

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 397/2023 del R.G.E.

Creditore Procedente: Fino 2 Securitisation Srl

Debitore: Sig.ri *****

Custode Giudiziario: Avv. Federica De Angelis

Rinvio udienza di vendita il 18/02/2025 ore 9:30

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..... | 5 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo e descrizione del compendio..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| <i>In merito all' atto di provenienza ultra-ventennale.....</i> | <i>9</i> |
| Formalità pregiudizievoli..... | 10 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| 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 397/2023 del R.G.E..... | 16 |



Con provvedimento fuori udienza del 13/05/2024, 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 13/05/2024, 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** – Abitazione di tipo civile in Palestrina (RM) - Via Veroli n.27, piano 2° int.3
Coordinate G.P.S.: 41.83362378587723, 12.88619789716496

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento in edificio plurifamiliare per civile abitazione sito in Palestrina, Rm, Via Veroli n.27 piano 2° int.3, composto da: soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi.

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 erronea nell'indicazione della data di nascita del** [REDACTED] **inoltre risulta erronea la data morte della** [REDACTED] **che è** [REDACTED]

Studio del ventennio come meglio descritto analiticamente alle pagg.8-9.

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria in merito alle iscrizioni pregiudizievoli 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 presso lo studio notarile del notaio rogante; trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 29/12/2022 dal Notaio Giuseppe Mesiti in Tivoli, rep.2678 racc.2073. Nel contratto gli esecutati [REDACTED], C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED]

[REDACTED], acquistavano per quota parte di 1/2 ciascuno dal Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] piena proprietà: "(...) della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Palestrina, Via Veroli n. 27 e precisamente: a) appartamento per uso di civile abitazione, posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, avente una consistenza catastale di 5 (cinque) vani ed una superficie catastale totale di 96 (novantasei) metri quadrati; confinante con vano scala, con distacco su Via Veroli, e con l'unità immobiliare censita con il subalterno 7, salvo altri e come in fatto". (Atto, allegato 1)

Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano di stato civile libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dei debitori.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/2 diritto di proprietà a [REDACTED] C.f.: [REDACTED] bene personale

1/2 diritto di proprietà a [REDACTED] C.f.: [REDACTED] bene personale

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con Via Veroli, a Sud con distacco da Via Prenestina Nuova ad Est con distacco su edificio condominiale part.1160 ad Ovest con int.4 sub.7 proprietà [REDACTED], salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Superfici scoperte o assimilabili | Coefficiente superfici scoperte | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 82,00 mq | 100,00 mq | 10,00 mq | 0,3 | 103,00 mq | 3,10 m | 2° |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | | 103 mq | | |

Il bene non è oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 275 del foglio 23 deriva dalla particella 95 frazionata nei subb. a-b del medesimo foglio a seguito di passaggio dal catasto rurale al catasto urbano successivamente all'edificazione del fabbricato, cui l'appartamento fa parte.

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 totale | Rendita E | Piano |
| | 23 | 275 | 6 | | A/2 | 2 | 5 vani | Totale 103 mq | 361,52 | 2° |

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto l'appartamento è conforme alla planimetria depositata presso il NCEU.

PRECISAZIONI

L'immobile è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento. Vedasi pagg.7 e seguenti.

PATTI

Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio. Le spese delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari in quote eguali.

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 20/09/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Federica De Angelis ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico n.27 di Via Veroli in Palestrina. RM, salendo al piano secondo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso trovasi un disimpegno dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra ad un ampio soggiorno con angolo cottura e balcone, a seguire tre camere; due singole ed una doppia, di cui la doppia con balcone, un bagno ad essa adiacente, fornito di tritico di sanitari, vasca, attacco per la lavabiancheria, ed un ripostiglio ubicato nel disimpegno. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, la caldaia a gas è collocata nel balcone della camera doppia, non possiede impianto di condizionamento centralizzato dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio condominiale privo di ascensore. Il costo di installazione di un monta scale si aggira intorno agli € 8.000,00 fatti salvi i bonus statali.

