

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 129/2023

ASTE GIUDIZIARIE®  
Perizia C.T.U.

ASTE GIUDIZIARIE®

### Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

ASTE GIUDIZIARIE®

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

PURPLE SPV SRL,  
CF: 04846340265

Rappresentato:

dall' Avvocato ALESSIO GIORNETTI,  
CF: GRNLSS75R22H501U,  
PEC: alessiogiornetti@ordineavvocatiroma.org

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

• CONTROPARTE (Debitore):

Eredità giacente signori

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Rappresentati in persona del curatore p.t. Avv. L. Pallotta, CF: PLLLRD66R23A462U  
avv.leonardopallotta@legalmail.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

## RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione;
2. Dati catastali ed individuazione dei confini;
3. Descrizione stato dei luoghi;
4. Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
5. Identità dei debitori e titolo di proprietà;
6. Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
7. Computo superfici;
8. Criteri estimativi adottati e stima;
9. Congedo esperto.



Ufficio Esecuzioni immobiliari

Dott. LUPIA FRANCESCO

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 50/2023

Su istanza di **PURPLE SPV SRL**, rappresentata e difesa dall' Avvocato **ALESSIO GIORNETTI**,

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta **Arch. Di Cola Viviana** nata a Colferro il 29/01/1979, C.F. DCLVVN79A69C858A, P. IVA. n.10346001000 iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Roma n. d' ordine 18146, con studio professionale in Labico (Rm), P.zza della Libertà n.16, 00030

**AVENDO RICEVUTO**

In data 05/03/2024 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Francesco Lupia*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto (**ALLEGATO 1**), con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. in Comune di Mentana, Via delle Molette n. 169:

- appartamento posto al piano terra e quarto distinto al NCEU di quel Comune al Foglio 25 Particella 568 sub 5-6 graffati;

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

**Arch. Viviana Di Cola**

Piazza della Libertà 16  
00030 Labico (RM)

Tel: 06/83903585 ---339/8695176

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

Tramite fascicolo RGE 129/2023 disponibile presso la Cancelleria del tribunale di Tivoli-Sezione Esecuzioni immobiliari e sul portale telematico ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

**ALLEGATO 1.** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita ed elenco quesiti espressi dal Giudice;

**ALLEGATO 2** Documentazione urbanistica

**ALLEGATO 8.** Atto di proprietà

### DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito nel Comune di Mentana (RM) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Fabbricato sito in Mentana (RM), Via via delle Molette n. 169, distribuito su livello terra ed interrato con corte annessa.
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 25 Particella 568, sub 5-6 graffati.

### PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 1) Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima
- 2) Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche (**ALLEGATO A**)

- **A1.** Visura Storica Immobile

- **A2.** Planimetria catastale

- 3) Acquisizione presso gli Uffici tecnici del Comune di Mentana dei seguenti Documenti riferiti all'immobile pignorato:

- **ALLEGATO C1**



4) Sopralluogo dell'immobile, con rilievo fotografico

5) Invio Relazione alle parti e al Custode del Procedimento così come stabilito dall'Ill.mo Giudice, in previsione dell'udienza del 25/02/2025



**AEROFOTOGRAMMETRIA**

ortofoto reperita dal web sul sito google earth.



ASTE  
GIUDIZIARIE

Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in Mentana (Rm), via delle Molette n. 169, censito presso il N.C.E.U. Foglio 25 particella 568 sub 5-6, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 129/2023 e ubicato al piano terra e interrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**1. DATI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI**  
(Quesito 1)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

- a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:
- Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio).
  - "Descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Come da indagini catastali, i beni pignorati risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al **Foglio 25 particella 568, sub 5-6**, di piena proprietà eredità giacente signori

**Foglio 25 part. 568 sub 5-6. Fabbricato P. Terra ed interrato.**

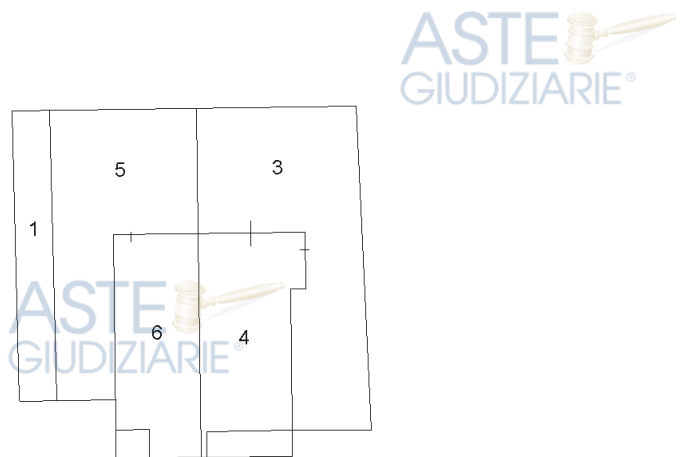
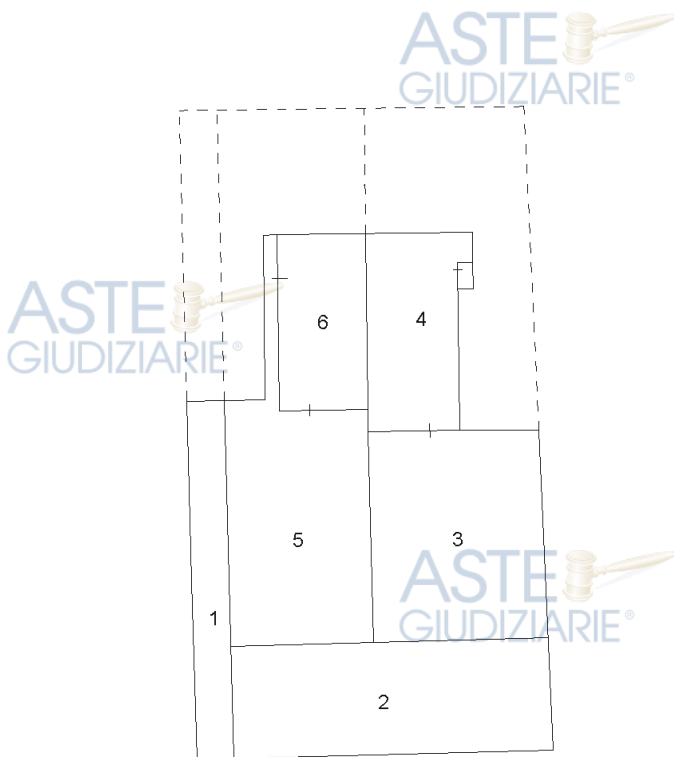
- Categoria: A/7 Abitazione in villino.

**STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA**



PIANO TERRA

PIANO INTERRATO



----- proiezione corte piano interrato

La particella 568 SUB 5-6  
confina:

A NORD- EST: con la particella  
570

A SUD- EST: con la  
particella 568 sub 3-4

A NORD- OVEST: con la  
particella 568 sub 1 e strada via  
delle Molette

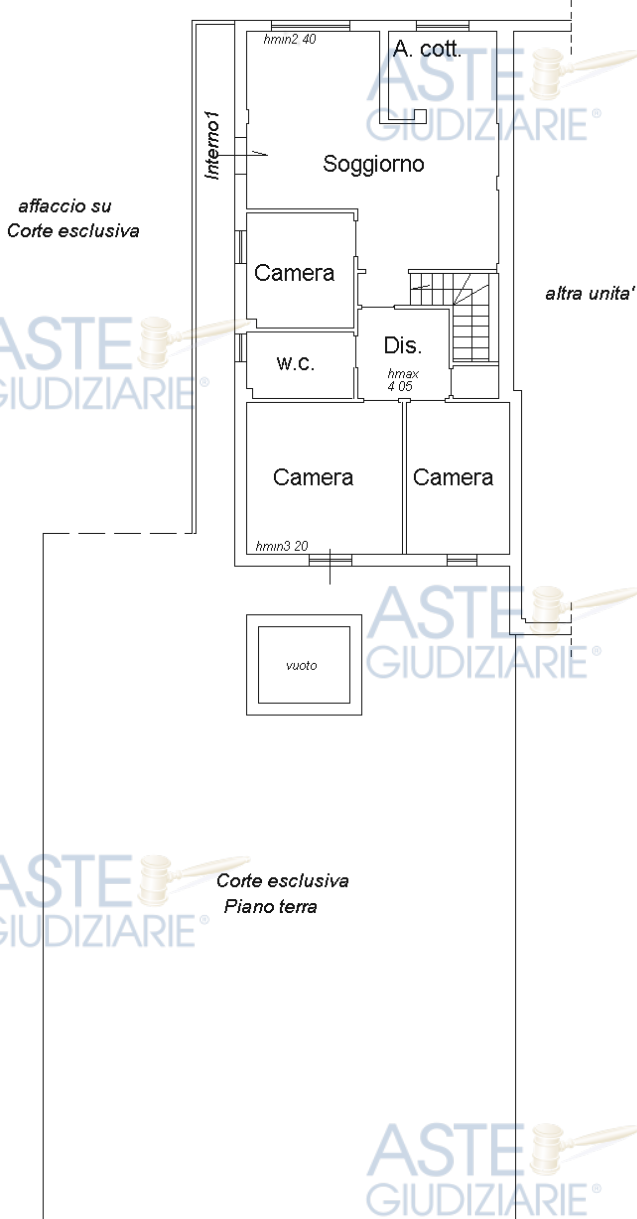
A SUD-OVEST: con particella 568 sub 2-3

# PIANO TERRA

hmedia = 3 20

Interno 1

affaccio su  
Corte esclusiva



# PIANO INTERRATO

h = 2 80

Corte esclusiva  
Piano interrato



**FG. 25 PART. 568 sub 5-6 (Appartamento piano terra e interrato)**

- Categoria: Appartamento in edificio bifamiliare

**2. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**

**(Quesito 2)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

b) Sommara descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Il fabbricato distinto al foglio 25 part. 568 sub 5-6, è accessibile da Via delle Molette n. 169, in zona collinare a pochi minuti dal centro storico del Comune di Mentana, in una zona prettamente residenziale. Trattasi di porzione di bifamiliare in un quartiere prettamente residenziale di villini.

L'edificio si suddivide in piano terra e interrato principalmente su un lato, accessibile dalla strada di via delle Molette n. 169. Ha una corte esterna antistante e sulla parte posteriore con vista panoramica sulle colline di Montecelio, Sant'Angelo Romano e Monteflavio.

L'immobile risulta essere per i diritti di piena proprietà dei Sig.ri

in comunioni di beni. **(ALLEGATO 8)**

L'immobile è in discreto stato di conservazione nonostante il completo stato di abbandono.

**3. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

**(Quesito 3)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò

considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L’immobile risulta attualmente disabitato.

Lo stesso è stato acquistato in comunione di beni dai coniugi Sig.

con atto del 16/11/2006 Pubblico ufficiale CARLO PENNAZZI CATALANI

Sede Piazza Cairolì n. 37 Velletri (Rm) Repertorio n. 53473 - COMPRAVENDITA Registrato a Velletri il 20.11.2006 n. 2439 e trascritto a Roma 2 il 21.11.2006 al n. 4551 form. , n. 77251 d’ord.(ALLEGATO 8).

L’immobile è pervenuto a tramite atto di acquisto del terreno in data 26.02.2003 a rogito Notaio CASERTANO di Guidonia Montecelio, registrato a in formalità edificando a sua completa cura e spese il fabbricato.

