

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Marco Piovano

Esecuzione Immobiliare 412/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: Knicks SPV Srl

Debitore: Sig. *****

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Tartaro

Rinvio udienza di vendita il 23/07/2025 ore 10:50

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.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima/Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2024 del R.G.E.....	16

All'udienza del 25/11/2024, la sottoscritto 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 26/11/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento e in Fonte Nuova (RM) località Tor Lupara - Via Giovanni Boccaccio n.20, piano S1 interno B

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento sito in Fonte Nuova, Rm, località Tor Lupara, Via Giovanni Boccaccio n.20 piano seminterrato, con doppio ingresso da corte comune e da corpo scala condominiale; composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere, un bagno, un ripostiglio.

Coordinate GPS: 41.99437897642832, 12.61682600376647

La vendita del bene non è soggetta IVA.

l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione in atti risulta completa ed idonea.

In merito ai pregiudizievoli le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.



TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutato ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 05/10/2009 dal Notaio Rossella Santorelli in Civitavecchia rep.2331 racc.2062. Nel contratto l'esecutato Sig. ***** C.f.: *****

acquistava dalla Sig.ra ***** C.f.: ***** la quale vendeva: "...appartamento posto al piano seminterrato, distinto con l'interno "B", avente accesso tramite il vano scale e tramite la corte comune, composto da camera, cameretta, disimpegno, ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno-pranzo, cucina, alle coerenze con proprietà Paganelli o aventi causa, rampa comune, corte comune, salvo altri." (Atto- allegato 1)

L'esecutato, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era coniugato in regime di separazione di beni. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutato.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a ***** C.f.: ***** , bene personale

CONFINI

Confina a Nord-Ovest con corte comune partt.1-501-502, a Nord-Est con sub.506 proprietà ***** , a Sud Est con corte comune part.1 e vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	101,00 mq	0 mq	1	101,00 mq	2,81 m	S1
Totale superficie convenzionale:					101,00 mq		
Incidenza condominiale:					12,52 mq	123,94 %°	
Superficie convenzionale complessiva:					113,52 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 35 del foglio 533 sub.504 del catasto di Fonte Nuova deriva per variazione territoriale L.R. N. 25 DEL 05/10/1999 dal comune di Mentana F127; trasferito quindi al comune di Fonte Nuova M309 prot. n. 17/2021 e dal sub.503 per mutazione della destinazione dell'uso da laboratorio artigiano in abitazione n. M00492.1/1997 ancor prima dal sub.10 prot.n. 143274.1/2006 a seguito di frazionamento e fusione ed ancor prima dal Sub.1 prot. n. 104288.1/2004 per frazionamento e trasferimento di diritti.

La particella 533 deriva dal frazionamento della part.41 di impianto di maggior estensione.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, **manca l'inserimento in mappa di tutto il fabbricato condominiale**, suscettibile di regime sanzionatorio da parte dell'Agenzia del Territorio, in merito all'appartamento l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
MEN	35	533	504	1	A/2	2	5 vani	101	464,81	51

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

PRECISAZIONI

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



PATTI

Il bene immobile fa 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 ad eccezione:

- Domanda giudiziale- dichiarazione annullamento di atti - trascritta in data 25/02/2004 Registro Particolare 6000 Registro Generale 9235 pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli Rep. 15126 del 27/10/2003.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 24/01/2025 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Alessia Tartaro ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 20 di via Via Giovanni Boccaccio n.20, piano S1 interno B, in Fonte Nuova (RM) località Tor Lupara, scendendo al piano seminterrato della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. L'appartamento ha anche un secondo accesso su strada attraverso la corte comune del fabbricato. Da questo secondo accesso, oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno poligonale con angolo cottura dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un disimpegno che conduce a due camere un ripostiglio ed un bagno.

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. Non si

segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano S1 dell'edificio condominiale ma ha accesso anche attraverso una rampa da corte comune.

Immobile in discrete condizioni d'uso, le pareti prospicienti il corpo scala presentano segni di umidità da condensa per l'ubicazione seminterrata e per insufficiente isolamento termico, presente altresì in alcuni punti qualche traccia di umidità da risalita dal terreno.

PARTI COMUNI

Corte condominiale, corpo scala con ascensore e relativi disimpegni, impianti fognari, copertura del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Il bene pignorato non è gravato 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*.

- L'enfiteusi in favore del Comune di Mentana gravante sul terreno part.533 su cui è stato edificato il fabbricato risulta essere stato affrancato con scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Salvatore La Russa in Mentana, rep.22192/6347 del 23/04/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.16642/34553 in data 27/04/2007.

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. 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 tinteggiato e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad



idropittura, i serramenti sono in legno con persiane ed inferriate esterne. La pavimentazione è in parquet nelle camere e nel soggiorno e di tipo ceramico in bagno, il rivestimento murario del bagno è anche esso 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 18/10/2024, atto notificato in data 27/09/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 26/04/1996 rogito Notaio Antonio Salvatore La Russa rep.16426 atto n.3589 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.9997/17384 in data 10/05/1996 nell'atto ***** C.f.:
***** vende a ***** C.f.: ***** piena
proprietà su: "Locale artigiano esteso circa metri quadri 70 (settanta) posto al piano seminterrato distinto col numero 2 (due) con annesso spogliatoio WC e annessa Corte confinante con vano scala proprietà rampa comune, locale artigiano numero 1 (uno) di proprietà della parte venditrice salvo altri veriori."

Locale censito al foglio 35 particella 533 sub sub 10, Via Giovanni Boccaccio 20, in Mentana, RM, piano S1 interno 2



Titolo annotato da ANNULLAMENTO PARZIALE ai nn. reg. Part./Gen. 8831/52395 del giorno 11/08/2009: il Tribunale di Tivoli Giudice Dott. Claudio Patruno, dichiara l'annullamento del contratto di compravendita intercorso tra ***** e ***** a rogito del notaio Antonio Salvatore La Russa del 26/04/1996 n. rep.16426 e n. racc. 3589 su citato, nella parte in cui cede la proprietà della corte annessa al locale, da intendersi invece illimitata dalla natura in comune con gli altri comproprietari.

N.B.: nel rogito viene erroneamente trasferita "piena proprietà" e non diritto di enfiteusi.

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

- Il 29/01/2007 a rogito del Notaio Giovanni Pocaterra in Guidonia Montecelio. Rm, a, rep.74167 racc.16941 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.3687/7035 in data 31/01/2007, nell'atto ***** C.f.:***** vende alla Sig.ra ***** C.f.:***** **il diritto di enfiteusi** per locale censito al foglio 35 particella 533 sub sub 504 ex sub 503 e ex sub.10, Via Giovanni Boccaccio 20, in Mentana, RM, piano S1 interno 2.
- Il 23/04/2007 atto di affrancazione del diritto di enfiteusi in favore di ***** C.f.:***** contro Comune di Mentana, Rm, gravante sul terreno part.533 su cui è stato edificato il fabbricato, con scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Salvatore La Russa in Mentana, rep.22192/6347 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.16642/34553 in data 27/04/2007.
- Il 05/10/2009 Contratto di Compravendita stipulato dal Notaio Rossella Santorelli in Civitavecchia rep.2331 racc.2062. Nel contratto l'esecutato Sig. ***** C.f.:***** acquistava dalla Sig.ra ***** C.f.:***** piena proprietà su abitazione censita al NCEU di Fonte Nuova, Rm, al foglio 35 particella 533 sub sub 504, Via Giovanni Boccaccio 20, in Mentana, RM, piano S1 interno 2.

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:

- Domanda giudiziale- dichiarazione annullamento di atti - trascritta in data 25/02/2004 Registro Particolare 6000 Registro Generale 9235 pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli Rep. 15126 del 27/10/2003 a favore di ***** C.f. ***** (per diritto di proprietà per la quota di 1/2) e ***** C.f. ***** (per diritto di proprietà per la quota di 1/2) contro ***** C.f. ***** per la quota 1/1 diritto di proprietà gravante su immobile sito nel **Comune di Fonte Nuova (RM)** censito al Fg. 35, P.lla 533, Sub 504;
- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 13/10/2009 Registro Particolare 19418 Registro Generale 63928 rep. 2332/2063 del 05/10/2009 rogante Notaio Sartorelli Rossella a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM) C.f. 09339391006, a carico di ***** C.f. ***** in regime di separazione dei beni per 1/1 del diritto di proprietà, per € 260.000,00 a garanzia di un capitale di € 130.000,00 gravante su immobile sito nel **Comune di Fonte Nuova (RM)** censito al Fg. 35, P.lla 533, Sub 504 ;
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 02/08/2013 Registro Particolare 24283 Registro Generale 33745, rep. 1688 del 24/05/2013 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli a favore di Findomestic Banca S.p.A. con sede in Firenze (FI) C.f.: 03562770481 a carico di ***** C.f.: ***** per 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito nel **Comune di Fonte Nuova (RM)** censito al Fg. 35, P.lla 533, Sub 504; nella presente formalità, l'immobile veniva erroneamente identificato come già sito nel Comune di Mazzano Romano in luogo della corretta ubicazione in Fonte Nuova.

Detto atto esecutivo cautelare recante numero R.G.E. 421/2013 veniva dichiarato estinto con provvedimento del 17/09/2020 G.E. Dott. Valerio Medaglia del Tribunale di Tivoli;

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 18/10/2024 Registro Particolare 40906 Registro Generale 55890, rep. 5210 del 27/09/2024 pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Tivoli a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM) C.f. 09339391006 a carico di ***** C.f.: ***** per 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) Sezione Urbana MEN censito al Fg. 35, P.lla 533, Sub 504

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in zona B1/6 a B1/36 del P.R.G. di Fonte Nuova, Rm (Tor Lupara)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n.1590 del 25/08/1969 richiedente la Sig.ra ***** , il piano seminterrato veniva assentito con destinazione d'uso di laboratorio artigiano, successivamente per un ampliamento di detto locale di deposito e dei piani sovrastanti fu rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n.204 del 31/10/2006 a nome di ***** , in fine con Permesso di Costruire n.43 del 07/12/2006 rilasciato a nome di ***** , si autorizzava la mutazione della destinazione dell'uso in abitazione. È presente in atti un elaborato grafico in rettifica ma esso è riferito al piano terzo.

Non è stata rinvenuta nel fascicolo l'Autorizzazione di Abitabilità.

Allo stato attuale l'appartamento risulta conforme al Permesso di Costruire n.43 del 07/12/2006 ed ai titoli precedentemente rilasciati, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'immobile è di stato legittimo.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: la spesa annuale media si aggira intorno ad €480,00
- Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.art. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): il debito ammonta a circa 2300 euro tra rate ordinarie e lavori edili: bonifica amianto e lavori su lastrico solare.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento sito in Fonte Nuova, Rm, località Tor Lupara, Via Giovanni Boccaccio n.20 piano seminterrato, con doppio ingresso da corte comune e da corpo scala condominiale; composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere, un bagno, un ripostiglio per una superficie lorda commerciale di mq 101,00

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

- Foglio 35 part.533 sub.504 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 101,00 mq, rendita € 464,81

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, lo stadio comunale, 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 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 non è particolarmente favorevole; essendo un piano seminterrato, non gode di ottimale luminosità e prospicienza, le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche di ubicazione si è assegnato un coefficiente riduttivo del -15% per le caratteristiche di ubicazione poco favorevoli su esposte, e per i fenomeni di condensa presenti nell'appartamento correlati all'ubicazione seminterrata. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca.



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. 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.

A partire dal valore massimo rilevato, ragguagliato al coefficiente riduttivo su esposto del -15% si ha un valore di 1.402,5 E/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	113,52	1.402,50	159.211,80	100,00	159.211,80
Parziale					€ 159.211,80
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					€ 15.921,18
Valore di stima:					€ 143.290,62

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 143.300,00 centoquarantatremilatrecento/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.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 affrancazione enfiteusi - 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **Lotto Unico:** diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento sito in Fonte Nuova, Rm, località Tor Lupara, Via Giovanni Boccaccio n.20 piano seminterrato, con doppio ingresso da corte comune e da corpo scala condominiale; composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere, un bagno, un ripostiglio per una superficie lorda commerciale di mq 101,00

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

- Sez. MEN Foglio 35 part.533 sub.504 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 101,00 mq, rendita € 464,81

Confina a Nord-Ovest con corte comune partt.1-501-502, a Nord-Est con sub.506, a Sud Est con corte comune, part.1 e vano scala condominiale, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) località Tor Lupara - Via Giovanni Boccaccio n.20, piano S1 interno B		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie abitativa lorda	101,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discrete condizioni d'uso, le pareti prospicienti il corpo scala presentano segni di umidità da condensa per l'ubicazione seminterrata e per insufficiente isolamento termico, presente altresì in alcuni punti qualche traccia di umidità da risalita dal terreno.		
Descrizione:	Lotto Unico: all'appartamento si accede dal civico 20 di via Via Giovanni Boccaccio n.20, piano S1 interno B, in Fonte Nuova (RM) località Tor Lupara, scendendo al piano seminterrato della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. L'appartamento ha anche un secondo accesso su strada attraverso la corte comune del fabbricato. Da questo secondo accesso, oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno poligonale con angolo cottura dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un disimpegno che conduce a due camere un ripostiglio ed un bagno. 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. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano S1 dell'edificio condominiale ma ha accesso anche attraverso una rampa da corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE®
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®