

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 258/2020

Giudice d'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Coccoli

Custode Giudiziario: Avv. Massimo Santini

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:

PRISMA SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05028250263

Via Carucci n.131

00143 - Roma

Contro:

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento - Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, int.16, p.1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto scoperto - Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, int.39, p.T.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento	5
Bene N° 2 - Posto auto	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento	5
Bene N° 2 - Posto auto	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento	5
Bene N° 2 - Posto auto	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento	6
Bene N° 2 - Posto auto	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento	6
Bene N° 2 - Posto auto	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento	7
Bene N° 2 - Posto auto	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento	8
Bene N° 2 - Posto auto	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento	8
Bene N° 2 - Posto auto	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Bene N° 1 - Appartamento	8
Bene N° 2 - Posto auto	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento	9
Bene N° 2 - Posto auto	9



Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento	9
Bene N° 2 - Posto auto	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento	10
Bene N° 2 - Posto auto	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento	12
Bene N° 2 - Posto auto	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento	13
Bene N° 2 - Posto auto	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento	13
Bene N° 2 - Posto auto	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento	15
Bene N° 2 - Posto auto	15
Stima / Formazione lotti	15
Elenco allegati	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2020 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento	22
Bene N° 2 - Posto auto	22



INCARICO

All'udienza del 21/11/2021, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), email arch.lucarini@gmail.com, PEC s.lucarini@pec.archrm.it, Tel. 349 3150823, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, interno 16, piano 1
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto** ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, interno 39, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO - MENTANA (RM) - VIA MOSCATELLI N.440, SCALA C, INT.16, P.1.

Il bene oggetto di stima è parte di un complesso residenziale situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli al civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana. Tale complesso, denominato "Residence Selva", è composto da un fabbricato, a pianta rettangolare di tre livelli fuori terra e vari corpi scala esterni privi di ascensore, e da un'area esterna pavimentata a cemento/asfalto adibita a parcheggio con posti auto di pertinenza e aree di manovra. Il bene, oggetto della presente relazione di stima, è un immobile residenziale posto al primo piano (int.16) composto da tre vani (soggiorno/angolo cottura, camera, bagno) e un balcone a livello esteso sui due fronti esterni dell'immobile stesso, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

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

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO - MENTANA (RM) - VIA MOSCATELLI N.440, INT.39, P.T.

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto localizzato nell'area esterna in cemento e asfalto adibita a parcheggio e manovra con ingresso pedonale e carrabile con cancello automatico antistante il complesso residenziale, denominato Residence Selva, situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, interno 16, piano 1
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto** ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, interno 39, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Il bene oggetto di stima posto, al 1° Piano e identificato come interno 16, confina con:

- Nord: affaccio su balcone di proprietà e area esterna condominiale con posti auto
- Ovest: affaccio su balcone di proprietà e area esterna condominiale di manovra
- Sud: confinante con altra proprietà (sub.525)
- Est: confinante con altra proprietà (sub.523)

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Il bene oggetto di stima, posto all'interno dell'area di parcheggio antistante il fabbricato e sul confine con altra proprietà, è affiancato da posti auto (part.580 e 578) e dall'area di manovra e transito.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				46,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2003 al 26/03/2003		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 734, Sub. 524 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 92,96 Piano 1 int.16
Dal 26/03/2003 al 13/06/2022		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 734, Sub. 524 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 92,96 Piano 1 int.16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2003 al 26/03/2003		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 734, Sub. 524 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 92,96 Piano 1 int.16
Dal 26/03/2003 al 13/06/2022		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 734, Sub. 524 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 92,96 Piano 1 int.16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	734	524		A4	2	2,5 vani	47 mq	92,96 €	1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	734	579		C6	2		12 mq	5,33 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in normale/buono stato conservativo sia nelle finiture interne, dei vari locali e servizi, che nelle finiture esterne dei balconi e delle porzioni di facciate di pertinenza. Al momento del sopralluogo sono presenti segni di degrado dell'intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio dei balconi del piano superiore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in normale/buono stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Il bene oggetto di stima è parte di un condominio con Regolamento Condominiale trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 2 il 12/03/2003 al n.6988 di formalità.

Le parti comuni sono:

- gli accessi carrabili e pedonali da via Antonio Moscatelli n.440 per raggiungere il vano scala;
- le aree di parcheggio e manovra esterne a servizio dei posti auto scoperti
- al piano, un'area comune di sbarco scale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Il bene oggetto di stima è parte di un condominio con Regolamento Condominiale trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 2 il 12/03/2003 al n.6988 di formalità.

Le parti comuni sono:

- gli accessi carrabili e pedonali da via Antonio Moscatelli n.440
- le aree di manovra esterne a servizio dei posti auto scoperti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Non sono presenti servitù, livelli, usi civici

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Non sono presenti servitù, livelli, usi civici

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Esposizione: OVEST soggiorno/angolo cottura/balcone; NORD camera/bagno/balcone;
- Altezza utile interna: 2,70 ml;
- Struttura portante verticale/orizzontale: travi e pilastri in c.a.;
- Solai: latero cementizi;
- Tamponatura: in laterizi forati intonacati;
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate (camere/soggiorno), intonacate tinteggiate e rivestite con piastrelle ceramiche (angolo cottura, bagno)
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato dello stesso formato nel soggiorno e camera; piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro anche per i rivestimenti nel bagno;
- Pavimentazione esterna balconi: spezzoni in travertino e cemento in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni: finestre e porte finestre in PVC e vetrocamera con persiane metalliche esterne con chiusura a chiave in buono stato di conservazione;
- Infissi interni: porte tamburate e impiallacciatura effetto legno; portoncino di ingresso blindato e impiallacciatura effetto legno;
- Impianto elettrico/illuminazione: sottotraccia e quadro elettrico sezionato. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta disattivato e privo della relativa certificazione;
- Impianto idraulico: a servizio della cucina e del bagno;
- Impianto di riscaldamento/ACS: di tipo autonomo con caldaia murale a gas marca RIELLO serie CALDARIELLO installata esternamente sul balcone e radiatori in alluminio installati in ogni locale. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità e certificazione della caldaia visivamente in mediocre stato di manutenzione;
- Impianto fornitura gas: presente ma al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità e la certificazione.
- Impianto CDZ: presente macchina esterna e split interno nel soggiorno ma al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità e la certificazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto su pavimentazione di cemento e asfalto e segnaletica a terra a definire lo stallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO

L'immobile risulta libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1990 al 08/05/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arduino Spicacci Minervini	28/11/1990	13718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/12/1990	46142	32388
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/05/2001 al 26/03/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	08/05/2001	22321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/05/2001	17755	12089
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/03/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Castelnuovo	26/03/2003	157469	13864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/03/2003	13160	8759
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1990 al 08/05/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arduino Spicacci Minervini	28/11/1990	13718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/12/1990	46142	32388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/05/2001 al 26/03/2003		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Raffaele Casertano	08/05/2001			22321	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	15/05/2001			17755	12089
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2003				Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Castelnuovo	26/03/2003	157469	13864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/03/2003	13160	8759
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/03/2003
Reg. gen. 13161 - Reg. part. 3107
Importo: € 80.000,00
Contro

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/04/2014
Reg. gen. 22255 - Reg. part. 12403
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 02/10/2020
Reg. gen. 39576 - Reg. part. 27775
Contro

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/03/2003
Reg. gen. 13161 - Reg. part. 3107
Importo: € 80.000,00
Contro

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/04/2014

Reg. gen. 22255 - Reg. part. 12403

Contro

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 02/10/2020

Reg. gen. 39576 - Reg. part. 27775

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot.8677 del 14/03/2022 allegato alla presente perizia di stima, l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è soggetta alla seguente normativa urbanistica:

- Variante Generale al PRG: Zona E/2 - zona per attività agricola
- Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.): Nuclei oggetti di recupero (art.69 e art.91 NTA); Aree sensibili
- Ambito di riconnessione e/o cuscinetto (art.49 NTA); fascia di rispetto stradale (art.34 NTA);
- PTPR: paesaggio naturale di continuità (art.24 NTA)

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot.8677 del 14/03/2022 allegato alla presente perizia di stima, l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima è soggetta alla seguente normativa urbanistica:

- Variante Generale al PRG: Zona E/2 - zona per attività agricola
- Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.): Nuclei oggetti di recupero (art.69 e art.91 NTA); Aree sensibili
- Ambito di riconnessione e/o cuscinetto (art.49 NTA); fascia di rispetto stradale (art.34 NTA);
- PTPR: paesaggio naturale di continuità (art.24 NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il fabbricato, di cui è parte il bene oggetto di stima, è interessato di una complessa vicenda autorizzativa edilizia in sanatoria tuttora in atto. Di seguito si riportano i principali eventi e autorizzazioni edilizie che hanno portato recentemente ad una istruttoria comunale per l'ottenimento del titolo Concessorio a Sanatoria per ogni unità immobiliare presente nell'intero fabbricato:

- Concessione Edilizia n.3389 del 07.12.1991. Tale concessione prevedeva la ristrutturazione di un edificio esistente attraverso la sua demolizione e ricostruzione con la realizzazione di n.6 unità immobiliari residenziali e un piano destinato a cantine e garage;
- Sospensione dei lavori con Ordinanza Comunale n.215 del 04/11/1993 per irregolarità edilizie in corso d'opera (frazionamento delle unità immobiliari originariamente autorizzate, ampliamento delle superfici utili lorde ai piani terreno e primo, realizzazione di un ulteriore piano abitativo) e concessione edilizia non legittima.
- Ricorso al TAR Lazio n.759 del 18/01/1994 dei precedenti proprietari per l'annullamento dell'ordinanza n.215/93
- n.2 richieste di Condono Edilizio presentate ai sensi della Legge 724/94 (n.1394-1396 del 16/01/95)(proprietà

sig.ri Pandolfi)

- Concessione Edilizia n.2 del 25.01.2002 per la realizzazione di due fabbricati: "A" residenziale, "B" agricolo (proprietà Dinamica Impresit srl)
- Rilascio di Certificato di Idoneità statica e sismica n.31344 del 24.04.2002
- Inizio lavori prot.n.017178 del 29.10.2002
- Richiesta di rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n.001948 del 06.02.2003
- Richiesta di certificato di Agibilità prot.n.006469 del 02.05.2003
- Deposito Regolamento Condominiale trascritto presso Roma 2 il 12.03.2003 n.6988 di formalità
- Sentenza del TAR Lazio del 01.03.2004 a favore dell'annullamento della precedente Ordinanza Comunale n.215/1993
- Presentazione di molteplici richieste di condono edilizio dal 17.03.2004 al 09.12.2004 (proprietà

- Fine lavori Fabbricato residenziale "A" prot.n.013341 del 04.08.2004
- Sospensione dei lavori con Ordinanza Comunale n.18 del 12/11/2004 per difformità edilizie rispetto al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n.2/2002
- Dissequestro dell'intero Cantiere con sentenza n.2757/2014 del 05.12.2014 e notificato con sentenza il 13.09.2016
- Istruttoria Comunale prot.n.13042 del 09.05.2019 per verificare le domande di Condo Edilizio presentate e definire l'importo complessivo dovuto per ottenere il rilascio del titolo concessorio a sanatoria per ogni singolo appartamento (come disposto dalla Delibera di Giunta Comunale n.247 del 05.12.2017).

Oltre alla documentazione sopra sinteticamente descritta, in fase di accesso agli atti non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità e autorizzazione di allaccio in fogna Comunale dell'intero fabbricato.

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.

Il bene oggetto di stima corrisponde al progetto allegato alle Domande di Sanatoria prot.n.1394 - 1396 del 16.01.1995. Con Delibera Comunale n.247 del 05.12.2017 e Come disposto dall'Ufficio Condo del Comune di Mentana con Istruttoria di verifica delle domande di Condo edilizio presentate prot.n.13042 del 09.05.2019, il bene oggetto di stima, identificato come interno 16 1°P, può ottenere il titolo concessorio a sanatoria con il versamento delle somme dovute come da tabella riepilogativa allegato n.3 all'Istruttoria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Il bene oggetto di stima è parte dell'area di parcheggio presente nel progetto allegato alle Domande di Sanatoria prot.n.1394 - 1396 del 16.01.1995. Identificato come interno 39, non è presente nella tabella riepilogativa dell'Istruttoria prot.n.13042 del 09.05.2019 redatta dall'Ufficio Condo del Comune di Mentana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 367,98

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 779,30

Il bene oggetto di stima è soggetto a Regolamento Condominiale trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Roma 2 in data 12.03.2003 al n.6988 di formalità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO

Il bene oggetto di stima è soggetto a Regolamento Condominiale trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Roma 2 in data 12.03.2003 al n.6988 di formalità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, interno 16, piano 1
Il bene oggetto di stima è parte di un complesso residenziale situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana. Tale complesso, denominato "Residence Selva", è composto da un fabbricato, a pianta rettangolare di tre livelli fuori terra e vari corpi scala esterni privi di ascensore, e da un'area esterna pavimentata a cemento/asfalto adibita a posti auto di pertinenza e aree di manovra. Il bene, oggetto della presente relazione di stima, è un immobile residenziale posto al primo piano (int.16) composto da tre vani (soggiorno/angolo cottura, camera, bagno) e un balcone a livello esteso sui due fronti esterni dell'immobile stesso, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 734, Sub. 524, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.000,00

Sulla base di quanto esposto nei paragrafi che precedono ed in particolare in riferimento alle caratteristiche socio-economiche dell'area nella quale è ubicato il bene in trattazione, alle condizioni del fabbricato, all'esposizione ed al livello di finiture, alle lavorazioni da eseguire per la regolarizzazione dell'immobile stesso, il criterio di stima adottato sarà, pertanto, quello della determinazione del "Valore normale del bene" applicando i coefficienti di differenziazione, per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, al valore medio di riferimento della banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio Mercato Immobiliare) del 2° semestre 2021 fornito dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito il metodo di calcolo utilizzato (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):

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni di tipo economico", le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Mentana (RM)

Zona OMI: E1/Suburbana/ESPANSIONE RESIDENZIALE - VILLA FIORITA

Stato conservativo: normale

Destinazione: Residenziale

Valore OMI Min (€/mq): 1050,00 Valore OMI Max (€/mq): 1550,00

Media Ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie): 0,80 (art.13 L392 del 27/07/1978 - inferiore a 70 mq)

K2 (Livello di piano): 0,40 (art.19 L392 del 27/07/1978 - piano primo senza ascensore)

K: $(K1 + 3 \times K2) / 4$: $(0,80 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,50$

Valore Normale unitario

$Min + (Max - Min) \times K = 1050,00 + (1550,00 - 1050,00) \times 0,50 = 1300,00 \text{ €/mq}$

Valore Normale unitario corretto

Coeff. di stato di conservazione: Buono: **0,98** (art.21 L392 del 27/07/1978)

(per la scelta di tale coefficiente si è tenuto conto dello stato generale dell'immobile sia internamente che esternamente)

Coeff. di vetustà: **0,90** (art.20 L392 del 27/07/1978)

(per la scelta di tale coefficiente si è tenuto conto di 19 anni di vita del fabbricato intero e di nessun intervento di ristrutturazione effettuato sia sul fabbricato che sull'immobile oggetto di stima)

Coeff. di orientamento: **0,90** (circ 12480 26 marzo 1966 Tabelle millesimi)

(per la scelta di tale coefficiente si è tenuto conto dell'orientamento dei singoli ambienti del bene: **NORD/OVEST (0,90)**)

(€/mq): $1300,00 \times 0,98 \times 0,90 \times 0,90 = 1030,00 \text{ €/mq (in conto tondo)}$

Valore Normale

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq)

Valore normale: € $1030,00 \times 46,50 \text{ mq} = € 47.895,00 = € 48.000,00 \text{ (in conto tondo)}$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, interno 39, piano Terra
Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto localizzato nell'area esterna in cemento e asfalto adibita a parcheggio e manovra con ingresso pedonale e carrabile con cancello automatico antistante il complesso residenziale, denominato Residence Selva, situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 734, Sub. 579, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.700,00

Sulla base di quanto esposto nei paragrafi che precedono ed in particolare in riferimento alle caratteristiche socio-economiche dell'area nella quale è ubicato il bene in trattazione, alle condizioni del fabbricato, all'esposizione ed al livello di finiture, alle lavorazioni da eseguire per la regolarizzazione dell'immobile stesso, il criterio di stima adottato sarà, pertanto, quello della determinazione del "Valore normale del bene" applicando i coefficienti di differenziazione, per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, al valore medio di riferimento della banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio Mercato Immobiliare) del 2° semestre 2021 fornito dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito il metodo di calcolo utilizzato (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):

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C 6 (Stalle, scuderie e simili) è "Posti auto scoperti" (Tabella 1), le cui quotazioni non sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e verranno, quindi, prese in considerazione quelle della Tipologia edilizia più prossima: "Box".

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Mentana (RM)

Zona OMI: E1/Suburbana/ESPANSIONE RESIDENZIALE - VILLA FIORITA

Stato conservativo: normale

Tipologia edilizia OMI: box

Valore OMI Min (€/mq): 750,00 Valore OMI Max (€/mq): 1100,00

Valore Normale unitario

$(\text{Max} + \text{Min}) / 2 = (1.100,00 + 750,00) / 2 = 925,00 \text{ €/mq}$

Valore Normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Non essendo presenti le quotazioni per la tipologia edilizia "Posti auto scoperti", sono state prese in considerazione le quotazioni relative alla tipologia edilizia "Box" e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo pari a **0,69** (Tabella 2).

Coefficiente categoria: **1,00** (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Coefficiente tipologia edilizia: **0,69** (Conversione alla tipologia edilizia più prossima)

Valore nor. unit. corretto: $(925,00 \times 1,00) \times 0,69 = \mathbf{640,00 \text{ €/mq (in conto tondo)}}$

Valore Normale

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq)

Valore normale: € 640,00 x 12,00 mq = € 7680,00 = **€ 7700,00 (in conto tondo)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, interno 16, piano 1	46,50 mq	1.030,00 €/mq	€ 47.895,00	100,00%	€ 48.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, interno 39, piano Terra	12,00 mq	640,00 €/mq	€ 7.680,00	100,00%	€ 7.700,00
Valore di stima:					€ 55.700,00

Valore di stima: € 55.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia per l'ottenimento del Titolo Concessorio a sanatoria (Istruttoria Ufficio Condono prot.13042 del 09/05/2019)	7697,41	€
Spese condominiali insolute (riepilogo allegato)	373,98	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 42.000,00 (in conto tondo)

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.

Roma, li 25/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucarini Stefano

- 01 - Documentazione fotografica
- 02 - Estratto di matrimonio e note di compravendita
- 03 - Visure catastali
- 04 - Stralcio mappa catastale ed elaborato planimetrico
- 05 - Planimetria catastale
- 06 - Rilievo stato di fatto
- 07 - Stralcio Progetto allegato alla richiesta di sanatoria
- 08 - Estratto Istruttoria prot.13042 del 09/05/2019 Ufficio Condono
- 09 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10 - Oneri Condominiali
- 11 - Valori OMI



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, interno 16, piano 1
 Il bene oggetto di stima è parte di un complesso residenziale situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana. Tale complesso, denominato "Residence Selva", è composto da un fabbricato, a pianta rettangolare di tre livelli fuori terra e vari corpi scala esterni privi di ascensore, e da un'area esterna pavimentata a cemento/asfalto adibita a posti auto di pertinenza e aree di manovra. Il bene, oggetto della presente relazione di stima, è un immobile residenziale posto al primo piano (int.16) composto da tre vani (soggiorno/angolo cottura, camera, bagno) e un balcone a livello esteso sui due fronti esterni dell'immobile stesso, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 734, Sub. 524, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, interno 39, piano Terra
 Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto localizzato nell'area esterna in cemento e asfalto adibita a parcheggio e manovra con ingresso pedonale e carrabile con cancello automatico antistante il complesso residenziale, denominato Residence Selva, situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 734, Sub. 579, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 42.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, scala C, interno 16, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 734, Sub. 524, Categoria A4	Superficie	46,50 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in normale/buono stato conservativo sia nelle finiture interne dei vari locali e servizi che nelle finiture esterne dei balconi e delle porzioni di facciate di pertinenza. Al momento del sopralluogo sono presenti segni di degrado dell'intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio dei balconi del piano superiore.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è parte di un complesso residenziale situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana. Tale complesso, denominato "Residence Selva", è composto da un fabbricato, a pianta rettangolare di tre livelli fuori terra e vari corpi scala esterni privi di ascensore, e da un'area esterna pavimentata a cemento/asfalto adibita a posti auto di pertinenza e aree di manovra. Il bene, oggetto della presente relazione di stima, è un immobile residenziale posto al primo piano (int.16) composto da tre vani (soggiorno/angolo cottura, camera, bagno) e un balcone a livello esteso sui due fronti esterni dell'immobile stesso, il tutto in normali condizioni di manutenzione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Mentana (RM) - via Moscatelli n.440, interno 39, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 734, Sub. 579, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in normale/buono stato conservativo		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto localizzato nell'area esterna in cemento e asfalto adibita a parcheggio e manovra con ingresso pedonale e carrabile con cancello automatico antistante il complesso residenziale, denominato Residence Selva, situato in località Fonte Lettiga nel comune di Mentana (Rm) in un'area prevalentemente agricola a ridosso di via Antonio Moscatelli civ.440 a circa 3 km dal centro abitato di Mentana.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/04/2014
Reg. gen. 22255 - Reg. part. 12403
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 02/10/2020
Reg. gen. 39576 - Reg. part. 27775
Contro

BENE N° 2 - POSTO AUTO**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/04/2014
Reg. gen. 22255 - Reg. part. 12403
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 02/10/2020
Reg. gen. 39576 - Reg. part. 27775
Contro

