

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.692,50</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

In data 14/08/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Monte Lepini n.54, piano secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con la seguente distribuzione interna: Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi, un terrazzo a livello.

L'immobile è ubicato, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 3,7 km dal centro.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Monte Lepini n.54, piano secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

## CONFINI

Vano scala, distacco su Via Monte Lepini, distacco su P.la 572 stesso foglio, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,16 mq	106,87 mq	1	106,87 mq	3,20 m	P2
Balconi	7,11 mq	7,11 mq	0,25	1,78 mq	0,00 m	P2
Terrazza	35,60 mq	35,60 mq	0,25	8,90 mq	0,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere visura storica allegata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	630	501		A3	2	5,5	125 mq	738,53 €	P2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non e' aggiornata rispetto all'attuale distribuzione interna.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture e le caratteristiche costruttiva del fabbricato di cui l'appartamento è parte e quelle dell'appartamento sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: mista, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in intonaco verniciato.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in alluminio con persiane in alluminio;

- pareti: intonacate e tinteggiate;

- pavimenti: gres porcellanato .

- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in alluminio, camino;

Lo stato di conservazione del fabbricato e dell'appartamento e' medio.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile e' occupato senza titolo dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/04/1993 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita

28/06/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMATO LUCA	09/04/1993	1725	348
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	21/04/1993		10660
		<b>Registrazione</b>			
Dal 28/06/2007 al 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Tivoli	28/06/2007	161	7
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	05/10/2007	75406	37837
		<b>Registrazione</b>			
Dal 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RAUCCIO FILIPPO	18/10/2007	36313	11653
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	29/10/2007	81178	40722
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 16/10/2009  
Reg. gen. 65023 - Reg. part. 19794  
Quota: 1\1  
Importo: € 632.173,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.528.695,45  
Data: 26/11/2008  
N° repertorio: 17167

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/06/2024  
Reg. gen. 35433 - Reg. part. 26168  
Quota: 1\1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterotondo.

Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Monterotondo:

- Concessione edilizia per sopraelevazione n.308 del 22/11/1989;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n.1054 del 28/05/1992.

L'immobile, e' conforme all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica della superficie del terrazzo con eliminazione dell'ampliamento autorizzato con la variante;
- eliminazione della veranda presente sul terrazzo.

In pratica la variante autorizzata non è stata mai realizzata.

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 4.000 ( €1.500 oneri e diritti, € 2.500,00 spese tecniche).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Monte Lepini n.54, piano secondo  
Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con la seguente distribuzione interna: Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi, un terrazzo a livello. L'immobile è ubicato, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 3,7 km dal centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 630, Sub. 501, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 176.325,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$  Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni

di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 1.800,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.500,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 117,55

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Monterotondo, Località Monterotondo Scalo, Via Monte Lepini n.54, piano secondo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 117,55 x €/mq.1.500,00 = €. 176.325,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterotondo (RM) - Via Monte Lepini n.54, piano secondo	117,55 mq	1.500,00 €/mq	€ 176.325,00	100,00%	€ 176.325,00
				Valore di stima:	€ 176.325,00

Valore di stima: € 176.325,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 154.692,50**

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

Tivoli, li 13/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Tarei Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica

- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza

- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari

- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica

- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Monte Lepini n.54, piano secondo  
Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con la seguente distribuzione interna: Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi, un terrazzo a livello. L'immobile è ubicato, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 3,7 km dal centro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 630, Sub. 501, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 154.692,50**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.692,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monterotondo (RM) - Via Monte Lepini n.54, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 630, Sub. 501, Categoria A3	<b>Superficie</b>	117,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con la seguente distribuzione interna: Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi, un terrazzo a livello. L'immobile è ubicato, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 3,7 km dal centro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 16/10/2009  
Reg. gen. 65023 - Reg. part. 19794  
Quota: 1\1  
Importo: € 632.173,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.528.695,45  
Data: 26/11/2008  
N° repertorio: 17167

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/06/2024  
Reg. gen. 35433 - Reg. part. 26168  
Quota: 1\1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura