

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 350/2023

PARTE CREDITRICE: **PRISMA SPV srl**

PARTE DEBITRICE:

PARTE CREDITRICE: **PRISMA SPV srl**

c/o Avv. Filippo COLEINE – filippocoleine@ordineavvocatiroma.org

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Claudia Di Pasquali -**

claudia.dipasquali78@pecavvocatitivoli.it

1 di 28



SOMMARIO

R.G.E.I. 350/2023	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	3
Titolarità	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Lotto unico	6
Confini.....	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo.....	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	12
Planimetrie allo stato attuale	13
Consistenza/superficie convenzionale vendibile	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Stato di occupazione e certificati anagrafici.....	17
Formalità - Ispezioni ipotecarie	18
Provenienze Ventennali.....	19
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	20
Stima.....	27
Esito della stima.....	28
Particolarità da segnalare.....	30

INCARICO

In data 14/01/2025, l'Ing. Giampiero Ceci, con studio a Palestrina (RM) in Via Prenestina Nuova, 309 (contatti: email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel/Fax 06 95312008), ha ricevuto la nomina a Esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. L'incarico è stato accettato in data 16/01/2025, prestando giuramento di rito in modalità telematica. Successivamente, in data 18/02/2025, è stato effettuato un sopralluogo presso i beni pignorati, in accordo con il custode giudiziario.

PREMESSA

I beni immobili, oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione, sono situati nel Comune di Magliano Romano (RM), in località Valle Denari, Via Valle Denari (già Via Romana), n.35.

Si tratta di un'unità immobiliare residenziale, con annessi spazi accessori e area esterna di pertinenza, posta nella palazzina 'A' - lotto 22, interno 1/A, e di un posto auto esterno, identificato con il numero 19. Il tutto è inserito in un piccolo complesso residenziale.

Gli immobili risultano così identificati nel Catasto Fabbricati:

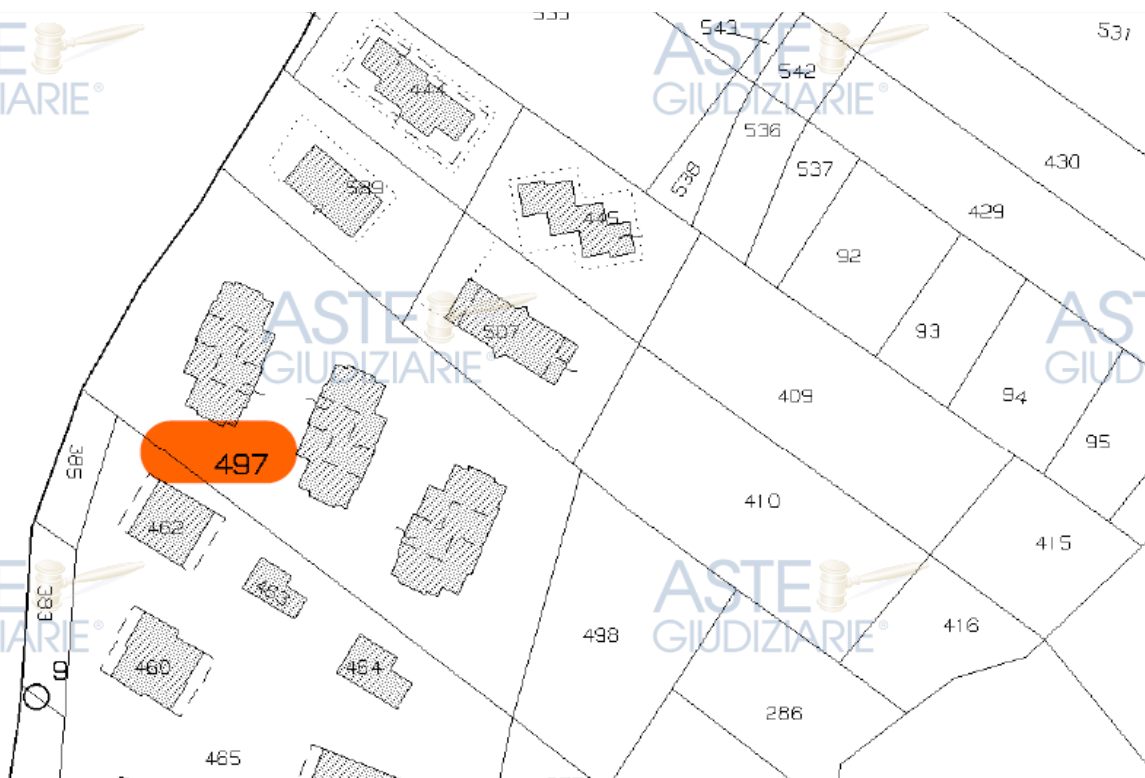
Bene immobile 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Romano (Codice: E813) Prov. Roma, Foglio: 18 - Particella: 497 - Sub: 14 e 28 graffati; Cat. A2, classe 3, consistenza: 6 vani, superficie catastale 118 mq, rendita: € 666,23; piano T, S1.

Bene immobile 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Romano (Codice: E813) Prov. Roma, Foglio: 18 - Particella: 497 - Sub: 50; cat. C6, classe 4, consistenza: 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita: € 8,06; piano T, interno 19.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con Foto satellitare



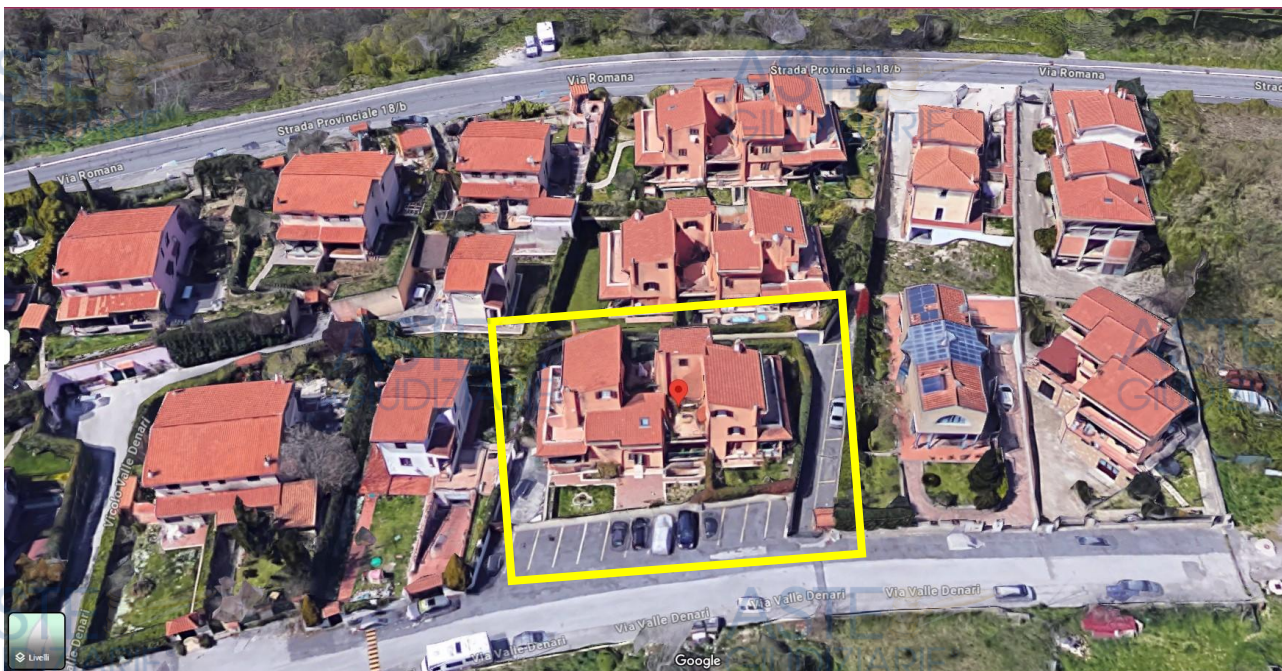


foto satellitare 3D

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

-
-

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-
-

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È stata depositata la Certificazione notarile.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formano Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

Unità residenziale e posto auto situati nel Comune di Magliano Romano (RM), località Valle Denari, Via Valle Denari (già Via Romana), n.35 in piccolo complesso residenziale di n. 3 fabbricati con spazi accessori anche esterni. Gli immobili in oggetto sono identificati in catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Unità residenziale palazzina A, lotto 22, interno 1A - Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Romano (Codice: E813) Prov. Roma, Foglio: 18 - Particella: 497 - Sub: 14 -28 graffiati; cat. A2, classe 3, consistenza: 6 vani, superficie catastale 118 mq, rendita: € 666,23; piano T,S1.

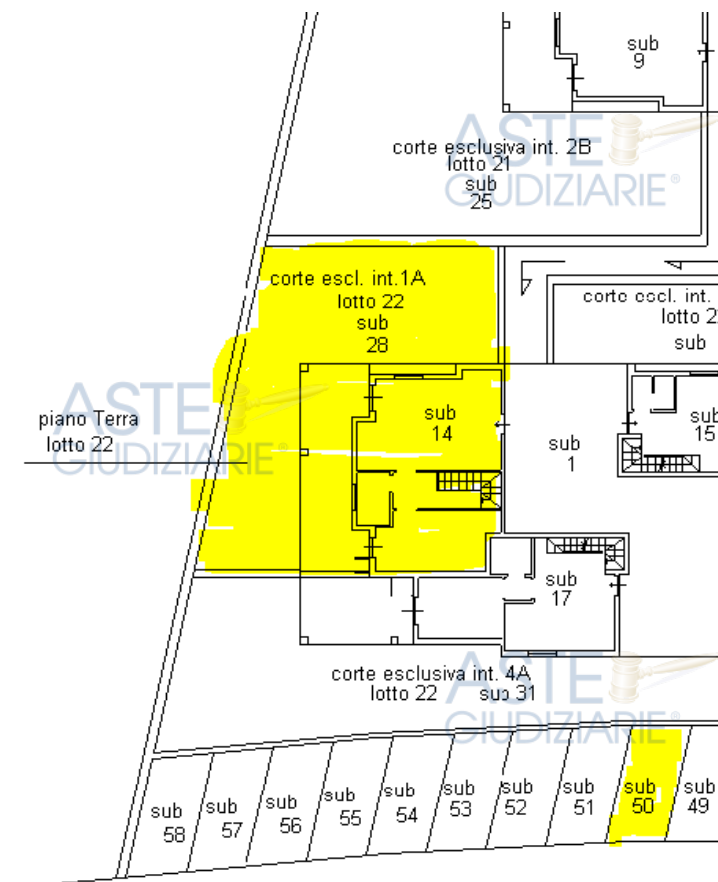
BENE IMMOBILE 2-Posto auto n.19 - Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Romano (Codice: E813) Prov. Roma, Foglio: 18 - Particella: 497 - Sub: 50; cat. C6, classe 4, superficie catastale 12mq, rendita: € 8,06; piano T.

CONFINI

BENE IMMOBILE 1 - l'Unità residenziale nella palazzina A, lotto 22, interno 1 A, distinta in catasto al Foglio 18, Particella 497, Sub14 graffiata con corte di pertinenza sub 28, confina con abitazione n.4/A Sub 17; con abitazione n.2/B Sub 9; con parti comuni di accesso e distribuzione al sub 1.

BENE IMMOBILE 2 - Il Posto auto scoperto n.19 identificato in Catasto al Foglio 18, Particella 497, Sub 50 confina con posto auto n.18 sub 49; posto auto n.20 sub 51; con Via Valle Denari.

Il tutto come meglio evidenziato nello stralcio dell'elaborato planimetrico catastale di seguito riportato.:



Gli immobili in oggetto sono costituiti da un'unità residenziale e un posto auto, ubicati nel Comune di Magliano Romano (RM), in località Valle Denari, Via Valle Denari (già Via Romana), n.35. Trattasi di un complesso residenziale di modeste dimensioni, composto da tre fabbricati sviluppati su un piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, con annessi spazi condominiali comuni.

La zona, a carattere suburbano con densità edilizia media, confina con estese aree agricole collinari e gode di discreta accessibilità tramite la viabilità locale, nonché di una buona presenza di aree verdi. I servizi e le infrastrutture essenziali sono facilmente raggiungibili, in pochi minuti d'auto, nel centro urbano del paese. I centri urbani di Campagnano di Roma, Morlupo e Sacrofano distano solo pochi chilometri. Ciascuna palazzina ospita sei unità abitative, complete di spazi accessori esterni quali cortili o terrazzi e posti auto. L'accesso alle palazzine avviene da Via Valle Denari o da Via Romana.

I fabbricati del complesso si distinguono per prospetti piuttosto articolati e per spazi comuni di accesso e distribuzione. Le finiture esterne sono ad intonaco tinteggiato e la copertura è a tetto a falde inclinate, rivestito con tegole laterizie.

L'unità abitativa in oggetto, identificata come interno 1/A, è collocata nella palazzina A, corrispondente al lotto 22, in posizione di testa rispetto al fabbricato sul lato interno. L'accesso avviene tramite le parti comuni, mediante accesso pedonale dal civico 35. Attualmente è composta da un piano terra ad uso abitativo, destinato alla zona giorno con angolo cottura, zona pranzo e soggiorno, bagno, porticato e corte di pertinenza esterna. Un piano seminterrato, collegato da scala interna, ospita la zona notte, composta da un disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio sottoscala e un bagno. Un ulteriore piccolo ripostiglio al piano seminterrato è stato ricavato nell'intercapedine ed è accessibile tramite scala esterna.

La superficie calpestabile interna è di circa 40 mq per il piano terra e 40 mq per il piano seminterrato, oltre a spazi esterni quali un portico di circa 20 mq e un cortile di circa 85 mq. L'altezza interna è di circa 2,70 ml sia al piano terra che al piano seminterrato.

Gli ambienti del piano terra sono dotati di aerolluminazione naturale tramite finestre, ad eccezione del bagno che risulta cieco. Al piano seminterrato sono presenti aperture a nastro verso l'intercapedine.

Le aree esterne sono recintate e accessibili anche tramite cancello pedonale con citofono, in parte pavimentate in travertino e in parte mantenute a verde con aiuole.

Le rifiniture interne prevedono pareti intonacate e tinteggiate, impreziosite da cornici in gesso. Le pavimentazioni del piano terra sono in cotto, mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in piastrelle. La pavimentazione del piano seminterrato è in laminato. L'ingresso è protetto da un portoncino di sicurezza, le finestre sono in legno con vetrocamera e complete di oscuramento e protezione a persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Nel piano interrato sono state realizzate contropareti in cartongesso, mentre il portico è in realizzato in struttura lignea.

Gli impianti sono completi, includendo un generatore a caldaia e uno scalda-acqua sanitaria a GPL,

termosifoni in alluminio e termo-arredi nei bagni. Sono presenti condizionatori negli ambienti principali, impianti elettrici e illuminazione esterna, impianto idrico-sanitario e di smaltimento reflui, nonché videocitofono.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani e presenta dislivelli anche con le zone esterne, configurando barriere architettoniche.

Il posto auto contrassegnato con il numero 19 è ubicato al piano stradale, con pavimentazione in asfalto, in aderenza alla Via Valle Denari, esternamente al perimetro recintato della proprietà.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 18/02/2025, sono state riscontrate modifiche interne rispetto alla documentazione edilizia e catastale. Tali modifiche consistono nella trasformazione d'uso del piano seminterrato da accessorio a residenziale, con la creazione di tre camere da letto e un bagno, e conseguenti alterazioni anche al piano terra. Considerata la difformità rispetto al titolo edilizio, la descrizione fornita si riferisce allo stato attuale. Tuttavia, in fase estimativa e nel calcolo della consistenza, verrà considerata la superficie nello stato legittimo, e verranno valutati i costi di ripristino mediante interventi edili.

[ALLEGATO – Fotografico professionale]

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo degli interni e degli esterni; localmente interessato da fenomeni infiltrativi e formazione di condensa nel piano seminterrato. Buona qualità delle rifiniture. Si segnala un modesto cedimento del muretto di recinzione nel cortile esterno.

DATI CATASTALI

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Romano (Codice: E813) Prov. Roma

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	497	14 28		A2	3	6 Vani	118 mq	€ 666,23	T-S1

Indirizzo catastale:

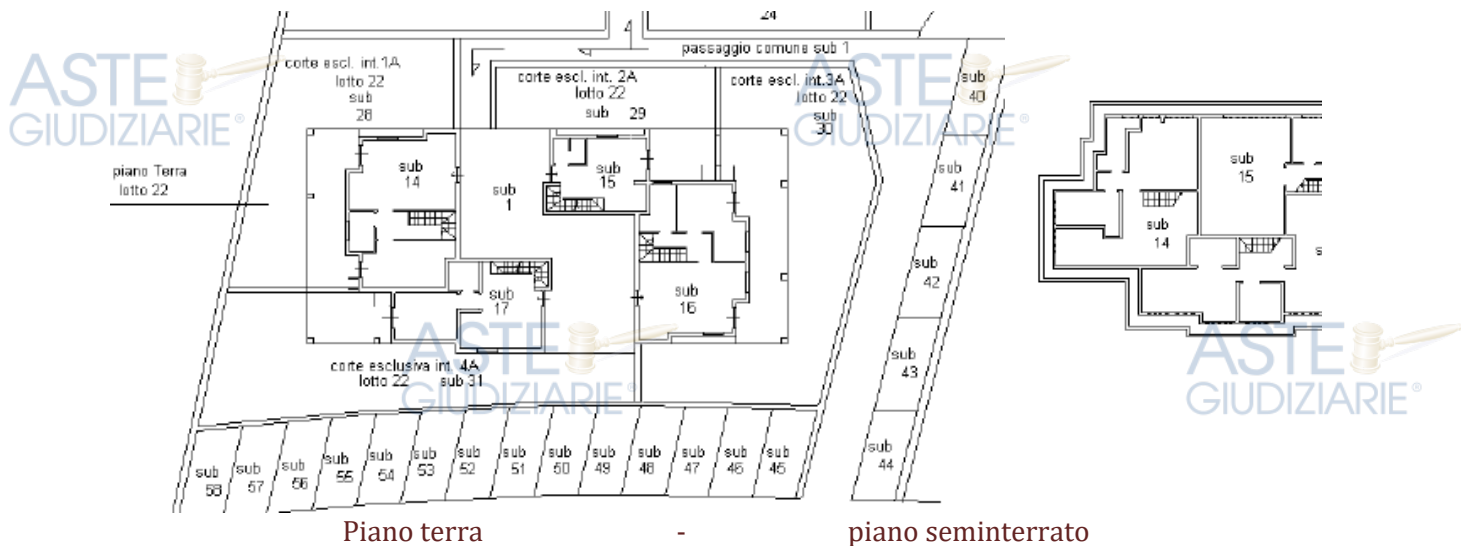
Via Valle Denari n.35, Lotto 22, interno 1A, piano T-S1.

Intestatari catastali:

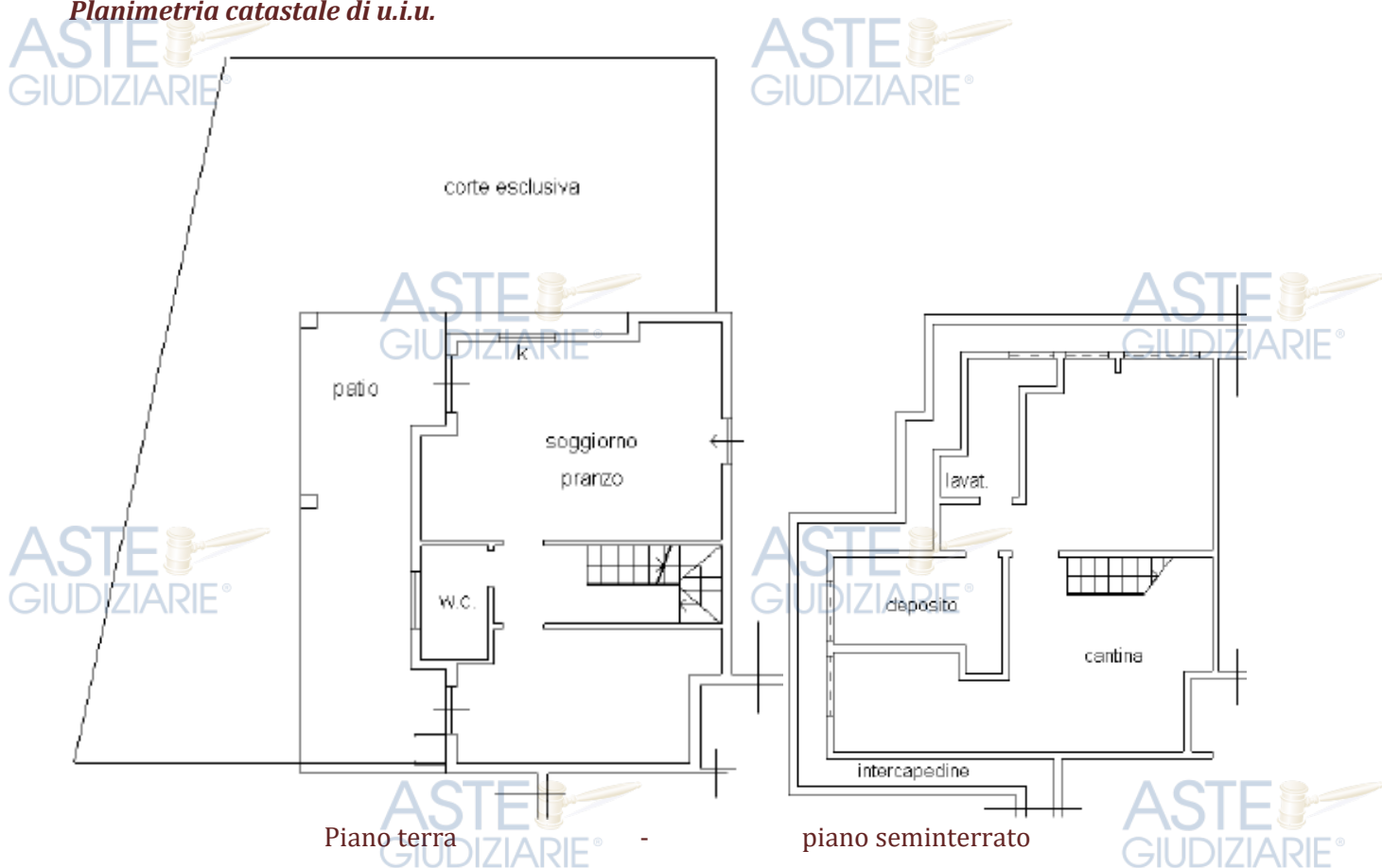
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Elaborato planimetrico con il posizionamento delle unità immobiliari



Planimetria catastale di u.i.u.



BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Romano (Codice: E813) Prov. Roma

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	497	50		C6	4	12 mq	12 mq	€ 8,06	T

Indirizzo catastale:

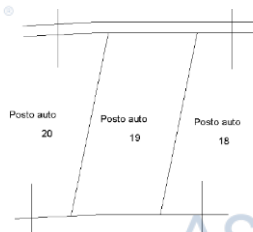
Via Valle Denari n.35, interno 19, piano T

Intestatari catastali:

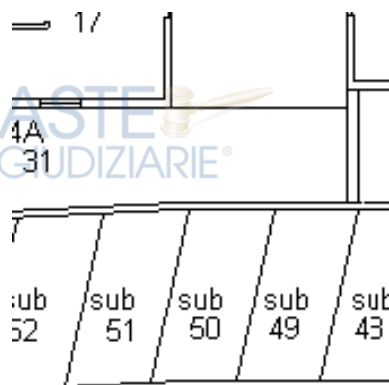
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.



Elaborato planimetrico



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari sono univocamente identificate in catasto e nell'atto di pignoramento.

All'interno dell'abitazione sono state riscontrate modifiche sostanziali, tra cui la trasformazione d'uso del piano seminterrato da locale accessorio a zona notte residenziale, con conseguente riorganizzazione degli spazi interni. In particolare, sono state realizzate tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio sottoscala. Anche al piano terra è stata modificata la distribuzione degli ambienti, con l'eliminazione del tramezzo divisorio della camera da letto per consentire lo spostamento dell'angolo cottura, lo spostamento del bagno e un modesto ampliamento in direzione del portico.

Si rileva l'assenza di rappresentazione delle scale di collegamento tra il piano del cortile e il piano dell'abitazione, posto circa 60 cm al di sotto del piano terra, nonché del cancello pedonale di accesso al cortile dal vialetto condominiale. È stato inoltre individuato un ripostiglio nel piano seminterrato, accessibile tramite scala esterna, ricavato negli spazi tecnici sotterranei dell'edificio.

Il calcolo della consistenza e della superficie catastale risulta errato, in quanto i vani e le superfici del piano seminterrato sono stati computati come principali (abitativi/residenziali) anziché accessori. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico. Si evidenzia, pertanto, la necessità di ripristino e l'opportunità di un aggiornamento catastale.

Storia catastale

Catasto Terreni: La particella 497 del foglio 18, classificata come ente urbano, con una superficie di 2.990 mq, è stata generata tramite Tipo Mappale del 15/07/2003, Pratica n. 711687, registrata in atti dal 15/07/2003 (n. 5201.1/2003).

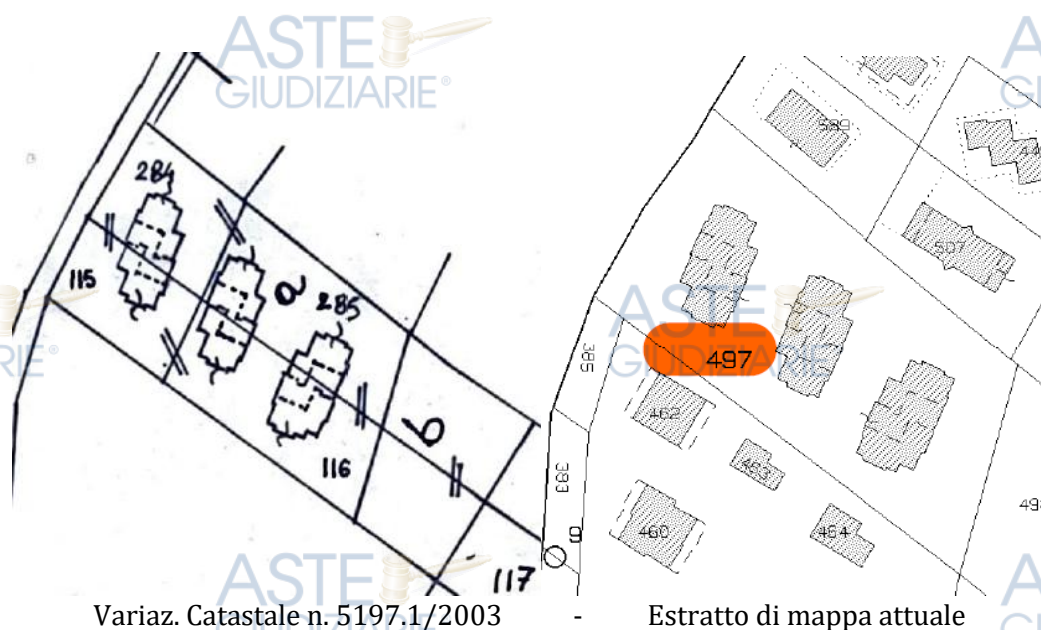
La medesima particella 497, con qualità seminativo e un'estensione di 2.990 mq, deriva dal frazionamento n. 5197.1/2003 del 15/07/2003 della particella 115, avente superficie di 4.070 mq. Tale frazionamento ha dato origine a due porzioni: la 115/a di 2.990 mq (oggetto della presente descrizione) e la 115/b di 1.080 mq.

La particella 115 è stata costituita per fusione delle particelle 284 (605 mq), 285 (1.460 mq) e 116 (1.420 mq), dando luogo alla nuova particella 115 di 4.070 mq, con denuncia di variazione del 15/07/2003, Pratica n. 606691, registrata in atti dal 15/07/2003 (n. 5197.1/2003).

La particella 115, originariamente di 585 mq, risultava classificata come seminativo dall'impianto meccanografico del 26/07/1979.

Catasto Fabbricati: La particella 497 del foglio 18 è stata costituita con pratica del 24/07/2003, Pratica n. 753203, registrata in atti dal 24/07/2003 con causale "COSTITUZIONE" (n. 7171.1/2003).

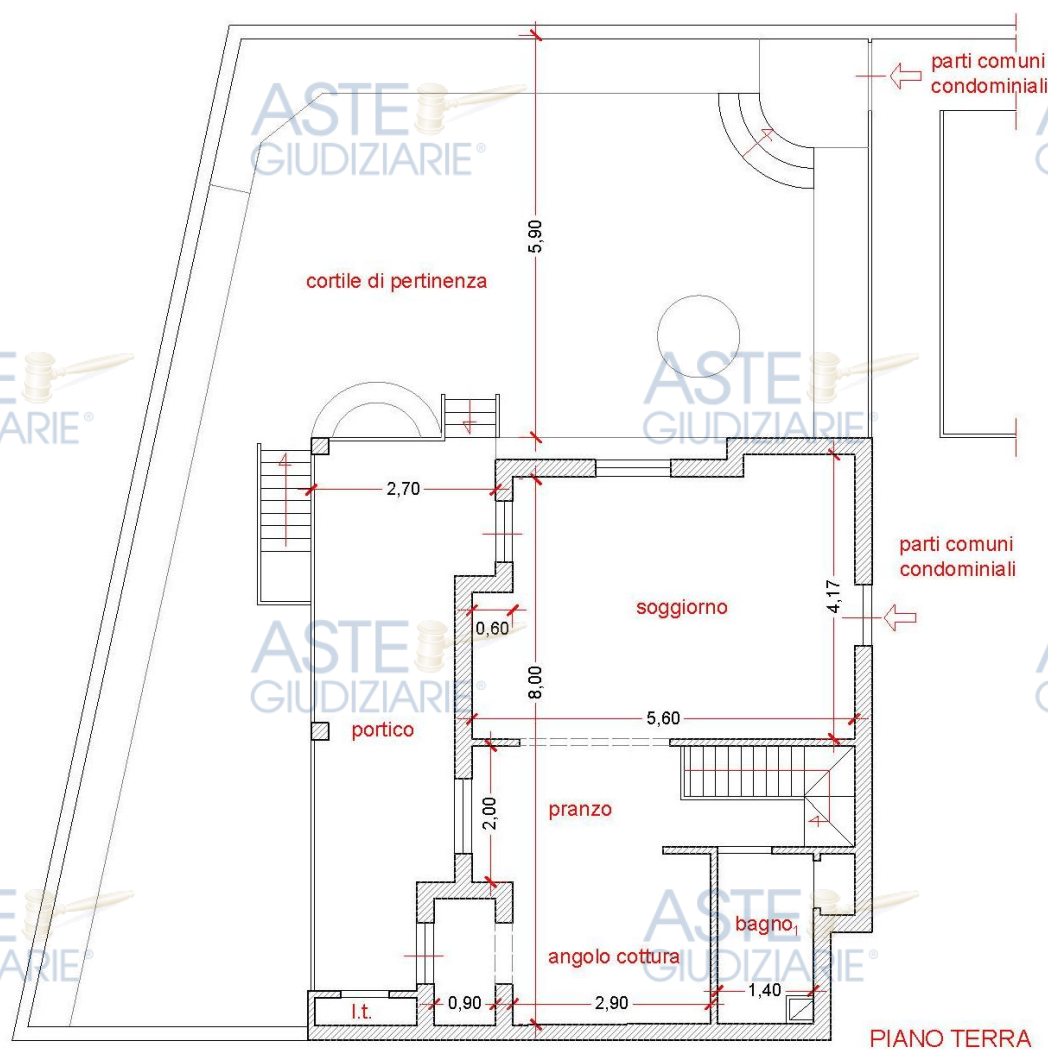
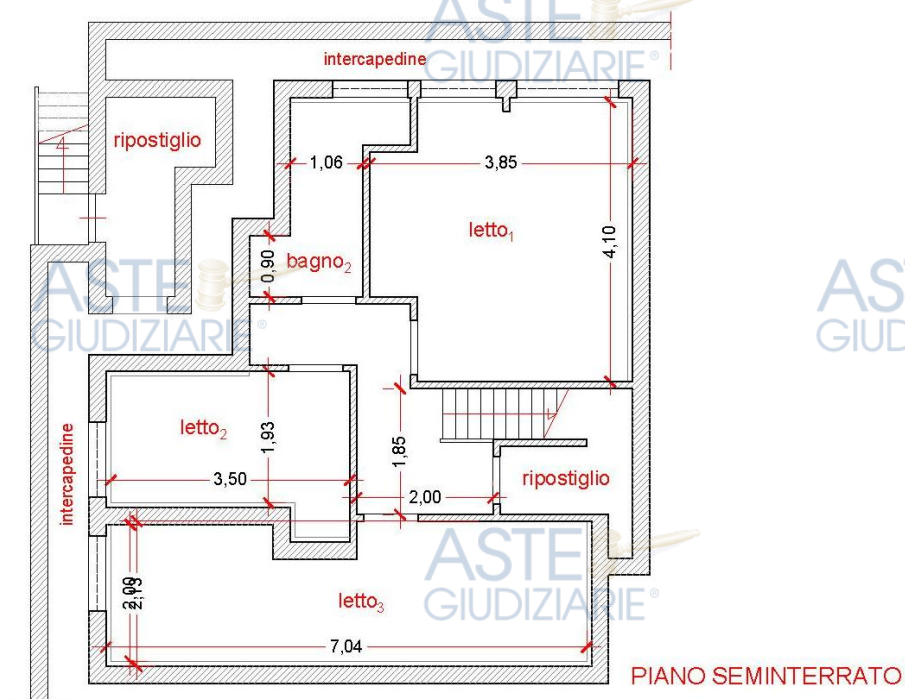
Di seguito uno stralcio del catastale storico del 2003 e dell'estratto di mappa attuale.



[ALLEGATO - Catastali]

PRECISAZIONI

Nell'elaborato planimetrico del 15/07/2003 il subalterno 1 del foglio 18 particella 497 è identificato come bene comune non censibile per i lotti 20, 21 e 22. Tale subalterno corrisponde al vialetto d'accesso e alle parti comuni della corte di distribuzione e accesso alle singole unità immobiliari.



Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; computata nella misura: del 100 per cento;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della 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, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della u.i. trattata computata nella misura: del 10 per cento, fino al concorrere della superficie di cui alla precedente lettera a) e del 2 per cento per la quota eccedente.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

N.B. Dato il divario tra lo stato di fatto e il titolo edilizio, la superficie immobiliare sarà stimata in base allo stato legittimo. I costi dei lavori edili necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia saranno considerati in fase di valutazione economica del bene.

Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 350/2023 - Magliano Romano - Foglio 18 - Particella 497 sub 14-sub 28 + sub 50						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Ingresso, soggiorno, a.c.	21	25	1	25	2,69 ml	Terra
letto e bagno (ora angolo cottura/pranzo e bagno)	16	19	1	19	2,69 ml	Terra
Vano scala	3,8	4,1	1	4,1	Variabile	Terra
Portico	19,5	21	0,3	6,3		Terra
Cortile	87	90	0,1	9		Terra
Cantina 1 e ripostiglio (ora Letto3)	14,5	18	0,5	9	2,70 ml	Seminterrato
Lavatoio (ora Bagno 2)	4,1	6	0,5	3	2,70 ml	Seminterrato
Deposito (ora Letto2)	7,0	10	0,5	5	2,70 ml	Seminterrato
Cantina 2 e disimpegno (ora Letto1)	19,0	21	0,5	10,5	2,70 ml	Seminterrato
Posto auto sub 50	12	12	0,5	6,00		Piano strada
Totale superficie utile interna:				40,8		
Totale superficie utile accessoria interna ed esterna:				163,1		
Totale superficie convenzionale:				96,90		97

Superficie lorda convenzionale: 97 mq (arrotondata)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto costituiscono parte del "Condominio VIA VALLE DENARI 35 - VIA ROMANA.

Sono state richieste all'amministratore del Condominio le seguenti informazioni:

- Ammontare annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.
- Presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, sebbene il debito non sia ancora esigibile.
- Spese condominiali insolute negli ultimi due anni.
- Esistenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sull'immobile.

In data 03/06/2025, l'amministratore ha fornito la seguente comunicazione:

"Per l'anno 2025 le spese condominiali ordinarie sono di € 505,74, escluso eventuale conguaglio di fine esercizio. Ad oggi, come esercizi straordinari, sono in essere n. 2 esercizi:

Uno per delle spese legali, in quanto il condominio è parte convenuta in un procedimento giudiziale. La parte attrice è un proprietario che ha citato in giudizio il condominio per infiltrazioni di acqua provenienti dalle parti comuni. Un secondo per piccole manutenzioni al cancello d'ingresso e la tinteggiatura delle linee divisorie dei posti auto. Le spese non pagate negli ultimi due anni ammontano a € 3.402,65. Su oneri o vincoli di natura condominiale non ne sono a conoscenza."

In precedenza, l'amministratore, tramite la Custode giudiziaria, aveva dettagliato gli oneri non

corrisposti, specificando € 1.346,20 a carico degli inquilini e € 2.053,30 a carico dei proprietari dei beni oggetto della presente relazione.

Si segnala, inoltre, che relativamente al contenzioso promosso nei confronti del Condominio, per il quale è fissata udienza il 22/07/2025, sono attualmente in corso trattative tra le parti al fine di pervenire a una transazione della controversia ed evitare ulteriori oneri. In esito a tali trattative, l'eventuale assegnatario del bene potrebbe essere tenuto al pagamento di ulteriori somme, al momento non quantificabili.

[ALLEGATO - Oneri condominiali e verbale di assemblea e atto di Citazione contenzioso]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

USI CIVICI

È stata presentata un'istanza di Attestazione di esistenza/inesistenza di Usi civici, censi o livelli o altri diritti, vincoli o servitù demaniali inerenti agli immobili in oggetto, indirizzata al Comune di Magliano Romano. Tale istanza è stata protocollata con il numero 851 in data 24/02/2025. Un sollecito è stato inoltrato in data 21/05/2025, protocollato con il numero 2195 in data 22/05/2025. Ad oggi, non è pervenuta alcuna comunicazione in merito.

[ALLEGATO - Istanza attestazione Usi civici]

Dagli atti non risultano diritti di censo e livello, né servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE E CERTIFICATI ANAGRAFICI

In occasione del sopralluogo effettuato in data 18/02/2025, è stata riscontrata la presenza della sig.ra la quale ha dichiarato di essere legalmente separata dal coniuge e di utilizzare gli immobili in questione unitamente alle sue due figlie, circostanza confermata dai certificati anagrafici relativi allo stato di famiglia e alla residenza.

[ALLEGATO - Occupazione dell'immobile]

L'accertamento documentale esperito presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate, finalizzato alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione pertinenti agli immobili oggetto della presente procedura, ha permesso di rilevare quanto segue:

- Un contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, redatto in conformità alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, è stato stipulato in data 15 marzo 2021 con il Sig. Il contratto avrà una durata di quattro anni, decorrente dal 15 marzo 2021 fino al 14 marzo 2025, prevedendo un canone annuo di € 6.000,00, da versarsi in rate mensili anticipate di € 500,00

ciascuna.

- Un contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, redatto in conformità alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, è stato stipulato in data 1° giugno 2024 con la Sig.ra Il contratto avrà una durata di quattro anni, decorrente dal 1° giugno 2024 fino al 31 maggio 2028, prevedendo un canone annuo di € 6.000,00, da versarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 ciascuna.

[ALLEGATO -Ag. Entrate Registro-Locazione]

La Signora tramite il proprio legale ha trasmesso una "Scrittura privata ad integrazione del contratto di locazione" datata 09/09/2024. Tale contratto (codice identificativo TJQ24T013199000XF, registrato al n. 013199-serie 3T, con decorrenza dal 01/06/2024 al 31/05/2028) è stato integrato con la suddetta scrittura privata, registrata in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di Roma3-Settebagni con protocollo 24090909231769922. Mediante tale atto è stato convenuto il ribasso del canone di locazione a € 300,00 mensili, con decorrenza da ottobre 2024.

[ALLEGATO -Scrittura privata-locazione]

Si ritiene che il contratto di locazione di cui sopra non sia opponibile alla procedura, essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento. Conseguentemente, la Sig.ra ha presentato, tramite l' , un'istanza per l'occupazione dell'immobile almeno fino all'udienza ex art. 569 c.p.c., proponendo la corresponsione di un'indennità mensile di € 400,00 a partire da marzo 2025.

La Custode Giudiziaria ha quindi richiesto al sottoscritto di esprimere un giudizio di congruità circa l'indennità offerta, che è stata ritenuta congrua. In data 14/05/2025 il Giudice ha approvato l'occupazione dell'immobile subordinatamente al regolare pagamento dell'indennità.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe ha rivelato che gli esecutati non risultano residenti negli immobili oggetto di pignoramento.

Dall'estratto di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 10/06/2000, senza annotazioni a margine, come confermato dallo stato civile.

[ALLEGATO -Anagrafici-Estratto di matrimonio]

Nell'Atto di provenienza del 09/11/2010 gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[ALLEGATO -Atto di provenienza]

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 04/06/2025, da cui sono risultate le seguenti formalità:

BENE IMMOBILE 1- Foglio: 18 - Particella: 497 - Sub: 14-28 graffati;

BENE IMMOBILE 2- Foglio: 18 - Particella: 497 - Sub: 50:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/09/2004 - Registro Particolare 30934 Registro Generale 49973 Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 314785/48572 del 31/08/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/09/2004 - Registro Particolare 12245 Registro Generale 49974 Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 314786/48573 del 31/08/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 7131 del 02/08/2024 Presenza graffati
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 8021 Registro Generale 13256 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 58/2010 del 22/02/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/11/2010 - Registro Particolare 38263 Registro Generale 66245 Pubblico ufficiale DE SANTIS MASSIMO Repertorio 19667/12007 del 09/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 778 Registro Generale 5760 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 34621/2014 del 05/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/11/2016 - Registro Particolare 35128 Registro Generale 51518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5609/2016 del 26/10/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 37370 Registro Generale 52625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3535 del 13/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/08/2024 - Registro Particolare 7131 Registro Generale 44606 Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 314786/48573 del 31/08/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalità di riferimento: Iscrizione n. 12245 del 2004 Presenza graffati

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pervenute agli esecutati con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio De Santis Massimo del 09/11/2010 rep.19667 racc.12007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/11/2010 al Reg Part n. 38263 e Reg. Gen.6624; *a favore*

per i diritti di 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni;

contro:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni.

Ai danti causa la proprietà era pervenuta per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Bartolomucci Franco del 31/08/2004 rep.314785/48572, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 03/09/2004 al Reg Part n. 30934 , registrato il 02/09/2004 al n18358 serie 1T; *a favore:*

comunione dei beni e contro:
proprietà.

per i diritti di 1/1 di piena proprietà in
per i diritti di 1/1 di piena

Al dante causa la proprietà era pervenuta per Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma Rep.n. 1277 del 07/05/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 17/07/2002 al n. 21749; *a favore:*

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

- - Piena proprietà 1/1 in comunione dei beni;
- - Piena proprietà 1/1 in comunione dei beni;
-

[ALLEGATO_ Atto di acquisto -**Provenienza e Atto di trasferimento**]

In data 31 gennaio 2025, il sottoscritto ha inoltrato, tramite Posta Elettronica Certificata, formale istanza di accesso agli atti e rilascio copie al competente Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Romano, come attestato dalla ricevuta di avvenuta consegna allegata. A fronte del mancato riscontro da parte dell'Ente, lo scrivente ha provveduto a sollecitare tale richiesta in data 21 maggio 2025, istanza regolarmente protocollata in data 22 maggio 2025 con il n. 2194.

Stante il perdurare dell'inerzia, si è reso necessario un secondo sollecito, inviato in data 5 giugno 2025 e protocollato in data 6 giugno 2025 con il n. 2401. Un primo accesso agli atti è stato consentito solo in data 13 giugno 2025, ma lo stesso si è rivelato parziale, in quanto solo una parte dei titoli richiesti è stata messa a disposizione, mentre la rimanente non risultava ancora reperita presso l'archivio comunale.

Un successivo accesso presso gli uffici comunali è stato esperito in data 24 giugno 2025 e, tuttavia, la documentazione è rimasta incompleta.

Ad oggi, pertanto, risulta reperita solo la documentazione di seguito evidenziata.

[ALLEGATO -Istanza accesso agli atti per titoli edilizi]

Dalla documentazione reperita risulta la seguente cronistoria dei Titoli edilizi relativa al complesso edilizio lotti 20,21,22:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Magliano Romano - in data 10/02/1994 n. 209 Prot. n. 1851 - alla .
- Successiva Variante N. 209/1 del 25/02/1995 prot. 1705 per la realizzazione di villini a schiera su tre lotti denominati lotti 20-21-22 in località Valle Denari, via Romana snc rilasciata alla

Tale documentazione parrebbe nota all'UTC in quanto citata nella documentazione in atti ma i relativi titoli non sono stati reperiti.

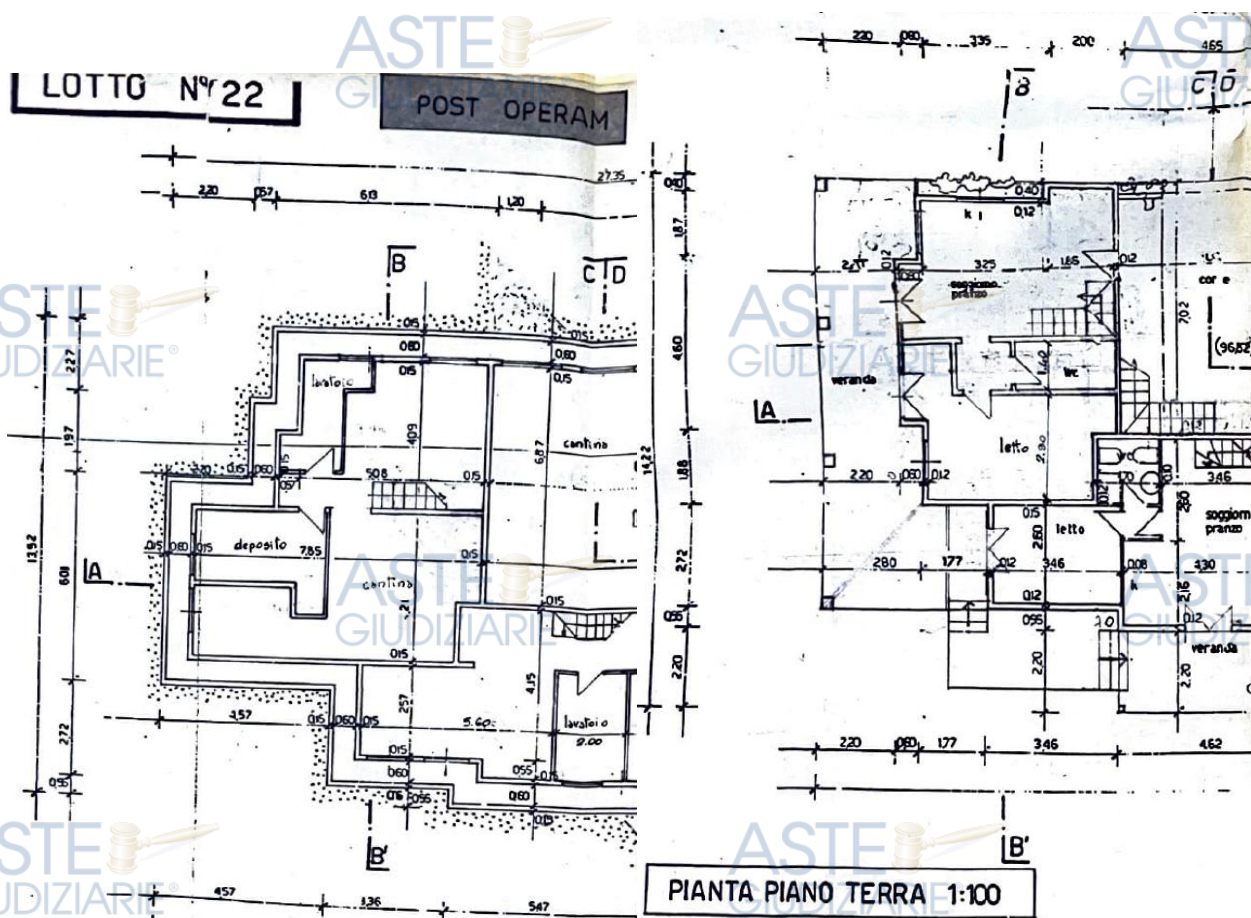
In conseguenza del Fallimento iscritto presso il Tribunale di Roma della i beni immobili, ancora in costruzione, venivano assegnati a seguito di asta pubblica alla che ne diveniva proprietaria in data 07/05/2002. Quest'ultima provvedeva poi a presentare:

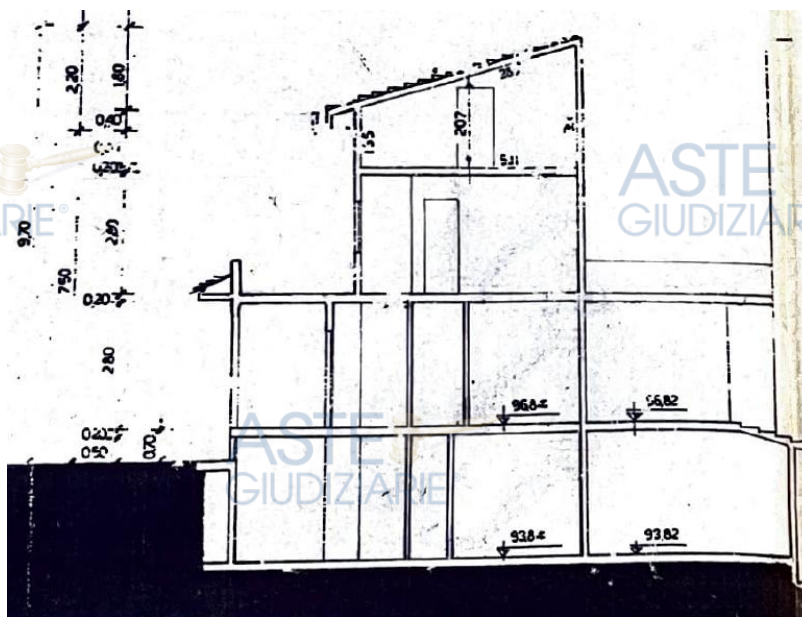
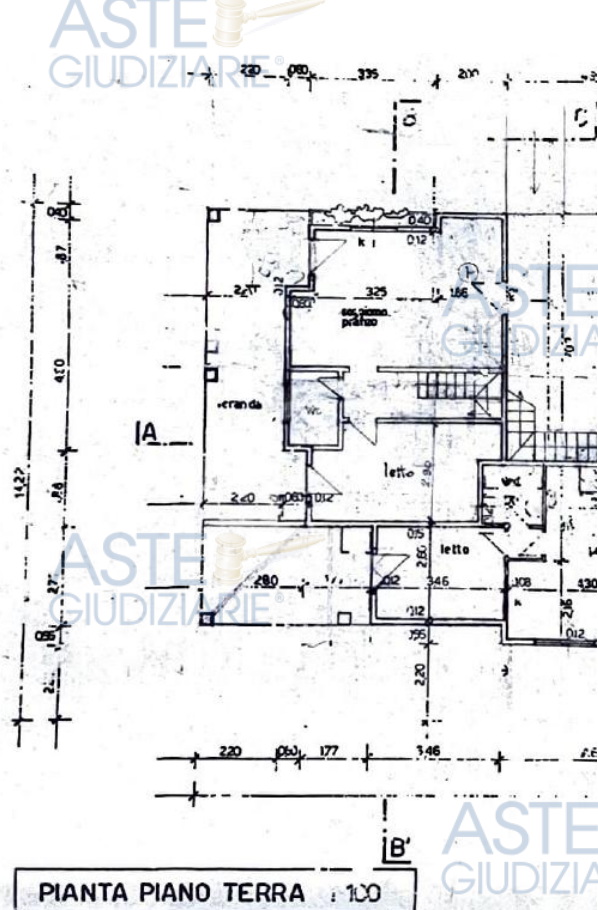
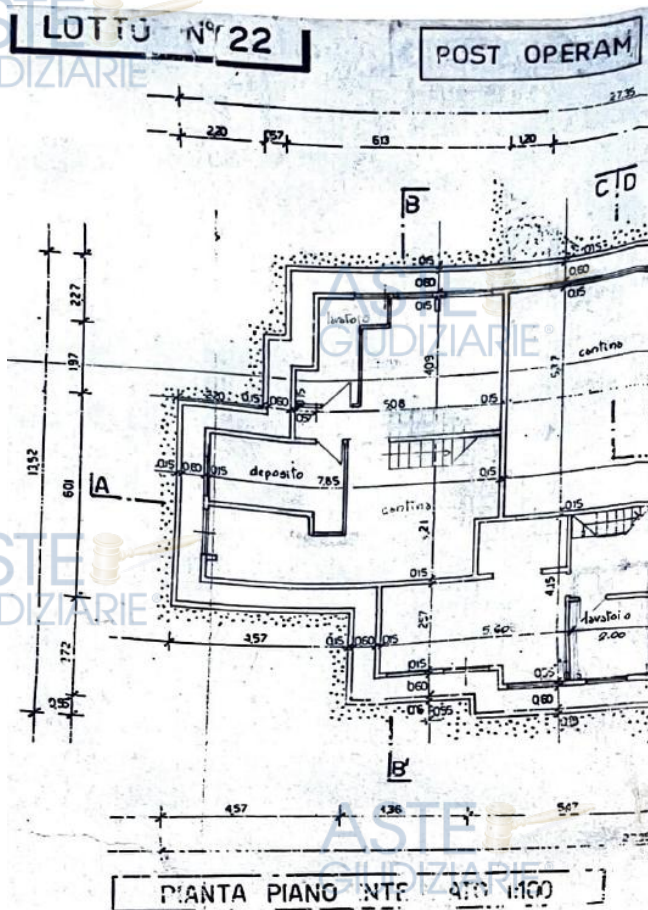
- Comunicazione inizio lavori di pulitura del lotto datata 10/05/2002 con prot. n. 1035.
- DIA del 21/05/2002 prot. n. 1153 per opere di completamento dei fabbricati, consistenti in tinteggiatura pareti, installazione portoni, finestre e porte interne, esecuzione di pavimenti e rivestimenti, realizzazione di impianti, installazione sanitari.
- Autorizzazione di scarico in pubblica fognatura prot. 1305/R/2002 del 27/06/2002.

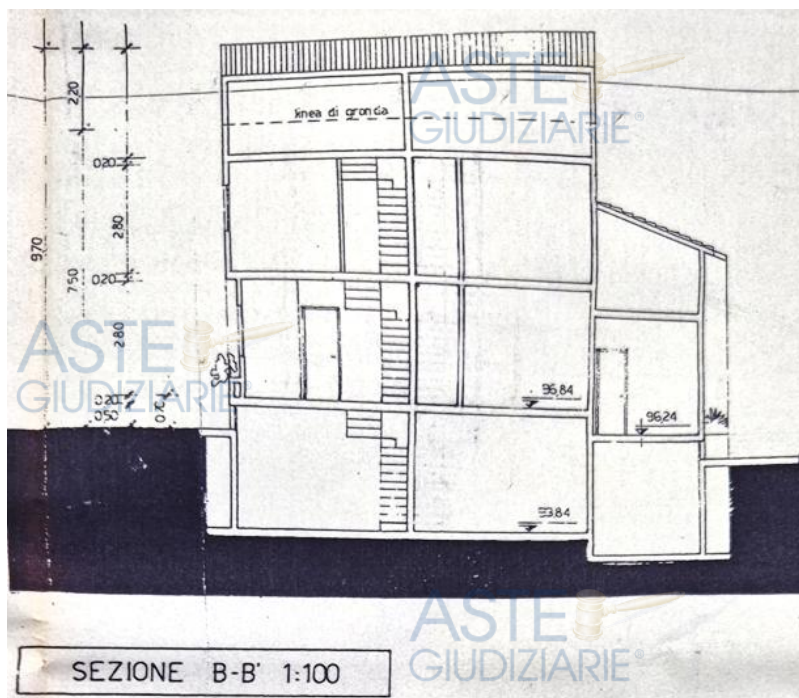
- DIA prot. n. 2254 del 09/10/2002 (ai sensi dell'art. 1 co.6 Legge 443/01) per opere di ristrutturazione e completamento dei fabbricati in variante, tese alla variazione della distribuzione degli spazi interni e conseguenti modifiche di aperture verso l'esterno e realizzazione di terrazze e scale esterne nonché realizzazione dei posti auto per standard di legge.
- DIA n. 1145 del 22/05/2003 (in variante in corso d'opera alla DIA prot. n. 2254 del 09/10/2002)
- DIA n. 3506 presentata in data 18/12/2003 (in variante in corso d'opera alla DIA prot. n. 2254 del 09/10/2002) per realizzazione di box auto interrato pertinenziale alla unità 4/B del lotto 21, realizzazione di accesso su muro di cinta per l'unità 4/A del lotto 22, realizzazione scala esterna dal giardino al piano seminterrato per le unità 3 del lotto 20, unità 1/B del lotto 21 e unità 4/A del lotto 22. Successiva integrazione prot.121 del 15/01/2004 con elaborato grafico di maggior dettaglio presentata su richiesta dell'UTC in data 13/01/2004.

Di sotto in stralcio gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

DIA n. 2254 del 09/10/2002 -stralcio Planimetria del piano seminterrato e terra

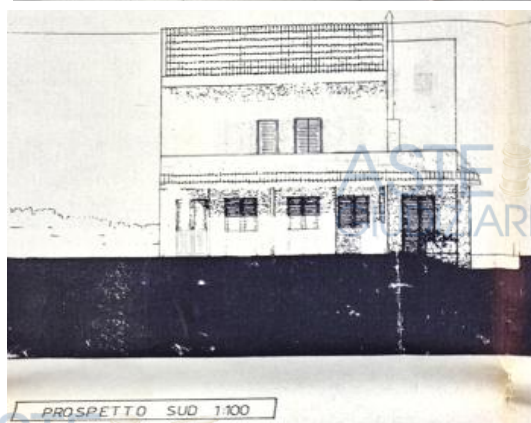
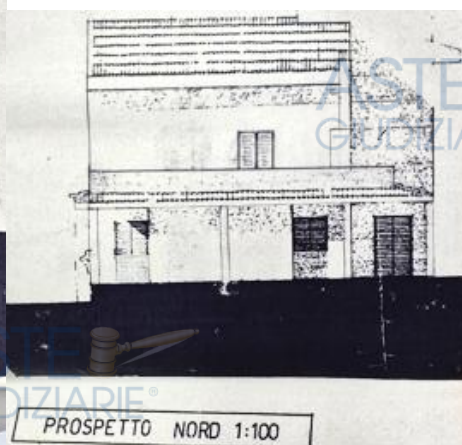
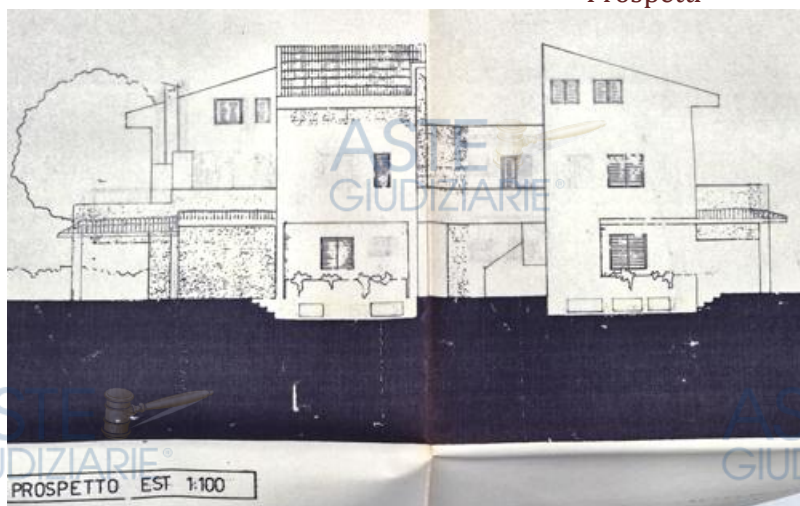






Sezione B-B

Prospetti



Dal confronto tra quanto autorizzato dai titoli edilizi e quanto rilevato allo stato attuale, si evidenziano modifiche sostanziali. Nello specifico, si riscontra la trasformazione d'uso del piano seminterrato da accessorio a residenziale, con conseguente variazione della distribuzione degli ambienti interni sia del

piano seminterrato che del piano terra. Più precisamente, al piano seminterrato è stata realizzata la zona notte, comprensiva di tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio sottoscala, mentre al piano terra è stata creata la zona giorno mediante l'eliminazione del tramezzo divisorio della camera da letto, dove è stato ricollocato l'angolo cottura, e lo spostamento del bagno. Inoltre, è stato realizzato un piccolo ampliamento, occupando una porzione del portico antistante. Le modifiche ai prospetti risultano di minore entità.

Tali trasformazioni non appaiono in ogni caso ammissibili in ragione della carenza dei requisiti igienico-sanitari di aeroilluminazione degli ambienti seminterrati, i quali risultano dotati esclusivamente di finestre a nastro di minima dimensione, collegate, peraltro, all'intercapedine anziché direttamente con l'esterno. La trasformazione, inoltre, non sarebbe compatibile con le norme urbanistiche poiché comporta un rilevante aumento della cubatura residenziale rispetto a quanto assentito.

Si evidenzia, tuttavia, la possibilità di riportare l'immobile allo stato di regolarità edilizia e urbanistica mediante l'esecuzione di lavori edili di ripristino in conformità ai titoli edilizi. Il costo per tali interventi sarà quantificato in fase estimativa, applicando una congrua detrazione al valore dei beni immobili in oggetto.

Si segnala, altresì, che l'altezza interpiano del piano terra è di 2,69 ml, mentre quella del piano seminterrato è di 2,70 ml, anziché i 2,80 ml previsti nell'elaborato grafico allegato ai titoli edilizi. Le altezze rilevate rientrano comunque tra quelle ammissibili ai fini igienico-sanitari e nelle tolleranze costruttive, come peraltro ridefinite dal D.L. 69/2024, convertito con Legge 105/2024 e più noto come "Decreto Salva Casa 2024".

Si riscontrano, infine, minime incongruenze nella sistemazione esterna. Nello specifico, non sono state rappresentate le scale di collegamento tra il piano del cortile e quello dell'abitazione, posto circa 60 cm più in basso del piano terra, né il cancello pedonale di accesso al cortile dal vialetto condominiale. È stata, inoltre, rilevata la presenza di un ripostiglio, ricavato negli spazi tecnici sotterranei del fabbricato, raggiungibile dal cortile di pertinenza tramite scala dedicata.

Per le suddette incongruenze relative alle altezze di interpiano e alle sistemazioni esterne, si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e l'aggiornamento catastale. I relativi costi saranno valutati in fase estimativa e detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra si dichiara che:

- La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.
- Le unità immobiliari NON sono in stato di regolarità urbanistica.
- NON è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica APE.

- Non emergono atti che indichino che gli immobili siano realizzati in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata.

ASTE GIUDIZIARIE® [ALLEGATO -Titoli edilizi]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli Insediamenti Urbani definito ai sensi dell'art.27 del PTPR.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non risulta assoggettata ai Vincoli del PTPR .

Tav.A



Tav.B



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca

dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2024) - Settore nord ovest MAGLIANO ROMANO – C52:

Abitazioni di I fascia- Compravendita = 1000 €/mq - Locazione 3,30 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 750 €/mq - Locazione 2,5 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2024 - Comune: MAGLIANO ROMANO -Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA DI SOTTO) -- Codice zona: B1- Microzona: 0- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - Valore di mercato = 750- 1100 €/mq- Valori locazione 3,30 – 4,80 €/mq mese

Ville e villini - Valore di mercato = 950- 1400 €/mq- Valori locazione 4,00 – 6,00 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

ESITO DELLA STIMA

Si sono valutati positivamente l'assetto tipologico dell'abitazione, inserita in un piccolo complesso immobiliare residenziale, sviluppata su più piani e dotata di spazi accessori sia interni che esterni, la buona qualità delle rifiniture, la posizione periferica dell'immobile con discreta accessibilità e la ridotta superficie utile che massimizza i valori immobiliari unitari. Si sono altresì considerati negativamente lo

stato di irregolarità urbanistica e la necessità di lavori di ripristino, nonché i fenomeni infiltrativi e la formazione di condensa nel piano seminterrato. Si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1400,00 per la compravendita e 5,50 €/mq/mese per la locazione, valori che si collocano nella fascia medio-alta delle quotazioni immobiliari.

Considerato, inoltre, che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 97 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 97 \text{ mq} = \text{€ } 135.800,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 97 mq * 5,50 €/mq = € 533,50

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 533,50*(1-0.35) = € 4.161,30

$$\text{Valore ordinario } V_{CR} = \text{€ } 4.161,30 / 0,03 = \text{€ } 138.710,00$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{V = V_0 + V_{CR} / 2} = (\text{€ } 135.800,00 + \text{€ } 138.710,00) / 2 = \underline{\text{€ } 137.300,00}$$

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 137.300,00) = € 13.730,00

$$\text{V ridotto} = \text{€ } 137.300,00 - \text{€ } 13.730,00 = \text{€ } 123.570,00$$

DETRAZIONE PER LAVORI EDILI DI MESSA IN PRISTINO DELLO STATO DI REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal suddetto valore si ritiene opportuno detrarre il costo dei lavori edili di ripristino, come da titoli edilizi rilasciati per la riqualificazione del piano terra residenziale e del piano seminterrato, mediante demolizioni e ricostruzioni anche degli impianti e ripristino delle rifiniture, inclusi movimentazione e trasporti in discarica autorizzata dei materiali di risulta. Costi complessivamente stimati in via preliminare in € 14.000,00. Si stima inoltre il costo per la pratica edilizia a sanatoria in € 4.000,00, comprensivo di eventuale sanzione oltre € 500,00, per aggiornamento catastale.

V ridotto= € 123.570,00 - € 18.500,00 = € 105.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 105.000,00

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 29/06/2025

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

Ing. Ceci Giampiero