

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 243/2025 R.G.E.I.
Giudice: DOTT. MARCO PIOVANO. Avv. CATERINA SORGENTE
BANCA DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA SRL
contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in MENTANA (RM) Via Tagliamento 12/F (località Mattonata)



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	3
ELENCO ALLEGATI.....	4
SCHEDA SINTETICA.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
RELAZIONE DI STIMA	5
IDENTIFICAZIONE.....	5
STATO DI POSSESSO	7
DESCRIZIONE	7
REGOLARITA' CATASTALE.....	8
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	8
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	8
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	9
SPESE CONDOMINIALI	9
PRESENZA DI RIFIUTI	9
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
VALORE	9
VALORE DI MERCATO	9
VALORE IN VENDITA FORZATA	11
FORMAZIONE DI LOTTI.....	11
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	11
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	112
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	12
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	13
CONCLUSIONI.....	14



1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando **al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti** senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte,

l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità **in favore del debitore**, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e **a favore di uno dei danti causa del debitore**, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune:**
 - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
 - f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
5. **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dall'art. 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;
6. accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale**:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).
Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
9. predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- 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.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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;

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" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. 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
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla 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)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

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.);

- indicazione delle spese condominiali insolute nel biennio;
 - 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- 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;

10. eseguire almeno nr. 15 fotografie dei manufatti e delle aree (5 scatti dell'esterno e 10 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima. Nello svolgere tale attività il perito dovrà avvalersi di un fotografo professionista, scelto dallo stesso CTU. La spesa autorizzata viene forfettariamente indicata in euro 100,00, salvo casi eccezionali (fabbricati di vasta estensione, pluralità di fabbricati o altro), per i quali la spesa dovrà essere autorizzata dal GE. Il costo del reportage fotografico verrà anticipato dal CTU ed inserito nell'istanza di liquidazione.

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25. senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non

ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

14. **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
15. **partecipare all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Documentazione Catastale	74
2	Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2025 - 1 semestre	1
3	Documentazione fotografica	25
4	Certificati Anagrafici	5
5	Provenienza	46
6	Documentazione Urbanistica	44
7	Regolamento Condominio e Posizione Debitoria	30
8	Stato di Fatto	1
	Tot. Pag. allegate	226
	Tot. Foto	25

SCHEMA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Via Tagliamento 12/F (località Mattonata)
- 2) Dati catastali e tipologia beni: Beni ad Uso Residenziale distinti al CF al:
Foglio 14 - Particella 1907 – Subalterni 9/15,53,54/89;
- 3) Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli del bene oggetto di pignoramento;
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: Piena proprietà 1/1;
- 5) Stato di Possesso: Occupato, debitore e familiari;
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: NO
- 9) Regolarità Urbanistica: NO
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: SI
- 14) Valore di Mercato: 168.001,50 €
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 148.000,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, non più valido

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 06/10/2025 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati del comune di Mentana, la planimetria degli immobili oggetto di perizia, meglio identificati con Foglio 14 - Particella 1907 – Subalterni 9/15,53,54/89;
- In data 03/11/2025 la scrivente ha ottenuto copia del titolo di proprietà dalla Conservatoria dei registri immobiliari;
- In data 01/12/2025 la scrivente ha ottenuto dall'Area Tecnica del Comune di Mentana i titoli autorizzativi relativi agli immobili siti in Via Tagliamento n. 12/F;
- In data 14/10/2025 la scrivente ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mentana il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 13/11/2025 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Caterina Sorgente presso i luoghi oggetto di perizia ma non è stato possibile effettuare il sopralluogo per assenza dell'esecutato;
- In data 01/12/2025 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Caterina Sorgente presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo;
- In data 09/03/2026 la scrivente ha ottenuto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 10/03/2026 la scrivente ha ottenuto copia del Certificato relativo all'inesistenza degli usi civici sulla particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dal seguente gruppo di immobili:

Bene 1_ Appartamento posto al piano T distinto con i subb 9/15;

Indirizzo: VIA TAGLIAMENTO 12/F Lotto 1 Edificio B Scala U Interno 3 Piano T
Comune di MENTANA (RM);
Tipo Catasto: Fabbricati
Classe/Tipologia: (A2) Abitazioni di tipo civile;

Bene 2_ Locale Cantina posto al piano S1 distinto con sub 53;

Indirizzo: VIA TAGLIAMENTO 12/F Lotto 1 Edificio B Scala U Interno 1 Piano S1
Comune di MENTANA (RM);
Tipo Catasto: Fabbricati
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito;

Bene 3_ Box auto posto al piano S1 distinto con i subb 54/89;

Indirizzo: VIA TAGLIAMENTO 12/F Lotto 1 Edificio B Scala U Interno 2 Piano S1
Comune di MENTANA (RM);
Tipo Catasto: Fabbricati
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse;

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Il compendio pignorato risulta essere confinante come segue:

1. Bene 1_ confina con vano scala B, interni 2,4, corte condominiale;
2. Bene 2_ confina con boxes interni 2,3, terrapieno, sub 88;
3. Bene 3_ confina con cantina interno 1, box interno 3, sub 4;

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Mentana (RM)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Bene 1

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	14	1907	9 15	A/2	3	4 vani	Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 60 m²	Euro 444,15

CRONISTORIA CATASTALE dal dal 28/02/2014

Foglio	Particella	Sub
14	1907	9 15

Bene 2

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	14	1907	53	C/2	6	8 m²	Totale: 10 m²	Euro 8,68

CRONISTORIA CATASTALE dal dal 28/02/2014

Foglio	Particella	Sub
14	1907	53

Bene 3

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	14	1907	54 89	C/6	5	22 m²	Totale: 22 m²	Euro 15,91

CRONISTORIA CATASTALE dal dal 28/02/2014

Foglio	Particella	Sub
14	1907	54 89

La **part. 1907** è stata originata con FRAZIONAMENTO del 19/03/2013 Pratica n. RM0218865 in atti dal 19/03/2013 (n. 218865.1/2013) dalla **part. 1686** a sua volta originata con FRAZIONAMENTO del 15/02/2008 Pratica n. RM0078198 in atti dal 15/02/2008 (n. 78198.1/2008) dalla **part. 793**; La **part. 1907** a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/03/2013 Pratica n. RM0218865 in atti dal 19/03/2013 ha incorporato la **part. 1909** originata con FRAZIONAMENTO del 19/03/2013 Pratica n. RM0218865 in atti dal 19/03/2013 dalla **part. 1677** a sua volta originata con FRAZIONAMENTO del 15/02/2008 Pratica n. RM0078198 in atti dal 15/02/2008 dalla **part. 445**;

La **part. 445 (ex 445/a)** in seguito alla Variazione del 15/02/2008 Pratica n. RM0078198 in atti dal 15/02/2008 ha incorporato le **part. 790 (ex 44/c)** e **part. 792 (ex 444/b)**;

La **part. 793 (ex 445/b)** in seguito alla Variazione del 15/02/2008 Pratica n. RM0078198 in atti dal 15/02/2008 ha incorporato la **part. 791 (ex 44/d)**;

STATO DI POSSESSO

Gli immobili distinti al CF al Fg 14 p.IIIa 1907 subb 9/15,53,54/89, alla data del sopralluogo, risultavano essere occupato dai sig.ri:

- 1.
- 2.
- 3.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare denominato "PARCO DEGLI ULIVI", sito in Comune di Mentana (RM) - località "Mattonata" edificato sul "Lotto 1" del Piano di Lottizzazione Convenzionata, avente accesso da Via Tagliamento n. 12/F, e precisamente dell'Edificio "B"; Il compendio pignorato risulta essere così composto:

-Appartamento posto al PT e distinto con interno 3B composto da soggiorno con AC, 2 camere, bagno, loggia e terrazzo a livello con corte pertinenziale;

-Cantina posta al PS1 e distinta con interno 1B

-Box auto al PS1 e distinto con interno 2B;

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, risulta essere stato costruito calcestruzzo armato con murature perimetrali in blocchi di laterizio;

Le porte interne dell'abitazione principale sono di legno di colore bianco e le finestre sono di legno scuro con vetrocamera;

Le pavimentazioni interne sono realizzate in monocottura di colore rosa chiaro, mentre nel terrazzo e nella loggia esterne sono di colore rosa e bianco aventi piccole dimensioni. Il bagno è rivestito con maioliche in gres di colore beige;

Le pareti esterne risultano intonacate di colore giallo ocra.

Le pareti interne risultano essere intonacate e tinteggiate di colore bianco.

La cantina ed il box risultano essere ancora allo stato grezzo e prive di intonaco civile e pavimentazione;

Alla data del sopralluogo gli Immobili risultavano essere in buono stato conservativo sia internamente che esternamente;

STATO MANUTENTIVO: BUONO

CONTESTO URBANO: URBANIZZATO

CONTESTO URBANISTICO: Cfr REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

REGOLARITA' CATASTALE: NO – Cfr REGOLARITA' CATASTALE

REGOLARITA' URBANISTICA: NO – Cfr REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

REGOLARITA' CATASTALE

Si necessita di variazione catastale per aggiornamento della planimetria in quanto non conforme allo stato dei luoghi;

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di procedura fanno parte, è indicato nella Variante di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera Regionale n. 1.383 del 14/03/1996;

La p.lla 1907 ricade in zona CPR1- approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 80/2000 e successiva DCC n. 41/2001;

Il terreno di cui sopra è indicato nel Piano Urbanistico Comunale Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12/2021 e successiva delibera n. 6/2022 (presa d'Atto e recepimento degli errori materiali riportati nel PUCG) e ricade in Aree oggetto di programma Integrato di Intervento confermati Pii .1a; Il fabbricato, di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato edificato in virtù del permesso di costruire n. 3 rilasciato dal Comune di Mentana in data 28 febbraio 2012 (istanza prot. n. 28846 del 7 novembre 2011);

Per interventi consistenti in ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, eseguiti in applicazione della Legge Regione Lazio 13/08/2011 n. 10 (cosiddetto "Piano Casa"), sono state presentate, ai sensi dell'art. 23 del citato D.P.R. 380/2001, denunce di inizio attività rispettivamente in data 26/09/2013 prot. n. 0022346 ed in data 12 giugno 2015 prot. n. 0013258 (che annullava la precedente) successivamente integrata con DIA protocollo 27.242 del 28/11/2016;

Il Certificato di Agibilità è stato richiesto dalla società venditrice in data 16 settembre 2014 prot. n. 21.280 ma alla data del sopralluogo non risulta rilasciato;

L'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'Atto di Compravendita, non risulta essere più in corso di validità;

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 01/12/2025, effettuato alla presenza continua del Custode, sono state rilevate alcune difformità che possono essere identificate come segue:

1. Bene 1_ Appartamento posto al piano T, distinto con subb 9/15;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni

Al fine di rendere gli immobili conformi dal punto di vista urbanistico al momento si rende necessaria la presentazione di:

-pratica edilizia a sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni ai sensi dell'art. 6 bis co 5 del DPR 380/2001;

Si necessita di variazione catastale per aggiornamento della planimetria in conformità allo stato dei luoghi.

Tutto ciò può essere quantificato in:

1. Per ciò che riguarda la presentazione della pratica per sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni si ha un importo pari ad **€ 1.000,00** alla quale si devono sommare i diritti di istruttoria (quantificabili in **€ 100,00**) ed **€ 1.000,00** per sanzioni per opere interne;
2. Per ciò che riguarda la variazione Catastale si ha un importo pari ad **€ 250,00** oltre ai diritti di segreteria pari ad **€ 320,00**;

Il tutto per un totale di **€ 2.420,00**.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

L'area su cui ricade il compendio pignorato, non risulta gravato da usi civici livello o censo;

SPESE CONDOMINIALI

Dalle risultanze emerge che per l'immobile oggetto di stima esiste un regolamento di condominio depositato con verbale in data 16 settembre 2014 rep. n. 75.551/30.850, registrato a Tivoli il 23 settembre 2014 al n. 4548/1T e trascritto a Roma 2 in data 24 settembre 2014 al n. 26606 di formalità.

