, meglio distinto in Catasto fabbricati al Fg. 22, P.lla 204, sub. 4"*

[ALLEGATO - Dichiarazione irreperibilità fascicolo bene 1]

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali in atti, emerge per entrambi i beni la difformità relativa alla non rappresentazione delle tramezzature interne e le relative destinazione degli ambienti in particolare del bagno e della cucina/angolo cottura.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: San Polo dei Cavalieri Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (Piazza Giuseppe Garibaldi) Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico Valore di mercato: 650 - 950 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Via Roma 45 - San Polo dei Cavalieri - Zona - Centro Abitato (Piazza Giuseppe Garibaldi) Abitazioni di tipo economico Vendita Min: 547 €/Mq Vendita Max: 629 €/Mq	San Polo dei Cavalieri, Corso Via Roma 45 Posizione Zona Centrale Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: 671 €/mq Valore massimo : 794 €/mq
VALORE MINIMO SINGOLE QUOTAZIONI		
650 €/mq	547 €/mq	671 €/mq

Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 623,00 €/mq considerato lo stato attuale delle unità immobiliari, dell'intervento sul lastrico solare del fabbricato da realizzare e in relazione alle quotazioni applicate ad immobili simili a quello in esame, si considerano le tariffe minime previste.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

BENE 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Roma 45, piano 2	53,71 mq	623,00 €/mq	€ 33.461,33	100,00%	€ 33.461,33
Valore di stima:					€ 33.461,33

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 33.461,33) = \text{€ } 3.346,13$$

$$\text{V ridotto} = \text{€ } 33.461,33 - \text{€ } 3.346,13 = \text{€ } 30.115,20$$

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si è riscontrata l'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna, si valuta un costo pari a 3.000,00€ per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

$$\text{Vm} = \text{V ridotto} - \text{Costi per aggiornamento urbanistico/catastale} = \text{€ } 30.115,20 - \text{€ } 3.000,00 =$$

$$\text{€ } 27.115,20 \text{ (arrotondato)}$$

$$\text{Prezzo base d'asta: € } 27.115,00$$

BENE 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Roma 45, piano 3	51,85 mq	623,00 €/mq	€ 32.302,55	100,00%	€ 32.302,55
Valore di stima:					€ 32.302,55

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 32.302,55) = \text{€ } 3.230,25$$

$$\text{V ridotto} = \text{€ } 32.302,55 - \text{€ } 3.230,25 = \text{€ } 29.072,30$$

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si è riscontrata l'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna, si valuta un costo pari a 3.000,00€ per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

DEPREZZAMENTO PER INTERVENTO EDILE

Considerato che si è riscontrata la presenza di infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare comune e di aver valutato i valori minimi di mercato per entrambi i beni come deprezzamento dovuto alla fatiscenza dello stesso, per il BENE 2 va anche considerato la sistemazione del soffitto per un importo pari ad € 2.000,00.

$V_m = V \text{ ridotto} - \text{Costi per aggiornamento urbanistico/catastale} - \text{costo per intervento edile} =$

$\text{€ } 29.072,30 - \text{€ } 3.000,00 - 2.000,00 = \text{€ } 24.072,30 \text{ (arrotondato)}$

Prezzo base d'asta: € 24.070,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastalmente Le unità immobiliari riportano 59 come toponimo in luogo del corretto n.45.

RIEPILOGO LOTTO

BENE	IDENTIFICATIVO CORPO	VALORE DI STIMA
BENE 1	Appartamento del Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Roma 45 (catastalmente 59), piano 2 - Foglio 22 - Particella 204 - Sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 57 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 69,72€	€ 27.115,00
BENE 2	Appartamento del Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) - Via Roma 45 (catastalmente 59), piano 3 - Foglio 22 - Particella 204 - Sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 53 mq, totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita 69,72€	€ 24.070,00

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.

Tivoli, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Certificato di residenza storico, di residenza, certificato di stato di famiglia
- ✓ Allegato - Fotografico bene 1
- ✓ Allegato - Fotografico bene 2
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto bene 1 scala 1:100
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto bene 2 scala 1:100
- ✓ Allegato– Planimetria catastale e visura storica bene 1
- ✓ Allegato– Planimetria catastale e visura storica bene 2
- ✓ Allegato – Attestazione usi civici
- ✓ Allegato –Atto di provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecaria bene 1 (Aggiornamento al 03/05/2025)
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecaria bene 2 (Aggiornamento al 03/05/2025)
- ✓ Allegato - Dichiarazione irreperibilità fascicolo bene 1
- ✓ Allegato - Dichiarazione irreperibilità fascicolo bene 1
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari