



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. R.G. 264/2022
G.E. Dott. Francesco Lupia

promosso da:



contro:



Rinvio: 18.01.2024 ore 10.30

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, in data 4 febbraio dell'anno 2023 veniva conferito al Dott. Ing. Francesca Ilardi iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25524 l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, e in data 6 febbraio dell'anno 2023 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, alla scrivente il Giudice assegnava i seguenti:

QUESITI

ATTIVITA' PRELIMINARI

- 1) *Preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*
 - *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
 - *Acquisisca, ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
 - *Acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*
 - *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
 - *Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.*

In data 14/04/2023 si dava inizio alle operazioni peritali accedendo presso gli immobili pignorati congiuntamente al Custode, Avv. Mariarita Pezone.

I beni oggetto di pignoramento, di proprietà del Sig. ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e il sig. ██████████ per la restante quota 1/2, sono costituiti da:

Bene N° 1 – Appartamento ubicato nel Comune di Palestrina (Rm) – Via Formaletavole n. 5, identificato al Catasto fabbricati del comune di Palestrina (Rm) al Fg. 33, Particella 123, Sub 501, cat. A/7, classe 1, vani 5,5 R.C. € 278,37, via Formaletavole n. 5, piano: S1;

Bene N° 2 – Villino bifamiliare ubicato nel Comune di Palestrina (Rm) – Via Formaletavole snc, identificato al Catasto fabbricati del comune di Palestrina al Fg. 33, Particella 123, Sub 502, cat. A/4, classe 4, vani 7, R.C. € 415,75, via Formaletavole n. 5, piano S1-T;

Bene N° 3 – Villino bifamiliare ubicato nel Comune di Palestrina (Rm) – Via Formaletavole snc, identificato al Catasto fabbricati del comune di Palestrina al Fg. 33, Particella 123, Sub 503, cat. A/7, classe 1, vani 7, R.C. € 650,74, via Formaletavole snc, piano S1-T;

Bene N° 4 – Autorimessa ubicata nel Comune di Palestrina (Rm) – Via Formaletavole snc, identificato al Catasto fabbricati del comune di Palestrina al Fg. 33, Particella 123, Sub 504, cat. C/6, superficie catastale 20 mq, R.C. € 45,45;

Bene N° 5 – Autorimessa ubicata nel Comune di Palestrina (Rm) – Via Formaletavole snc, identificato al Catasto fabbricati del comune di Palestrina al Fg. 33, Particella 123, Sub 505, cat. C/6, consistenza 20 mq, R.C. € 56,81;

Bene N° 6 – Area Urbana sita in Palestrina (Rm) identificato al Catasto di Palestrina al Fg. 33, Particella 123, Sub 507, cat. F/1, superficie 886 mq.

Data la natura dei Beni, si procede alla stima nei seguenti **LOTTI**:

LOTTO N. 1:	Bene N° 1
LOTTO N. 2:	Bene N° 2 + Bene N° 5
LOTTO N. 3:	Bene N° 3 + Bene N° 4

N.B.: il Bene N°6 (area urbana) rimarrà bene comune ai tre lotti.

Verifica Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

La sottoscritta C.T.U. ha verificato preliminarmente la documentazione di cui all'art. 567 2° comma, che risulta completa.

Da certificato storico contestuale di residenza e stato civile reperito presso l'Anagrafe del comune di Palestrina (Rm) in data 20.11.2023 risulta che [REDACTED] nato a Roma [REDACTED] è iscritto nell'Anagrafe della popolazione residente nel comune di Palestrina [REDACTED] [REDACTED]

██████████ e coniugato con ██████████, in regime di separazione legale dei beni (è comunque esclusa da eventuale comunione patrimoniale poiché i beni sono provenienti da eredità); presso il Comune di Paliano (Rm) in data 12.12.2023 è stato reperito Certificato anagrafico di ██████████ che risulta ivi residente in ██████████ (risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni in data 27.07.1997 successiva alla data dell'atto notarile).

In data 31.10.1994 con atto pubblico notarile Dr. Patrizio Sbardella n. 53030/7859 (trascritto in Roma 2 il 09.11.1994 Reg. Gen. N. 38744, Reg. Part. N. 25269), i sig.ri ██████████ (con diritto di usufrutto), ██████████ (con diritto ciascuno di ½ di nuda proprietà) hanno acquistato dai sig.ri ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni suddetti.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 28/06/2023 i beni risultano intestati per la quota ½ a ██████████ e per ½ ██████████

Per quanto riguarda il **Verbale di pignoramento** del 19.09.2022 si rileva difformità relativamente al **diritto pignorato**: nel verbale il diritto pignorato è sulla nuda proprietà mentre per ricongiungimento di usufrutto del 03.04.2018 il diritto è divenuto di piena proprietà.

Risulta inoltre erroneamente riportato il classamento dei beni n°1 e n°3. Infine il terreno riportato nel verbale di pignoramento con l'identificazione catastale Foglio 33, Particella 122 di are 37 ca 17, è stato soppresso; risulta identificato come area urbana, al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina al Foglio 33, Particella 123, sub 507, categoria F/1 di superficie 886 mq. Tale area urbana non produce reddito ed è corte comune degli immobili staggiti e, in quanto tale, non frazionabile.