Si fa presente che tutte le aree annesse o meno alle varie unità immobiliari ed i locali e gli spazi all'interrato sono gravate da servitù per il passaggio delle varie tubazioni, cavi ed impianti relativi ai servizi delle singole porzioni immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato, con l'obbligo di consentire tutti gli eventuali lavori di manutenzione, cui seguiranno i relativi lavori di riduzione in pristino.

Alla data del 13/03/2026 risulta una posizione debitoria per l'anno 2025 pari ad **€ 718,61** e per l'anno 2026 pari ad **€ 119,77** per un totale di **€ 838,38**;

PRESENZA DI RIFIUTI

Non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità;

PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'Atto di Compravendita, non risulta essere più in corso di validità;

VALORE

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA SIL	SUPERFICIE LORDA SEL	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
SUPERFICIE PRINCIPALE ABITAZIONE				
PIANO TERRA	49,80	59,75	1,00	59,75
SUPERFICIE SECONDARIA ABITAZIONE				
TERRAZZO PT	19,45	19,45	0,30	5,835
AREA ESTERNA PT	52,30	52,30	0,10	5,23
LOGGIA PT	7,90	7,90	0,30	2,37
CANTINA PS1	8,00	10,00	0,25	2,5
TOTALE				75,685
BOX AUTO PS1	22,00	22,00	1,00	22,00

* La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è stata computata nella misura del 50 per cento, in quanto i locali sono comunicanti con i vani principali altrimenti nella misura del 25% se non comunicanti;

**La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

***La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

VALORE DI MERCATO

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, mediante la stima sintetico comparativa, ha proceduto da un lato ad effettuare una idonea indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili e, dall'altro, alla consultazione dei dati forniti dell'Agenzia delle Entrate, la quale svolge costanti monitoraggi sul territorio nazionale, volti a definire l'andamento corrente del mercato immobiliare.

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono stati dunque estratti dall'archivio suddetto; essi sono afferenti al Comune di MENTANA (Rm) e relativi all'anno 2025 – 1° semestre.

Provincia: ROMA

Comune: MENTANA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA (VIA REATINA)

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

Si è scelto l'utilizzo del valore massimo di mercato per lo stato manutentivo generale buono per via della recente costruzione;

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Abitazioni civili	Anno 2025 - 1° Semestre	Normale	1.300,00	1.900,00
				1.600,00	
	Box Auto			750,00	1.100,00
				925,00	

Tipologia	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ	VALORE COMMERCIALE
Appartamento e cantina posti al piano T, S1 distinti con subb 9/15 e 53	75,685	1.900,00	143.801,50
Box auto posto al piano S1 distinto con subb 54/89	22,00	1.100,00	24.200,00
Totale			168.001,50

Il valore di mercato ottenuto è pari ad **€ 168.001,50.**

VALORE IN VENDITA FORZATA

Al valore di mercato ottenuto pari ad **€ 165.001,50** si applica una decurtazione a titolo sanatoria pari ad **€ 2.420,00** ottenendo un valore di mercato pari ad **€ 165.581,50.**

A tale valore devono essere decurtati gli oneri condominiali insoluti pari ad **€ 838,38**, ottenendo un valore di mercato pari ad **€ 164.743,12.**

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad **€ 148.268,81.**

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad **€ 148.000,00.**

FORMAZIONE DI LOTTI

La scrivente ha raggruppato il compendio pignorato in un lotto unico così composto:

