TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gemmo Luigi Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E.

contro

[redacted]

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

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 6
- Precisazioni 6
- Patti 7
- Stato conservativo 7
- Parti Comuni 7
- Servitù, censo, livello, usi civici 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 9
- Provenienze Ventennali 9
- Formalità pregiudizievoli 11
- Normativa urbanistica 11
- Regolarità edilizia 12
- Vincoli od oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 16
Riepilogo bando d'asta 18
- **Lotto Unico** 18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E. 19
- **Lotto Unico** 19

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

INCARICO

In data 07/12/2022, il sottoscritto Arch. Gemmo Luigi Armando, con studio in Via Della Dea Bona, 1 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.gemmo@alice.it, PEC l.gemmo@pec.archrm.it, Fax 0774 334601, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Palestrina (RM) - Via del Tempio 98, interno 1, piano primo (Coord. Geografiche: latitudine 41.839710, longitudine 12.8882)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile collocato al piano primo su via del Tempio n.89 ma facente parte di una sopraelevazione su Via Alcide De Gasperi, composto da ingresso ,wc, cucina soggiorno e camera da letto. Si accede dal numero civico 89 attraverso un passaggio comune ad altre proprietà.

Le indicazioni catastali sono: Abitazione di tipo popolare, censita all'NCEU del Comune Palestrina al foglio 16, mappale 267, sub.5, categoria A/4, vani 2, piano 1.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/03/2023.

Custode delle chiavi: Sonia Quaranta

Compilato verbale di accesso forzoso alla presenza dei Carabinieri della Stazione di Palestrina, del Custode #Dott.sa Sonia Quaranta# e dell'Esperto Stimatore #arch. Luigi Armando Gemmo#

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Palestrina (RM) - Via del Tempio 98, interno 1, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale non risulta in comunione dei beni in quanto l'esecutato è di stato libero come da certificazione allegata

CONFINI

[redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	21,80 mq	26,16 mq	1,30	34,01 mq	2,70 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**34,01 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**34,01 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE COMPLESSIVA (Sv)

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

Sv = mq.21.80 x 1.00 = Superficie totale interna incremento del 20% della superficie utile pavimentata per ingombro murature = 26,16.

Superficie convenzionale applicato indice di 0,1 per area della resede ad uso condominiale

Superficie Convenzionale 34.00 mq.

VALUTAZIONE TECNICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il prezzo di mercato appena stabilito, per essere ricondotto alla realtà dello stato dei luoghi, allo stato di manutenzione e alla qualità complessiva. si ottiene applicando dei coefficienti correttivi tratti da: art. 15.art.16.17,18,19,20,21, del L.392/78

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/06/1986** al **17/06/1987**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 448,00 Piano 1
Dal **17/06/1987** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 448,00 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **14/03/1998**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 230.000,00 Piano 1
Dal **14/03/1998** al **01/06/2000**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 230.000,00 Piano 1
Dal **01/06/2000** al **16/06/2005**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 230.000,00 Piano 1
Dal **16/06/2005** al **12/09/2007**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 230.000,00 Piano 1
Dal **16/06/2005** al **22/03/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 267, Sub. 5 Categoria A4

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

		Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 118,79 Piano 1

Le anomalie, segnalate al Giudice dal Custode e dallo scrivente, in merito alla successione del Ventennale, sono state corrette come dichiarato nell'istanza presentata dal Procedente in data 05.05.2023.

Nella nota di deposito il Creditore Procedente ha provveduto a sanare la continuità delle trascrizioni, nonchè a richiedere la rettifica della certificazione notarile, come da certificazione integrata depositata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	267	5		A4	4	2 vani		118,79 €	1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di attenta analisi cartacea e accorto sopralluogo si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. La difformità riguarda la non realizzata finestra prospicente la parete esterna della zona cucina e alcune tramezzature interne come previsto nella cartografia della D.I.A. e dall'ultima piantina catastale

Le difformità delle tramezzature interne sono da considerarsi lievi, in quanto non hanno comportato: variazione al numero dei vani, cambi di destinazioni d'uso, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero di unità, ecc.

Inoltre in virtù del Decreto Semplificazioni 2020 del Testo Unico sull'Edilizia relativo alle tolleranze del 2% tali difformità non comportano più l'aggiornamento catastale.

Resta da calcolare il costo per il ripristino della finestra sulla parete dell'angolo cottura, necessaria per ristabilire il giusto rapporto illuminante tra la superficie delle finestre apribili e quella del pavimento dell'ambiente.