Titolo di provenienza

Dall'accesso presso il Comune di ubicazione degli immobili, i beni pignorati risultano intestati a ██████████ per la proprietà di ½ e a ██████████ per la proprietà di ½;

L'**atto di proprietà**, da certificato notarile dell'atto di compravendita (in allegato), risulta effettuato in data 31.10.1994 n. 53030/7859 di Repertorio Dott. Patrizio Sbardella, tra la parte venditrice ██████████ e le parti acquirenti ██████████ (con diritto di usufrutto), ██████████ (con diritto di ½ ciascuno

della nuda proprietà), che risulta anche essere il **titolo di provenienza inferiore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento.

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui gli esecutati sono titolari.

Non risultano difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e i dati del Catasto, se non per il bene N. 6 la cui identificazione catastale è stata soppressa e quindi modificata.

La reale situazione di fatto verificata all'accesso risulta conforme con le piante catastali.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

- 2) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili sul web con le mappe catastali.*

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.





Dalla ricerca condotta presso l'Agencia del territorio competente, risulta che i beni staggiti (come sopra descritti) sono intestati a:

- [REDACTED] proprietario per ½ della piena proprietà;
- [REDACTED] proprietario per ½ della piena proprietà.

Dati catastali

Catasto dei Fabbricati									
Dati identificativi					Dati di classamento				
	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
N.1	Urbana	33	123	501	A/7	1	5,5 vani	98 mq (90 mq escluse aree scoperte)	€ 511,29 (variazione del 14.09.2021)

N.2	Urbana	33	123	502	A/4	4	7 vani	153 mq (148 mq escluse aree scoperte)	€ 415,75 (variazione del 14.09.2021)
N.3	Urbana	33	123	503	A/7	1	7 vani	159 mq (149 mq escluse aree scoperte)	€ 650,74 (variazione del 14.09.2021)
N.4	Urbana	33	123	504	C/6			20 mq	€ 45,45
N.5	Urbana	33	123	505	C/6			20 mq	€ 56,81
N.6	Urbana	33	123	507	F/1			886 mq	

Descrizione immobili

LOTTO N.1

Il bene N.1 (catastalmente al Fg. 33, Part. 123, Sub 501) è un'abitazione sita al piano seminterrato di un unico corpo edilizio consistente in due villini bifamiliari, di cui esso si trova al di sotto del villino bifamiliare identificato nella presente perizia di stima con il bene N. 3, esposizione lati Est-Nord-Ovest. Ha ingresso indipendente all'interno di una parte dell'area urbana comune al lotto N.3, ingressi carrabile e pedonale su via Formaletavole al civico n.5 anch'esso comune al lotto N.3 (Fg. 33, Part. 123, Sub 503).

È presente una piscina interrata.

Confini: lato N ed E distacco su sub 506, lato S distacco sub 502 e sub 503, lato O distacco su sub 506.

Al momento dell'accesso in loco, il bene risulta così definito:

ingresso da veranda (chiusa con vetrate) di circa 24 mq su soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, una camera, altezza di piano 2,50 m.

La pavimentazione del servizio igienico è in parquet; il rivestimento verticale in gres porcellanato. La restante pavimentazione risulta in parquet tranne la cucina in gres.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta sprovvisto di infissi esterni (tranne per la camera), provvisto di inferriate in ferro.

Le porte sono in legno tamburato, colore marrone.

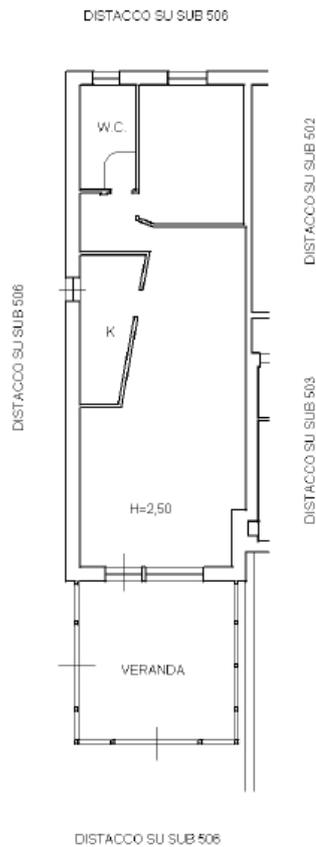
I serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento (radiatori verticali) è autonomo, alimentato con caldaia a gas.

Al momento dell'accesso sono state rilevate zone di umidità a ridosso del soffitto del servizio igienico causate anche dal fatto che l'appartamento è LIBERO da diversi anni.

Nel complesso il livello manutentivo dell'immobile risulta normale.

La finitura esterna del Bene N.1 è in muratura con finitura intonacata e tinteggiata, colore bianco. La copertura è in tegole.



Pianta catastale Bene N. 1 (P.S1)

LOTTO N.2

Il bene N.2 (catastalmente al Fg. 33, Part. 123, Sub 502) è di fatto un villino bifamiliare sito al piano terra di un unico corpo edilizio consistente di due villini bifamiliari, esposizione lati Nord-Est-Sud. Ha ingresso carrabile e pedonale su via Formaletavole al civico snc.

Confini: lato O con sub 503, lato N sub 501, lato S sub 505.

Al momento dell'accesso in loco, il bene risulta così definito:

P.T.: Ingresso su soggiorno, portico, cucina, servizio igienico, altezza di piano 2,70 m.

P.S1: disimpegno, un servizio igienico, due camere.

La pavimentazione dei servizi igienici è in gres porcellanato; il rivestimento verticale in ceramica. La pavimentazione dell'abitazione è in parquet (nel P.S1 mancano nel disimpegno alcuni listoni).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

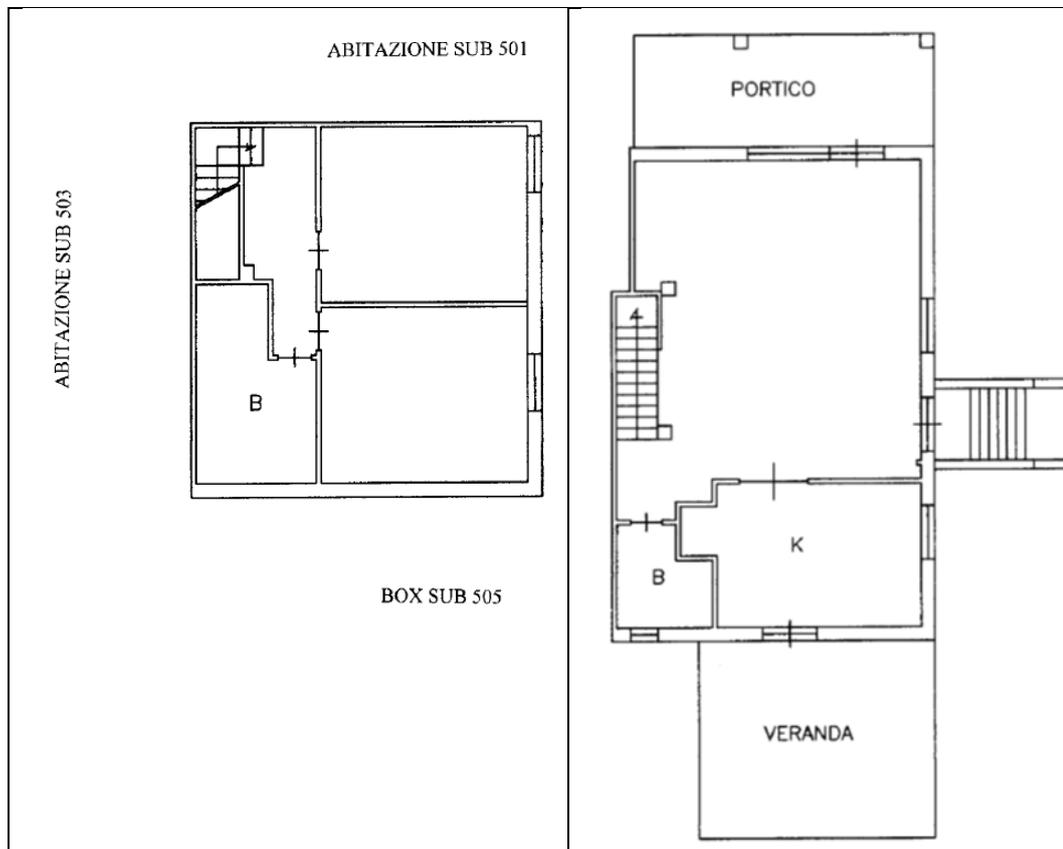
L'immobile risulta sprovvisto di infissi esterni, provvisto di inferriate in ferro.

Le porte sono in legno tamburato, colore marrone.

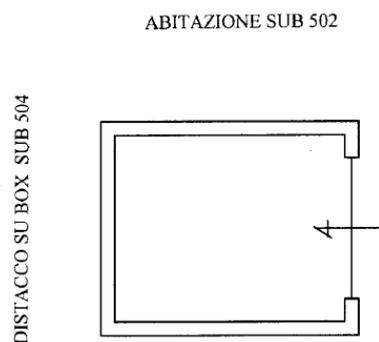
I serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento (radiatori verticali) è autonomo, alimentato con caldaia a gas.

Il bene N. 5 (Fig. 33, Part. 123, Sub 505) è una rimessa (mancante di basculante).



Pianta catastale Bene N. 2 (P.S1 - P.T.)



Pianta catastale Bene N. 5

LOTTO N.3

Il bene N.3 (catastalmente al Fg. 33, Part. 123, Sub 503) è di fatto un villino bifamiliare sito al piano terra di un unico corpo edilizio consistente di due villini bifamiliari, esposizione lati Nord-Ovest-Sud. Ha ingresso carrabile e pedonale su via Formaletavole al civico n.5.

Confini: lato N distacco sub 506, lato S distacco sub 506, lato E distacco sub 502.

Al momento dell'accesso in loco, il bene risulta così definito:

P.T.: Ingresso su soggiorno, con accesso su portico, cucina con accesso su pergola esterna, servizio igienico, altezza di piano 2,70 m.

P.S1: disimpegno, un servizio igienico, due camere.

La pavimentazione dei servizi igienici ed il rivestimento verticale sono in gres porcellanato; la pavimentazione dell'abitazione è in parquet.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Al momento dell'accesso sono state rilevate zone di umidità a ridosso soprattutto del soffitto della cucina.

L'immobile risulta sprovvisto di infissi esterni, provvisto di inferriate in ferro.

Le porte sono in legno tamburato, colore marrone.

I serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

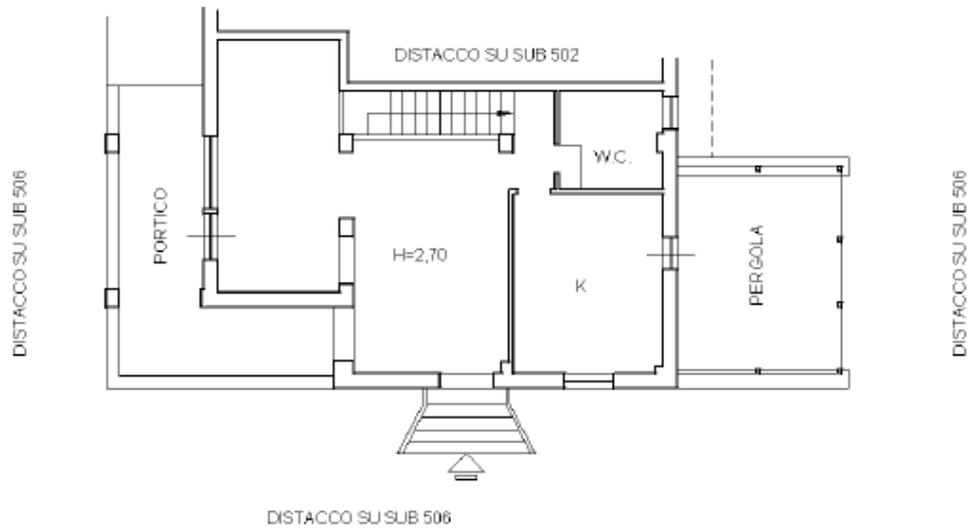
L'impianto di riscaldamento (radiatori verticali) è autonomo, alimentato con caldaia a gas.

Il bene N. 5 è una rimessa (mancante di basculante).



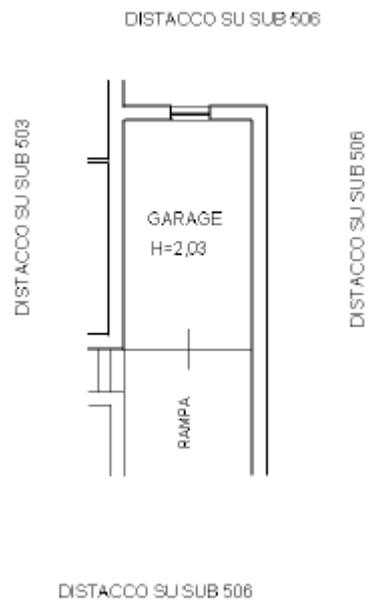
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Pianta catastale Bene N. 3 (P.S1)



PIANO TERRA

Pianta catastale Bene N. 3 (P.T.)



Pianta catastale Bene N. 5

STATO DI POSSESSO

- 3) *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Alla data del 14.01.2024, da visura catastale, gli immobili sopra descritti sono intestati per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], e per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] (v. visura catastale in allegato).

Lo stato di possesso degli immobili pignorati per la quota di 1/1, al momento dell'accesso, risulta:

Lotto 1: **LIBERO**

Lotto 2: **OCCUPATO** dalla [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto 3: **OCCUPATO** da [REDACTED]

FOMALITA', VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

- 4) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali nei limiti della proprietà dell'immobile.

Il Bene N.6, terreno su cui sono ubicati i beni, rimarrà bene comune a tutti i lotti non essendo possibile il frazionamento. Allo stato di fatto, una parte di terreno è comune ai lotti N.1 e N.3, delimitato da muri di recinzione e accessibile da ingresso carrabile e pedonale comune ad entrambi; la restante parte di terreno è invece beneficio del solo lotto N.2 con ingressi carrabile e pedonale esclusivi.