1. Bene 1_ Appartamento posto al piano T distinto con sub 9/15;
2. Bene 2_ Locale Cantina posto al piano S1 distinto con sub 53;
3. Bene 3_ Box auto posto al piano S1 distinto con sub 54/89;

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione appartiene al seguente intestatario:

CICALA Alessandro Maria Massimo nato a CATANIA (CT) il 02/07/1977	CCLLSN77L02C351Q	Proprietà 1/1
--	------------------	---------------

Il compendio pignorato risulta essere stato pervenuto all'attuale proprietario con atto di Compravendita a rogito del Notaio RAFFAELE CASERTANO in data 24 febbraio 2017, Repertorio 82.937 Raccolta 35.366 dalla società Si fa presente che il alla data del rogito il sig. risultava essere legalmente separato;

Si attesta la conformità dei dati notarili e catastali con quella dei beni oggetto di pignoramento;

Precedentemente il terreno su cui sorge il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di procedura fanno parte, era pervenuto alla società con atto di Permuta a rogito del Notaio RAFFAELE CASERTANO in data 17 giugno 2008, Repertorio 59.804 Raccolta 21.161 per acquisto dai sig.ri:

- (per quanto riguarda
l'appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 1975, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune

al Fg. 14 Num. 1.686 pervenuto per successione (n.8 Volume 4.989 registrata il 14/11/1966 e trascritta il 22/05/1967) del Sig.

per quanto riguarda l'appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 468, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 14 Num. 1.677 pervenuto per successione (n.33 Volume 10.426 registrata il 18/05/1984 e trascritta il 20/01/1986) del Sig.

Detti terreni erano pervenuti ai sig.r
on Atto a rogito del Notaio Vittorio Torina Rep.

per Donazione del padre

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I terreni di cui sopra sono inseriti in un più vasto comparto urbanistico identificato come "CPR1 - Via Tagliamento", per l'attuazione del quale è stata stipulata una Convenzione di lottizzazione con il Comune di Mentana con atto rogito del Notaio RAFFAELE CASERTANO in data 17 luglio 2008 rep. n. 60.195/21.388.

Tali particelle costituiscono nel loro insieme il "Lotto 1" del Piano di Lottizzazione Convenzionata, sul quale, era prevista la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da due edifici, identificati rispettivamente con le lettere "A" e "B", ciascuno articolato su un piano interrato e cinque piani fuori terra oltre al lastrico solare; Tale Convenzione era relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del lottizzante ed alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;

FORMALITA' Foglio : 14 - Particella 1907 - Subalterno 9

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 9793
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82938/35367 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 6642 Registro Generale 9792
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82937/35366 del 24/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/08/2025 - Registro Particolare 33701 Registro Generale 46767
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3119 del 18/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 17/09/2014 - Registro Particolare 9564 Registro Generale 40632
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75502/30821 del 11/09/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

FORMALITA' Foglio : 14 - Particella 1907 - Subalterno 53

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 9793
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82938/35367 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 6642 Registro Generale 9792
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82937/35366 del 24/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/08/2025 - Registro Particolare 33701 Registro Generale 46767
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3119 del 18/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 17/09/2014 - Registro Particolare 9564 Registro Generale 40632
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75502/30821 del 11/09/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

FORMALITA' Foglio : 14 - Particella 1907 - Subalterno 54

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 9793
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82938/35367 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 6642 Registro Generale 9792
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82937/35366 del 24/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/08/2025 - Registro Particolare 33701 Registro Generale 46767
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3119 del 18/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 17/09/2014 - Registro Particolare 9564 Registro Generale 40632
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75502/30821 del 11/09/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per le unità immobiliari pignorate, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 16/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 9793
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 82938/35367 del 24/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 04/08/2025 - Registro Particolare 33701 Registro Generale 46767
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3119 del 18/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna

CONCLUSIONI

Il Giudizio complessivo relativo alla commerciabilità del bene può essere considerato medio alto per via dello stato manutentivo buono;

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

La sottoscritto/a, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Tivoli, li 31/03/2026

Il CTU

Arch Sara Degli Effetti

