

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2024 del R.G.E.

promossa da

DIOCLEZIANO SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05311730260

Via Vittorio Alfieri 1

Conegliano (TV)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 295/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Ruggero Leoncavallo n.8/B, interno 8, piano S1.

Appartamento con corte esclusiva, al Piano S1 di un condominio sito in Mentana Via Ruggero Leoncavallo n. 8. L'appartamento è in disuso da diversi anni; vi si accede da Via Ruggero Leoncavallo n.8, su area condominiale uso parcheggio- spazio di manovra, tramite cancello pedonale privato. Da tale accesso disposto lato N-E, si entra nell'area di corte di circa 31 mq (attualmente incolta) e all'abitazione tramite una porta-finestra. L'abitazione si trova al piano seminterrato; per tale motivo, gli unici lati finestrati sono il lato di accesso N-E ed il lato N-O che presenta una finestra del tipo "bocca di lupo" ad un'altezza dal piano di 2,2 m, provvista di grata. Le pareti lato Sud, N-O e parte del lato N sono provviste di intercapedine di circa 50 cm di larghezza.

L'appartamento è così disposto: ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno, un servizio igienico, una piccola camera, una camera matrimoniale. Sia il servizio igienico che la stanzetta non sono finestrati.

La pavimentazione è in marmette, le pareti rivestite di pannelli in legno, gli infissi sono in PVC colore bianco. L'altezza dei soffitti è di 2,60 m. La superficie commerciale dell'immobile staggito è di circa 56 mq.

Dato lo stato conservativo dell'immobile, sarà necessario il rifacimento degli impianti e il ripristino delle pareti dell'appartamento (intonaco distaccato).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2025.

Custode delle chiavi: Custode immobiliare.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Ruggero Leoncavallo n.8, edificio B, interno 8, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da certificato anagrafico reperito presso il Comune di Mentana in data 05.12.2024,

risulta iscritto dal _____ nella città di _____

Circoscrizione consolare _____ in _____

risulta iscritta all'indirizzo Via Ruggero Leoncavallo n. 8 lettera B. Gli esecutati risultano coniugati in regime legale di comunione legale dei beni (come dichiarato nell'atto di compravendita del 06.12.2005 Rep. 3524/1451 Notaio Misiti Fernando) in data _____

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina lato Nord con immobile distinto in Catasto al Fg 9 Particella 1442 sub 506, interno 4, proprietà _____, salvo altri; lato N-E con spazio di manovra condominiale; lato N-O con distacco su Via R. Leoncavallo.

CONSISTENZA

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

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- L'area di corte (calcolata al 10% fino a 25 mq; oltre, al 2%)

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

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.3	Soggiorno A/C	cucina	13,9	17,7	1,00	17,7
	Disimpegno	disimpegno	5,2	7,7	1,00	7,7
	Camera	camera	6,4	7,2	1,00	7,2
	Servizio igienico	servizio igienico	4,0	4,6	1,00	4,6
	Camera	camera	12,9	15,7	1,00	15,7
	Area di corte	giardino	31	31	0,10/0,02	2,62
Superficie commerciale Abitazione						55,6

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1990 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 6-10-17 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,97
Dal 01/01/1992 al 23/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 6-10-17 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 973,52
Dal 23/12/2002 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 502 Categoria F1 Superficie catastale 87 mq
Dal 22/04/2004 al 22/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 371,85
Dal 06/12/2005 al 07/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 371,85

Variazione del 10/12/1990: Attribuzione di corte esclusiva.

Frazionamento e fusione del 23/11/2002.

Variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2004.

Variazione nel classamento del 22/04/2005. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Variazione toponomastica del 07/02/2007.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: presentazione del 22/04/2004 prot. n. RM0300316.

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

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



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plan.	Graffato
	9	1443	504		A2		4 vani			S1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha. are. ca.	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
9	1443										

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

STATO CONSERVATIVO

Stato diruto.