PROVENIENZE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 5) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.*

Dalle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, le uniche *formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene*, per la quota pignorata 1/1, sono le seguenti formalità pregiudizievoli (v. ispezioni presso l'Ufficio del Territorio in allegato):

Iscrizioni

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** in data 28/06/2017 da verbale di separazione omologata
Registro Particolare n. 5239
Registro Generale n. 30308
Pubblico ufficiale: Tribunale Ordinario di Tivoli Repertorio 4020 del 10/03/2006
A favore di [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale** del 22/05/2017 revoca atti soggetti a trascrizione
Registro Particolare n. 16069
Registro Generale n. 23201
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Velletri Repertorio 4359/2017 del 03/04/2017
A favore di [REDACTED]
- **Domanda giudiziale** del 13/07/2017 revoca atti soggetti a trascrizione
Registro Particolare n. 22953
Registro Generale n. 33284
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Velletri Repertorio 4360 del 27/04/2017
A favore di [REDACTED]
- **Domanda giudiziale** del 31/08/2018 revoca atti soggetti a trascrizione
Registro Particolare n. 29406
Registro Generale n. 42177
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Velletri Repertorio 5386/2018 del 13/07/2018
A favore di [REDACTED].
- **Domanda giudiziale** del 17/10/2018 revoca atti soggetti a trascrizione
Registro Particolare n. 33985
Registro Generale n. 49103
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Velletri Repertorio 6565 del 12/09/2018
A favore di [REDACTED]
- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento** del 21/09/2022
Registro Particolare n. 37641
Registro Generale n. 52396

Pubblico Ufficiale Tribunale di Frosinone Repertorio 3695 del 19/09/2022

A favore di [REDACTED]

Da certificazione notarile Dott.ssa Giulia Barbagallo:

- **Atto di compravendita** del 09/11/1994
Registro Particolare n. 25269
Registro Generale n. 38744
Pubblico Ufficiale Notaio Patrizio Sbardella Repertorio 53030 del 19/09/2022
A [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) e a [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuaria) da potere di [REDACTED] [REDACTED].
- **Costituzione di fondo patrimoniale** del 26/07/2013
Registro Particolare n. 23193
Registro Generale n. 32279
Pubblico Ufficiale Notaio Golia Gianmarco Repertorio 5563/3953 del 23/07/2013
A favore di [REDACTED] (1/4 ciascuno di nuda proprietà) contro [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7233 del 16/11/2018 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
 2. Annotazione n. 1299 del 24/02/2021 (inefficacia parziale)
 3. Annotazione n. 1401 del 09/03/2022 (inefficacia parziale)
- **Costituzione di fondo patrimoniale** del 26/07/2013
Registro Particolare n. 8
Registro Generale n. 32284
Pubblico Ufficiale Notaio Golia Gianmarco Repertorio 5564/3954 del 23/07/2013
A favore di [REDACTED] (1/4 ciascuno di nuda proprietà) contro [REDACTED]
Risultano a margine:
 1. Annotazione n. 7717 del 03/12/2020 (inefficacia parziale)
 2. Annotazione n. 1300 del 24/02/2021 (inefficacia parziale)
- **Ricongiungimento di usufrutto** in data 03/04/2018 in morte di [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 27792.1/2021 – Pratica n. RM0228375 in atti dal 15/06/2021.

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

È stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente ai sensi dell'art. 2650 del c.c. I documenti delle ispezioni effettuate presso l'Ufficio del Territorio provinciale di Roma sono presenti in allegato alla presente perizia di stima.

Cancellazione formalità

Non ci sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

- 6) *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Normativa edilizia e urbanistica-Agibilità

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Palestrina (Rm) in Via Formalemura n.3-5, ricadono nel PRG della Città metropolitana di Roma, nel PTPR – Tavola A – *Paesaggio Agrario di valore*; nel PTPR – Tavola B – *Beni Ricognitivi di piano* – *Beni ricognitivi di piano*; nel PRG – *Zona E3*.

Gli immobili risultano edificati con Concessione Edilizia n° 35 del 22.04.1992 a nome di [REDACTED], nonché Permesso a Costruire in Sanatoria n° 667 del 15.04.2009, in difformità alla C.E. n° 35/92 a nome di [REDACTED].

Esiste pozzo comune con unico contatore.

Non esiste titolo di Agibilità dell'immobile.

In data 10.12.2004 sono state presentate Richieste di Concessione in Sanatoria L. 326 del 24/11/2003 per cambio di Destinazione Urbanistica da locale ad abitazione a nome di [REDACTED] (N. 886 per i sub 501 per il lotto 1 e sub 503-504 del lotto 3) e a nome di [REDACTED] (N. 885 per i sub 502-505 del lotto 2) ma non risultano rilasciati i relativi titoli edilizi. Gli elaborati rinvenuti all'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Palestrina sono conformi alla situazione di fatto riscontrata all'accesso presso gli immobili pignorati. La sottoscritta ha richiesto allo stesso Comune lo stato dell'eventuale istruttoria della domanda ma il Dirigente Tecnico ha risposto all'esperto stimatore che *non rientra tra le competenze dell'Ente fornire le informazioni nell'ambito di procedimenti giuridici* (si allega PEC).

Attualmente, secondo i titoli edilizi presenti nel fascicolo degli immobili staggiti, la destinazione urbanistica autorizzata per tutti gli immobili (sub 1-2-3) è (secondo i

grafici allegati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina) in parte locale e in parte abitazione.

NOTE: Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- Non esiste Attestato di Prestazione Energetica (APE)

OPERE DIFFORMI

- 7) *In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'esistenza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n.47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

Le piante catastali coincidono con la situazione di fatto e con gli elaborati facenti parte della pratica di richiesta di concessione in sanatoria L.326 del 24/11/2003; tuttavia, non sono stati rilasciati i relativi titoli edilizi ed il Comune competente si è rifiutato di dare informazioni in merito alla motivazione del mancato rilascio.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

- 8) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Non esistono concessioni gravanti da censo, livello o usi civici.

ONERI CONDOMINIALI

- 9) *Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie; l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile.*

Non esistono oneri condominiali.

STIMA LOTTI

- 10) *DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.*

Consistenza (DPR/138)

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- Le verande e portici sono conteggiati al 35%
- Le superfici pertinenziali accessorie esclusive a servizio indiretto (cantine, soffitte, ...) sono conteggiate al 50%
- Le superfici dei vani accessori a diretto servizio dei vani principali (soffitte, ...) sono conteggiate al 100%
- Le aree pertinenziali esterne di villini non esclusive sono conteggiate al 10% fino alla superficie dell'immobile; 2 % per superficie superiore.

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Per la stima dei lotti, si procede in maniera distinta.

CONSISTENZA LOTTO 1

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Utile lorda (SUL)	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Bene N.1 – Abitazione						
P.S1	Cucina	cucina	10,6	8,2	1,00	10,6
	Servizio igienico	Servizio igienico	7,8	5,6	1,00	7,8
	Disimpegno	disimpegno	4,2	3,2	1,00	4,2
	Soggiorno	Soggiorno + AC	52,5	45	1,00	52,5
	Camera	camera	17,5	13,5	1,00	17,5
	veranda	veranda	24	24	0,35	8,4
	Giardino	Area urbana	380		(0,10 fino a 50 mq; restante 0,02)	10,8
Superficie commerciale Bene N.1:						112 mq

CONSISTENZA LOTTO 2

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Utile lorda (SUL)	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Bene N.2 – Abitazione						
P.S1	disimpegno	disimpegno	12,5	9,4	1,00	12,5
	Servizio igienico	Servizio igienico	11,2	9,9	1,00	11,2
	camera	camera	16,5	14,3	1,00	16,5
	camera	camera	17	14	1,00	17
P.T.	Soggiorno	Soggiorno	62	54	1,00	62
	Cucina	Cucina	20,4	17	1,00	20,4
	Servizio igienico	Servizio igienico	6,7	5,3	1,00	6,7
	portico	portico	16,8	16,8	0,35	5,9
	veranda	veranda	23	23	0,35	8
	Giardino	Area urbana	380		(0,10 fino a 50 mq; restante 0,02)	10,8
Superficie commerciale Bene N.1:						171 mq
Bene N.5 – Rimessa						
	Destinazione d'uso	Identificazione catastale		Coefficiente	Superficie Utile Lorda	Superficie commerciale rimessa (mq)

				(SUL)	
	Rimessa	C/6	1,00	20 mq	20 mq

CONSISTENZA LOTTO 3

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Utile lorda (SUL)	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Bene N.3 – Abitazione						
P.S1	disimpegno	disimpegno	14	12	1,00	14
	Servizio igienico	Servizio igienico	9,3	8	1,00	9,3
	camera	camera	14,8	11,9	1,00	14,8
	camera	camera	15,5	13	1,00	15,5
P.T.	Soggiorno	Soggiorno	50	44	1,00	50
	Cucina	Cucina	18	15,8	1,00	18
	Servizio igienico	Servizio igienico	7,5	6,2	1,00	7,5
	portico	portico	11,4	10,2	0,35	4
	pergola	pergola	9,2	9,2	0,35	3,2
	Giardino	Area urbana	380		(0,10 fino a 50 mq; restante 0,02)	10,8
Superficie commerciale Bene N.1:						147 mq
Bene N.4 – Rimessa						
	Destinazione d'uso	Identificazione catastale			Coefficiente	Superficie Utile Lorda (SUL)
	Rimessa	C/6			1,00	20 mq
						20 mq

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2023 forniscono per civili abitazioni i valori minimo (€ 900/mq) per un normale stato conservativo e massimo (€ 1.350/mq) e per i box i valori minimo (€ 500/mq) e massimo (€ 750/mq). Dalla ricerca sul mercato immobiliare (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio- v. in allegato), per le abitazioni civili di fascia media nella zona considerata, il valore medio risulta di € 1.051/mq;

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,
destinazione d'uso,
caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
stato di manutenzione,
finiture,
consistenza,
accesso,
livello di piano,
servizi,
domanda e offerta,
situazione del mercato.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima.

Per quanto sopra esposto, la valutazione è stata effettuata sulla destinazione urbanistica autorizzata da Permesso a costruire in Sanatoria n. 667 del 15.04.2009.

Per il LOTTO 1 e LOTTO 2, la valutazione è stata effettuata in maniera medesima, avendo considerato che il terreno a disposizione del lotto 3, pur essendo condiviso con il lotto 1, è di maggiore consistenza rispetto al lotto 2 e provvisto di piscina interrata.

Si è proceduto a valutare gli immobili di cui ai beni N. 2 e N. 3 ritenendo il più congruo valore di mercato € 1.000,00/mq e € 500,00 per i box (beni n. 4 e n.5).

- **Beni n. 2-3: € 1.100,00/mq**
- **Beni n. 4-5 (BOX): € 500,00/mq**

Per il bene N.1 (LOTTO 1) si sono considerati i coefficienti riduttivo di 0,20 per il piano (S1), risultandone il seguente valore di stima:

- -0,30: piano seminterrato

- -0,05: stato di manutenzione
- **Bene n. 1: € 715,00/mq**

Risultano quindi i seguenti valori di stima:

Il valore commerciale di stima del **LOTTO 1** è quindi

715,00 €/mq * 112,00 mq =

€ 80.000,00

(euro ottantamila/00)

Il prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 72.000,00

(euro settantaduemila/00)

Il valore commerciale di stima del Bene N.2 è:

1.100,00 €/mq * 171 mq =

€ 188.000,00

(euro centoottantottomila/00)

Il valore commerciale di stima del Bene N.5 è:

500,00 €/mq * 20 mq =

€ 10.000,00

(euro diecimila/00)

Il valore commerciale di stima complessivo del **LOTTO 2** è quindi:

€ 198.000,00

(euro centonovantottomila/00)

Il prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 178.000,00

(euro centosettantotto/00)

Il valore commerciale di stima del Bene N.3 è:

1.100,00 €/mq * 147 mq =

€ 161.700,00

(euro centosessantunomilasettecento/00)

Il valore commerciale di stima del Bene N.4 è:

500,00 €/mq * 20 mq =

€ 10.000,00

(euro diecimila/00)

Il valore commerciale di stima complessivo del **LOTTO 3** è quindi:

€ 171.700,00

(euro centosettantunomilasettecento/00)

Il prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

€ 155.000,00

(euro centocinquantacinquemila/00)

Nella **tabella conclusiva i valori di stima dei LOTTI** in oggetto:

	Valore per mq commerciale	Valore di stima	Valore di stima del lotto	Valore abbattuto del 10%	Valore finale del Bene (al netto delle decurtazioni)
LOTTO N. 1	€ 715,00 (Bene N.1)	€ 80.000	€ 80.000	€ 72.000	€ 72.000
LOTTO N. 2	€ 1.100,00 (Bene N.2)	€ 188.000	€ 198.000	€ 178.000	€ 178.000
	€ 500,00 (Bene N.5)	€ 10.000			
LOTTO N. 3	€ 1.100,00 (Bene N.3)	€ 161.700	€ 171.700	€ 155.000	€ 155.000
	€ 500,00 (Bene N.4)	€ 10.000			
TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTI:					€ 405.000

QUADRO SINOTTICO

- 1) *DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo e di ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).*

<p>COMUNE DI PALESTRINA (RM)</p> <p>Via Formaletavole n. 5</p>	
<p>QUADRO SINOTTICO</p> <p>LOTTO N.1</p>	
Descrizione bene:	<p>LOTTO UNICO composto da:</p> <p>1. Abitazione con ingresso indipendente, accesso carrabile e pedonale in comune al lotto n.3: P.S1: veranda, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, una camera da letto; Superficie commerciale: 112 mq</p>
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • Quota 1/1 dell'intero LOTTO
Stato di possesso:	<ul style="list-style-type: none"> • LIBERO
Valore di stima:	<p>➤ € 80.000</p>
Valore finale (al netto delle decurtazioni):	<p>➤ € 72.000 (euro settantaduemila/00)</p>
	

IMMAGINI BENI LOTTO N. 1



<p>COMUNE DI PALESTRINA (RM)</p> <p>Via Formaletavole snc</p>	
<p>QUADRO SINOTTICO</p> <p>LOTTO N.2</p>	
Descrizione bene:	<p>LOTTO UNICO composto da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abitazione con ingresso indipendente, accesso carrabile e pedonale in comune al lotto n.3: P.S1: disimpegno, servizio igienico, due camere da letto; P.T.: soggiorno su portico, cucina su veranda, servizio igienico; Superficie commerciale: 171 mq 2. Rimessaggio, superficie commerciale: 20 mq
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • Quota 1/1 dell'intero LOTTO
Stato di possesso:	<ul style="list-style-type: none"> • OCCUPATO
Valore di stima:	➤ € 198.000
Valore finale (al netto delle decurtazioni):	➤ € 178.000 (euro centosettantottomila/00)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

