



# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ludovici Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*





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
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2024 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.179,63</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20





## INCARICO



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ludovici Marco, con studio in Via Eugenio Barsanti, 1 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email m.ludovici@archideastudio.it, PEC ma.ludovici@pec.archrm.it, Tel. 0774344793, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via del Monastero, 11, piano S1



## DESCRIZIONE



L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel centro storico del comune di Morlupo, in via del Monastero n.11. Si raggiunge attraversando la piazza Papa Giovanni XXIII, che dista circa 50 metri, nella quale si trova un parcheggio gratuito. Esiste inoltre un accesso secondario da Via Forde (dal quale si accede alla cantina, adibita a cucina), dove è possibile parcheggiare l'automobile. I principali servizi offerti dal comune sono raggiungibili a piedi o con i mezzi, e si trovano circoscritti all'interno di un raggio di 1000 metri.

L'immobile si sviluppa su più livelli. Il piano residenziale è il primo piano seminterrato, accessibile da una corte interna su Via del Monastero, ed è così composto: scala di ingresso, disimpegno, camera da letto matrimoniale con ripostiglio/cabina armadio, bagno e ampio soggiorno con camino. Dal soggiorno, si scende verso la cantina al secondo piano seminterrato nella quale è stata realizzata una cucina, dalla quale è possibile uscire verso un giardino esterno su via Forde. Infine, dalla cantina si scende al terzo piano interrato dove è presente la grotta.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/06/2025.

Custode delle chiavi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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



## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via del Monastero, 11, piano S1



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

Si precisa inoltre che è presente una certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 c.p.c., comma 2 - Legge 3 Agosto n. 302), redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 04/10/2024

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

Non viene specificato il regime patrimoniale in quanto, da richiesta del sottoscritto CTU verso il Comune di Morlupo circa il certificato completo di: residenza, matrimonio, famiglia e stato civile, il soggetto esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla data del 03/12/2024 risulta essere di stato civile celibe.

**CONFINI**

L'immobile confina a nord con l'appartamento censito al sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ingresso al piano terra da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale informazione è stato possibile reperirla in quanto l'appartamento censito al sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deriva dal frazionamento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha coinvolto anche l'immobile oggetto di pignoramento. Non è stato possibile reperire ulteriori informazioni in merito ai confini dell'immobile in quanto presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate non è presente un elaborato planimetrico. Superiormente, l'immobile confina con il sub. 2 sito al piano terra, in via del Monastero n.10.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,19 mq	126,50 mq	1	126,50 mq	0,00 m	S1
Cantina	17,23 mq	21,82 mq	0,5	10,91 mq	2,35 m	S2
Grotta	26,87 mq	34,63 mq	0,5	17,32 mq	2,35 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,73 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si può accedere all'immobile attraverso due accessi distinti: il principale dalla corte di Via del Monastero, al civico 11, dal quale si percorrono 5 gradini e per raggiungere la porta di accesso; il secondario, da via Forde, attraversando un piccolo giardino comune, si accede verso la cantina del piano S2, utilizzata come cucina. Dall'ingresso principale, si scende tramite una scala verso un disimpegno di 7,97 mq, tramite il quale è possibile accedere al bagno di 8,66 mq completo di vasca idromassaggio e doccia, camera da letto di 17,34 mq con ripostiglio annesso utilizzato a cabina armadio di 3,91 mq e poi un ampio soggiorno di 47,12 mq con camino posto in fondo alla sala. Dal soggiorno, attraverso una scala, si scende verso la cantina, utilizzata e attrezzata come cucina di 17,23 mq, nella quale l'alloggiamento per gli elettrodomestici è stato realizzato in muratura. La portafinestra della cantina consente di uscire dall'immobile, verso il giardino comune su Via Forde. Infine, dalla cantina è possibile scendere ulteriormente di un livello, nel quale si trova una grotta. Si riscontrano alcune difformità che verranno riportate di seguito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 466, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 94 mq Piano S1
Dal 17/11/1987 al 01/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 466, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 94 mq Piano S1
Dal 01/07/1988 al 08/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 466, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Piano S1
Dal 08/03/1999 al 23/02/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 466, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Piano S1
Dal 23/02/2000 al 23/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 466, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 382,16 Piano S1
Dal 23/06/2006 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 466, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 382,18 Piano S1





Si precisa che la cronistoria catastale riportata fa riferimento alle sole variazioni di proprietà. Le variazioni relative alla rendita, classe e altri dati, sono reperibili all'interno dell'Allegato 2 della presente perizia. Relativamente all'ultimo dato della cronistoria catastale, in cui risulta proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la data del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riferisce alla data di richiesta della visura catastale. Il titolare catastale corrisponde a quello reale, ovvero all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	466	8		A2	2	4 vani	166 mq	382,18 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'ultima planimetria catastale depositata risale al 1986, mentre l'ultimo stato assentito è quello del Permesso di Costruire n.24/2006 e, pertanto, la planimetria catastale non è mai stata aggiornata. Ad ogni modo, non vi è corrispondenza tra l'ultimo stato assentito e lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate, meglio descritte nei capitoli seguenti, riguardano difformità interne.

## PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa; risulta altresì congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, al momento del pignoramento.

## PATTI

Non sono attivi contratti di locazione. Nonostante l'esecutato abbia la residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, l'immobile non è abitato.

## STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso forzoso del 19/06/2025, si è rilevato un buono stato conservativo dal punto di vista architettonico, ad eccezione di una porzione di solaio sovrastante la scala di ingresso, sulla quale si evince una chiara situazione di pericolo grave ed imminente relativa alla struttura lignea, dovuta a scarsa manutenzione e presenza di tarli. A sorreggere il predetto solaio veniva utilizzata una scala a pioli in ferro semplicemente poggiata. Gli impianti si trovano in buono stato conservativo.

A seguito del problema riscontrato, in data 09/07/2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile insieme all'Ing. Strutturista \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di verificare lo stato dei luoghi dal punto di vista strutturale e fornire indicazioni in merito alla messa in sicurezza di tale solaio e al suo successivo ripristino a carico dei futuri proprietari e del proprietario del civico 10 nella quota del 50% ciascuno.

In data 23/09/2025, a seguito dei predetti sopralluoghi, la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* autorizzata all'esecuzione dei lavori dall'Ill.mo Giudice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha svolto alla regola dell'arte i lavori di messa in sicurezza al fine di eliminare il pericolo grave ed imminente, attraverso opere di puntellamento del solaio e rinforzo mediante travetti in legno, come meglio descritte nella relazione strutturale dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale. L'unica zona in comune con altre unità immobiliari è il cortile esterno su via Forde.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina della documentazione NON vi sono servitù o altri vincoli trascritti gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito in Via del Monastero n.11 a Morlupo (RM). Si accede dalla corte attraverso 5 gradini che conducono alla porta di ingresso dell'immobile. Una volta all'interno, si prosegue scendendo verso l'abitazione. I pavimenti sono in cotto, la muratura portante in pietra dell'immobile è prevalentemente intonacata, di colore bianco, con alcune porzioni lasciate faccia a vista. Sono presenti 3 archi in pietra e il soffitto del piano S1 è realizzato in travi di legno a vista, ad eccezione della camera da letto e del locale adibito a cabina armadio, che presentano un'intonacatura del solaio, dovuta al ripristino murario a seguito dell'incendio del 2008. Le altezze dei locali sono differenti: il disimpegno ha un'altezza di 3,30 m; il bagno ha un'altezza di 2,33 m all'altezza della vasca e un'altezza di 3,35 m verso la doccia e il lavandino; la camera da letto ha un'altezza di 3,12 m e la cabina armadio di 2,92; il soggiorno ha un'altezza di circa 4,00 m. Dalla scala in soggiorno, si scende verso la cantina del piano S2, utilizzata come cucina. La pavimentazione della scala e della cantina è in cotto, le pareti sono intonacate, mentre la cucina è rivestita in mattonelle di cotto. Dalla cantina, tramite la portafinestra, è possibile uscire verso un giardinetto esterno comune, lato via Forde. La cantina ha un'altezza di 2,35 m. Dalla stessa, si percorre la scala che conduce verso la grotta, al piano S3: le superfici di finitura di scala, soffitto, pareti e pavimento sono al rustico. Le finestre sono in ferro con doppio vetro, ad eccezione della finestra sostituita della camera da letto coinvolta dall'incendio, in PVC bianco con doppio vetro. Tutte le finestre sono a filo interno e sono dotate di grate sul filo esterno dell'edificio.

Dal punto di vista impiantistico, gli ambienti del piano S1 sono dotati di radiatori in ghisa, ad eccezione del bagno in cui è presente uno scaldasalviette in alluminio. Al piano S2, è presente un radiatore in alluminio. I radiatori, sono serviti da una caldaia a Gas Riello mod. Caldariello, posta all'esterno dell'immobile, nel giardino esterno comune lato via Forde. L'impianto elettrico, al momento dell'accesso forzoso era funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, risulta essere libero. Si è reso necessario procedere con l'accesso forzoso in data 19/06/2025 con le forze dell'ordine e con l'ausilio del fabbro che ha aperto il portone di ingresso e sostituito la serratura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2000	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Michele De Facendis	23/02/2000	91327	6224
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/02/2000	7552	1661
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Miele Pietro	23/06/2006	4350	2314
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2006	42549	25062
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/06/2006	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Miele Pietro	23/06/2006	4351	2315
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2006	42550	11147

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/01/2009</b>	**** Omissis ****	<b>ANNOTAZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE IPOTECA VOLONTARIA DEL 23/02/2000</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Miele Pietro	21/01/2009	7168	4105
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/01/2009	4375	739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/09/2024</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI	26/09/2024	4791	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/09/2024	51577	37854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Alla data della verifica delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, si rileva l'assenza di atti successivi al pignoramento.

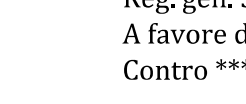
### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 27/06/2006  
Reg. gen. 42550 - Reg. part. 11147  
Importo: € 464.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 232.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Miele Pietro  
Data: 23/06/2006  
N° repertorio: 4351  
N° raccolta: 2315



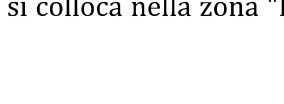
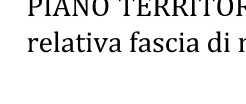
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Tivoli il 27/09/2024  
Reg. gen. 51577 - Reg. part. 37854  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per l'immobile pignorato, risulta quanto segue:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO: si colloca nella Categoria C1 - Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico;
- PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona A "Agglomerati urbani di carattere storico";
- PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto";
- PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Sottoscritto in qualità di C.T.U. nominato ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riceveva a mezzo PEC copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.  
Sono state pertanto reperite le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione edilizia in sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione edilizia n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Permesso di costruire n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione di agibilità n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Denuncia di inizio attività prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **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.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in esame si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto dell'ultimo stato assentito, ovvero il "Permesso di costruire n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", e quanto rilevato in occasione dell'accesso forzoso effettuato in data 19 giugno 2025: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia dell'immobile NON risulta verificata. Risulta necessario precisare che, lo stesso P.d.C. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presenta degli errori grafici che non possono essere considerati come difformità e, nello stesso titolo abilitativo, non viene rappresentato il muro portante del bagno che invece, viene correttamente rappresentato nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e nella Concessione edilizia in Sanatoria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La D.I.A. successiva, con prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è da considerarsi come ultimo stato assentito in quanto la stessa pratica edilizia riporta solamente una planimetria non conforme al PdC n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e viene rappresentata l'area di intervento per il ripristino a seguito dell'incendio del 2008 ed inoltre non sono state rappresentate le sezioni, quali elaborati grafici obbligatori.

L'unica irregolarità desunta può così espletarsi: allo stato attuale, la parete portante del bagno, che divide la zona tra la doccia e la vasca, presenta un'apertura maggiore rispetto a quanto riportato nel progetto e, pertanto, dovrà essere ripristinato strutturalmente. Inoltre, nella cantina (attualmente utilizzata a cucina) sono state realizzate delle murature basse, alte circa 1 metro, per contenere i fuochi e il forno da una parte e il lavandino dall'altra.

Le difformità sopra descritte sono sanabili tramite una SCIA in sanatoria. I costi da sostenere per tale pratica edilizia sono i seguenti:

1. Spese tecniche: € 2500,00;
2. Diritti di istruttoria: € 200,00;
3. Oblazione per le opere interne: € 1000,00;
4. Opere di ripristino della muratura portante e demolizione muratura cucina in cantina e porzione gradino di sbarco: € 1.500,00
5. Diritti catastali per aggiornamento planimetria catastale: € 70,00;

Quanto sopra per un totale di: € 5270,00.

Si precisa inoltre che dal riscontro tra il rilievo svolto con laser scanner 3D e gli elaborati planimetrici, emergono delle differenze planimetriche relative ad un'errata rappresentazione dovuta all'imprecisione degli

strumenti dell'epoca per rilevare un edificio di tale conformazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via del Monastero, 11, piano S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel centro storico del comune di Morlupo, in via del Monastero n.11. Si raggiunge attraversando la piazza Papa Giovanni XXIII, che dista circa 50 metri, nella quale si trova un parcheggio gratuito. Esiste inoltre un accesso secondario da Via Forde (dal quale si accede alla cantina, adibita a cucina), dove è possibile parcheggiare l'automobile. I principali servizi offerti dal comune sono raggiungibili a piedi o con i mezzi, e si trovano circoscritti all'interno di un raggio di 1000 metri. L'immobile si sviluppa su più livelli. Il piano residenziale è il primo piano seminterrato, accessibile da una corte interna su Via del Monastero, ed è così composto: scala di ingresso, disimpegno, camera da letto matrimoniale con ripostiglio/cabina armadio, bagno e ampio soggiorno con camino. Dal soggiorno, si scende verso la cantina al secondo piano seminterrato nella quale è stata realizzata una cucina, dalla quale è possibile uscire verso un giardino esterno su via Forde. Infine, dalla cantina si scende al terzo piano interrato dove è presente la grotta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 466, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 111.055,14

Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con i seguenti procedimenti di stima sintetici.

### STIMA CON PROCEDIMENTO SINTETICO APPLICANDO I VALORI OMI

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati presi in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aggiornati al secondo semestre del 2024. Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato



da Tecnoborsa, rappresenta lo standard di riferimento per le valutazioni immobiliari in Italia. Tuttavia, non fornisce una tabella fissa e universale di coefficienti di merito per tutte le tipologie immobiliari e, pertanto, per gli uffici, verrà utilizzato un approccio metodologico basato su criteri tecnici, trasparenza e coerenza con gli standard internazionali (IVS, EVS, RICS), applicando coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile e del mercato di riferimento.

Per poter giungere ad una corretta definizione del valore del lotto partendo dal valore OMI, si procederà ad applicare allo stesso i seguenti coefficienti:

Unità immobiliare:

Coefficiente dimensionale: a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra -10 % ÷ +20%.

Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra ±10%.

Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5% ÷ +15%), l'apertura su parchi, giardini, mare (+15% ± +40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti (-15% ± -40%).

Coefficiente di accessibilità: inteso come facilità di raggiungere l'appartamento dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento...-20% ÷ +20%).

Coefficiente di elevazione: La presenza di un ascensore prevedrà un coefficiente migliorativo che oscilla tra lo 0% ± 20%, mentre l'assenza di un ascensore prevede un coefficiente peggiorativo che oscilla tra il -20% ± 0.

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche -30%).

Coefficiente fruibilità: l'annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l'appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5% ÷ 15%.

Edificio:

Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l'età un fattore invece di maggiorazione del valore.

Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture: la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell'edificio commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5% ÷ -15%).

Coefficiente di riscaldamento: l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5% ÷ + 10%.

Coefficiente di densità abitativa: il numero di appartamenti del condominio influisce sulla determinazione del coefficiente che oscillerà tra + 30% ± -20%

Ubicazione:

Coefficiente per trasporto pubblico: la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata

positiva per un +5% ÷ +10%, mentre oltre uno svantaggio -5% -10%.

Coefficiente per servizi pubblici: idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...

Coefficiente di parcheggio: oggi giorno la difficoltà di parcheggiare nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10% ÷ -20%).

Coefficiente di rumorosità: l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10% ÷ -20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5% ÷ +10%).

Coefficiente ambientale: la presenza di parco condominiale (+15% ÷ +30%) o la vicinanza ad un parco pubblico (+5% ÷ +10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Coefficiente di viabilità: la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5% ÷ +5%).

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere valutati nella loro totalità con un valore del -25% come da tabella esplicativa di cui all'Allegato 11.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riferiti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla destinazione residenziale e tipologia "Abitazioni civili", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 750 €/mq

Valore di mercato massimo = 1050 €/mq

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati, assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a 900,00 €/mq.

Il valore unitario di mercato sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui sopra pari a -15%

$$SC = SL * V * xi$$

dove V è il valore unitario e xi il coefficiente di riscontro opportuno

$$SC = 154,73 * (900 * -15\%)$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 118.368,45 €.

#### STIMA CON IL CONFRONTO DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO DEGLI OPERATORI DEL LUOGO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 515,94 €/mq e 825,00 €/mq.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione media di 670,47 €/mq.

$$SC = SL * V$$

dove V è il valore unitario

$$SC = 154,73 * 670,47$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 103.741,82 €.

#### VALORE FINALE DEL BENE

Il valore dell'immobile oggetto di stima può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti. Si procederà di seguito a sommare il patrimonio e ad effettuare la

media, secondo la stima derivante dalle due fonti, tra le suddette sommatorie.

Quanto sopra viene esplicitato come segue:

$(118.368,45 \text{ €} + 103.741,82 \text{ €})/2 = 111.055,14 \text{ €}$

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a:  $111.055,14 \text{ €} \times 10\% = 11.105,51 \text{ €}$ .

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono pari a 5.270,00 €.

Dovranno essere sostenuti i costi per il rifacimento del solaio antistante la scala di ingresso nella quota parte del 50%, pari a: 3.500,00 € già calcolati nella misura del 50%.

Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra

applicate, risulta calcolato come di seguito:  $111.055,14 \text{ €} - 11.105,51 \text{ €} - 5.270,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = 91.179,63 \text{ €}$

Il bene non è facilmente divisibile, pertanto, si procede con la formazione di un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morlupo (RM) - Via del Monastero, 11, piano S1	154,73 mq	717,74 €/mq	€ 111.055,14	100,00%	€ 111.055,14
Valore di stima:					€ 111.055,14

Valore di stima: € 111.055,14

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.270,00	€
Altro - Costo per rifacimento del solaio ligneo già oggetto di messa in sicurezza temporanea (quota del 50% spettante alla futura proprietà)	3.500,00	€

**Valore finale di stima: € 91.179,63**

Per ottenere il valore unitario, è stata svolta una media tra il valore di Stima con procedimento sintetico applicando i valori OMI (al quale è stato applicata la somma dei coefficienti correttivi, pari al -15%) e il valore di Stima con il confronto dei valori correnti di mercato degli operatori del luogo. Il tutto è stato approfondito nel paragrafo "Stima" della presente perizia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che in data 23/09/2025, la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzata dall'Ill.mo Giudice Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha eseguito i lavori volti all'eliminazione del pericolo grave ed imminente del solaio ligneo sovrastante la scala di ingresso. Tale misura è da ritenersi provvisoria.

Per il ripristino del solaio, comprendente la demolizione e rifacimento dello stesso, le operazioni saranno più complesse e riguarderanno inevitabilmente il piano superiore (tale porzione di solaio, infatti, risulta essere in corrispondenza con l'ingresso dell'appartamento al piano terra, identificato al civico 10).

Tali lavorazioni, avranno un costo stimato di € 7.000,00, da dividere al 50% con i proprietari dell'appartamento del civico 10.

Si precisa inoltre che, a seguito dell'invio alle parti della perizia, avvenuto in data 13/11/2025 mezzo raccomandata AR verso il Tribunale di Tivoli (in quanto l'esecutato è privo di difensore costituito e ha la residenza presso l'immobile oggetto della presente perizia per il quale è stato svolto un accesso forzoso con sostituzione della serratura) e in data 14/11/2025 mezzo posta elettronica certificata, non sono pervenute osservazioni dalle parti e, pertanto, la perizia inviata in data 14/11/2025 si considera definitiva.

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.

Guidonia Montecelio, li 01/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ludovici Marco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01\_Atto di pignoramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02\_Visure storiche catastali ed estratto di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 03\_Atto di compravendita
- ✓ N° 6 Altri allegati - 04\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - 05\_Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 06\_Elaborato grafico difformità e stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - 07\_Estratto di PP, PRG e PTPR
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08\_Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale
- ✓ N° 22 Foto - 09\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10\_Planimetria catastale





- ✓ N° 2 Altri allegati - 11\_Valori OMI e coefficienti correttivi
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12\_Certificati
- ✓ N° 2 Altri allegati - 13\_Verbal di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - 14\_Ricevute di invio alle parti





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via del Monastero, 11, piano S1  
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel centro storico del comune di Morlupo, in via del Monastero n.11. Si raggiunge attraversando la piazza Papa Giovanni XXIII, che dista circa 50 metri, nella quale si trova un parcheggio gratuito. Esiste inoltre un accesso secondario da Via Forde (dal quale si accede alla cantina, adibita a cucina), dove è possibile parcheggiare l'automobile. I principali servizi offerti dal comune sono raggiungibili a piedi o con i mezzi, e si trovano circoscritti all'interno di un raggio di 1000 metri. L'immobile si sviluppa su più livelli. Il piano residenziale è il primo piano seminterrato, accessibile da una corte interna su Via del Monastero, ed è così composto: scala di ingresso, disimpegno, camera da letto matrimoniale con ripostiglio/cabina armadio, bagno e ampio soggiorno con camino. Dal soggiorno, si scende verso la cantina al secondo piano seminterrato nella quale è stata realizzata una cucina, dalla quale è possibile uscire verso un giardino esterno su via Forde. Infine, dalla cantina si scende al terzo piano interrato dove è presente la grotta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 466, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per l'immobile pignorato, risulta quanto segue: PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO: si colloca nella Categoria C1 - Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico; PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona A "Agglomerati urbani di carattere storico"; PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto"; PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".

**Prezzo base d'asta: € 91.179,63**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.179,63**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Morlupo (RM) - Via del Monastero, 11, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 466, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	154,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Durante l'accesso forzoso del 19/06/2025, si è rilevato un buono stato conservativo dal punto di vista architettonico, ad eccezione di una porzione di solaio sovrastante la scala di ingresso, sulla quale si evince una chiara situazione di pericolo grave ed imminente relativa alla struttura lignea, dovuta a scarsa manutenzione e presenza di tarli. A sorreggere il predetto solaio veniva utilizzata una scala a pioli in ferro semplicemente poggiata. Gli impianti si trovano in buono stato conservativo. A seguito del problema riscontrato, in data 09/07/2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile insieme all'Ing. Strutturista **** Omissis ****, al fine di verificare lo stato dei luoghi dal punto di vista strutturale e fornire indicazioni in merito alla messa in sicurezza di tale solaio e al suo successivo ripristino a carico dei futuri proprietari e del proprietario del civico 10 nella quota del 50% ciascuno. In data 23/09/2025, a seguito dei predetti sopralluoghi, la ditta **** Omissis **** autorizzata all'esecuzione dei lavori dall'Il.mo Giudice **** Omissis ****, ha svolto alla regola dell'arte i lavori di messa in sicurezza al fine di eliminare il pericolo grave ed imminente, attraverso opere di puntellamento del solaio e rinforzo mediante travetti in legno, come meglio descritte nella relazione strutturale dell'Ing. **** Omissis ****.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel centro storico del comune di Morlupo, in via del Monastero n.11. Si raggiunge attraversando la piazza Papa Giovanni XXIII, che dista circa 50 metri, nella quale si trova un parcheggio gratuito. Esiste inoltre un accesso secondario da Via Forde (dal quale si accede alla cantina, adibita a cucina), dove è possibile parcheggiare l'automobile. I principali servizi offerti dal comune sono raggiungibili a piedi o con i mezzi, e si trovano circoscritti all'interno di un raggio di 1000 metri. L'immobile si sviluppa su più livelli. Il piano residenziale è il primo piano seminterrato, accessibile da una corte interna su Via del Monastero, ed è così composto: scala di ingresso, disimpegno, camera da letto matrimoniale con ripostiglio/cabina armadio, bagno e ampio soggiorno con camino. Dal soggiorno, si scende verso la cantina al secondo piano seminterrato nella quale è stata realizzata una cucina, dalla quale è possibile uscire verso un giardino esterno su via Forde. Infine, dalla cantina si scende al terzo piano interrato dove è presente la grotta.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 27/06/2006  
Reg. gen. 42550 - Reg. part. 11147  
Importo: € 464.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 232.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Miele Pietro  
Data: 23/06/2006  
N° repertorio: 4351  
N° raccolta: 2315



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Tivoli il 27/09/2024  
Reg. gen. 51577 - Reg. part. 37854  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