PARTI COMUNI

Gli spazi comuni ad altre abitazioni sono lo spaio condominiale destinato a parcheggio/manovra e la strada di ingresso su Via Ruggero Leoncavallo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1983 al 06/12/2005		Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Salavtore La Russa	06/06/1983	628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/12/2005		Roma 2	04/08/1983	22258	18480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misiti Fernando	06/12/2005	3524	1451

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	14/12/2005	82374	47444
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA BENE:

A la quota dell'intero in nuda proprietà dell'immobile staggito è pervenuta per atto di conferimento in società del Notaio Antonio Salvatore La Russa trascritto il 04/08/1983 nn. 22258/18480 da

Dalle ricerche nominative effettuate sui repertori (perizia) non risulta alcuna data di decesso dell'usufruttaria sig.ra in allegato alla né repertori che diano atto dell'estinzione del diritto di usufrutto sulla nuda proprietà]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 22/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 14/12/2005
Reg. gen. 82375 - Reg. part. 24393
Quota: 1/1
Importo: € 136.000,00
A favore di BIPOP CARIRE S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Rogante: Misiti Fernando
Data: 06/12/2005
N° repertorio: 3525
N° raccolta: 1452

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 44211 - Reg. part. 32640
Quota: 1/1
A favore di DIOCLEZIANO SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Mentana (Rm) ricade nel PRG in zona B2.

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

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

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



SIG – Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 16/06/2025 si sono reperiti le seguenti pratiche edilizie riferite all'edificio in cui trovasi il Bene staggito:

- **C.E. n. 2108 del 28.04.1989;**
- **VARIANTE in corso d'opera alla C.E. 2108/89 del 07.12.1989 Prot. 2394;**
- **VARIANTE in corso d'opera alla 2394/89 del 17.12.1990 Prot. 2970.**

Gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie non ne evidenziano la presenza grafica. In Catasto risultano Pratiche successive di Variazioni quali l'attribuzione di corte esclusiva (n. 99450.1/1990), frazionamento e fusione (n. 65590.1/2002), unità afferenti edificate su area urbana (n. 21884.1/2004), di cui però presso il Comune di Mentana non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie. Dall'atto di compravendita risulterebbe una pratica di sanatoria (Prot. n. 500 del 13.01.2004), non rinvenuta presso il Comune di Mentana.

L'immobile risulta conforma alla pianta catastale presentata con prot. n. RM0300316 del 22/04/2004.

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.
- Non esiste certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile acquisire informazioni in loco sull'eventuale amministrazione del condominio.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Ruggero Leoncavallo n.8/B, edificio B, interno 8, piano S1.

Appartamento Piano S1 all'interno di un condominio sito in Mentana Via Ruggero Leoncavallo n. 8 con corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 504, Categoria A2; al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1443. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 1.100/mq) e massimo (€ 1.650/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo in zona D1/PERIFERICA/VIA REATINA,

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

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 1.443/mq e massimo di € 1.729/mq,

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

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

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

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

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

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

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

Ricavato un valore commerciale di **1.300,00 €/mq**, considerato un indice riduttivo (- 0,30) per lo scarso stato manutentivo dell'immobile onnicomprensivo di eventuali quote condominiali insolute e della completa regolarità del bene, consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 910,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 56 mq**

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

€ 50.950,00

(euro cinquantamilanovecentocinquanta/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 45.800,00

(euro quarantacinquemilaottocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mentana (RM) - Via Ruggero Leoncavallo n.8/B, edificio B, interno 8, piano S1	56 mq	910,00 €/mq	€ 50.950,00	100,00%	€ 50.950,00
Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					€ 45.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 25/06/2025

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

ALLEGATI:

- Documentazione
- Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Ruggero Leoncavallo n.8/B, edificio B, interno 8, piano S1.
Appartamento Piano S1 all'interno di un condominio sito in Mentana Via Ruggero Leoncavallo n. 8 con corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 504, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1443.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 295/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Ruggero Leoncavallo n.8/B , edificio B, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 504, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1443		
Stato conservativo:	Stato conservativo diruto.		
Descrizione:	Appartamento Piano S1 all'interno di un condominio sito in Mentana Via Ruggero Leoncavallo n. 8 con corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI (N.B.: non risulta data del decesso della della sig.r.).		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 14/12/2005
Reg. gen. 82375 - Reg. part. 24393
Quota: 1/1
Importo: € 136.000,00
A favore di BIPOP CARIRE S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Misiti Fernando
Data: 06/12/2005
N° repertorio: 3525
N° raccolta: 1452

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 01/08/2024
Reg. gen. 44211 - Reg. part. 32640
Quota: 1/1
A favore di DIOCLEZIANO SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura