

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.

Creditore Procedente: Dovalue S.p.a. In Nome e Per Conto Di Bcc Npls 2020 S.r.l.

Debitore: *****

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Tartaro

Rinvio udienza di vendita il 20/03/2025

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.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Corrispondenza catastale.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima/Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.....	17



INCARICO

All'udienza del 07/11/2023, il 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 13/11/2023, 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** –Appartamento in Sant'Angelo Romano (RM) - Via Palombarese n.5/A, interno 8 piano 1°-2°
- **Bene N°2** –Autorimessa in Sant'Angelo Romano (RM) - Via Palombarese n.5/A, piano S1, box n.3 e posto auto scoperto in corte condominiale, n.2 in uso.

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento sito in Sant'Angelo Romano (RM) - Via Palombarese n.5/A, composto da: al piano primo, un soggiorno con angolo cottura, balcone, un bagno, disimpegno, corpo scala, ripostiglio sottoscala, al piano secondo sotto-tetto, disimpegno, una camera singola, una camera doppia con balcone, un bagno. Pertinenze: diritto di piena proprietà su autorimessa al piano interrato consistente in un vano unico per un'autovettura. Diritto d'uso su posto auto in area scoperta adiacente al fabbricato, identificato al n.2.

Coordinate G.P.S.:42.005910, 12.676503

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

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 certificazione notarile non rileva che nel Contratto di Compravendita, costituente titolo di proprietà in capo all'esecutata, del 16/09/2010 del Notaio Francesca Giusto in Roma, rep.13030 racc.7823, l'errore per omissione degli identificativi catastali del posto auto scoperto in uso



all'appartamento. La mappa allegata alla certificazione notarile non è pertinente all'immobile staggito, poiché trattasi di estratto di mappa di Inzago, Milano.

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

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata, ho richiesto copia telematica presso lo studio notarile del notaio rogante; trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 16/09/2010 dal Notaio Francesca Giusto in Roma, rep.13030 racc.7823. Nel contratto l'esecutata Sig.ra ***** C.f.:***** acquistava dal Sig. ***** C.f.:***** quanto segue: *"(...)il diritto di proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Sant'Angelo Romano (Roma), località Ponte delle Tavole, avente accesso da Via Palombarese Km.23,500 (catastalmente snc), e precisamente: - appartamento sviluppantesi su due livelli, primo e secondo, collegati tra loro tramite scala interna, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da 5 (cinque) vani catastali con balcone a livello ai piani primo e secondo, confinante con vano scala, appartamento interno 7, distacco su detta Via Palombarese, salvo altri; - pertinenziale box auto sito al piano seminterrato, distinto con il numero 3 (tre), della superficie catastale di mq.20 (venti), confinante con area di manovra, box auto numeri 2 e 4, salvo altri".* Ed ancora: ***"Si precisa tra le parti che l'acquirente ha diritto di parcheggiare un'autovettura nell'area scoperta adiacente al fabbricato in oggetto, identificata con il numero 2 (due), avente una superficie di mq.10 (dieci)".*** (Atto allegato 1)

NOTA: il Notaio rogante omette di specificare che *l'area scoperta adiacente al fabbricato in oggetto, identificata con il numero 2 (due), avente una superficie di mq.10 (dieci)* è identificato in catasto al subalterno n.24 dato che tale identificativo è stato attribuito al posto auto con *denuncia di impianto* in data antecedente al rogito notarile ovvero il 23/05/1994 prot. N. n. 40886.1/1994; si annota inoltre che il diritto trasferito in capo a questo parcheggio è un **diritto d'uso** e non una proprietà. (Allegato 4: elaborato planimetrico di impianto del fabbricato)

L'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era separata dal coniuge con omologa di separazione consensuale del 25/11/2004 afferente al procedimento n. 2708/2004 di R.G. Presso il Tribunale di Tivoli.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:



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

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco su via Palombarese, a Sud con Sub.8 proprietà Fellini, ad Ovest con corte condominiale ad Est con corpo scala condominiale, l'autorimessa confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovra condominiale, ad Est con autorimessa sub.13 proprietà ***** ed ad Ovest con autorimessa sub.11 proprietà *****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficient e sup. scoperte	Superficie Convenzio nale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	91,00 mq	27,00 mq	0,30	67,75 mq	2,70-2,30 m	1°-2°
Box auto	25,12 mq	26,77 mq	-	-	26,77 mq	3,00 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:					94,52 mq		

Posto auto pertinenziale scoperto un uso esclusivo

posto auto	-	-	10 mq	-	2,5 mq	0,00 m	T
------------	---	---	-------	---	--------	--------	---

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella del catasto fabbricati n.345 del foglio 22 deriva dalla particella 153 del medesimo foglio di h 1,276 nel passaggio dal catasto rustico all'urbano con tipo mappale prot. n.2931/1994.

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	Rendita E	Piano
-	22	345	9	-	A/2	1	5 vani	Totale 91 mq	387,34	1°
-	22	345	12	-	C/6	7	20 mq	Totale 20 mq	20,66	S1
Posto auto scoperto in uso esclusivo										
-	22	345	24	-	C/6	2	10 mq	10 mq	4,44	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

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.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Con diversi accessi disgiunti e congiunti la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Alessia Tartaro ha eseguito accesso ai beni pignorati. All'appartamento si accede dal civico 5/A Km 23,500 di via Palombarese, salendo al piano primo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio soggiorno con terrazza al livello prospiciente distacco su via Palombarese, con angolo cottura, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad un disimpegno, che porta ad un bagno, con trittico di sanitari e vasca, ed al corpo scala al di sotto del quale è stato ricavato un ripostiglio. Salendo al piano superiore, si trova un locale sottotetto consistente in due camere con balcone comune ed un bagno con piatto doccia. Esso è stato autorizzato in concessione come vano a servizi, attualmente adibito a camere da letto ma senza opere edili che ne mutassero la distribuzione interna rispetto al progetto.

Al piano interrato è ubicata l'autorimessa con accesso dall'area di manovra condominiale, essa consta di un vano unico che può ospitare un'autovettura di dimensioni medio-grandi.

Il posto auto pertinenziale ad uso esclusivo dell'appartamento è ubicato nella corte d'ingresso al fabbricato e precisamente, dando le spalle alla via Palombarese esso è il secondo da sinistra.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia collocata sulla terrazza del piano primo. Il GAS G.p.l è fornito tramite riserva interrata condominiale dal quale si dipartono i contatori delle utenze, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Alla data dell'accesso le utenze dell'appartamento risultavano tutte distaccate.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato ai piani 1-2 in fabbricato privo di ascensore. Per l'adeguamento sarebbe necessaria l'istallazione di due monta-scale uno nella scala condominiale ed il secondo nella scala interna dell'appartamento con un costo di circa 8.000,00 euro fatti salvi i bonus statali.

Immobile in buone condizioni generali d'uso, l'appartamento risulta disabitato da diverso tempo per cui gli impianti potrebbero necessitare di revisione. La terrazza ed il balcone sono in cattive condizioni di manutenzione e la terrazza del piano primo è stata interessata da lavori di urgenza di impermeabilizzazione con resina al di sopra dell'esistente manto di mattonelle.



Si segnalano infiltrazioni nell'autorimessa provenienti probabilmente dal vialetto condominiale ad essa sovrastante.

PARTI COMUNI

Corte condominiale, spazi di manovra, corpo scala e relativi disimpegni, 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 o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

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 su fondazione continua a travi rovesce, copertura a doppia falda, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. prefabbricati 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, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico. Scala interna con rivestimento in travertino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava disabitato ma nella disponibilità dall'esecutata, 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 è datata 07/06/2023, atto notificato in data 31/01/2023, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 10/05/1999 rogito Notaio Fabio Torina in Roma, rep.11038 atto n.3739 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.18247/11899 in data 01/06/1999, nel rogito il Sig. ***** acquistava dal Sig. ***** C.f.:***** appartamento in Sant'Angelo Romano, via Palombarese snc, foglio 22 part.345 sub.9, autorimessa foglio 22 part.345 sub.22 (n. di sub. erroneamente indicato ed oggetto di successiva rettifica), e *diritto di parcheggiare* sul posto auto scoperto identificato al n. 2, erroneamente mancante dell'indicazione dell'identificativo catastale subalterno n.24.

Con trascrizione in rettifica Part./Gen.18518/32496 del 20/05/2005 si corregge il numero subalterno dell'autorimessa in sub.12.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risulta trascritto l'atto seguente:

- 16/09/2010 rogito del Notaio Francesca Giusto in Roma, rep.13030 racc.7823 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.31561/54760 in data 17/09/2010 nel rogito l'esecutata Sig.ra ***** C.f.:***** acquistava dal Sig. ***** C.f.:***** appartamento in Sant'Angelo Romano, via Palombarese snc, foglio 22 part.345 sub.9, autorimessa foglio 22 part.345 sub.12, e *diritto di*



parcheggiare sul posto auto scoperto identificato al n.2, erroneamente mancante dell'indicazione del identificativo catastale subalterno n.24¹.

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:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 17/09/2010 Registro Particolare 13078 Registro Generale 54761 rep.13031/7824 del 16/09/2010 rogante Notaio Francesca Giusto in Roma a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:01275240586 a carico di ***** C.f.:*****, per E 351.000,00 a garanzia di mutuo di E 175.500,00 per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili in Sant'Angelo Romano, foglio 22 part.345 sub.9, e foglio 22 part.345 sub.12.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili rep.4329 del 26/08/2017 trascritto il 13/07/2017, Registro Particolare 31125 Registro Generale 44905, rep.4329 del 26/08/2017 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:01275240586 a carico di ***** C.f.:***** per 1/1 del diritto di proprietà gravante immobili Sant'Angelo Romano, foglio 22 part.345 sub.9, e foglio 22 part.345 sub.12.

Pignoramento afferente alla Procedura esecutiva Immobiliare R.G.518/2017 estinta con provvedimento del 25/09/2018 per deposito istanza di vendita fuori termine, G.E. Dott.ssa Francesca Coccoli; formalità non cancellata.

- 1 **NOTA:** il posto auto in uso all'appartamento è pertinenza ai sensi della Legge n. 122 del 1989 (Legge Tognoli – concessione edilizia n.8 del 24/06/1993) e dalle risultanze dei PP.RR.II non è stato mai redatto atto pubblico *dismissivo*, che annulli il legame tra l'immobile principale e tale pertinenza, consentendone la trasmissione separata del diritto; inoltre dal punto di vista funzionale non vi è alcuna possibilità di parcheggiare un'autovettura lungo la Via Palombarese per insufficiente ampiezza della carreggiata e la mancanza quindi di parcheggi in banchina, da cui deriva la necessità del fabbricato condominiale di possedere parcheggi pertinenziali.

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 07/06/2023, Registro Particolare 22324 Registro Generale 31816, rep.52 del 31/01/2023 a favore di BCC NPLS 2020 Srl con sede ed indirizzo ipotecario in Conegliano TV, C.f.:05098890261 a carico di ***** C.f.:***** per 1/1 del diritto di proprietà gravante immobili Sant'Angelo Romano, foglio 22 part.345 sub.9, e foglio 22 part.345 sub.12.

*L'atto di pignoramento e la relativa nota, correttamente non includono l'uso del posto auto n.2 censito al foglio 22 part.345 sub.24 poiché il **diritto d'uso** non è pignorabile.*

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in zona B3, e parzialmente in zona F di P.R.G. secondo la zonizzazione del 25/05/1989.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio condominiale è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n° 94 del 1982 intestata , e variante del 24 giugno 1993 n. 8/93; Il collaudo statico fu rilasciato al n. prot.7797/93, il certificato di agibilità il 14 dicembre 1994 n.699. Nelle piante di progetto il piano primo è stato autorizzato come abitativo mentre il piano secondo come locale a servizi. L'utilizzo di quest'ultimo come abitazione non ha comportato modifiche edilizie rispetto alla pianta assentita in concessione, ad eccezione della trasformazione del vano più piccolo in bagno. A seguito di riduzione in pristino di quest'ultimo l'immobile potrà essere ricondotto allo stato legittimo.

