

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

OLIMPIA SPV

in danno



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.640,00	10

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via San Francesco, 6, piano T-1

DESCRIZIONE

trattasi di immobile residenziale sito nel centro storico del comune di Palestrina, raggiungibile solo a piedi dalla strada comunale carrabile che dista circa mt.60. L'unità immobiliare staggiata si sviluppa in due piani fuori terra con copertura a tetto. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da scala interna. Tuttavia il piano primo possiede anche accesso autonomo con scala esterna. L'immobile possiede una superficie di mq.27 circa per ciascun piano. L'immobile presenta tracce di infiltrazioni dalla copertura a tetto. Nella strada posta nella prossimità, risulta scarsa possibilità di parcheggio.

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** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via San Francesco, 6, piano T-1

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile nel suo complesso a nord con la via San Francesco, a sud con la p.lla 1331, ad est con la p.lla 364, ad ovest con distacco la p.lla 359

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	26,50 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	265,00 m	Terra
residenziale	27,50 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	275,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2002 al 27/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 363, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,46 Piano T-1
Dal 27/10/2006 al 26/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 363, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 237,57 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

17	363	4		A4	4	4	72 mq	237,54 €	T-1	
----	-----	---	--	----	---	---	-------	----------	-----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta essere stato edificato antecedentemente al 1967. Lo stesso presenta una struttura verticale in muratura portante dello spessore di cm.50 circa con copertura in tetto in legno con coppi in monocottura; L'unità immobiliare è servita di tutti i servizi essenziali; internamente non presenta particolari criticità ad eccezione di tracce di infiltrazioni di acqua di natura sicuramente meteorica dalla copertura immediatamente sovrastante. La copertura a tetto risulta molto vetusta e necessita di manutenzione. Il piano terra, da dove si accede da ingresso autonomo, è presente un soggiorno con angolo cottura e camino con una superficie utile di mq.26,50 circa; al piano superiore vi si accede sia da scala a chiocciola in ferro dal piano terra, che da scala esterna posta. Al piano superiore sono poste n.2 camere, vano w.c. ed un disimpegno il tutto per una superficie utile di mq.25,75 circa, oltre ad un piccolo balconcino dove sbarca la scala del secondo accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta essere occupato dal figlio dell'esecutata con la compagna, senza titolo; Lo stesso risulta essere stato collaborativo durante l'accesso svolto.

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 variata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Palestrina non risulta alcun fascicolo edilizio in quanto l'immobile è di vecchissima edificazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto.

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.

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via San Francesco, 6, piano T-1
trattasi di immobile residenziale sito nel centro storico del comune di Palestrina, raggiungibile solo a piedi dalla strada comunale carrabile che dista circa mt.60. L'unità immobiliare staggiata si sviluppa in due piani fuori terra con copertura a tetto. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da scala interna. Tuttavia il piano primo possiede anche accesso autonomo con scala esterna. L'immobile possiede una superficie di mq.27 circa per ciascun piano. L'immobile presenta tracce di infiltrazioni dalla copertura a tetto. Nella strada posta nella prossimità, risulta scarsa possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 363, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.600,00
non sono presenti oneri di regolarizzazione urbanistica

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palestrina (RM) - Via San Francesco, 6, piano T-1	62,00 mq	800,00 €/mq	€ 49.600,00	100,00%	€ 49.600,00

Valore di stima: € 49.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 44.640,00

abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

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 28/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ATTO REP.78772 DEL 27/10/2006
- ✓ Atto di provenienza - NOTA TRASCRIZIONE DANTE CAUSA DEL 2002
- ✓ Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ Ortofoto - MAPPA CATASTALE SU IMM. SATELLITARE
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via San Francesco, 6, piano T-1
trattasi di immobile residenziale sito nel centro storico del comune di Palestrina, raggiungibile solo a piedi dalla strada comunale carrabile che dista circa mt.60. L'unità immobiliare staggita si sviluppa in due piani fuori terra con copertura a tetto. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da scala interna. Tuttavia il piano primo possiede anche accesso autonomo con scala esterna. L'immobile possiede una superficie di mq.27 circa per ciascun piano. L'immobile presenta tracce di infiltrazioni dalla copertura a tetto. Nella strada posta nella prossimità, risulta scarsa possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 363, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 44.640,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.640,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via San Francesco, 6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 363, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	62,00 mq
Descrizione:	trattasi di immobile residenziale sito nel centro storico del comune di Palestrina, raggiungibile solo a piedi dalla strada comunale carrabile che dista circa mt.60. L'unità immobiliare staggiata si sviluppa in due piani fuori terra con copertura a tetto. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da scala interna. Tuttavia il piano primo possiede anche accesso autonomo con scala esterna. L'immobile possiede una superficie di mq.27 circa per ciascun piano. L'immobile presenta tracce di infiltrazioni dalla copertura a tetto. Nella strada posta nella prossimità, risulta scarsa possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupata dal figlio dell'esecutata con la compagna, senza titolo; Durante le operazioni di sopralluogo , gli occupanti sono stati collaborativi.		