

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taccheri Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2020 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro – mandataria Vela Mortgages srl

Codice fiscale: 09339391006 – Codice fiscale 04104160264

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Provenienze Ventennali.....	7
Parti Comuni.....	8
Patti	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Bene n. 1.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene n. 2.....	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26



Stima / Formazione lotti 31

Lotto 1 32

Lotto 2 33

ELENCO ALLEGATI..... 34



INCARICO

All'udienza del 10/04/2021, il sottoscritto Arch. Taccheri Silvia, con studio in Località Casa Pallone ,11 - 00030 - Castel San Pietro Romano (RM), email silvia.taccheri@gmail.com, PEC s.taccheri@pec.archrm.it, Tel. 393 5127238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Nerola (RM) – Corso Umberto Primo n. 21A, piano terra, - (Coord. Geografiche: 42.1621139 - 12.7865946,3);
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato in Nerola (RM) – Via dei Lavatoi n. 17B
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato in Nerola (RM) – Corso Umberto Primo n. 21B , piano terra, - (Coord. Geografiche: 42.1621139 - 12.7865946,3);

Si specifica che nel corso della procedura esecutiva il GE. all'udienza del 17/03/2022 ha disposto la sospensione parziale della procedura in merito al bene distinto in elenco di cui sopra con il n. 3, che non sarà pertanto oggetto della presente stima.

Custode: Avv. Daniele Romano

Il primo accesso veniva pertanto eseguito dalla sottoscritta CTU Arch Silvia Taccheri, congiuntamente al custode Avv. Daniele Romano, previa comunicazione alle parti, in data 25/05/2021; in tale sede si è proceduto ad eseguire rilievo metrico e fotografico completo dei beni sub. 1 e sub. 2, mentre in data 14/07/2021 si eseguiva accesso presso il bene sub 3, sempre congiuntamente al custode.

In data 7 gennaio 2022 la sottoscritta CTU eseguiva ulteriore accesso presso il bene sub 1 per verifiche metriche e planimetriche.

In sede di primo e secondo accesso veniva redatto Verbale di Accesso.

DESCRIZIONE

L'immobile è sito in zona centrale del comune di Nerola (RM), con accesso sulla via Corso Umberto Primo civico 21 A, in zona centro storico, caratterizzata dalla presenza di costruzioni d'epoca per dimensioni e tipologia simili a quella oggetto della presente procedura esecutiva, di massimo due/tre livelli fuori terra, adagate su una zona con forte declivio, affiancate e addossate l'una all'altra, con destinazione residenziale e/o bottega - magazzino.

L'immobile si trova al centro storico vero e proprio del paese, in cui sono dislocati alcuni dei principali servizi e locali commerciali, la maggior parte dei quali ormai decentrati nelle zone più periferiche, la piazza del comune e del castello risulta facilmente raggiungibile e dista circa 300 m; la zona risulta servita dal trasporto locale su gomma e da viabilità provinciale di collegamento con i comuni limitrofi.

La palazzina in cui gli immobili sono siti, di dimensioni contenute e con caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche dei centri storici dei borghi laziali, presenta più accessi su più lati e a diversi livelli, in considerazione del natural declivio su cui l'immobile è stato edificato.

Nello specifico l'immobile con destinazione residenziale ha accesso direttamente fronte strada su Corso Umberto I, da un portone comune, attraverso il quale si accede ad un piccolo disimpegno di



smistamento alle diverse unità immobiliari site all'interno dello stabile, mentre l'immobile con destinazione box auto ha accesso da due portoni carrabili in legno di più ampie dimensioni su Via del Lavatoi, al livello più basso della strada.

Le unità immobiliari fanno complessivamente parte di una palazzina di piccole dimensioni, con all'interno ulteriori n. 4 unità immobiliari a destinazione abitativa e garage, adagiata su un naturale declivio, e pertanto sviluppata circa su 4 complessivi livelli, parte fuori terra e parte interrati.

La struttura è in muratura, con copertura parte a falde e parte a terrazzo, con facciate intonacate e tinteggiate.

Si accede all'immobile immobiliare residenziale direttamente da Corso Umberto I civico n. 21A tramite un portone in legno e un piccolo disimpegno divisorio tra le diverse unità site all'interno dello stabile, aventi accesso dallo stesso unico portone su strada.

Lo stabile complessivamente appare in discrete condizioni di manutenzione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di stima a destinazione residenziale è sita al piano terra; si accede alla stessa attraverso il piccolo disimpegno interno al portone, da un ulteriore portoncino in metallo.



Per quanto attiene l'unità immobiliare con destinazione box auto l'accesso, come sopra specificato, è da via dei Lavatoi, tramite due portoni di più ampie dimensioni carrabili. L'unità immobiliare si presenta con finiture grezze, tipiche delle cantine dei centri storici laziali, e attualmente viene utilizzata come locale magazzino/artigianale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha estratto copia della documentazione ipocatastale ed ha verificato la documentazione presente in atti, la quale attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari – art. 567 2° comma c.p.c. e ne ha verificato la completezza.

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

In visura catastale gli immobili risultano ancora intestati alla sig.ra Teofili Alessandrina, ma in forza della sentenza n. 888/2019 del Tribunale di Tivoli il sig. Ponzani Vincenzo Antonio è stato dichiarato erede della sig.ra e dunque unico titolare dei beni oggetto di procedura esecutiva.

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Da analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici il sig. [REDACTED] risulta coniugato ed è però presente in atti una separazione consensuale omologata. Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù di successione ereditaria e pertanto ai sensi della norma risulta escluso dalla comunione legale.

I cespiti risultano occupati senza alcun titolo dal fratello del titolare, Sig. [REDACTED]

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di successione ereditaria da parte della madre, con sentenza n. 888/2019 del Tribunale di Tivoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
Dal /03/1970 all'attualità	[REDACTED]				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finazzi Isidoro	23/04/1970	1140	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

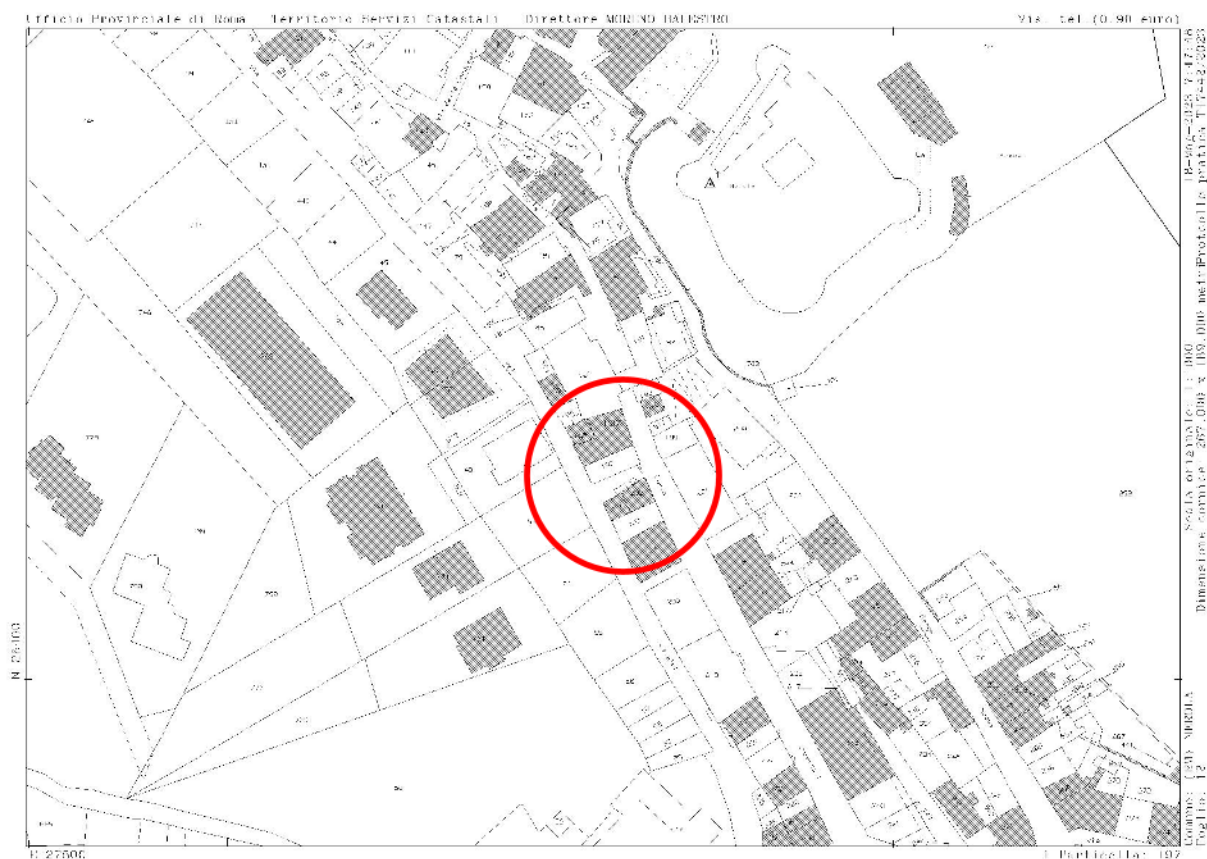
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata dal 1970 fino al decesso della signora Teofili;

Con riferimento alle visure effettuate dalla sottoscritta consulente non risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento di natura condominiale, storico o artistica.



PARTI COMUNI

I beni oggetto di stima fanno parte di uno stabile di più ampie dimensioni, di tipologia a palazzina di piccole dimensioni, a carattere prettamente familiare, i cui appartamenti costituenti hanno in comune tra loro il portone principale di accesso, le murature portanti, la copertura, il disimpegno di accesso.



PATTI

I beni risultano occupati dal Sig.r [REDACTED] detentore degli immobili senza titolo certificato, fratello dell'esecutato, nonché richiedente il mutuo che ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da analisi della documentazione in atti e reperita presso i pubblici uffici non risultano presenti servitù ecc.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**
Data 16/09/2003
Registro Particolare 10155 Registro Generale 41729

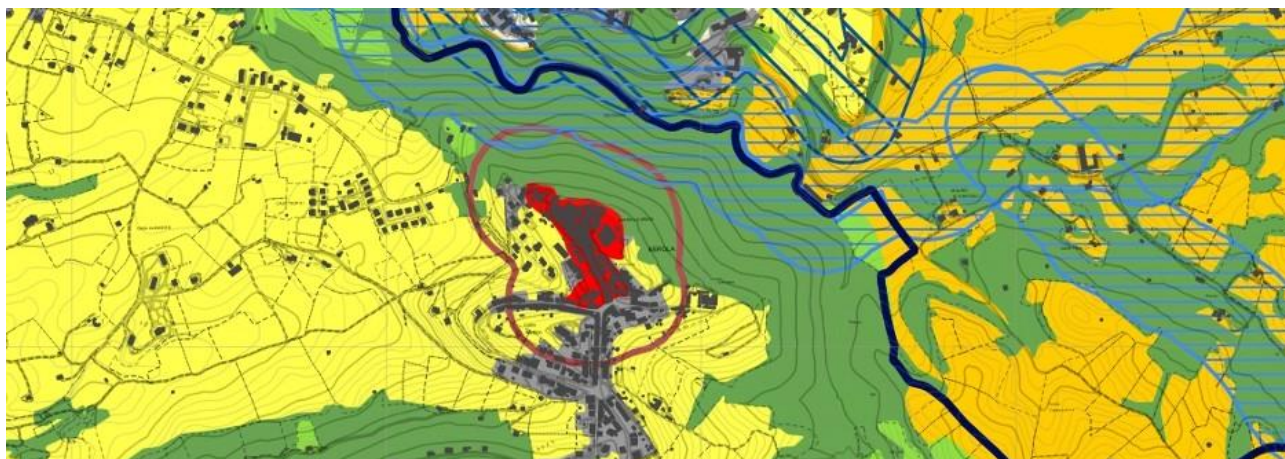
Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto il 10/05/2012
Rep. gen. 3365 del 16/11/2011
Reg. Part. N. 15180 Reg. Gen. N. 21733
- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**
Trascritto il 21/11/2019
Rep. gen. 888 del 03/07/2019
Reg. Part. N. 40272 Reg. Gen. N. 57552
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto il 02/03/2020
Rep. gen. 183 del 27/01/2020
Reg. Part. N. 6922 Reg. Gen. N. 9803

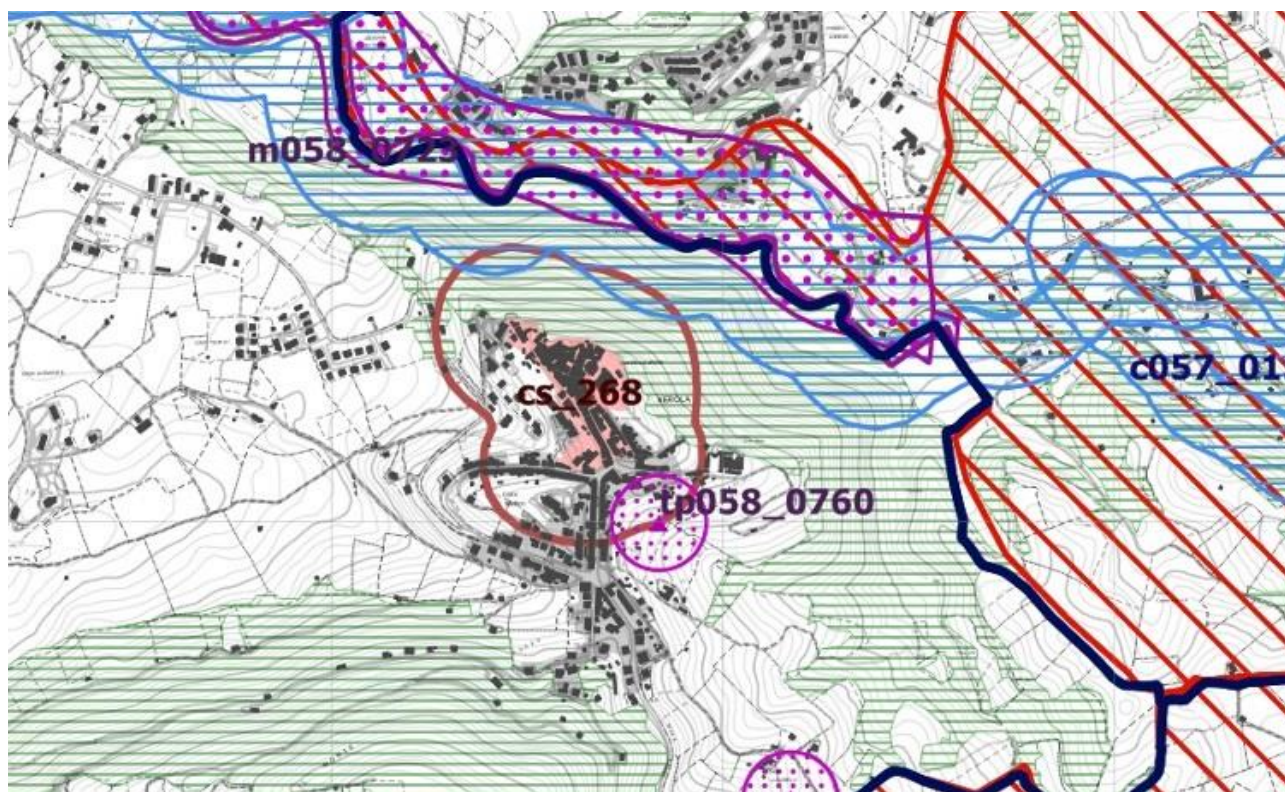
NORMATIVA URBANISTICA

Da lettura del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio emerge che il compendio immobiliare ricade in:



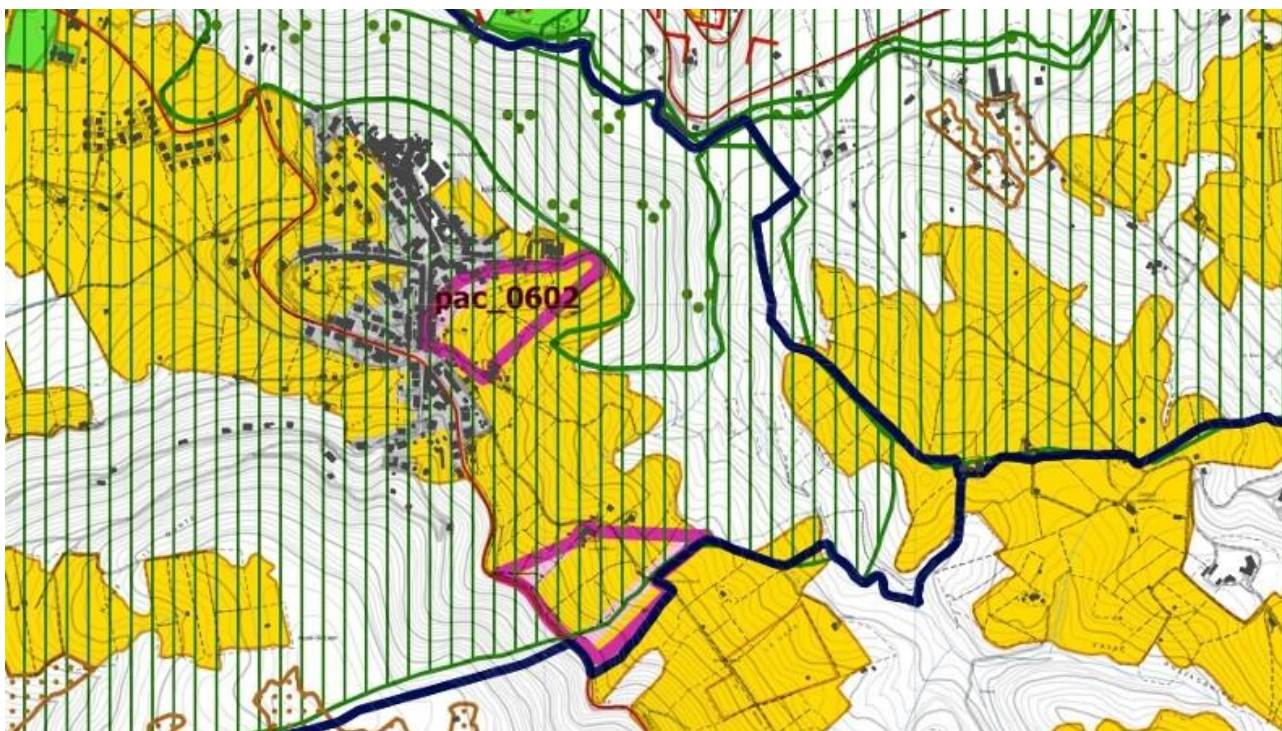


- Tav. A – Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto;



- Tav. B – Individuazione del patrimonio identitario regionale art 134 co. I lett. C) dlgs 42/2004 – cs 001 – insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto





- Tav. C – Beni del Patrimonio Culturale – Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nerola (Rm) è emerso che l'intero edificio è stato edificato in epoca antecedente al 1967, trattandosi di immobile sito in centro storico.

Per lo stesso immobile, in particolare per la porzione sita a piano terra, con destinazione residenziale, e accesso da Corso Umberto I civ 21°, è stata presentata pratica edilizia in data 19/12/1994 n. 566 per la realizzazione di un servizio igienico in ampliamento della sagoma dell'originario fabbricato sul terrazzo al piano terra, in aderenza al fabbricato, per la quale sono state a suo tempo rilasciate tutte le necessarie autorizzazioni e nulla osta.

Tale ampliamento non risulta essere stato realizzato.

A seguito di tali date non risultano rilasciati e/o presenti in atti ulteriori pratiche edilizie.

Si specifica che per le unità immobiliari oggetto della presente stima non risultano presenti in atti planimetrie catastali.

BENE N. 1

Unità immobiliare con destinazione residenziale sita al piano terra, distinta al foglio 12 p.lla 197 sub. 5, con accesso da portone comune su Via dei Lavatoi civ 21a.

Si specifica che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta presente in atti planimetria catastale e che il piano primo catastalmente non viene menzionato.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano Terra – Ingresso su soggiorno, due camere, due bagni, cucina, terrazzo;
- Piano Primo – una camera, disimpegno, bagno.



CONFINI

L'u.i. confina:

- A nord distacco verso altro edificio;
- Ad est distacco su Via Umberto I e vano scala;
- A sud distacco altro edificio;
- Ad ovest via dei Lavatoi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		122,00 mq	1,00	122,00 mq	H 2,90 m	terra
Terrazza		21,00 mq	0,30	6.30 mq	-	terra
Abitazione/soffitta		21.60 mq	0.50	10.80 mq	H media 2.00	primo
Totale superficie convenzionale:				139.10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139.10 mq		

L'unità immobiliare è del tipo appartamento in stabile plurifamiliare; solamente il portone e il corpo scala risultano in comune con altre porzioni immobiliari e non sono comunque oggetto della presente procedura esecutiva.

Il cespite distinto al sub. 5 è costituito da una porzione di immobile con destinazione residenziale, sita al piano terra, con accesso da portone condominiale e vano scala.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano Terra – Ingresso su soggiorno, due camere, due bagni, cucina, terrazzo;
- Piano Primo – una camera, disimpegno, bagno.

Si specifica che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta presente in atti planimetria catastale e che il piano primo catastalmente non viene menzionato, in visura.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoncino di accesso in alluminio e vetro, infissi esterni in pvc, con vetrocamera, persiane in alluminio, porte interne in legno, pavimentazione parte in lamparquet, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina in gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a metano, con corpi radianti in ghisa.

Le facciate esterne dell'edificio risultano rifinite ad intonaco tinteggiato.



Complessivamente il bene si mostra in ottime condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture medie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da 23/04/1970 ad oggi	██████████	Catasto Fabbricati Sez. III, Fg. 12, Part. 197, Sub. 5 Categoria A4 Cl. 3, Cons 3,5 vani Rendita € 149.13 Piano terra

Si specifica che in visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alla sig.ra Teofili Alessandrina, ma in forza della sentenza n. 888/2019 del Tribunale di Tivoli il sig. ██████████ è stato dichiarato erede della sig.ra e dunque unico titolare del bene oggetto di procedura esecutiva

Si specifica inoltre che in banca dati catastale non risulta presente la planimetria catastale relativa agli immobili oggetto di stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	197	5		A4	3	3,5	-	149.13	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si specifica che in banca dati catastale non risulta presente la planimetria catastale relativa agli immobili oggetto di stima.

Si stimano costi per elaborazione e aggiornamento planimetria catastale per Euro 500,00.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta internamente in ottimo stato di manutenzione; mentre esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione.



PARTI COMUNI

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene da portone di ingresso condominiale e vano scala comuni ad altre u.i.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: struttura portante in muratura, copertura parte a falde inclinate con struttura in muratura e parte a terrazza, solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate in mattoni di laterizio, portone di accesso comune in legno, portoncino interno in alluminio e vetro, infissi esterni in pvc con vetro camera, persiane in alluminio, porte interne in legno, pavimentazione in lamparquet, rivestimenti nei bagni ed in cucina in gres, pareti interne intonacate e tinteggiate, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento indipendente, alimentato da caldaia a metano, con corpi radianti in ghisa.

Complessivamente il bene si mostra in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di buon livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal Sig.r [REDACTED] detentore dell'immobile senza titolo certificato, fratello dell'esecutato, nonché richiedente il mutuo che ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nerola (Rm) è emerso che l'intero edificio è stato edificato in epoca antecedente al 1967, trattandosi di immobile sito in centro storico.

Per lo stesso immobile è stata rilasciata Licenza Edilizia in data 24 gennaio 1985 per la realizzazione di un servizio igienico in ampliamento della sagoma dell'originario fabbricato sul terrazzo al piano terra, in aderenza al fabbricato.

Tale ampliamento non risulta essere stato realizzato.

A seguito di tali date non risultano rilasciati e/o presenti in atti ulteriori pratiche edilizie.

Si specifica che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta presente in atti planimetria catastale.

Rispetto alla planimetria ante operam, allegata alla Licenza Edilizia su menzionata (ndr realizzazione servizio igienico su terrazzo in ampliamento), l'unità immobiliare oggetto di stima presenta difformità dal punto di vista edilizio e pertanto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo in atti.

Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (demolizione di alcuni tramezzi divisorii tra soggiorno e ingresso, chiusura di un vano porta interno), e nella realizzazione di una camera da letto ed un servizio igienico al piano primo, non menzionato nella licenza edilizia, ma indicato nell'atto di provenienza come locale soffitta.



Per la regolarizzazione di tali difformità riscontrate risulta necessario presentare presso il Comune di Nerola pratica Cila in Sanatoria, con un costo stimato di circa euro 1.000,00 per la pratica edilizia, ulteriori euro 1.000,00 di sanzione amministrativa, euro 100,00 per i diritti di segreteria, per un importo complessivo di euro 2.100,00.

A tale costo è necessario aggiungere il costo della pratica catastale stimato in euro 500,00.

Risulta inoltre necessario presentare pratica per la regolarizzazione del piano sottotetto, in riferimento alla legge 13/2009 Regione Lazio, o procedere al ripristino con rimozione del servizio igienico, sempre con un costo stimato di circa euro 2.500,00.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta presente in atti certificato di agibilità.

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.

Sono state riscontrate difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso locale soffitta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è ricompreso in condominio, ma non costituito fiscalmente, e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto		90,00 mq	0,50	45,00 mq	H 3.00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				45.00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45.00 mq		

L'unità immobiliare è del tipo box auto in stabile plurifamiliare; adibito a magazzino/laboratorio privato.

Il cespite distinto al sub. 2 è costituito da una porzione di immobile con destinazione box auto, sita al piano terra, con accesso da due portoni carrabili in legno.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano Terra – due locali box auto comunicanti, grotta.

Si specifica che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta presente in atti planimetria catastale.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoni carrabili di accesso in legno vecchio tipo, finiture interne grezze, impianto elettrico di tipo industriale esterno.

Complessivamente il bene si mostra in mediocri condizioni di manutenzione e presenta caratteristiche e finiture di basso livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da 23/04/1970 ad oggi		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 12, Part. 197, Sub. 2 Categoria C6 Cl. 2, Cons 38 mq Rendita € 10.79 Piano terra

Si specifica che in visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alla sig.ra Teofili Alessandrina, ma in forza della sentenza n. 888/2019 del Tribunale di Tivoli il sig. [REDACTED] è stato dichiarato erede della sig.ra e dunque unico titolare del bene oggetto di procedura esecutiva

Si specifica inoltre che in banca dati catastale non risulta presente la planimetria catastale relativa all'immobile oggetto di stima.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	197	2		C6	2	38 mq	-	10.79	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si specifica che in banca dati catastale non risulta presente la planimetria catastale relativa agli immobili oggetto di stima.

Si stimano costi per elaborazione e aggiornamento planimetria catastale per Euro 500,00.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta internamente in mediocre stato di manutenzione; mentre esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene da portoni carrabili di esclusiva proprietà, mentre è presente accesso interno anche dal vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: struttura portante in muratura, copertura parte a falde inclinate con struttura in muratura e parte a terrazza, solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate in mattoni di laterizio, portoni di accesso carrabili in legno, finiture al grezzo, impianto elettrico tipo industriale esterno.

Complessivamente il bene si mostra in mediocri condizioni di manutenzione e con finiture di basso livello.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal Sig.r [REDACTED] detentore dell'immobile senza titolo certificato, fratello dell'esecutato, nonché richiedente il mutuo che ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nerola (Rm) è emerso che l'intero edificio è stato edificato in epoca antecedente al 1967, trattandosi di immobile sito in centro storico.

Per lo stesso immobile a seguito di tali date non risultano rilasciati e/o presenti in atti ulteriori pratiche edilizie.

Si specifica che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta presente in atti planimetria catastale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare pratica presso l'Agenzia del Territorio con un costo stimato in euro 500,00.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta presente in atti certificato di agibilità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è ricompreso in condominio, ma non costituito fiscalmente, e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



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 comfort, 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.

Il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili, presenti nella medesima zona, per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI -Osservatorio Mercato Immobiliare, presso l'Agenzia del Territorio, e con i valori correnti di mercato desunti dalla consultazione di diversi annunci di agenzie immobiliari operanti nella zona e dall'esame di riviste tecniche specializzate in compravendite immobiliari.

Tutte le informazioni desunte risultano allineate alla media del mercato del settore locale per unità immobiliari a destinazione residenziale di tipologia e finiture simili all'immobile oggetto di stima.

In base a quanto emerso in fase di sopralluogo ed a quanto rilevato dai documenti forniti e dalla analisi del mercato non si riscontrano particolari fattori che portino ad evidenziare punti di forza o debolezza che esulino dalla media di quanto emerge dai dati rilevati relativi al settore immobiliare specifico.

Tenuto conto della tipologia del bene, del grado di rifinitura, della posizione, si giudica globalmente l'appetibilità discreta.

Fonti	MIN €/mq.	MAX €/mq.
O.M.I. (*) abitazioni civili	750,00	1.100,00
Altra Fonte	830,00	1.100,00

Dall'analisi dei valori di mercato della banca dati OMI è emerso che i valori per immobili box auto in zona Centrale/Centro Abitato (Corso Umberto I) B1, con caratteristiche simili e posizione simile, si attestano su un minimo di €/mq 450,00 ed un massimo di €/mq 650,00, mentre da analisi dei valori di mercato correnti in zonai valori si attestano da un minimo di €/mq 415,00 ad un massimo di €/mq 550,00.

In base a tali considerazioni ed applicando i necessari coefficienti di ragguaglio si è ritenuto congruo applicare un valore di mercato unitario di €/mq 500,00.

Fonti	MIN €/mq.	MAX €/mq.
O.M.I. (*) box auto	450,00	650,00
Altra Fonte	415,00	550,00



LOTTO 1

Bene N° 1 – Unità immobiliare con destinazione residenziale sita al piano terra, distinta al foglio 12 p.lla 197 sub. 5, con accesso da portone condominiale e scala interna comune.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano Terra – Ingresso su soggiorno, due camere, due bagni, cucina, terrazzo;
- Piano Primo – una camera, disimpegno, bagno.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in edificio plurifamiliare Nerola, Corso Umberto I civ 21 a, piano terra - 1	139.10 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.010,00	100,00%	€ 153.010,00
Valore di stima:					€ 153.010,00

Valore di stima: € 153.010,00

Deprezzamenti

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 10%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	-	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	5.100,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima:

€ 133.119,00 =

€ 133.000,00



LOTTO 2

Bene N° 2 – Unità immobiliare con destinazione box auto sita al piano terra di via dei Lavatoi, distinta al foglio 12 p.lla 197 sub. 2, con accesso da portoni carrabili in legno su Via dei Lavatoi civ 17b.

Si specifica che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima non risulta presente in atti planimetria catastale.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano Terra – due vani comunicanti adibiti a box auto, oltre grotta.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Box auto in edificio plurifamiliare Nerola, Via dei Lavatoi 17b, piano terra - 1	45,00 mq	500,00 €/mq	€ 22.500,00	100,00%	€ 22.500,00
				Valore di stima:	€ 22.500,00

Valore di stima: € 22.500,00

Deprezzamenti

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 10%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	-	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima:

€ 19.800,00 =

€ 20.000,00

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

Castel San Pietro Romano, li 09/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taccheri Silvia