Ai sensi della Legge Regionale Lazio n.13/2009, *Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti*, la riduzione allo stato legittimo consente di presentare pratica edilizia di mutazione della destinazione dell'uso da servizi ad abitativo, corrispondendo i relativi oneri concessori, poiché tale norma regionale non prevede interventi a sanatoria.

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'immobile è riconducibile allo stato legittimo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Le certificazioni degli impianti sono quelle coeve all'edificazione del condominio.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Spese condominiali.

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie:
gli oneri condominiali consistono in sei rate bimestrali ordinarie di € 123,60.
- 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):
gli insoluti per gli anni su indicati ammontano ad € 1.975,60.

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 Sant'Angelo Romano (RM) - Via Palombarese n.5/A, composto da: al piano primo, un soggiorno con angolo cottura, balcone, un bagno, disimpegno, corpo scala, ripostiglio sottoscala, al piano secondo, locale sottotetto con disimpegno, una camera singola, una camera doppia con balcone, un bagno. Pertinenze: diritto di piena proprietà per l'intero su autorimessa al piano interrato consistente in un vano unico per un'autovettura di dimensioni medio-grandi; diritto d'uso su posto auto scoperto n.2 ubicato su corte antistante il fabbricato.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Romano, RM, come segue:

per il diritto di piena proprietà:

- Foglio 22 part.345 sub.9 categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 91 mq, rendita € 387,34



- Foglio 22 part.345 sub.12 categoria C/6 classe 7, consistenza 20 mq, sup.cat. tot. 20 mq, rendita € 20,66

per il diritto d'uso:

- Foglio 22 part.345 sub.24 categoria C/6 classe 2, consistenza 10 mq, sup.cat. tot. 10 mq, rendita € 4,44

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 periferiche individuata dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area R1 del Comune di Sant'Angelo Romano, Rm, per la quale però nel secondo semestre del 2024 non si hanno sufficienti dati statistici si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree periferiche della medesima località *Ponte delle Tavole* ma del territorio contiguo del comune di Mentana E2.

Parametri di confronto:

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

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%



Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

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, le attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; gli edifici di zona sono principalmente a destinazione abitativa e caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. Anche l'ubicazione dell'appartamento è buona; essendo un piano primo-secondo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di ottima luminosità e discreta spaziosità, le caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -15% per l'appartamento, che tiene conto delle seguenti considerazioni: la costruzione risale agli anni '90, le finiture, così come gli impianti - per quanto correttamente mantenuti - risentono della vetustà della costruzione. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca, e poiché l'appartamento è stato a lungo disabitato, essi dovranno probabilmente essere revisionati. Si terrà conto dell'impermeabilizzazione speditiva apportata alla terrazza che certamente dovrà essere oggetto di lavori manutentivi nel breve periodo.

Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione edilizia di demolizione del bagno.

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 non possiede in banca dati per il II semestre 2024 risultati statistici sufficienti per la zona di Sant'Angelo Romano in cui è ubicato il compendio, ma rileva, per la zona di E2 di Mentana, subito limitrofa a quella dell'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.100,00 E/mq ad un massimo di 1.600,00 E/mq per le abitazioni di tipo civile e tra un minimo di 750,00 E/mq ad un massimo di 1.050,00 E/mq per le autorimesse.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 1.550,00 E/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, applicando il coefficiente riduttivo del -15% si ha il valore di **1.317,5€/mq**; per l'autorimessa invece il valore individuato è di

850,00 E/mq tali valori verranno ragguagliati con i parametri correttivi su descritti. Il valore d'uso sarà individuato per un valore pari al 50% del valore della proprietà. La demolizione del bagno viene valutata a corpo € 1.500,00.

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	67,75	1.317,50	89.260,62	100,00	89.260,62
autorimessa	26,77	850,00	22.754,50	100,00	22.754,50
posto auto in uso	2,5	425,00	1.062,50	100,00	1.062,50
Parziale					€ 113.077,62
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 11.307,76
Costo riduzione in pristino bagno					-€ 1.500,00
Totale:					€ 100.269,86
Valore di stima con arrotondamento:					€ 100.270,00

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 11/02/2025

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 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto
- ✓ N° 6 Regolamento di Condominio

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Sant'Angelo Romano (RM) - Via Palombarese n.5/A, composto da: al piano primo, un soggiorno con angolo cottura, balcone, un bagno, disimpegno, corpo scala, ripostiglio sottoscala, al piano secondo, locale sottotetto con disimpegno, una camera singola, una camera doppia con balcone, un bagno. Pertinenze: diritto di piena proprietà per l'intero su autorimessa al piano interrato consistente in un vano unico per un'autovettura di dimensioni medio-grandi; diritto d'uso su posto auto scoperto n.2 ubicato su corte antistante il fabbricato.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Romano, RM, come segue:

per il diritto di piena proprietà:

- Foglio 22 part.345 sub.9 categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 91 mq, rendita € 387,34
- Foglio 22 part.345 sub.12 categoria C/6 classe 7, consistenza 20 mq, sup.cat. tot. 20 mq, rendita € 20,66

per il diritto d'uso:

- Foglio 22 part.345 sub.24 categoria C/6 classe 2, consistenza 10 mq, sup.cat. tot. 10 mq, rendita € 4,44

L'appartamento confina a Nord con distacco su via Palombarese, a Sud con Sub.8, ad Ovest con corte condominiale ad Est con corpo scala condominiale, l'autorimessa confina a Nord con terrapieno, a Sud con spazio di manovra condominiale, ad Est con autorimessa sub.13 ed ad Ovest con autorimessa sub.11.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - Via Palombarese n.5/A, piano S1-T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà - Uso	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento ed accessori	Superficie abitativa lorda	91,00 mq



Stato conservativo:	Immobile in buone condizioni generali d'uso, l'appartamento risulta disabitato da diverso tempo per cui gli impianti potrebbero necessitare di revisione. La terrazza ed il balcone sono in cattive condizioni di manutenzione e la terrazza del piano primo è stata interessata da lavori di urgenza di impermeabilizzazione con resina al di sopra dell'esistente manto di mattonelle. Si segnalano infiltrazioni nell'autorimessa provenienti probabilmente dal vialetto condominiale ad essa sovrastante.
Descrizione:	Lotto Unico:all'appartamento si accede dal civico 5/A Km 23,500 di via Palombarese, salendo al piano primo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio soggiorno con terrazza al livello prospiciente distacco su via Palombarese, con angolo cottura, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad un disimpegno, che porta ad un bagno, con trittico di sanitari e vasca, ed al corpo scala al di sotto del quale è stato ricavato un ripostiglio. Salendo al piano superiore, si trova un locale sottotetto consistente in due camere con balcone comune ed un bagno con piatto doccia. Esso è stato autorizzato in concessione come vano a servizi, attualmente adibito a camere da letto ma senza opere edili che ne mutassero la distribuzione interna rispetto al progetto. Al piano interrato è ubicata l'autorimessa con accesso dall'area di manovra condominiale, essa consta di un vano unico che può ospitare un'autovettura di dimensioni medio-grandi. Il posto auto pertinenziale ad uso esclusivo dell'appartamento è ubicato nella corte d'ingresso al fabbricato e precisamente, dando le spalle alla via Palombarese esso è il secondo da sinistra. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia collocata sulla terrazza del piano primo. Il GAS G.p.I è fornito tramite riserva interrata condominiale dal quale si dipartono i contatori delle utenze, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Alla data dell'accesso le utenze dell'appartamento risultavano tutte distaccate. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato ai piani 1-2 in fabbricato privo di ascensore. Per l'adeguamento sarebbe necessaria l'istallazione di due monta-scale uno nella scala condominiale ed il secondo nella scala interna dell'appartamento con un costo di circa 8.000,00 euro fatti salvi i bonus statali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

