

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 479/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 479/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Monviso civico 9, piano T- 1-S1

Censito in catasto al foglio 42 particella 410 sub 1 e 2 graffiati, categoria A/4 classe 4^a vani 5 rendita €. 296,96 (**allegato 1**)

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione con annessa corte esclusiva e si articola su tre livelli. Al un piano terra si colloca un ingresso, una cucina abitabile due stanze da letto e un bagno con finestra, ed infine un vano soggiorno dal quale parte una scala interna che conduce al piano superiore e al piano interrato.

Il piano primo è costituito da un vano letto, un bagno e un terrazzo, al piano interrato è collocato un vano adibito a sala hobby e una cantina con l' accesso dall'esterno del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Monviso civico 9, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il compendio è pervenuto all'esecutato tramite atto a rogito notaio Franco Lupo del 29/10/2007 rep. 85599, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 02/11/2007 al RP 41305, con il quale la sig.ra vendeva all'esecutato la piena proprietà in regime di bene personale giusta dichiarazione ex art. 179 c.c. del coniuge intervenuto in sede di atto di acquisto.

(allegato 2)

CONFINI

Il fabbricato confina a sud con via Monviso, a ovest con particella 417 a est con particella 403.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,76 mq	80,42 mq	1	80,42 mq	3,00 m	Terra
Soffitta	18,52 mq	32,00 mq	0,33	10,56 mq	2,23 m	Primo
Terrazza	34,80 mq	34,80 mq	0,25	8,70 mq	0,00 m	Primo
Cantina	26,70 mq	31,50 mq	0,20	6,30 mq	1,80 m	Interrato
Giardino	1057,00 mq	1057,00 mq	Mq. 106 x 10% = mq. 10,60 Mq. (1057-106) x 2% = mq. 19,02	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il CTU Ha basato il calcolo delle superfici dell'immobile sulle superfici autorizzate, ovvero quelle oggetto di condono edilizio (Concessione edilizia in sanatoria n. 313 del 29/08/1990).

Le parti dell'edificio costruite senza regolare autorizzazione non sono state incluse nel calcolo delle consistenze, ma verranno considerate per determinare il costo dei lavori di ripristino, poiché non sono sanabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2002 al 29/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 410, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano T-1-S1 Graffato sub 2
Dal 29/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 410, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 296,96 Piano T-1-S1 Graffato sub 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato sub
	42	410	1		A/4	4	5	117 mq	296,96 €	T-1-S1	2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Dal confronto delle planimetrie in atti e rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato.

Al piano terra è stato realizzato un ingresso e il vano cucina in ampliamento, al piano primo è stato realizzato un bagno in ampliamento sul terrazzo esistente, è stata variata inoltre la destinazione del locale soffitta in camera da letto;

In corrispondenza del piano S1 il locale cantina è stato ampliato.

Catastalmente l'abitazione è ubicata su via 6^a strada snc, mentre la toponomastica risulta essere:

Via Monviso civico 9.

PRECISAZIONI

Il CTU segnala che sulla corte sono presenti alcuni manufatti realizzati senza autorizzazione, in particolare un tettoia in legno utilizzata per ricovero autovetture, e due piccoli locali realizzati a ridosso della recinzione che si affaccia su via Monviso.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale si presenta in buono stato conservativo, è completo di tutte le finiture sia interne che esterne, in alcuni punti sono presenti macchie di umidità in special modo a ridosso degli infissi delle finestre.

(Allegato 3)

PARTI COMUNI

I beni staggiti non fanno parte di un complesso condominiale, per cui non esistono parti in comune con altre unità immobiliari, tranne la parete posta sul lato ovest in comune con la particella n. 417.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui sorge il fabbricato non risulta sottoposto ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2024d è classificato come paesaggio degli insediamenti urbani, risulta gravato dai vincoli di cui al R.D.L. 3263/23 (vincolo idrogeologico), e non risulta gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura, i solai sono in latero cemento, mentre la copertura è realizzata in C.A. tranne che la copertura della cucina è in legno, Le pareti esterne risultano intonacate e non tinteggiate, gli infissi interni sono fornito in vetro camera, gli impianto tecnologici risultano allacciati alla rete, l'adduzione idrica avviene tramite l'acquedotto consortile. Per quanto si è potuto e per quanto appreso dal proprietario gli impianti tecnologici non denunciano particolari problematiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2002 al 29/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta	06/05/2002	6914	3357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	03/06/2002	24786	17286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Lupo	29/10/2007	85599	7012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	02/11/2007	41305	41305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Roma3	31/10/2007	36278	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82341 - Reg. part. 24853

Quota: 1/1

Importo: € 345.000,00

A favore di Banca 24-7 spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: notaio Lupo Franco

Data: 29/10/2007

N° repertorio: 85600

N° raccolta: 7013

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 23/12/2024

Reg. gen. 70629 - Reg. part. 51464

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV srl

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione è classificato secondo la variante al PRG del comune di Palestrina in Zona "O" recupero urbanistico Nucleo 17, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico, non è sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, è gravato dal vincolo di cui al R.D.L. 3267/23, (vicolo idrogeologico), non risulta gravato da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313 del 29/08/1990 rilasciata al sig. _____ relativamente alla realizzazione del fabbricato residenziale composto da un piano terra, una piccola cantina al piano interrato e una soffitta con terrazzo al piano primo, il tutto rispecchia per forma, dimensioni e destinazioni l'accatastamento in atti del catasto.

(allegato 4)

In data 22/04/2008 con il protocollo 6479 la sig.ra Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.22 comma 3 lettera "a" del DPR 380/2001 per interventi edilizi da eseguirsi sia all'interno che all'esterno dell'abitazione di proprietà. **(allegato 5)**

In data 13/11/2008 con il prot. 19720 è stato dichiarato il fine lavori.

A parere del CTU detta Denuncia di inizio attività non si può ritenere valida per le seguenti motivazioni:

1) la destinazione del locale al piano primo è stata dichiarata "camera" sia nell'ante-operam che nel post-operam in difformità a quanto autorizzato con il condono edilizio che assentiva la destinazione soffitta.

2) La camera al piano primo delle dimensioni ml. (3.10x3.30) ad oggi con destinazione bagno, risulta essere rappresentata già nell' ante-operam in difformità a quanto autorizzato con il condono edilizio che assentiva un terrazzo.

Nulla da osservare per il piano terra.

Viste le considerazioni su esposte il CTU ritiene valido come ultimo titolo abilitativo edilizio il condono edilizio n. 313 del 29/08/1990, tutte le opere edilizie realizzate in difformità da quanto autorizzato si possono ritenere abusive.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, sono stati realizzati degli ampliamenti senza autorizzazione edilizia in particolare:

- 1) al piano terra è stato realizzato un locale ingresso delle dimensioni di mq. 21.35.
- 2) al piano terra è stata realizzata la cucina delle dimensioni di mq. 31.75,
- 3) al piano primo è stato realizzato un bagno delle dimensioni di mq. 9.31,
- 4) al piano primo la destinazione della soffitta è stata trasformata in camera da letto,
- 5) al piano interato la piccola cantina è stata ampliata realizzando un sala hobby delle dimensioni di mq. 40,80.
- 6) sulla corte è stata realizzata una tettoia in legno adibita a ricovero autovetture, e due piccoli vani a ridosso del confine con via Monviso.

A parere della scrivente, dette difformità NON possono essere sanate, in quanto dette trasformazioni consistenti come già enunciato in precedenza, hanno ampliato il fabbricato per cui è stata rilasciata la sanatoria, demolendo anche la struttura portante realizzata in muratura portante.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Monviso civico 9, piano T-1-S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione con annessa corte esclusiva, si articola su tre livelli. Al un piano terra si colloca un ingresso, una cucina abitabile due stanze da letto e un bagno con finestra, e infine un vano soggiorno dal quale parte una scala interna che conduce al piano superiore e al piano interrato. Il piano primo è costituito da un vano letto, un bagno e un terrazzo, al piano interrato è collocato un vano adibito a sala hobby e una cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 410, Sub. 1, Categoria A/4, Graffato 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. abitazioni si attesta intorno ad €/mq. 1200,00 Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il secondo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna ai villini un valore al mq. che va da un minimo di €. 1000,00 ad un massimo di € 1.500,00 in uno stato conservativo normale; Mentre, il borsino immobiliare assegna ai villini un valore medio di €. 1058,00. Il CTU nel stabilire il valore unitario ha effettuato la media dei tre valori ricercati attribuendo un valore €/mq 1200. Il CTU detrae dal valore stimato i costi necessari ai ripristini delle parti realizzate abusivamente.

Nel caso specifico, per quanto sopra esposto si configura un immobile parzialmente abusivo in cui le opere realizzate e sopra evidenziate con retino rosso/verde (**vedasi allegato 6**) non sono sanabili. "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato dal CTU ipotizzando il ripristino della parte legittimata, demolendo solamente la parte abusivamente realizzata, adeguando e ricostruendo le

parti demolite in modo da ridefinire il fabbricato come "legittimato" con la concessione edilizia in sanatoria n. 313 del 29/08/1990 corrispondente per forma e dimensione con quanto rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia.
si ha che:

1) Demolizione parziale della porzione di fabbricato realizzata abusivamente, salvaguardando il più possibile la struttura originaria legittimata, oltre oneri di discarica per una consistenza di mc. 400 circa vuoto per pieno: € 70.000,00

4) costi per l'espletamento delle pratiche tecniche (progetto architettonico, strutturale, sanzioni diritti vari) : €. 5.000,00

Riassumendo €. (70.000+5.000) = €. 75.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palestrina (RM) - Via Monviso civico 9, piano T-1-S1	135,98 mq	1.200,00 €/mq	€ 163.176,00	100,00%	€ 163.176,00
Valore di stima:					€ 163.176,00

Valore di stima: € 163.176,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino porzione di fabbricato realizzato abusivamente)	75000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 71.858,40

Che si arrotonda a €. 72.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco

Allegato 1: visura e planimetria catastale

Allegato 2: atto di provenienza

Allegato 3: documentazione fotografica

Allegato 4: Concessione edilizia in sanatoria n. 313/1990 ed elaborato progettuale

Allegato 5: Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. 6479 del 22/4/2008

Allegato 6: Rilievo CTU e confronto tra rilievo e quanto autorizzato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Monviso civico 9, piano T-1-S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione con annessa corte esclusiva, si articola su tre livelli. Al un piano terra si colloca un ingresso, una cucina abitabile due stanze da letto e un bagno con finestra, e infine un vano soggiorno dal quale parte una scala interna che conduce al piano superiore e al piano interrato. Il piano primo è costituito da un vano letto, un bagno e un terrazzo, al piano interrato è collocata un vano adibito a sala hobby e una cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 410, Sub. 1, Categoria A/4, Graffato con il sub 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione è classificato secondo la variante al PRG del comune di Palestrina in Zona "O" recupero urbanistico Nucleo 17, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico, non è sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, è gravato dal vincolo di cui al R.D.L. 3267/23, non risulta gravato da usi civici.

Prezzo base d'asta: € 72.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 479/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Monviso civico 9, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 410, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2	Superficie	135,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale si presenta in buono stato conservativo, è completo di tutte le finiture sia interne che esterne, in alcuni punti sono presenti macchie di umidità in special modo a ridosso degli infissi delle finestre.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione con annessa corte esclusiva, si articola su tre livelli. Al un piano terra si colloca un ingresso, una cucina abitabile due stanze da letto e un bagno con finestra, ed infine un vano soggiorno dal quale parte una scala interna che conduce al piano superiore e al pino interrato. Il piano primo è costituito da un vano letto, un bagno e un terrazzo, al piano interrato è collocato un vano adibito a sala hobby e una cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82341 - Reg. part. 24853

Quota: 1/1

Importo: € 345.000,00

A favore di Banca 24-7 spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: notaio Lupo Franco

Data: 29/10/2007

N° repertorio: 85600

N° raccolta: 7013

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 23/12/2024

Reg. gen. 70629 - Reg. part. 51464

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV srl

Contro

Formalità a carico della procedura