Immobile in ottime condizioni di conservazione sia esternamente poiché il fabbricato è stato recentemente mantenuto sia internamente. Si segnala solamente una macchia di umidità per un'infiltrazione dal piano superiore nel soggiorno, oramai risolta ma il locale non è stato nuovamente tinteggiato.

PARTI COMUNI

Ingresso, corpo scala e relativi disimpegni, impianto di discesa acque reflue, copertura del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene 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 vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato su fondazione a plinti armati, solai latero-cementizi. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintecciato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tintecciatura ad idropittura, i serramenti sono alluminio verniciato con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è anche esso di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità 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 11/12/2023, atto notificato in data **07/11/2023**, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- data morte 24/11/1971 dichiarazione di successione legittima, Palestrina, Rm, n.13 vol.324/1971 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.5506/6412 in data 23/03/1977 il de cuius [REDACTED] C.f.: [REDACTED] lascia al [REDACTED] C.f.: [REDACTED] in nuda proprietà per 1/2 il bene staggito, restando la piena proprietà per 1/2 e l'usufrutto



uxorio alla Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] poiché i coniugi [REDACTED] erano in separazione di beni, avendo contratto matrimonio il Atto n.111-II-A in Milano. **Non risulta trascritta accettazione di eredità tacita o** [REDACTED] per l'appartamento in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6.

- data morte 07/09/1976 dichiarazione di successione legittima della Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED], denuncia n.64 vol.331 Ufficio del Registro di Palestrina, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Rp./Rg.26168/22246 per fabbricati ubicati in Milano. La denuncia di successione non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 per gli immobili in Palestrina.

Alla morte della Sig.ra [REDACTED], il [REDACTED] diviene, di fatto, pieno proprietario per l'intero dell'immobile pignorato; ovvero per successione della quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 per riunione di usufrutto. **Non risulta trascritta accettazione di eredità tacita o espressa in morte della [REDACTED] per le quote della piena proprietà cadute in successione,** in capo all'appartamento in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6.

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

in data 06/02/1993 veniva trascritto atto amministrativo di pignoramento esattoriale al n.3669 di formalità presso il Tribunale Ordinario di Roma; a seguito di vendita ed aggiudicazione dell'immobile il 04/05/2004 viene emesso il decreto di trasferimento di proprietà che segue **senza che venisse sanata la discontinuità su descritta**

- Il 04/05/2004 decreto di trasferimento di immobili Tribunale di Roma, rep.1456 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.16943/27683 in data 25/05/2004 per l'appartamento in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6 oltre altri beni in danno del solo [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] in favore [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 1/2 dl diritto di proprietà ciascuno.
- Il 04/07/2011 atto giudiziario, *verbale di conciliazione traslativo* rep.8/2011 che ha generato due trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, la seconda in correzione della prima, ai nn. di reg. Part./Gen.25821/41394 del 27/07/2011 e reg. Part./Gen.36087/54220 del 18/12/2014 per 1/2 del diritto di proprietà contro

██████████ C.f.: ██████████ in favore di ██████████
per l'appartamento in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6
oltre altri beni.

- Il 04/07/2011 atto giudiziario, *verbale di conciliazione traslativo* rep.9/2011 che ha generato due trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, la seconda in correzione della prima, ai nn. di reg. Part./Gen.25822/41395 del 27/07/2011 e reg. Part./Gen.36088/54221 del 18/12/2014 per ½ del diritto di proprietà contro ██████████ C.f.: ██████████ in favore di ██████████
per l'appartamento in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6
oltre altri beni.

- Il 01/12/2021 a rogito del Notaio Giuseppe Mesiti in Tivoli, Rm, rep.1844 racc.1462 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.48811/67567 in data 10/12/2021, nell'atto
vende a ██████████ C.f.: ██████████ l'intera
proprietà dell'appartamento in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6 staggito.
- Il 01/12/2021 a rogito del Notaio Giuseppe Mesiti in Tivoli, Rm, rep.2678 racc.2073 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.75063/53688 in data 30/12/2022, nell'atto ██████████ C.f.: ██████████
██████████ vende a ██████████, C.f.: ██████████ e
██████████ C.f.: ██████████, l'intera proprietà dell'appartamento
in Palestrina al foglio 23 part.275 sub.6 staggito.

IN MERITO ALL' ATTO DI PROVENIENZA ULTRA-VENTENNALE

Come già evidenziato dalla scrivente con relazione preliminare depositata in atti in data 06/06/2024 manca l'accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ C.f.: ██████████
██████████ e di ██████████ C.f.: ██████████, quale titolo di
provenienza ultra-ventennale.

Poiché in data 27/11/1990 l'erede dei de cuius ██████████ C.f.: ██████████
██████████ stipulava atto di mutuo a firma del Notaio Patrizio Sbardella in Roma,
rep.22861/2881/bis nel quale dava in garanzia, insieme ad altri beni, proprio appartamento al
piano 2° di Via Veroli n.27 censito al NCEU di Palestrina al foglio 23 part.276 sub.6; la
scrivente **si rimette al Giudice dell'Esecuzione** poiché ritiene che tale discontinuità nella
provenienza ultra ventennale, sia sanabile, in forza di stipula dell'atto pubblico notarile su citato.





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 30/12/2022 Registro Particolare 12841 Registro Generale 75064 rep.2679/2074 rogante Notaio Giuseppe Mesiti in Tivoli, Rm, a favore di Banca Popolare del Lazio Coc. Coop. p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Velletri, RM, C.f.:04781291002 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per ½ ciascuno del diritto di proprietà, per E 260.000,00 a garanzia di un capitale di E 130.000, gravante su immobile in Palestrina censito al NCEU al foglio 23 part.276 sub.6

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 28/04/2023, Registro Particolare 16521 Registro Generale 23797, rep.1137 del 30/03/2023 a favore di Fino 2 securitisation S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:09966400963 a carico [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per ½ ciascuno del diritto di proprietà, gravante su immobile in Palestrina censito al NCEU al foglio 23 part.276 sub.6

Si annota: da ricerche effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tivoli non risulta iscritta al ruolo alcuna procedura esecutiva nascente da questo pignoramento.

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 11/12/2023, Registro Particolare 48534 Registro Generale 67646, rep.4143 del 07/11/2023 a favore di Fino 2 securitisation S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:09966400963 a carico [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per ½ ciascuno del diritto di proprietà, gravante su immobile in Palestrina censito al NCEU al foglio 23 part.276 sub.6

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato edificato in zona B3 del vigente PRG.

L'edificio è stato costruito in base ad una prima Licenza Edilizia n.5709 del 21/11/1957 richiedente [REDACTED], nella quale si autorizzava l'edificazione di un fabbricato consistente in circa la metà dell'attuale con il solo piano terra e piano primo. Successivamente fu rilasciata la Licenza Edilizia n.1873 del 22/03/1958 richiedente [REDACTED], in essa si autorizzava l'edificazione della restante porzione planimetrica del fabbricato e la sopraelevazione di un piano e dell'attico, di questa concessione non sono state rinvenute le piante ma solo un prospetto ed una sezione, successivamente con nulla osta lavori edili, Licenza Edilizia n.1 del 14/03/1975 richiedenti [REDACTED] e [REDACTED], venne autorizzata la copertura a falde dell'attico. In quest'ultima Licenza il fabbricato è rappresentato nella sua interezza conformemente allo stato di fatto attuale dello stesso, ad eccezione di un ampliamento dell'attico non incluso nell'elaborato, per tale ampliamento non è stata ricercata ulteriore autorizzazione edilizia nel fascicolo poiché esso non riguarda l'unità edilizia oggetto di esecuzione e quindi esula il mandato della scrivente.

In fine con C.I.L.A. prot.5320 del 22/02/2022 richiedente [REDACTED], in essa si autorizzava l'attuale distribuzione interna dell'appartamento staggito.

Il collaudo statico fu rilasciato il 08/11/1958 n. 18769 di protocollo.

Non è stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità.

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'appartamento è di stato legittimo.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;



-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);

Risposta: l'appartamento non fa parte di un edificio costituito in condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento in edificio plurifamiliare per civile abitazione sito in Palestrina, Rm, Via Veroli n.27 piano 2° int.3, composto da: soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Palestrina, Rm, come segue:

- Foglio 23 part.275 sub.6 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 103 mq, rendita € 361,52, Via Veroli n.27 piano 2° int.3

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 intermedia tra il centro della Città e le aree periferiche si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree semicentrali individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area C1 del Comune di Palestrina, Rm.

Parametri di confronto:

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

Caratteristiche di localizzazione min.:10%-max.:30%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:20%

Caratteristiche tipologiche min.:20%-max.:25%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:25%

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 non risulta essere vicinissimo all'appartamento. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento è favorevole; esso ha affacci su 2 punti cardinali, ed essendo un piano secondo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di ottima luminosità e buona prospicienza, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: non si assegneranno coefficienti di ragguglio per l'immobile in quanto l'appartamento è stato recentemente rimodernato ed il fabbricato è stato recentemente mantenuto.

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 C1 di Palestrina, Rm, in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.100,00 E/mq ad un massimo di 1.600,00 E/mq.



Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 1.600,00 €/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, 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 | 103,00 | 1.600,00 | 0,00 | 100,00 | 164.800,00 |
| Parziale | | | | | € 164.800,00 |
| Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi | | | | | -€ 16.480,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 148.320,00 |

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 21/01/2025

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 Titoli ultra-ventennali – dichiarazione di successione note di trascrizione
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Concessioni edilizie - Titoli concessori in estratto





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Quota pari a 1/1 diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento in edificio plurifamiliare per civile abitazione sito in Palestrina, Rm, Via Veroli n.27 piano 2° int.3, composto da: soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Palestrina, Rm, come segue:

- Foglio 23 part.275 sub.6 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 103 mq, rendita € 361,52, Via Veroli n.27 piano 2° int.3

Confina a Nord con Via Veroli, a Sud con distacco da Via Prenestina Nuova ad Est con distacco su edificio condominiale part.1160 ad Ovest con int.4 sub.7, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 397/2023 DEL R.G.E.

| Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze | | | |
|---|---|-----------------------------------|-----------|
| Ubicazione: | Palestrina, Rm - Via Veroli n.27 piano 2° int.3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 100,00% |
| Tipologia immobile: | Appartamento | Superficie abitativa lorda | 103,00 mq |
| Stato conservativo: | <p>Immobile in ottime condizioni di conservazione sia esternamente, poiché il fabbricato è stato recentemente mantenuto, sia internamente. Si segnala solamente una macchia di umidità per un'infiltrazione dal piano superiore nel soggiorno, oramai risolta ma il locale non è stato nuovamente tinteggiato.</p> <p>Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio condominiale privo di ascensore. Il costo di installazione di un monte scale si aggira intorno agli € 8.000,00 fatti salvi i bonus statali.</p> | | |
| Descrizione: | <p>Lotto Unico: All'appartamento si accede dal civico n.27 di Via Veroli in Palestrina. RM, salendo al piano secondo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso trovasi un disimpegno dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra ad un ampio soggiorno con angolo cottura e balcone, a seguire tre camere di cui l'ultima con balcone, un bagno ad essa adiacente, fornito di attacco per la lavabiancheria, ed un ripostiglio. La caldaia a gas è collocata nel balcone della terza camera. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | <p>E' rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.</p> <p>L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile – accettazione tacita di eredità – non risulta trascritto.</p> | | |



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®

