

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

Creditore Procedente: Monte Paschi di Siena S.p.a.

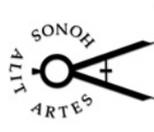
Debitore: Sig. *****

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Tartaro

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania





SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima/Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.....	15



INCARICO

All'udienza del 05/11/2023, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 13/11/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – abitazione di tipo civile in Palombara Sabina (RM) – Via Dell'Acqua Sulfurea n.16, piano T

coordinate GPS: 42.08582204275156, 12.694464648560196

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà su appartamento di tipo civile in villino quadri-familiare sito in Palombara Sabina, Rm, Via Dell'Acqua Sulfurea n.16, piano T, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, un bagno, portico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutato ho richiesto copia uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 16/03/2020 dal Notaio Giampietro Fernando Rosario di Roma rep. n. 17442/13697, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. Il 23/03/2020 ai nn. R.P./R.G.9434/13428, nell'atto ***** C.f.:



Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale totale	Rendita E	Piano
-	17	719	506	-	A/2	2	5,5 vani	Totale 91 mq	468,68	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

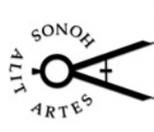
PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

ASSENZA DI SERVITÙ ISTITUITA DI PASSAGGIO, DI POZZO D'ACQUA, SCARICO FOGNARIO E PARCHEGGIO: l'appartamento ha accesso dal terreno agricolo contiguo alla strada comunale partt.720-153 intestato in proprietà a *****, tale terreno ha un vialetto ed un'area pavimentata intorno all'edificio, ma nel rogito notarile del 16/03/2020 del Notaio Giampietro Fernando Rosario di Roma, rep. n. 17442/13697, che ha trasferito il diritto di proprietà dalla Sig.ra ***** all'esecutato, la dante causa non cede alcuna parte comune di tale terreno atto a fungere da accesso per l'appartamento compravenduto, inoltre non viene neppure destinato alcuno spazio atto ad ospitare almeno un'autovettura, stante come, al momento della concessione in sanatoria, che ha consentito anche la mutazione della destinazione dell'uso del locale seminterrato, da rimessaggio agricolo e di mezzi meccanici ad abitazione, non è stata ceduta alcuna area su strada atta al parcheggio (necessaria poiché tale concessione ha costituito *carico urbanistico* per l'aumento degli abitanti sul comparto), ed all'interno della corte, atta al parcheggio privato.





Inoltre nel censimento catastale del fabbricato quadri-familiare non è stata creato alcun subalterno, quale Bene Comune Non Censibile, costituente corte comune con relativo viale, al fine di consentire l'accesso dalla strada comunale a tutte le unità edilizie del fabbricato. Il fabbricato, prima del rogito notarile su menzionato era in proprietà di un unico soggetto, per tale ragione probabilmente tale problematica non era emersa.

Al fine di ponderare la valutazione dell'immobile alla luce di quanto esposto, la scrivente valuterà i costi di **istituzione di servitù giudiziale di passaggio e parcheggio di un autoveicolo**.

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO: il data 30/10/2000 a rogito del notaio Agostino D'Ettore in Roma, i i Sig.ri ***** C.F.: ***** e ***** C.f.: ***** usufruttuari e ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** nudi proprietari vincolano il terreno di ettari 1,50 in località Campanile, confinante con strada comunale proprietà ***** e Fosso Campanile, censito al catasto rustico al foglio 17 partt.48-51-78-79-80-148-149-151-153, detto terreno all'edificanda abitazione colonica, vincolando quest'ultima alle destinazioni assentite in concessione edilizia. (Atto-allegato 2)

VERIFICA DI ALTRI PATTI:

Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

All'appartamento si accede dal civico 16 di Via Dell'Acqua Sulfurea in Palombara Sabina, RM località Cretone, attraverso un vialetto, e trovasi al piano terra di un fabbricato quadri-familiare per civile abitazione. L'appartamento trovasi rialzato di circa 1,30 m dal terreno, attraverso una



scala, infatti, si accede ad un ampio portico, ove è ubicata la porta d'ingresso, oltrepassando tale porta trovasi un soggiorno con angolo cottura dal quale si giunge, procedendo dalla propria destra ad un disimpegno dal quale si aprono tre camere ed un bagno. L'appartamento è in stato di abbandono, con molti segni di degrado; perdite dalla guaina del tetto, che presenta il solo manto bituminoso, danneggiato e sollevato dal supporto, privo del sovrastante manto di tegole, la corte di accesso si presenta pavimentata con cubetti di pietra naturale ma incompleta poiché priva della sigillatura finale, il giardino, è incolto, corte e giardino non fanno parte del lotto in vendita. L'appartamento è predisposto per gli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ovvero l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, acqua sanitaria e luce, ma mancano la riserva di GPL, la caldaia, la centralina, i termosifoni, il quadro ed i frutti dell'impianto elettrico, i vasi sanitari del bagno, alcune finestre non sono montate, inoltre, la posa delle ceramiche del bagno non è eseguito correttamente, i controsoffitti sono danneggiati in più punti. L'appartamento trovasi quindi in condizioni assai carenti, ed allo stato attuale non è abitabile se non prima di diversi lavori di manutenzione e finitura. L'acqua sanitaria è fornita da un pozzo che attinge da sorgente ipogea, di cui la scrivente non ha individuato la collocazione né ha potuto verificarne la funzionalità, l'impianto di smaltimento dei reflui avviene tramite impianto di evapotraspirazione. L'autorizzazione allo scarico dell'unità edilizia è stata concessa con rinnovo quadriennale ed è attualmente scaduta, il rinnovo va effettuato un anno prima della scadenza su citata, attualmente quindi per la riattivazione dell'utenza occorre pagare una sanzione di €400,00 e la quota quadriennale di € 150,00. Occorre allegare certificato di conformità dell'impianto a firma di un tecnico.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'appartamento è rialzato dal suolo, il costo di un monta scale si aggira intorno ad € 4.000,00 salvo bonus statali.

PARTI COMUNI

Fondazione, pozzo, impianto di smaltimento acque reflue per evapotraspirazione ad uso domestico, copertura del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, storico-artistici, vincoli espropriativi di natura urbanistica, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.



In merito ai vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, si rileva che la zona ove sorge il manufatto è compresa nel Piano Territoriale Paesistico Regionale al comparto 7, *zona agraria di valore paesistico*, ma non è interessato dai vincoli dell'articolo 1 della legge 431/85, Legge Galasso, in quanto il distacco dal Fosso Della Fiora risulta essere ampiamente superiore a 150ml previsti quali fascia di rispetto di legge dei corsi delle acque pubbliche, mentre un secondo fosso che trovasi a distanza minore, ovvero il Fosso Campanile, non risulta essere vincolato in quanto declassato, poiché oramai asciutto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato su fondazione a travi rovesce, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. precompresso prefabbricati e pignatte forate in cotto. Balconi e scala a sbalzo, architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera. Tamponature in blocchetti di cemento-pomice.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato e cornici in travertino, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio verniciato e persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari del bagno sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava disabitato ed in stato di abbandono, attualmente nella disponibilità della custodia giudiziaria, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.



La trascrizione del pignoramento data 30/03/2023, atto notificato in data 27/02/2023, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 13/11/2002 rogito Notaio Paolo Coppi in Roma, rep.113465 atto n.13367 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.37677/53440 in data 11/12/2002; nell'atto i Sig.ri ***** C.F.: ***** e ***** C.f.: ***** usufruttuari e coniugi in separazione di beni; ***** C.f.:***** e ***** C.f.: ***** coniugi in comunione legale, ***** C.f.: ***** ***** C.f.:***** coniugi in comunione legale, nudi proprietari, vendono ad ***** C.f.:***** , di stato libero, terreno agricolo in località Campanile, confinante con strada comunale proprietà ***** e Fosso Campanile, censito al catasto rustico al foglio 17 partt.48-51-78-79-151-153-154-80-148-149. **Atto in allegato 3.**

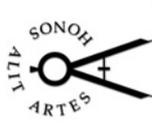
All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

- Il 28/11/2018 a rogito del Notaio Centini Roberto in Roma rep.284844 racc.23614 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.43040/61912 in data 24/12/2018, ***** C.f.:***** , vende alla Sig.ra ***** C.f.:***** intero fabbricato censito al catasto urbano al foglio 17 part.179 subb.501-502-503-504-505-506.
- Il 16/03/2020 a rogito del Notaio Notaio Giampietro Fernando Rosario di Roma rep. n. 17442/13697, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 Il 23/03/2020 ai nn. R.P./R.G.9434/13428, nell'atto ***** C.f.: ***** , acquista per la quota dell'intero in piena proprietà, dalla Sig.ra ***** C.f.:***** appartamento censito al foglio 17 part. 179 sub.506. (Atto-allegato 1)

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 23/23/2020 Registro Particolare 2196 Registro Generale 13429 rep.17443/13689 del 16/03/2020 rogante Notaio Giampietro Fernando Rosario a favore di MPS S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Siena, Piazza Salimbeni n.3 C.f.:00884060526 a carico di ***** C.f.: ***** per E 280.000,00 a garanzia di mutuo di E 140.000,00, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobile sito in Palombara Sabina, Rm, foglio 17 part.719 sub.506
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 30/03/2023, Registro Particolare 12019 Registro Generale 17822, rep.606 del 27/02/2023 a favore di MPS S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Siena, Piazza Salimbeni n.3 C.f.:00884060526 a carico di ***** C.f.: ***** gravante su 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito in Palombara Sabina, Rm, foglio 17 part.719 sub.506

Iscrizioni pregiudizievoli successivi al pignoramento: nessuna.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in zona agricola E1 di PRG comunale, con indice di fabbricabilità 0,03 per l'abitativo e 0,07 per il rimessaggio agricolo, l'area utile per la realizzazione del manufatto, interessa diverse particelle con una superficie complessiva di 1,5 ettari di cui viene ceduta la cubatura con *atto d'obbligo edilizio* (vedasi pag.5-6) tale atto vincola insolubilmente il fabbricato tale terreno, poiché autorizzato come fabbricato strumentale alla conduzione del fondo agricolo.

A seguito del rilascio di quattro condoni edilizi tale edificio viene mutato nella destinazione originaria di fabbricato rurale con annessi in appartamenti per civile abitazione. Si genera così il paradosso dell'inesistenza diritti su parti comuni atte all'accesso agli appartamenti suddetti, al pozzo, allo scarico fognario, l'inesistenza di aree destinate al parcheggio degli autoveicoli poiché, mai istituiti con atto pubblico.

La scrivente ritiene che tale mancanza di diritti sull'area circostante il fabbricato a favore dell'appartamento staggito debba essere regolarizzata, così come già esposto a pag.5-6



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n. 4757 del 25/01/2001 pratica del 18/02/1993 prot. n.2671 come fabbricato rurale, a seguire con Permesso di Costruire in Sanatoria del 14/03/2013 prott. nn. 1600 e 1601 per mutazione della destinazione dell'uso e CILA in sanatoria 24/07/2018 prot. n. 20717 per diversa distribuzione degli spazi interni. Il collaudo statico fu depositato al prot. n. 38670/2011. Agibilità 05/11/2018 prot. n. 28079.

Allo stato attuale l'appartamento è conforme ai titoli concessori rilasciati, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'immobile è di stato legittimo.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali: Immobile non facente parte di condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Lotto Unico:** diritto di piena proprietà su appartamento di tipo civile in villino quadrifamiliare sito in Palombara Sabina, Rm, Via Dell'Acqua Sulfurea n.16, piano T, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, un bagno, portico. Sviluppa una superficie abitativa coperta lorda commerciale di mq 83,00.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Palombara Sabina come segue:

- Foglio 17 part.719 sub.506 categoria A/2 classe 2, consistenza 5,5 vani, sup.cat. tot. 91 mq, rendita € 468,68, Strada Dell'Acqua Sulfurea s.n.c. piano T.

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di



mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area rurale in località Cretone si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree periferiche individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area E3 del Comune di Palombara Sabina, Rm.

Parametri di confronto:

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

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

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

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

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

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, trattasi di area rurale con una buona qualificazione ambientale, a pochi metri dallo stabilimento termale delle Terme Sabine, i servizi essenziali non sono raggiungibili a distanza pedonale. L'appartamento trovasi a 2,7 km dal centro abitato della frazione di Cretone ed a 10,00 km dal centro di Palombara Sabina.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -15% per l'appartamento in quanto è in cattive condizioni manutentive e con finiture mancanti. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione dello scarico fognario e sanzioni ad essa connesse.



Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona E3 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 950,00 E/mq ad un massimo di 1.350,00 E/mq.

A partire dal valore medio rilevato si applicherà il coefficiente riduttivo del -15% per un valore di **977,50 €/mq**, tale valore è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Visto quanto riportato a pag.5-6 la scrivente CTU ritiene opportuno indicare il valore dell'**istituzione giudiziale di servitù** sull'attuale corte del fabbricato, sul viale d'accesso, nonché sull'area destinata alla depurazione dei reflui fognari e sull'area del pozzo, fondo servente le particelle 720-153 di proprietà di terzi estranei alla procedura, con relativo calcolo dell'indennità spettante al fondo servente:

a titolo di indennità a favore del proprietario del fondo servente, per una superficie di circa 3.000,00 mq: a partire dal valore agricolo medio qualità seminativo, valore anno 2022 pari a €33.000,00/ha per una rivalutazione monetaria indice pari a 1,114, si ha un valore di €36.762,00/ha; quindi €3,6762/mq si ha un valore della proprietà pari a € 11.028,60, arrotondando € 11.000,00 (valore equiparabile a servitù perpetua d'uso).

Si aggiungano i costi vivi del giudizio:

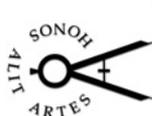
Spese legali: liquidazione giudiziale compenso avvocati in ambito Civile, Artt.1-11 D.M. 55/2014, tabelle 2022 (D.M. n. 147 del 13/08/2022) controversia fino ad €26.000,00; si hanno compensi per € 5.077,00, IVA € 1.116,94, se applicabile, cassa forense € 203,08 per ognuno dei legali delle parti in causa.

Contributo unificato € 237,00, marca da bollo € 27,00, notifica atti giudiziari €20,00.

In sunto, ripartendo i costi così stimati in capo alla sola parte attrice (che potrebbe essere identificata con tutti e quattro gli attuali i proprietari degli appartamenti), si avrebbe un costo totale di circa €5.681,02, fatta salva la possibilità di accordo stragiudiziale con costi inferiori, mentre l'indennità spettante al fondo servente è pari a €11.000,00; per un totale di €16.681,02 da ripartirsi per le quattro unità edilizie dell'immobile ovvero € 4.170,25 ciascuna unità.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:





Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	91,00	977,50	88.952,50	100	88.952,50
Parziale					88.952,50
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					80.057,25
Costo istituzione giudiziale di servitù					-4.170,26
Costo regolarizzazione autorizzazione allo scarico					-550,00
Valore di stima:					€ 75.337,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

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

Tivoli, li 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Atto d'obbligo edilizio
- ✓ N° 3 Titolo ultra-ventennale - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto unico: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su diritto di piena proprietà su appartamento di tipo civile in villino quadri-familiare sito in Palombara Sabina, Rm, Via Dell'Acqua Sulfurea n.16, piano T, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, un bagno, portico. Sviluppa una superficie abitativa coperta lorda commerciale di mq 83,00.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Palombara Sabina come segue:

- Foglio 17 part.719 sub.506 categoria A/2 classe 2, consistenza 5,5 vani, sup.cat. tot. 91 mq, rendita € 468,68, Strada Dell'Acqua Sulfurea s.n.c. piano T.

Confina con foglio 17 part.719 sub.505 del catasto fabbricati, part. 720 del catasto rustico su tre lati, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Palombara Sabina, Rm, Via Dell'Acqua Sulfurea n.16, piano T Coordinate GPS: 42.08582204275156, 12.694464648560196		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie abitativa lorda	83,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in stato di abbandono, con molti segni di degrado; perdite dalla guaina del tetto, che presenta solo il solo manto bituminoso, danneggiato e sollevato dal supporto, privo del sovrastante manto di tegole, la corte di accesso si presenta pavimentata con cubetti di pietra naturale ma incompleta poiché priva della stuccatura finale, il giardino, è incolto, corte e giardino non fanno parte del lotto in vendita. L'appartamento è predisposto per gli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ovvero l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, acqua sanitaria e luce, ma mancano la riserva di GPL, la caldaia, la centralina, i termosifoni, il quadro ed i frutti dell'impianto elettrico, i vasi sanitari del bagno, alcune finestre non sono montate, inoltre, la posa delle ceramiche del bagno non è eseguito correttamente, i controsoffitti sono danneggiati in più punti. L'appartamento trovasi quindi in condizioni assai carenti, ed allo stato attuale non è abitabile se non prima di diversi lavori di manutenzione e finitura.		
Descrizione:	Lotto Unico: all'appartamento si accede attraverso un vialetto, al piano terra di un fabbricato quadri-familiare per civile abitazione. L'appartamento trovasi rialzato di circa 1,30 m dal terreno, attraverso una scala, infatti, si giunge ad un ampio portico, ove è ubicata la porta d'ingresso, oltrepassando tale porta si giunge ad un soggiorno con angolo cottura dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad un disimpegno, dal quale si aprono tre camere ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.		