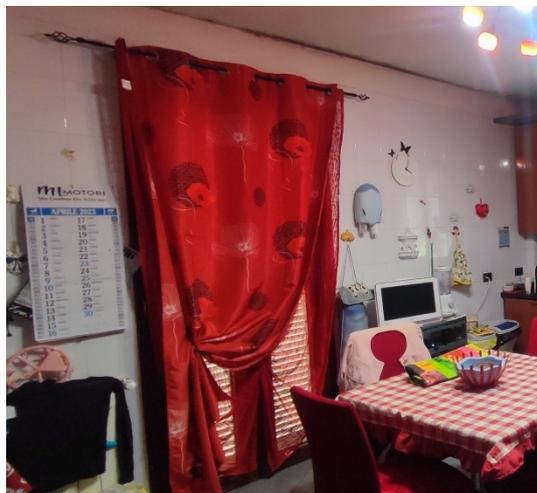
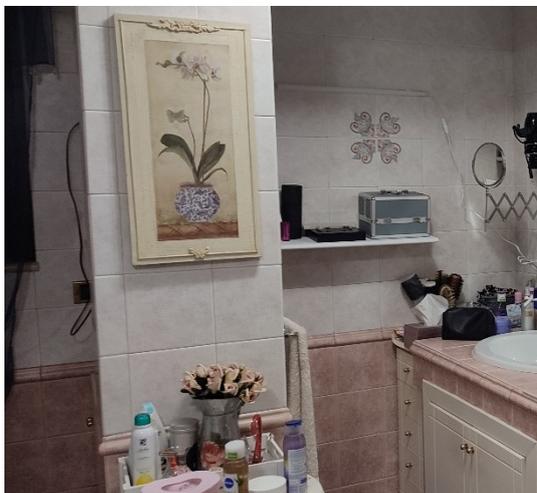
IMMAGINI BENI LOTTO N. 2

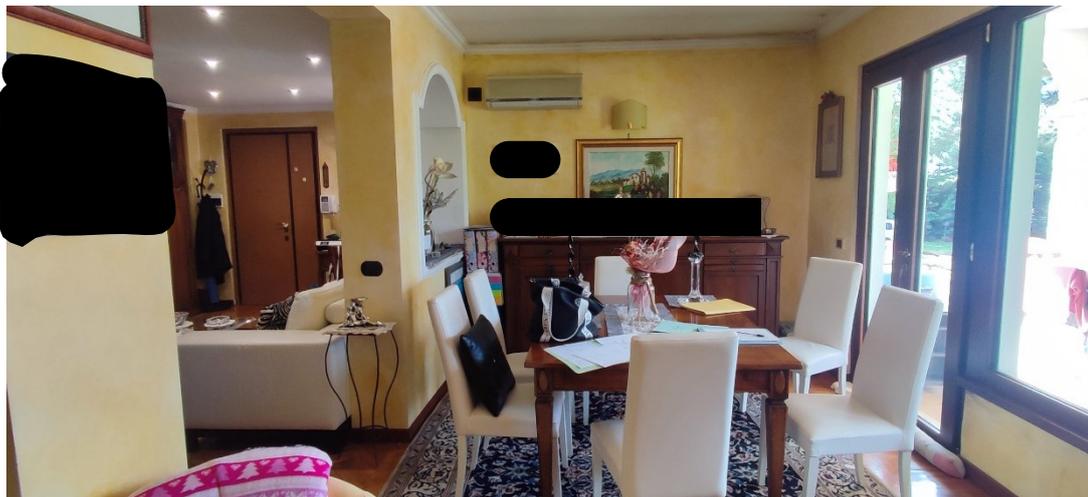


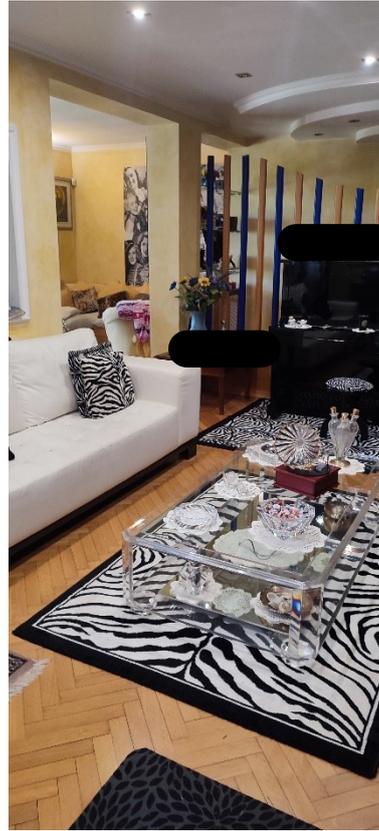


<p>COMUNE DI PALESTRINA (RM)</p> <p>Via Formaletavole n.5</p>	
<p>QUADRO SINOTTICO</p> <p>LOTTO N.3</p>	
Descrizione bene:	<p>LOTTO UNICO composto da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abitazione con ingresso indipendente, accesso carrabile e pedonale in comune al lotto n.3: P.S1: disimpegno, servizio igienico, due camere da letto; P.T.: soggiorno su portico, cucina su veranda, servizio igienico; Superficie commerciale: 147 mq 2. Rimessaggio, superficie commerciale: 20 mq
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • Quota 1/1 dell'intero LOTTO
Stato di possesso:	<ul style="list-style-type: none"> • OCCUPATO
Valore di stima:	➤ € 171.700
Valore finale (al netto delle decurtazioni):	➤ € 155.000 (euro centocinquantacinquemila/█)
	

IMMAGINI BENI LOTTO N. 3







Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni ricevute ed accertate, ad evasione dell'incarico ricevuto per cui viene rimessa la presente perizia che si compone di n. 31 pagine oltre allegato.

Palestrina, lì 15/01/2024

L'Esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)