

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.001,18	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 13/10/2025, 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., 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 Monterotondo (RM) - Via Salaria n.123, edificio B, scala B, interno 11, piano P3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terzo di una palazzina di quattro piani fuori terra.

La palazzina fa parte di un complesso immobiliare formato da complessivi 5 edifici della stessa tipologia.

La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, terrazzo.

L'immobile è ubicato nel Comune di Monterotondo, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte basse del Comune, distante circa 4,5 km dal centro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Salaria n.123, edificio B, scala B, interno 11, piano P3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nell'atto di COMPRAVENDITA la signora **** Omissis **** dichiarava di essere legalmente separata, il signor **** Omissis **** dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Vano scala, appartamento interno 10, appartamento interno 12, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione autorizzata	70,29 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,63 m	P3
Terrazzo autorizzato	53,47 mq	53,47 mq	0,25	13,37 mq	0,00 m	P3
Totale superficie convenzionale:				94,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,37 mq		

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	940	82		A2	2	5 vani	95 mq	645,57 €	P3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Differente distribuzione interna;
- Ampliamento realizzato nelle due camere da letto, nel bagno n.2 e nel disimpegno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione mediocre; all'interno si rileva la presenza di muffe diffuse. Si evidenzia che in più punti delle aree comuni (vano scala e corridoi) sono presenti segni e saggi relativi a verifiche strutturali in corso sull'edificio.

PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fabbricato:

- struttura: mista, copertura a terrazzo, finitura esterna in intonaco verniciato di colore grigio;
- senza ascensore.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno e alluminio, infissi in pvc vetro camera con persiane metalliche;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio, impianto di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2003 al 22/01/2004	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	17/11/2003	41014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/12/2003	59239	39293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2004 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parmegiani Giovanni	22/01/2004	70366	15250
		Trascrizione			

Dal 01/03/2006 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/01/2004	4479	3047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misiti Fernando	01/03/2006	3969	1654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/10/2008	**** Omissis ****	Roma 2	10/03/2006	13894	7457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giusto Francesca	13/10/2008	10153	5630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/10/2008	63080	37989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	21/10/2008	20560	1T

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 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 29/01/2010
Reg. gen. 6270 - Reg. part. 1114
Quota: 1\1
Importo: € 247.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Giusto Francesca
Data: 28/01/2010
N° repertorio: 12204
N° raccolta: 7198

Trascrizioni

- **Regolamento di condominio**
Trascritto a Roma 2 il 28/01/2004
Reg. gen. 3861 - Reg. part. 2641
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 29/09/2025
Reg. gen. 54495 - Reg. part. 38833
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 n.325 del 22 dicembre 1989;
- Concessione edilizia in sanatoria n.432 del 16 dicembre 1997;
- Concessione edilizia in sanatoria n.444 del 19 dicembre 1997;

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.

L'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Diversa distribuzione interna;
- Ampliamento di circa 13,00 mq realizzato nelle due camere da letto, nel bagno n.2 e nel disimpegno.

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, vista la tipologia, la differente distribuzione interna sia sanabile con un procedimento di CILA in sanatoria, art. 6-bis D.P.R. 380/2001; è sicuramente necessario redigere la planimetria catastale dell'immobile ed effettuare il relativo deposito; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 2.500. Per quanto concerne l'ampliamento tale abuso andrà rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato di progetto; il costo per tale attività è stimabile in € 11.405,65 oltre iva, come dettagliatamente indicato nel computo metrico allegato, redatto utilizzando il Prezzario Regione Lazio edizione 2023; tale computo riporta il dettaglio e le quantità delle opere e delle attività da eseguire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.336,44

Come evidenziato nella allegata documentazione fornita dalla amministrazione condominiale il debito per le spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente, alla data di redazione della presente relazione è pari ad €. 355,30.

Risultano inoltre spese condominiali deliberate per lavori straordinari insolute nel 2025 pari ad €. 3.010,42 e ulteriori rate programmate per tali lavori per complessivi €. 174,00.

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 Salaria n.123, edificio B, scala B, interno 11, piano P3

Appartamento posto al piano terzo di una palazzina di quattro piani fuori terra. La palazzina fa parte di un complesso immobiliare formato da complessivi 5 edifici della stessa tipologia. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, terrazzo. L'immobile è ubicato nel Comune di Monterotondo, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte basse del Comune, distante circa 4,5 km dal centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 940, Sub. 82, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 122.681,00

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

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 particolare per la valutazione dell'immobile ho utilizzato i dati di una approfondita 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.

Come riportato nell'allegato "indagine di mercato" l'immobile è stato valutato utilizzando le seguenti fonti e/o dati:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2025 - Semestre 2:

-Provincia: ROMA

-Comune: MONTEROTODNO

-Fascia/ zona: SCALO (Via Salaria)
-Tipologia prevalente: Abitazioni civili
-Destinazione: Residenziale
-Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale
Valore di mercato Min €/mq 1.200,00- Max €/mq 1.800,00 (Valore Medio €/mq 1.500,00)

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 1/ 2025:

-Provincia: Roma
-Comune: Monterotondo
-Zona C65 Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale (Settore Nord-Est)
-Abitazioni
Compravendita: I fascia €/ mq 1.650,00 - II fascia €/ mq 1.100,00 (Valore Medio €/ mq 1.375,00)

3. Immobili posti in vendita nella zona:

-Provincia: Roma
-Comune: Monterotondo
-Zona: San Martini
-Tipologia: appartamenti
-Stato conservativo: normale

Appartamento A:appartamento di 51 m², richiesta €. 79.000,00 euro, €/ mq 1.549,00

Appartamento B:appartamento di 55 m², richiesta €. 85.000,00 euro, €/ mq 1.545,45

Appartamento C:appartamento di 92 m², richiesta €. 115.000,00 euro, €/mq. 1.250,00

Valore medio richiesta €/ mq 1.448,15.

Considerando che le vendite effettive si attestano su una riduzione di circa l'8% rispetto alla richiesta ai fini della presente valutazione il Valore medio da utilizzare è pari ad €/mq.1.332,30.

Ai fini di avere un dato di riferimento mediato e basato su diverse fonti ho effettuato la media dei tre valori medi come sopra determinati che è pari ad $(1.500,00+1.375,00+1.332,30)/3 = €/mq 1.402,43$.

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 medio bassa; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.300,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato:

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 94,37.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Monterotondo Via Salaria n.123, piano terzo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

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

Valutazione commerciale = mq. 94,37 x €/mq. 1.300,00 = €. 122.681,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterotondo (RM) - Via Salaria n.123, edificio B, scala B, interno 11, piano P3	94,37 mq	1.300,00 €/mq	€ 122.681,00	100,00%	€ 122.681,00
Valore di stima:					€ 122.681,00

Valore di stima: € 122.681,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Oneri di demolizione e ripristino iva compresa	12.546,00	€
Oneri condominiali insoluti ultimi due anni	3.365,72	€

Valore finale di stima: € 92.001,18

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.

Tivoli, li 06/05/2026

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 - Indagine di mercato
- ✓ Altri allegati - Computo metrico estimativo opere demolizione e ripristino
- ✓ Altri allegati - Documentazione Condominiale
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria n.123, edificio B, scala B, interno 11, piano P3

Appartamento posto al piano terzo di una palazzina di quattro piani fuori terra. La palazzina fa parte di un complesso immobiliare formato da complessivi 5 edifici della stessa tipologia. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, terrazzo. L'immobile è ubicato nel Comune di Monterotondo, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte basse del Comune, distante circa 4,5 km dal centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 940, Sub. 82, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 92.001,18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.001,18**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Via Salaria n.123, edificio B, scala B, interno 11, piano P3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 940, Sub. 82, Categoria A2	Superficie	94,37 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione mediocre; all'interno si rileva la presenza di muffe diffuse. Si evidenzia che in più punti delle aree comuni (vano scala e corridoi) sono presenti segni e saggi relativi a verifiche strutturali in corso sull'edificio.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo di una palazzina di quattro piani fuori terra. La palazzina fa parte di un complesso immobiliare formato da complessivi 5 edifici della stessa tipologia. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, terrazzo. L'immobile è ubicato nel Comune di Monterotondo, in località Monterotondo Scalo, frazione situata nella parte basse del Comune, distante circa 4,5 km dal centro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 29/01/2010

Reg. gen. 6270 - Reg. part. 1114

Quota: 1\1

Importo: € 247.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.000,00

Rogante: Giusto Francesca

Data: 28/01/2010

N° repertorio: 12204

N° raccolta: 7198

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2025

Reg. gen. 54495 - Reg. part. 38833

Quota: 1\1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente