

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Clemente Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 365/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Pasqui di Siena SpA

Codice fiscale: 00884060526

Siena NPL 2018 srl

Codice fiscale: 14535321005

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	10

Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	16



Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 365/2022 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.109,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1.....	24



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Clemente Carla, con studio in Via Luigi Marcotulli, 7 - 00019 - Tivoli (RM), email ufficio@studioad42.it, PEC c.diclemente@pec.archrm.it, Tel. 338 8153028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 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 Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore.

L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi.

Il bene è articolato in un soggiorno con angolo cottura, un bagno, e due camere con piccolo disimpegno.

Completano la proprietà due ampi balconi (in quello della zona giorno è presente la caldaia a gas del riscaldamento autonomo)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/07/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Barbara Perrotta

Avv. Barbara Perrotta

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Box auto posto al piano seminterrato, di forma rettangolare (con accesso da spazio di manovra condominiale), collegato con le scale condominiali all'appartamento. Il box presenta un accesso molto stretto (solo 170 cm di larghezza)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/07/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento con accesso da scale condominiali; confina a ovest con altra proprietà e con scale condominiali, e ad est con altro appartamento. Due lati, nord e sud, confina con distacco condominiale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Il box auto confina con altra proprietà, terrapieno e spazio di manovra condominiale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,60 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	21,87 mq	22,80 mq	0,25	5,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,65 m	S1

Totale superficie convenzionale:	25,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1996 al 17/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2
Dal 18/12/1998 al 06/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 37.185,00 Piano 1
Dal 07/05/2003 al 06/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 07/10/2009 al 26/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 371,85 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 15/11/1996 al 17/12/1998	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2
Dal 18/12/1998 al 06/05/2003	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 37.185,00 Piano 1
Dal 07/05/2003 al 06/10/2009	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 07/10/2009 al 26/08/2024	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 371,85 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1227	19		A2	2	4 vani	64 mq	371,85 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale presente in atti emerge una difformità prospettica oltre che difformità interna (limitatamente al posizionamento di una porta)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1227	24		C6	7		25 mq	25,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale presente in atti non emergono difformità

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione nonostante la presenza di una perdita di acqua nel bagno (nel tentativo di individuare la causa è stato demolito in parte il bagno e l'angolo cottura)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Non presenti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

L'edificio, di cui il bene è parte, è realizzato con struttura in cemento armato e solai tradizionali in travetti e pignatte, presenta una copertura a falde, e facciate intonacate e tinteggiate.

In particolare l'appartamento in oggetto presenta rivestimenti di tipo tradizionale, con pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Le altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

La ricerca di un guasto alle tubazioni idriche ha determinato la necessità di rimozione di parte del pavimento del bagno e dell'angolo cottura.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane; gli infissi interni sono in legno tamburato come la porta di ingresso

Gli impianti sono datati e privi di certificazioni di conformità alla normativa vigente DM 37/08 o precedenti;

l'impianto elettrico sottotraccia 220 V, è articolato in un quadro elettrico generale posto in prossimità

dell'ingresso e dorsali forza motrici e illuminazione. L'impianto termico presenta una caldaia a gas installata sul balcone e distribuzione con radiatori a parete. Impianto idrico con acqua diretta dall'acquedotto cittadino

Complessivamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione anche se è necessaria la riparazione del guasto alle tubazioni idriche e il ripristino dei rivestimenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

L'edificio, di cui il bene è parte, è realizzato con struttura in cemento armato e solai tradizionali in travetti e pignatte, presenta una copertura a falde, e facciate intonacate e tinteggiate.

In particolare il box auto presenta le pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in ceramica. Porta di accesso in metallo di tipo basculante

L'impianto elettrico è privo di certificazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Da una ispezione effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate il giorno 13 settembre 2024 non risultano registrazioni di titoli a terzi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Da una ispezione effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate il giorno 13 settembre 2024 non risultano registrazioni di titoli a terzi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1998 al 07/05/2003		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torina Fabio	18/12/1998	10695/3557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/12/1998	40051/25812	
		Registrazione			
Dal 08/05/2003 al 07/10/2009		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	07/05/2003	11830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 08/10/2009 al 26/08/2024		Roma 2	28/05/2003	13815.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	07/10/2009	26887/19077	63651/33576
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	13/10/2009		
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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1998 al 07/05/2003		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torina Fabio	18/12/1998	10695/3557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 08/05/2003 al 07/10/2009		Roma	19/12/1998	40051/25812	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	07/05/2003	11830	
		Trascrizione			

Dal 08/10/2009 al 26/08/2024	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	28/05/2003	13815.1/2003	
	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Verde Camillo	07/10/2009	26887/19077	63651/33576
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		13/10/2009		
	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/10/2009
Reg. gen. 63652 - Reg. part. 19282

Importo: € 370.000,00
A favore di Banca Monte dei Pasqui di Siena SpA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Verde Camillo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/11/2022
Reg. gen. 73823 - Reg. part. 52747
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro
Formalità a carico della procedura
Note:

Oneri di cancellazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 13/10/2009
Reg. gen. 63652 - Reg. part. 19282
Importo: € 370.000,00
A favore di Banca Monte dei Pasqui di Siena SpA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Verde Camillo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/11/2022
Reg. gen. 73823 - Reg. part. 52747
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro
Formalità a carico della procedura
Note:



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

In riferimento alla Variante di Piano Regolatore Generale vigente Approvata con D.G.R. n. 1383 del 14.03.1996 – B.U.R.L. n.24 del 30.08.1996 l'area sulla quale sorge l'immobile è classificata come zona B3.

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

In riferimento alla Variante di Piano Regolatore Generale vigente Approvata con D.G.R. n. 1383 del 14.03.1996 – B.U.R.L. n.24 del 30.08.1996 l'area sulla quale sorge l'immobile è classificata come zona B3.

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

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.

IL fabbricato è stato autorizzato con Permesso di costruire n. 22 del 20 marzo 1995 e successivo Permesso di costruire n. 59 del 10 maggio del 2000 (quest'ultimo ha interessato solo il piano sottotetto). E stato richiesto permesso di abitabilità prot. n.815 del 13.01.1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- 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.

Dal confronto tra lo stato attuale e il permesso di costruire n. 22 del del 20 marzo 1995 emergono le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (è stato spostato il disimpegno che conduce alle camere da letto)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

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.

IL fabbricato è stato autorizzato con Permesso di costruire n. 22 del 20 marzo 1995 e successivo Permesso di costruire n. 59 del 10 maggio del 2000 (quest'ultimo ha interessato solo il piano sottotetto). E stato richiesto permesso di abitabilità prot. n.815 del 13.01.1999.

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.

Dal confronto tra lo stato attuale e il permesso di costruire n. 22 del del 20 marzo 1995 non emergono difformità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 620,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.481,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 92,40

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 162,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 388,44

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, 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 della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale

condominiali prive di ascensore. L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi. Il bene è articolato in un soggiorno con angolo cottura, un bagno, e due camere con piccolo disimpegno. Completano la proprietà due ampi balconi (in quello della zona giorno è presente la caldaia a gas del riscaldamento autonomo)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19, Categoria A2Valore di stima del bene: € 81.510,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.200,00 €/mq residenziale

Tale indagine è stata integrata con una analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dalle Agenzia del Territorio (OMI) della provincia di Roma, per il Comune di Mentana (RM). L'area risulta classificata in zona D1 (Periferica) (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – Il semestre 2023, territorio del Comune Mentana), i valori immobiliari per la tipologia residenziale riportati variano da un minimo di 1100,00 euro/mq a un massimo di 1.600 euro/mq per la tipologia di tipo economico.

In considerazione di quanto premesso, dello stato di manutenzione ed uso del bene, risulta applicabile un valore ordinario pari a 1.300,00 €/mq

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1

Box auto posto al piano seminterrato, di forma rettangolare (con accesso da spazio di manovra condominiale), collegato con le scale condominiali all'appartamento. Il box presenta un accesso molto stretto (solo 170 cm di larghezza)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1227, Sub. 24, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.500,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.200,00 €/mq residenziale

Tale indagine è stata integrata con una analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dalle Agenzia del Territorio (OMI) della provincia di Roma, per il Comune di Mentana (RM). L'area risulta classificata in zona D1 (Periferica) (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – Il semestre 2023, territorio del Comune Mentana), i valori immobiliari per la tipologia residenziale riportati variano da un minimo di 700,00 euro/mq a un massimo di 1.050 euro/mq per la tipologia di tipo economico.

In considerazione di quanto premesso, dello stato di manutenzione ed uso del bene (considerando le dimensioni ridotte dell'accesso), risulta applicabile un valore ordinario pari a 700 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	62,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 81.510,00	100,00%	€ 81.510,00

Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1					
Bene N° 2 - Garage Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1	25,00 mq	700,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 99.010,00

Valore di stima: € 99.010,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 84.109,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'immobile identificato come "Edificio A" negli atti e nella documentazione catastale, negli elaborati del Permesso di Costruire e/o in quelli catastali è identificato come "Edificio B".

Inoltre si segnala che al fabbricato è stato assegnato il numero civico 9 (come da attestazione del comune del 20.11.2014)

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 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Clemente Carla

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale sub 19 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale sub 24 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLN_sub 19 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLN_sub 24 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione su Google maps (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Aappartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Bos
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione n. 22 del 95
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione n. 59 del 2000
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore. L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi. Il bene è articolato in un soggiorno con angolo cottura, un bagno, e due camere con piccolo disimpegno. Completano la proprietà due ampi balconi (in quello della zona giorno è presente la caldaia a gas del riscaldamento autonomo).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19, Categoria A2
Destinazione urbanistica: In riferimento alla Variante di Piano Regolatore Generale vigente Approvata con D.G.R. n. 1383 del 14.03.1996 - B.U.R.L. n.24 del 30.08.1996 l'area sulla quale sorge l'immobile è classificata come zona B3. Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1

Box auto posto al piano seminterrato, di forma rettangolare (con accesso da spazio di manovra condominiale), collegato con le scale condominiali all'appartamento. Il box presenta un accesso molto stretto (solo 170 cm di larghezza).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1227, Sub. 24, Categoria C6
Destinazione urbanistica: In riferimento alla Variante di Piano Regolatore Generale vigente Approvata con D.G.R. n. 1383 del 14.03.1996 - B.U.R.L. n.24 del 30.08.1996 l'area sulla quale sorge l'immobile è classificata come zona B3. Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A

Prezzo base d'asta: € 84.109,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 365/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.109,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 6, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1227, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	62,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione nonostante la presenza di una perdita di acqua nel bagno (nel tentativo di individuare la causa è stato demolito in parte il bagno e l'angolo cottura)		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio multipiano, con accesso da scale condominiali prive di ascensore. L'area dove sorge l'immobile è prettamente residenziale, a traffico medio, con pochi servizi. Il bene è articolato in un soggiorno con angolo cottura, un bagno, e due camere con piccolo disimpegno. Completano la proprietà due ampi balconi (in quello della zona giorno è presente la caldaia a gas del riscaldamento autonomo)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Pier Luigi da Palestrina, snc, edificio A, interno 1, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1227, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Box auto posto al piano seminterrato, di forma rettangolare (con accesso da spazio di manovra condominiale), collegato con le scale condominiali all'appartamento. Il box presenta un accesso molto stretto (solo 170 cm di larghezza)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/10/2009
Reg. gen. 63652 - Reg. part. 19282
Importo: € 370.000,00
A favore di Banca Monte dei Pasqui di Siena SpA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Verde Camillo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MENTANA (RM) - VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA, SNC, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/10/2009
Reg. gen. 63652 - Reg. part. 19282
Importo: € 370.000,00
A favore di Banca Monte dei Pasqui di Siena SpA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Verde Camillo