#### 4. IDENTITA’ DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA’

(quesito 4-5)

Il Giudice dell’esecuzione dispone che l’Esperto:

- d) Esistenza di 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;
- e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all’acquirente;

L’immobile è costituito in condominio. Le spese relative all’esercizio 2024 ammontano ad € 3.035,00, nello stesso viene esplicitato che “Ad oggi risultano scadute rate pari a 2.766,49 Euro”. Il totale delle spese arretrate risulta pertanto € 5.801,49.

Non risultano vincoli storico artistici sull’immobile.

Da P.T.P.R. risulta ricadente in “Paesaggio Agrario di Valore” per la Tav.A .

**5. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

**(quesito 6)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso:

- Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- Potenzialità edificatorie del bene
- Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

L'immobile, come risulta dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Mentana e, come viene riportato nell'atto di proprietà, è stato edificato su terreno agricolo, come fabbricato agricolo con concessione edilizia n. 191 del 14/12/2000. **(ALL K e)**. Successivamente viene presentata una D.I.A. (denuncia di inizio attività) del 30.09.2002 n. 15452 per modifica del tetto con semplificazione a due falde al posto di quattro e variazione posizione aperture. **(ALL W)** e successiva integrazione in data 25.11.2002 n. 18568 **(ALL Y)** per motivi statici viene realizzata una fondazione più profonda fino a 4.00 metri per appoggiarsi su terreno consistente.

Il 23.12.2006 viene presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 in data 24.06.2004 prot. 12552 **(ALL Z)** relativa alla definizione degli illeciti edilizi per trasformazione di edificio agricolo in civile abitazione e locale interrato con perizia giurata, relazione di idoneità statica e copia di bollettini relativi a oneri di oblazione.

Dalla perizia giurata allegata alla domanda di sanatoria vengono dichiarati i locali per cui si richiede la sanatoria:

piano terra:

- mq 55,50 per cambio destinazione d'uso da agricolo a residenziale
- aumento superficie per mq 30,50

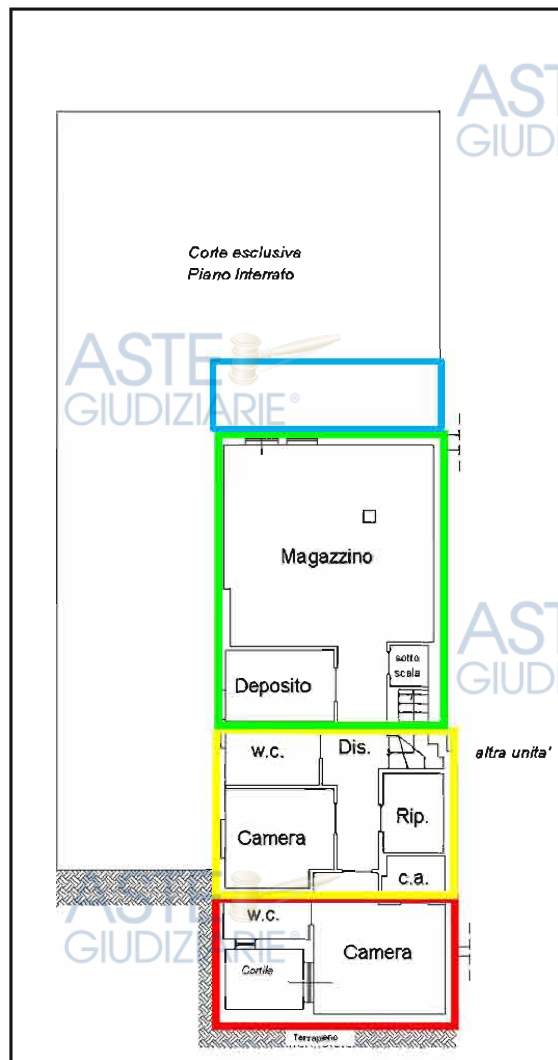
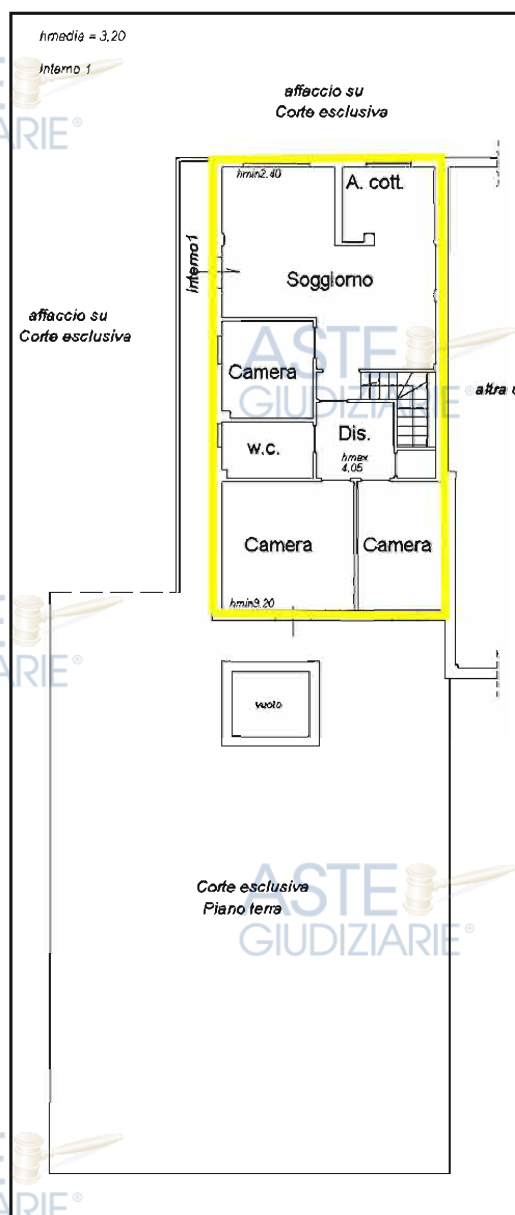
piano interrato (seminterrato):

- aumento sup. residenziale per mq 32,00
- aumento sup. per locale cantina mq 59,00.

Gli uffici tecnici del Comune di Mentana non hanno mai rilasciato la concessione in sanatoria.

Nell'atto notarile di acquisto dal Sig. \_\_\_\_\_ viene dichiarato dalla parte venditrice che relativamente alle oblazioni le stesse sono state pagate per intero dettagliando i bollettini eseguiti e pertanto si renderebbe necessaria l'espressione di parere favorevole dell'Ente preposto per il rilascio della concessione in Sanatoria.

Dalla documentazione ricevuta dal Comune in cui vengono dichiarate le superfici per le quali viene richiesta la sanatoria, e lo stato dei luoghi, come da planimetria catastale si evince ad ogni modo una parte di ampliamento per circa mq 26,00 (in rosso) non contemplata nella sanatoria secondo le superfici dichiarate nella perizia giurata e dal richiedente, nel locale interrato che si è provato a ricostruire planimetricamente:



Inoltre, è presente una cucina in corrispondenza del locale deposito nel piano seminterrato e un porticato in legno di circa mq 18,00. Le spese di ripristino della regolarità edilizia sono stimate intorno ad € 5.00,00 per chiudere la sanatoria in essere, e per ripristinare le difformità relative all'ampliamento

del piano interrato e portico in legno del piano afferente per i quali andrà redatto, concordandolo con l'ufficio tecnico del Comune di Mentana, una pratica edilizia art. 36/37 DPR 380/2001.

Non è presente presso gli Uffici il certificato di agibilità.

## 6. COMPUTO METRICO

### (Quesito 7)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

Superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici), e illustrazione dettagliata come da **(ALLEGATO B)**

#### - **Piano terra**

- Soggiorno mq 27,90
- A. cottura: 6,40 mq
- Camera 1: mq 8,00
- Bagno: 4,60 mq
- Dis.: 7,40 mq
- Camera 2: 15,40 mq
- Camera 3: 9,70 mq

Mq netti mq 79,40

Mq lordi mq 100,75

- **Piano interrato non residenziale:**

- Magazzino mq 36,80
- Deposito e sottoscala: 12,84 mq

Mq netti mq 49,95

Mq lordi mq 59,58

- **Piano interrato residenziale:**

- Camera 1: mq 9,40
- Bagno: 5,14 mq
- Dis.: 6,70 mq
- Ripostiglio: 4,00 mq
- cabina armadio: 2,50mq
- Camera 2: 14,75 mq
- Wc 2: 3,74 mq
- Cortile interno: 4,30 mq

Mq netti mq 50,47

Mq lordi mq 60,25

Portico di mq 18,00 c.ca

**7. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

**(Quesito 8-9)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;



**INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

1. Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Verifica di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Borsino immobiliare.

Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

La banca dati delle quotazioni immobiliari ha espresso, invece, una stima sulla reale consistenza metrica del bene; un valore unitario, frutto di una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico di analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza valutazione si è ulteriormente tenuto conto di fattori connaturali all'immobile e all'ambiente in cui è radicato come:

- La posizione relativamente centrale del fabbricato rispetto il centro abitato nonché la giacitura del terreno in posizione di pianura;
- Lo stato reale dell'immobile, le finiture, il grado di manutenzione.

Dalle tre valutazioni si è ottenuto il seguente risultato:

**1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona**

Valore di mercato per immobili con età di realizzazione dai 20 ai 40 anni in buono stato di conservazione in zona Via delle Molette n. 169

in Mentana (Rm), per abitazioni isolate da ristrutturare:

**€/mq 1.600,00**

Valore allo stato dei luoghi del compendio immobiliare:

**€/mq 1.600,00 x sup. commerciale mq 185,00 = € 296.000,00**

**FRONTE NUOVA**  
**VIA DELLE MOLETTE, 169, 00013 FRONTE NUOVA RM, ITALIA**  
**Zona TOR LUPARA SANTA LUCIA LE MOLETTE CERQUETTA**

**DATI IMMOBILE**

1 di 185 Mq Commerciali

Tipologia villa

Civile (medio di zona)

Condizioni interne

Buono stato

Livelli villa

Su 2 livelli

Mq coperti

95

Mq seminterrati

63

Mq cantina

59

Mq box

0

Mq porticati

18

Mq giardino

395

Mq terrazzo

0

**VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE**

Euro  
156.515,00  
Valore  
minimo

Euro  
203.948,00  
Valore  
medio

Euro  
251.382,00  
Valore  
massimo

### 3. Valutazione Agenzia Delle Entrate

**Val OMI MIN = € 1.200,00**

**Val OMI MAX = € 1.800,00**

Secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)**

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

**Valore normale = € 1.200,00 + (1.800,00 - 1.200,00) x K**

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

$K_1$ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
$K_2$ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

$$K = (0 + 3 \times 0,1) / 4 = 0,075$$

**Valore normale = € 1.200,00 + (1.800,00 - 1.200,00) x 0,075 = €/mq 1.245,00**

$$\text{€/mq } 1.245,00 \times \text{mq } 185,00 = \text{€ } 230.325,00$$



**MEDIA DEI TRE VALORI DI MERCATO CONSIDERATI DEL TOTALE**

$(€ 296.000,00 + € 251.382,00 + € 230.325,00) / 3 = € 259.235,00$

$€ 259.235,00 - € 5.000,00$  (spese ripristino reg. edilizia)  $- € 5.801,49$  (spese condominiali)  $= € 248.434,20$

**Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.**

$€ 248.434,20 - 10\% = € 223.590,80$  (Prezzo a base d'Asta)

**8. CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Labico, 10/10/2024

**Il C.T.U.**

**Arch. Viviana Di Cola**