PRECISAZIONI

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

L'immobile ha la finestra della camera da letto ad ovest con una discreta vista panoramica sul territorio essendo collocato sulla parte alta della città si ritiene opportuno aumentare il suo valore del 10%

PATTI

l'immobile al momento dell'ingresso forzoso non risultava abitato.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta nel complesso in buone condizioni, fatta eccezione per alcune macchie di umidità presenti nel controsoffitto ove sono evidenti le tracce di umidita dei travetti del solaio ed nella parete interna della camera da letto alla destra della finestra.

Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto idraulico e relativo boiler; come dell'impianto elettrico, della pompa di calore e dell'unità posta sulla copertura.

PARTI COMUNI

Il fabbricato si trova ubicato alla fine di una "resede" che costituisce passaggio pedonale per accedere alle diverse unità immobiliari. Tuttavia tra i diversi proprietari non è costituito alcun condominio.

Considerando l'area come parte comune ed ad uso esclusivo delle unità afferenti si ritiene opportuno considerare un minimo di coefficiente ad incremento della stima . Coefficiente 0,1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato, ne censo, livello e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite ubicato nel Comune di Palestrina, via Del Tempio 98, è costituito da un volume residenziale di modeste dimensioni circa 7,40 m x 3,10 m a forma di parallelepipedo in parte sopraelevato su una proprietà sottostante.

Tale manufatto ha subito a seguito di una D.I.A. del 29.08.2005 n. 16549 una ristrutturazione completa riguardante anche il rifacimento della copertura.

FONDAZIONI

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

Dalla documentazione presentata all'Ufficio Tecnico di Palestrina, dall'avvenuto deposito presso la Regione Lazio il 26 Agosto 2005 Pos. 57250 ed in virtù del sopralluogo effettuato, si riporta quanto è stato scritto nella denuncia di inizio attività del 26 agosto 2005: " verifica per le fondazioni, del muro più sollecitato di lunghezza unitaria per circa 7,40, considerato che è pari a 0,70 di spessore, tale misura rientra abbondantemente nei limiti della sicurezza per le strutture portanti"

ESPOSIZIONE

L'asse longitudinale maggiore dell'edificio è orientato verso Ovest, l'ingresso è ad Est. La parete maggiore esterna libera esposta a nord.

ALTEZZA INTERNA UTILE

Al suo interno l'appartamento presenta un'altezza di 2,66 m. E' completamente controsoffittato, durante il sopralluogo è stato fatto un saggio nel piano controsoffittato per valutare l'altezza utile che è pari a 2.74 m.

STRUTTURE VERTICALI

Dalla relazione tecnica del D.I.A. per la Ristrutturazione dell'immobile e dalla valutazione nel sopralluogo, per la realizzazione della muratura esterna, sono stati impiegati blocchi di tufo rasati ed intonacati, mentre per le tramezzature interne sono state realizzate a forati.

SOLAIO

Demolito il vecchio è stato ricostruito in materiale laterocementizio,

COPERTURA e MANTO DI COPERTURA

E' una copertura piana costituita da un solaio laterocementizio collegata ad un cordolo armato e impermeabilizzata in catrame e guaina, con manto di tegole piane, pavimento in gres maiolicato con la predisposizione, nella muratura esterna, di discendenti per la raccolta delle acque piovane.

INFISSI ESTERNI ed INTERNI

Porta di ingresso di sicurezza, durante l'accesso forzato la serratura è stata divelta. Ante a battente in legno per la finestra della camera da letto provvista di serranda oscurante. Infissi in legno a battente e a vasistas per il bagno e angolo cottura entrambi provvisti di grate di sicurezza. Porte interne tamburate a bilico per ingresso camera da letto e scorrevole per il bagno.

PARETI ESTERNE ED INTERNE

Le pareti esterne si presentano rasate ,intonacate e verniciate con idropittura color giallo cromo, ristrutturato

PAVIMENTAZIONE INTERNA

Gres maiolicato cm.34x34 grigio in tutti gli ambienti

SOFFITTO

Completamente controsoffittato in cartongesso ad una altezza di m.2.66

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

IMPIANTO ELETTRICO

Ristrutturato sottotraccia, quadro elettrico a 220 V, non è stato possibile verificarne la funzionalità e se sia a norma

IMPIANTO IDRICO

Rubinetti cucina , bagno e doccia, scarico wc e bidet, boiler in bagno per acqua calda. Non è stata possibile verificarne la funzionalità.

IMPIANTO TERMICO

Realizzato attraverso un unico elemento refrigerante e pompa di calore, ubicato sopra la porta di ingresso ed alimentato da una unità esterna posta sul lastrico solare ad uso esclusivo. Non è stato possibile verificarne la funzionalità.

ALTRO

L'appartamento è raggiungibile dalla via del Tempio dal civico 89, attraversando una sorta di resede su cui si affacciano gli ingressi delle altre abitazioni. Una scala in ferro posta dinanzi all'ingresso dell'appartamento conduce sul solaio della copertura esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo forzoso l'appartamento si presentava non occupato da persone

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **19/06/1986** al **17/06/1987**	[redacted]	**COSTITUZIONE del 19/06/1986 in atti dal 21704/1999 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONEAFFERENTI (n.257E.1/1986)**

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

	[redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/06/1987** al **14/03/1998**		DENUNZIA(NEI PASSAGGIPER CAUSA MORTE9 del 17/06/1987-UR registrazione Volume 2 n.661in data 2771171987-27 V0oluran.1974.171987-pRATICA N.3563300 IN ATTIDAL 14/04/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR REGISTRAZIONE	27/11/1987	N.661	2
Dal **14/03/1998** al **01/06/2000**		DENUNZIA(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 14/03/1998			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				19815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **01/06/2000** al **16/06/2005**		COMPRAVENDITA Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SBARDELLA PATRIZIO	01/06/2000	41127.2/2000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/07/2000		

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

* LE ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI EFFETTUATE DELL'IMPIANTO NON HANNO PERMESSO DI INDIVIDUARE L'ATTO CON IL QUALE ERA [redacted].NELL'ATTO REPERTORIO N.82814,RACCOLTA N.18998, A FIRMA DEL NOTAIO SBARDELLA PATRIZIO IN DATA 16/06/2005 SI DICHIARA CHE ,AI SENSI DELLE LEGGI n. 47/85, n.724/94 e n. 662/95, LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO RISULTA EFFETTUATA IN DATA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale III DI rOMA aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

[redacted]

Si allega l'esito della richiesta

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato urbanisticamente ricade in zona Centro Storico A Restauro Conservativo :B/1 Complessi che pur non avendo i caratteri precedenti, costituiscono per la loro vicinanza alle predette sottozone materia delicata d'intervento. In tali complessi è pertanto ammesso il risanamento e la ricostruzione di quelle parti fatiscenti e pericolanti, facendo salva l'infrastruttura viaria esistente.

Si ricorda che l'immobile è stato ristrutturato a seguito della pratica edilizia D.I.A nr.214/05 Prot. 16549 del 20/08/2005 e relativa presentazione all'Area Decentrata Lavori Pubblici di Roma Ufficio Edilizia Pubblica e Privata in zone sismiche in data 26/08/2005 protocollo n. 138021 pos.n.57250 a firma Geom. Cleva Federico e

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

proprietario [redacted]

proroghe ed il Comune non avendo contestato l'esecuzione dei lavori risulta ininfluente se l'intestatario della D.I.A. abbia presentato o meno la dichiarazione di fine lavori.

Tuttavia come già riportato nella perizia si dovranno sanare le difformità presenti tra la D.I.A. e lo stato dei luoghi per cui nel nuovo Docfa si riporteranno i lavori terminati attraverso il ravvedimento operoso che per la tardiva comunicazione dopo i cinque anni dall'inizio lavori sarà senza sanzione perchè azzerata.

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 risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente ristrutturata in base alla D.I.A N. 214/2005 Prot. 16549 del 29/08/2005, per il rifacimento della copertura e relativo deposito della Relazione Geotecnica all'Area Decentrata LL.PP. di Roma Ufficio Edilizia Antisismica Pos. n. 57250 del 26 agosto 2005 a firma del # Geom.Cleva Federico#.

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.

Il DM del 5 luglio 1975 impone un requisito minimo da rispettare per illuminare gli ambienti interni, la non realizzazione della finestra sulla parete Nord della cucina come riporta la planimetria della D.I.A del 2005 per la ristrutturazione dell'immobile, riduce di circa 0,91 mq tale rapporto illuminante, dovendo essere 1/8 della superficie pavimentata della cucina.

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

E necessario provvedere alla realizzazione di tale apertura attraverso un lavoro di demolizione, ricostruzione del vano finestra e montaggio del relativo infisso come riportato nella D.I.A.

Si stima il costo dell'intervento a corpo per un tot. di 2.000,00 euro IVA esclusa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussiste regime condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Palestrina (RM) - Via del Tempio 98, interno 1, piano primo
  Appartamento ad uso civile collocato al piano primo su via del Tempio n.89 ma facente parte di una sopraelevazione su Via Alcide De Gasperi, composto da ingresso ,wc, cucina soggiorno e camera da letto. Si accede dal numero civico 89 attraverso un passaggio comune ad altre proprietà. Le indicazioni catastali sono: Abitazione di tipo popolare, censita all'NCEU del Comune Palestrina al foglio 16, mappale 267, sub.5, categoria A/4, vani 2, piano 1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 267, Sub. 5, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.990,23

  CRITERIO DI STIMA - Il più probabile valore di mercato alla data della perizia , può fondarsi sulla ricerca del prezzo di mercato unitario (al mq) rilevato dal mercato e di superficie coperta virtuale del nuovo.

  La Superficie Virtuale o di Calcolo SV. La Superficie Virtuale o di calcolo è determinata, convertendo , la Superficie Utile "pavimentata" dei vani, applicando i coefficienti di ponderazione alle singole e rispettive

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

superfici, tratti in parte dalla L.392/1978 aggiornati con IL D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138.

Per il prezzo unitario di mercato (Euro/mq), si è proceduto sia alla consultazione degli operatori del mercato presenti nell'area, sia all'interrogazione dei valori proposti dell'Agenzia del Territorio, quotazioni OMI

VIA DEL TEMPIO ,89 PALESTRINA quotazioni per tipologia

Abitazioni di tipo economico vendita Min: 900 Euro/Mq - Max: 1.350 Euro/mq

Offerte presenti nella zona in cui ricade l'immobile pignorato:

*Bilocale Via del Tempio. Euro 49.000 superficie 50 mq. piano T locali 2 = Euro 980/mq

*Monolocale via del Tempio, Euro 33.000 superficie 37 mq., piano T locale 1 = Euro 892/mq

VALUTAZIONE MEDIA AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA .....Euro 936/mq

VALUTAZIONE MEDIA AGENZIA DELLE ENTRATE.....Euro 1125/mq

Il prezzo di mercato medio a nuovo a mq. di superficie coperta virtuale, come sopra determinato, può ritenersi equo e congruo come valore medio dei precedenti sopra riportate cioè.

IMMOBILE USO RESIDENZIALE EURO/MQ. 1030

Elementi di Analisi

Tipologia A/4 per abitazioni di tipo economica coeff. 0.80

Classe demografica del comune di Palestrina coeff. 0.90

Ubicazione coeff. 1,30

Livello di piano coeff. 0.90

Vetustà coeff. 0,90

Conservazione e manutenzione coeff. 1.00

PRODOTTO DEI COEFFICIENTI TOT. coeff. 0.76

dal sopralluogo si è potuto costatare che gli ambienti interni si presentavano, in buone condizioni, tranne alcune macchie di umidità interne in basso sulla parete a sud della camera da letto. In buono stato apparivano il manto di copertura, le rifiniture, gli infissi e gli impianti.

Osservazioni generali sullo stato di manutenzione

Parti comuni: grado di finitura buono, stato di manutenzione buono.

Interno appartamento: grado di finitura buono, stato di manutenzione e conservazione buono

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

Allaccio alla rete idrica e allaccio alla rete fognante comunale si

In conclusione l'appartamento presenta un buon grado di realizzazione e un buon confort generale

VALORE DI MERCATO IMMOBILE

In virtù di quanto esposto, il valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, può ritenersi equo e congruo per

EURO/MQ. 1030,00 X 34,00 MQ. X COEFF. 0,79 = 27.665,8
togliere il 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti, aggiungere il 10% per vista panoramica

VALORE STIMATO 28.000,00 EURO CIFRA TONDA

STIMA 28.000,00 EURO - 2.500,00 (sanatoria e aggiornamento catastale)

VALORE FINALE IMMOBILE LEGITTIMATO

25.000,00 EURO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Palestrina (RM) - Via del Tempio 98, interno 1, piano primo	34,01 mq	82.300,00 €/mq	€ 27.990,23	100,00%	€ 27.990,23
				Valore di stima:	€ 27.990,23

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive , suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come riportato nella Istanza del 23.02.2023 al Giudice della Esecuzione , l'immobile pignorato non è quello riferito al

numero civico 90 ma bensì 89; tale identificazione è stata possibile in base alla consistenza

delle piante catastali e all'ubicazione della planimetria urbana che individua con

precisione l'immobile pignorato. L'accesso e'stato forzoso.

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 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gemmo Luigi Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ELABORATI PLANIMETRICI (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE PER IMMOBILE (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - REPERTORIO N.27739 RACC,14848; REPERTORIO N.82814 RACC. 18998; REPERTORIO N.2906 RACC. 2027 (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A N.214/05 PROT.16549 del 29/08/2005 (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO D.I.A POS. 57250 (Aggiornamento al 26/08/2005)
- ✓ [redacted]

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI NASCITA GIARDINI DAVID (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA GIARDINI DAVID (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio di P-r.g. (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Foto esterne ed interne immobile (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Planimetria da GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - GOOGLE HEART (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 20/06/2023)

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Palestrina (RM) - Via del Tempio 98, interno 1, piano primo
  Appartamento ad uso civile collocato al piano primo su via del Tempio n.89 ma facente parte di una sopraelevazione su Via Alcide De Gasperi, composto da ingresso ,wc, cucina soggiorno e camera da letto. Si accede dal numero civico 89 attraverso un passaggio comune ad altre proprietà. Le indicazioni catastali sono: Abitazione di tipo popolare, censita all'NCEU del Comune Palestrina al foglio 16, mappale 267, sub.5, categoria A/4, vani 2, piano 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 267, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato urbanisticamente ricade in zona Centro Storico A Restauro Conservativo :B/1 Complessi che pur non avendo i caratteri precedenti, costituiscono per la loro vicinanza alle predette sottozone materia delicata d'intervento. In tali complessi è pertanto ammesso il risanamento e la ricostruzione di quelle parti fatiscenti e pericolanti, facendo salva l'infrastruttura viaria esistente. Si ricorda che l'immobile è stato ristrutturato a seguito della pratica edilizia D.I.A nr.214/05 Prot. 16549 del 20/08/2005 e relativa presentazione all'Area Decentrata Lavori Pubblici di Roma Ufficio Edilizia Pubblica e Privata in zone sismiche in data 26/08/2005 protocollo n. 138021 pos.n.57250 a firma Geom. Cleva Federico e proprietario Curci Fabrizio. L'accesso agli atti relativo alla documentazione dell'immobile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina, ha evidenziato la mancata dichiarazione di fine lavori da parte dell'allora proprietario Sig. Curci Fabrizio. Mentre è presente la richiesta di inizio lavori datata 29 settembre 2005, tuttavia, non essendo state chieste proroghe ed il Comune non avendo contestato l'esecuzione dei lavori risulta ininfluente se l'intestatario della D.I.A. abbia presentato o meno la dichiarazione di fine lavori. Tuttavia come già riportato nella perizia si dovranno sanare le difformità presenti tra la D.I.A. e lo stato dei luoghi per cui nel nuovo Docfa si riporteranno i lavori terminati attraverso il ravvedimento operoso che per la tardiva comunicazione dopo i cinque anni dall'inizio lavori sarà senza sanzione perchè azzerata.

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via del Tempio 98, interno 1, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 267, Sub. 5, Categoria A4	**Superficie**	34,01 mq
Stato conservativo:	l'immobile risulta nel complesso in buone condizioni, fatta eccezione per alcune macchie di umidità presenti nel controsoffitto ove sono evidenti le tracce di umidita dei travetti del solaio ed nella parete interna della camera da letto alla destra della finestra. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto idraulico e relativo boiler; come dell'impianto elettrico, della pompa di calore e dell'unità posta sulla copertura.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile collocato al piano primo su via del Tempio n.89 ma facente parte di una sopraelevazione su Via Alcide De Gasperi, composto da ingresso ,wc, cucina soggiorno e camera da letto. Si accede dal numero civico 89 attraverso un passaggio comune ad altre proprietà. Le indicazioni catastali sono: Abitazione di tipo popolare, censita all'NCEU del Comune Palestrina al foglio 16, mappale 267, sub.5, categoria A/4, vani 2, piano 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: LUIGI ARMANDO GEMMO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e21398