

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV SRL

ROMA

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 13.10.2004, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.10.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo Scalo (RM) – località Pantano, Via Salaria n. 108, scala D, interno 8, piano 3.

La costruzione di maggior consistenza in cui ricade l'immobile staggito risulta unico fabbricato destinato ad un centro commerciale, uffici e abitazioni direzionali. Il piano terra è destinato a negozi; il Piano primo e secondo ad uffici in numero 12 per piano; nel piano terzo ci sono 12 abitazioni. La copertura è a terrazza.

Il bene staggito si trova al piano terzo nella scala D. Ogni corpo scala disimpegna 3 appartamenti per piano, tutti serviti da ascensori. L'accesso avviene su Via Salaria al n. civico 108 all'interno di un'area condominiale destinata ad area di sosta pubblica.

L'appartamento, esposto lato Nord, è così suddiviso: ingresso, cucina, due servizi igienici, tre camere da letto, altezza di piano 2,80 m. La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 121 mq.

La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica, colore marrone.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno.

I serramenti interni sono in legno senza vetrocamera, quelli esterni sono avvolgibili; tutto di scadente finitura e stato manutentivo.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di ceramica; scarsissimo è il livello igienico e manutentivo.

L'impianto termico è a gas con radiatori verticali, alimentato da una caldaia a gas posta sul balcone, in disuso, non funzionante.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile. Gli impianti (elettrico, idraulico) sono in esercizio.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento risulta piuttosto scadente; si rilevano ampie zone del soffitto soggette ad umidità/muffa.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo Scalo (RM) – località Pantano, Via Salaria n.108, scala D, interno 8, piano 3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dal certificato anagrafico reperito presso il Comune di Monterotondo (Rm) in data 04.11.2024 risulta risiedere in Monterotondo (Rm) in Via Salaria n. 108, scala D int.8; in data 13.06.2025 risulta risiedere in Roma in Via Serravalle di Chienti n. 30, int.3.

A la quota di 95/100 dell'intera proprietà, e ad la quota di 5/100 della piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 13/05/2008 repertorio n. 149/125. notaio Polizzano Monica, trascritto presso Roma 2 il 15/05/2008 nn. 16450 di formalità da potere di

Nell'atto di proprietà ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni mentre di essere celibe.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta atto di compravendita a rogito dott. Gasparini Alessandro del 30/10/2007 rep. 3359/1394 trascritto presso Roma 2 il 17/11/2007 al n. 43907 di formalità.

Nel 18/04/2003 al nn. 11584 di formalità è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30/11/2001 rep. 290 a favore di S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL contro I.N.P.D.A.P..

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 95/100)

- (Proprietà 5/100)

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

- (Proprietà 95/100)
- (Proprietà 5/100)

CONFINI

L'immobile confina lato Ovest con immobile Int. 7 (catastalmente censito al Foglio 24, Particella 219, subalterno 37) proprietà Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti locali; lato Est con immobile Int. 9 (catastalmente censito al Foglio 24, Particella 219, Subalterno 39) proprietà Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti locali.

CONSISTENZA

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

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi sono conteggiati al 35%

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

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.3	Ingresso	ingresso	9	8,1	1,00	9
	Camera n.1	camera	27	22,6	1,00	27
	Cucina	cucina	11	8	1,00	11
	Servizio igienico 1	servizio igienico	4,5	3,1	1,00	4,5
	Ingresso zona notte	ingresso	67	6,7	1,00	7
	Servizio igienico 2	servizio igienico	7,8	6,3	1,00	7,8
	Camera n.2	camera	16	13,7	1,00	16
	Camera n.3	camera	26,5	21,2	1,00	26,5
	Balcone	balcone	12	34	0,35	12
Superficie commerciale Abitazione						121

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/11/2002		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 219, Sub. 38 Categoria A2
Dal 21/11/2002 al 30/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 219, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 837,95 Piano 3
Dal 30/10/2007 al 13/05/2008		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 219, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 837,95 Piano 3

Dal 13/05/2008 i titolari catastali sono
Presentazione planimetria: 05/02/2003, prot. n. 93526.
Pubblicazione della superficie d'impianto: 09/11/2015.

corrispondenti a quelli reali.

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

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



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	219	38		A2	3	5,5	108 mq	837,95 €	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	219										

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente tranne per lievi difformità (v. *Regolarità edilizia*) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta un mediocre stato conservativo. L'igiene dei servizi igienici è scadente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni rimarranno gli spazi esterni pertinenziali dei beni nonché le scale interne condominiali e l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore : dalla sua famiglia anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2001 al 30/10/2007		Decreto di trasferimento immobili a società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA	30/11/2001	290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/04/2003	17331	11584
Dal 30/10/2007 al 13/05/2008		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gasparini Alessandra	30/10/2007	3359	1394
Dal 13/05/2008		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/11/2007	86537	43907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Polizzano Monica	13/05/2008	149	125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/05/2008	29323	16450
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 15/05/2008
Reg. gen. 29324 - Reg. part. 6356
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Polizzano Monica
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 150
N° raccolta: 126
Note: Annotazione n.2633 del 15/05/2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA).
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 21/09/2018
Reg. gen. 44648 - Reg. part. 7753
Quota: 95/100
Importo: € 202.023,96
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.011,98
Rogante: Agenzia delle entrate
Data: 18/09/2018
N° repertorio: 12726
N° raccolta: 9718
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 02/10/2019
Reg. gen. 48065 - Reg. part. 8627
Quota: 95/100
Importo: € 62.630,72
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.315,36
Rogante: Agenzia delle entrate

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 16/05/2024
Reg. gen. 26646 - Reg. part. 19712
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV SRL
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 30/05/2024
Reg. gen. 29544 - Reg. part. 21839
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV SRL
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Rettifica a trascrizione n. 19712 del 2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima, sito nel Comune di Monterotondo (Rm) ricade nel PRG in zona B6.

Nel PTPR – Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio insediativo – paesaggio degli insediamenti urbani;

Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI – Vincoli ricognitivi di Piano – Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipizzati;

Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI – Aree Urbanizzate.



SIG – Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 22/05/2025 si sono reperiti le seguenti pratiche edilizie:

- **LICENZA EDILIZIA n. 39/74 del 09.01.1975;**
- **VARIANTI del 08.03.1983 e del 29.09.1983 (alla Licenza Edilizia n. 39/74) per ampliamento;**
- **Permesso di Abitabilità** rilasciato il 05.03.1984;

Gli immobili risultano **conformi** ai titoli edilizi.

Per completezza, si rileva che la pianta catastale agli atti presenta delle piccolissime difformità rispetto al progetto di cui ai titoli edilizi suddetti e alla situazione di fatto; si consiglia l'aggiornamento della pianta catastale, con un costo stimato in circa € 800,00 comprensivo del costo di un professionista.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 118,00.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.614,77.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo Scalo (RM) – località pantano, Via Salaria n.108, scala D, interno 8, piano 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 219, Sub. 38, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 219.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 1.200/mq) e massimo (€ 1.800/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo in zona E2/Suburbana,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 1.425/mq e massimo di € 1.704/mq,

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

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

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

e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di **1.400,00 €/mq**, considerato un indice riduttivo (- 0,20) per lo scarso stato manutentivo dell'immobile, consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 1.120,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 121 mq**

Il **valore di stima** del LOTTO UNICO risulta essere:

€ 135.500,00

(euro centotrentacinquemilacinquecento/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi e dalla decurtazione delle quote condominiali insolute relative all'ultimo biennio di esercizio pari ad **€ 2.614,77** e del costo per l'aggiornamento della pianta catastale di **€ 800,00**, il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 119.000,00

(euro centodiciannovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterotondo Scalo (RM) - Via Salaria n.108, scala D, interno 8, piano 3.	121 mq	1.120 €/mq	€ 135.500	100,00%	€ 135.500
Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					€ 119.000

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.

Palestrina, li 18/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1: Documentazione allegata alla perizia di stima
- ✓ N° 2: Foto - Reportage fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo Scalo (RM) – località Pantano, Via Salaria n.108, scala D, interno 8, piano 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 219, Sub. 38, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 219.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: civile abitazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterotondo Scalo (RM) – località Pantano, Via Salaria n.108, scala D, interno 8, piano 3.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 219, Sub. 38, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 219		
Stato conservativo:	L'appartamento presenta un pessimo stato conservativo. L'igiene dei servizi igienici è del tutto scadente.		
Descrizione:	Appartamento sito in Monterotondo Scalo al piano terzo di un edificio, servito da ascensori, destinato in parte a negozi (P.T.), uffici ed abitazioni. Superficie commerciale abitazione: 121 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia anagrafica.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 15/05/2008
Reg. gen. 29324 - Reg. part. 6356
Quota: 1/1
Importo: € 375,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250,00
Rogante: Polizzano Monica
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 150
N° raccolta: 126
Note: Annotazione n.2633 del 15/05/2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA).
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 21/09/2018
Reg. gen. 44648 - Reg. part. 7753
Quota: 95/100
Importo: € 202.023,96
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.011,98
Rogante: Agenzia delle entrate
Data: 18/09/2018
N° repertorio: 12726
N° raccolta: 9718
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 02/10/2019
Reg. gen. 48065 - Reg. part. 8627
Quota: 95/100
Importo: € 62.630,72
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.315,36
Rogante: Agenzia delle entrate
Data: 01/10/2019
N° repertorio: 16117
N° raccolta: 9719

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 16/05/2024

Reg. gen. 26646 - Reg. part. 19712

Quota: 1/1

A favore di PRISMA SPV SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a trascrizione**

Trascritto a Roma 2 il 30/05/2024

Reg. gen. 29544 - Reg. part. 21839

Quota: 1/1

A favore di PRISMA SPV SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica a trascrizione n. 19712 del 2024.

