

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ludovici Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 375/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 375/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.868,19	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Goffredo Mameli, 13, scala Unica, interno 3, piano 1

L'appartamento è sito nel comune di Monterotondo, in Via Goffredo Mameli n.13, piano primo, interno 3. L'area dove si colloca il condominio presso il quale è sito l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 500 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi, farmacie, parcheggi a pagamento, scuole, parchi e la sede principale del Comune di Monterotondo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, terrazzo e balcone.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Goffredo Mameli, 13, scala Unica, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che con la Sentenza n. **** Omissis **** pubblicata il **** Omissis **** e RG n. **** Omissis ****, il Tribunale Civile di **** Omissis **** dichiara la separazione personale tra i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (i quali hanno contratto matrimonio in **** Omissis **** in data **** Omissis ****, iscritto al n. **** Omissis ****, del registro degli atti di matrimonio del Comune di **** Omissis **** relativo all'anno **** Omissis ****).

CONFINI

L'immobile confina a est con Via Goffredo Mameli, identificata con la particella **** Omissis ****, a sud-est con l'interno 2, a ovest con l'interno 4, a sud-ovest con la chiostrina condominiale mentre a nord, la terrazza dell'abitazione oggetto di perizia confina con la terrazza dell'immobile identificato con ingresso al civico n. 15 di Via **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,25 mq	108,18 mq	1	108,18 mq	2,98 m	Primo
Balcone scoperto	6,58 mq	6,58 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	34,42 mq	34,42 mq	0,15	5,16 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				121,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile presenta un ingresso con soggiorno di 34,27 mq, avente una finestra che affaccia verso la chiostrina condominiale e attraversando il soggiorno, si può accedere al balcone che affaccia verso via Goffredo Mameli. Dall'ambiente ingresso/soggiorno, è possibile accedere alle altre 4 stanze, ovvero: bagno di 6,40mq con finestra che affaccia verso la chiostrina condominiale, camera matrimoniale con finestra-bandiera dalla quale è possibile accedere alla terrazza di proprietà di 55,42, cucina abitabile di 12,17mq con porta-finestra dalla quale è possibile accedere alla terrazza di proprietà, e le due camerette singole, rispettivamente di 10,47mq e 11,53 mq, entrambe con finestre che affacciano verso la terrazza. Inoltre, come già citata, è presente una terrazza di proprietà sulla quale insiste una tettoia abusiva in legno con struttura metallica composta da tubolari a sezione quadrata, di piccole dimensioni e facilmente rimovibile, la quale sarà da rimuovere in quanto non è stata autorizzata con alcun titolo abilitativo.

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita registrato a Roma III il **** Omissis ****, redatto dal Notaio Dott. **** Omissis ****, si fa riferimento a diritti indivisi pari a 1/18 (un diciottesimo) dell'intero, su locale garage sito al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 478 (quattrocentosettantotto), distinto al Catasto Fabbricati del **** Omissis **** al foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, subalterni **** Omissis **** e **** Omissis **** tra loro graffiati, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale mq. 478, rendita catastale Euro 1.333,08.

Si precisa che tale porzione pari a 1/18 (ripartito come quota di proprietà a 1/36 a favore della sig.ra **** Omissis **** e 1/36 a favore del sig. **** Omissis ****) non è presente all'interno dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo e, pertanto, la suddetta porzione immobiliare non è oggetto di pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1,12 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 1.050,99 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 837,95 Piano 1
Dal 08/03/2007 al 15/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 837,95 Piano 1
Dal 16/04/2009 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 837,95

		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 837,95 Piano 1

Si precisa che la cronistoria catastale riportata, fa riferimento non solo alle variazioni circa la proprietà dell'immobile ma anche alle variazioni di tipo catastale (inserimento dati di superficie, variazione classamento, variazione della rendita, ecc...) avvenute negli anni.

In riferimento al bene oggetto di espropriazione si conferma che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Ad oggi l'immobile risulta catastalmente intestato agli esecutati Sigg.ri **** Omissis **** e **** 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
	32	1061	11		A2	3	5,5	122 mq	837,95 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza in quanto sono presenti numerose difformità relative a diversa distribuzione interna degli spazi. Sono presenti inoltre delle difformità rispetto alle aperture in facciata, quale diversa disposizione delle finestre e portefinestre sul lato nord della facciata.

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 risultano contratti di locazione in essere. Con la Sentenza n. **** Omissis **** pubblicata il **** Omissis **** e RG n. **** Omissis ****, di separazione tra i due esecutati, la casa coniugale è stata assegnata alla sig.ra **** Omissis ****, la quale vive nell'immobile pignorato insieme alle due figlie.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, sia dal punto di vista architettonico, sia dal punto di vista impiantistico.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un contesto condominiale. Le parti comuni in condivisione si riferiscono all'ingresso condominiale, le scale e l'ascensore.

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 al piano primo, interno 3, all'interno di un edificio condominiale con accesso al civico 13 di via Goffredo Mameli, Monterotondo (RM), è esposto a nord e ad est e gli ambienti presentano un'altezza netta di 2,98 metri. Dal punto di vista architettonico, l'appartamento si trova in buono stato conservativo, le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, ad eccezione di alcune pareti delle camere da letto e dell'ingresso/soggiorno, tinteggiate con colori differenti. La pavimentazione interna è prevalentemente graniglia, ad eccezione del bagno e della cucina nei quali è stato posato un laminato seguendo lo sviluppo longitudinale degli ambienti. Le finestre e porte-finestre sono nuove, di ottima fattura, in legno-alluminio con doppio vetro e sono presenti le grate su ogni finestra e portafinestra. Gli avvolgibili sono in alluminio con coibentazione interna.

Dal punto di vista impiantistico, nell'ambiente soggiorno, posizionato al di sopra della finestra-bandiera, è presente uno split di marca Mitsubishi Electric e nella camera matrimoniale c'è la predisposizione per l'installazione di un altro split. L'impianto di riscaldamento è autonomo, servito da una caldaia a gas e gli ambienti vengono riscaldati mediante radiatori in ghisa. La caldaia, di marca Beretta, negli ultimi anni non è mai stata sottoposta a controllo periodico e la sig.ra **** Omissis **** dichiara di non possedere il libretto di impianto. Si segnala inoltre, in merito alla caldaia, l'assenza della canna fumaria necessaria per smaltire in sicurezza i fumi di combustione prodotti dall'impianto di riscaldamento. Si segnala inoltre l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica. Da un esame visivo dei terminali degli impianti elettrico e idrico, gli stessi risultano essere in buono stato conservativo ma non sono presenti certificazioni a riguardo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da uno dei debitori, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, insieme alle figlie **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2007	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 21/04/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Alessandro Luigi	16/04/2009	22473	15100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/04/2009	**** Omissis ****		21/04/2009	23788	12390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Alessandro Luigi		22474	15101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/04/2009	23789	6998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/11/2009	**** Omissis ****	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Equitalia Gerit S.p.A.	05/11/2009	144657	97
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/2009	72480	22700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2013	**** Omissis ****	Annotazione a iscrizione Reg. Part. 22700 - Cancellazione totale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EQUITALIA SUD SPA	12/11/2013	212289	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/2013	51539	9435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2016	**** Omissis ****	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI	13/05/2016	2591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/06/2016	29146	19828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2020	**** Omissis ****	Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	11/04/2016	1743	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/07/2020	29374	20475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/08/2020	**** Omissis ****	Annotazione a trascrizione Reg. Part. 19828 - Cancellazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	08/01/2019	10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/08/2020	35081	4525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2024	**** Omissis ****	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI	24/08/2024	4428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/09/2024	51839	38035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2024	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Alessandro Luigi	16/04/2009	22473	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2024	57413	41964
		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.

Dalla visura catastale storica, si evince come l'immobile sia intestato almeno dal 1972 al sig. **** Omissis ****. La prima trascrizione relativa all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risale al 2007, anno in cui il sig. **** Omissis **** è morto ed è stata registrata la successione a favore degli eredi sig. **** Omissis ****, sig.ra **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****. Pertanto, non essendoci trascrizioni precedenti al 2007 relative all'immobile, si ritiene completa la provenienza ventennale sull'immobile, il quale è stato edificato a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e successiva variante del **** Omissis ****. Si segnala la presenza di una trascrizione successiva alla data del pignoramento, che riguarda però la trascrizione dell'Atto per causa di morte del sig. **** Omissis **** e accettazione tacita eredità del **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 21/04/2009
Reg. gen. 23789 - Reg. part. 6998
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: D'Alessandro Luigi
Data: 16/04/2009
N° repertorio: 22474
N° raccolta: 15101

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Tivoli il 11/04/2016
Reg. gen. 29374 - Reg. part. 20475

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 30/09/2024

Reg. gen. 51839 - Reg. part. 38035

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

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

Formalità a carico della procedura

Non vi sono iscrizioni successive al pignoramento. La Sig.ra **** Omissis **** è anch'essa eseguita.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per l'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta quanto segue:

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO-TUFARELLE: si colloca nella Zona di completamento B4;

PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona B "Edilizia Attuale e di Completamento" - sottozona B5.

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e rientra all'interno della fascia di rispetto del "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici".

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "aree urbanizzate del PTPR" e rientra all'interno della fascia di rispetto degli "insediamenti urbani storici".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 Sottoscritto in qualità di C.T.U. nominato ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Monterotondo 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 **** ritirava copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.

Sono state pertanto reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis ****;
- Variante della Licenza Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis ****;
- Autorizzazione di Abitabilità del **** Omissis **** relativa alla Licenza Edilizia 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 con riferimento alla pratica edilizia depositata agli atti "Variante della Licenza Edilizia **** Omissis ****", e quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 09 Dicembre 2024: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia dell'immobile NON risulta verificata.

Le irregolarità desunte possono così espletarsi:

per quanto riguarda le opere murarie, sono state demolite due pareti che andavano a dividere l'ingresso dal soggiorno; è stata demolita una porzione di parete del bagno ed è stata ricostruita in posizione arretrata di 25 cm rispetto a prima; sono state inoltre demolite due pareti tra la cucina e la camera da letto a est, in modo da ingrandire lo spazio utile della cucina. La parete di chiusura della cucina è stata ricostruita in posizione arretrata di 95 cm rispetto alla posizione precedente. È stata realizzata una parete divisoria nella camera da letto a est, per realizzare due nuove camere da letto singole, andando necessariamente a realizzare un'apertura della parete del soggiorno per l'accesso alla nuova camera. Inoltre, sono state ingrossate due porzioni di parete del bagno, presumibilmente per il passaggio dei tubi degli impianti.

Per quanto riguarda i serramenti, si evidenzia una differente dimensione della finestra dell'ingresso che affaccia verso la chiostрина: da progetto depositato, la finestra ha larghezza 170 cm, mentre la larghezza rilevata è pari a 75 cm. Da progetto depositato, nella camera da letto a est era prevista una finestra-bandiera di larghezza totale 210 cm, mentre sono presenti due finestre con dimensioni, rispettivamente, 125 x 145 cm e 55 x 145 cm (larghezza x altezza).

Le difformità sopra descritte sono sanabili tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.p.r. n. 380/2001, art. 37, comma 4. Punto 41 della Sez. II - Edilizia - della Tabella A del D. lgs. 222/2016, L.r. n. 15/2008, artt. 19 e 22). I costi da sostenere per tale pratica edilizia sono i seguenti:

1. Spese tecniche: € 2500,00;
2. Diritti di istruttoria: € 250,00;
3. Oblazione per le opere esterne: € 1500,00;
4. Oblazione per le opere interne: € 1000,00;
5. Diritti catastali per aggiornamento planimetria catastale: € 70,00;
6. Demolizione tettoia realizzata abusivamente: € 1500,00.

Quanto sopra per un totale di: € 6820,00.

Altri aggiustamenti sia delle misure che dei mq complessivi degli ambienti rientrano nel limite del 5% e pertanto non sono da considerarsi violazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 765,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.567,00

Il sottoscritto, in data 12/03/2025 ha richiesto all'amministratore di condominio, l'estratto delle quote condominiali e dei pagamenti in essere. In data 14/03/2025, l'amministratore ci ha fornito l'estratto alla data del 14/03/2025: i debitori non sono in regola con i pagamenti, in quanto risultano da pagare n.2 quote: la prima, relativa al saldo del 2024 e la seconda relativa alla prima rata del 2025, per un totale di € 330,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Goffredo Mameli, 13, scala Unica, interno 3, piano 1

L'appartamento è sito nel comune di Monterotondo, in Via Goffredo Mameli n.13, piano primo, interno 3. L'area dove si colloca il condominio presso il quale è sito l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 500 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi, farmacie, parcheggi a pagamento, scuole, parchi e la sede principale del Comune di Monterotondo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, terrazzo e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 193.353,55

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 Monterotondo (RM) 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.

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 $\pm 10\%$.

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% \pm +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% \pm -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% \pm 20%, mentre l'assenza di un ascensore prevede un coefficiente peggiorativo che oscilla tra il -20% \pm 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% \pm -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 -23,7% come da tabella esplicativa di cui all'Allegato 11.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Monterotondo (RM) riferiti alla "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI)" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni civili", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 1.350,00 €/mq

Valore di mercato massimo = 2.000,00 €/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 € 1.675,00 €/mq.

Il valore unitario di mercato sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui sopra pari a -23,7%

$$SC = SL * V * xi$$

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

$$SC = 121,24 * (1.675,00 - 23,7\%)$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 154.948,36 €.

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 residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.729,16 €/mq e 2.094,00 €/mq circa.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione media di 1.911,58 €/mq per la superficie residenziale.

$$SC = SL * V$$

dove V è il valore unitario

$$SC = 121,24 * 1.911,58$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 231.759,96 €.

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:

$(154.948,36 \text{ €} + 231.759,96 \text{ €})/2 = 193.353,55 \text{ €}$

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a: $193.353,55 \text{ €} \times 10\% = 19.335,36 \text{ €}$.

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono pari a 6.820,00 €.

Il totale degl'oneri condominiali è pari a 330,00 €.

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

applicate, risulta calcolato come di seguito: $193.353,55 \text{ €} - 19.335,36 \text{ €} - 6.820,00 \text{ €} - 330,00 \text{ €} = 166.868,19 \text{ €}$

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 Monterotondo (RM) - Via Goffredo Mameli, 13, scala Unica, interno 3, piano 1	121,24 mq	1.594,80 €/mq	€ 193.353,55	100,00%	€ 193.353,55
Valore di stima:					€ 193.353,55

Valore di stima: € 193.353,55

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6820,00	€
Spese condominiali insolute	330,00	€

Valore finale di stima: € 166.868,19

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 stata applicata la somma dei coefficienti correttivi, pari al -23,7%) 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.

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare. Si precisa inoltre che, a seguito dell'invio alle parti della perizia, avvenuto mezzo posta elettronica certificata in data 08/05/2025, non sono pervenute osservazioni dalle parti e, pertanto, la perizia inviata in data 08/05/2025 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 16/06/2025

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° 13 Altri allegati - 04_Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 05_Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 06_Elaborato grafico delle difformità e stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - 07_Estratto di PP, PRG e PTPR
- ✓ N° 1 Ortofoto - 08_Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- ✓ N° 15 Foto - 09_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10_Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11_Valori OMI e Tabella coefficienti
- ✓ N° 4 Altri allegati - 12_Certificati e sentenza separazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - 14_Oneri condominiali
- ✓ N° 3 Altri allegati - 15_Ricevute invio alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Goffredo Mameli, 13, scala Unica, interno 3, piano 1

L'appartamento è sito nel comune di Monterotondo, in Via Goffredo Mameli n.13, piano primo, interno 3. L'area dove si colloca il condominio presso il quale è sito l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 500 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi, farmacie, parcheggi a pagamento, scuole, parchi e la sede principale del Comune di Monterotondo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, terrazzo e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11, 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'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta quanto segue: PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO-TUFARELLE: si colloca nella Zona di completamento B4; PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona B "Edilizia Attuale e di Completamento"- sottozona B5. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e rientra all'interno della fascia di rispetto del "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici". PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "aree urbanizzate del PTPR" e rientra all'interno della fascia di rispetto degli "insediamenti urbani storici".

Prezzo base d'asta: € 166.868,19



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 375/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.868,19

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Via Goffredo Mameli, 13, scala Unica, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1061, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	121,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo, sia dal punto di vista architettonico, sia dal punto di vista impiantistico.		
Descrizione:	L'appartamento è sito nel comune di Monterotondo, in Via Goffredo Mameli n.13, piano primo, interno 3. L'area dove si colloca il condominio presso il quale è sito l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 500 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi, farmacie, parcheggi a pagamento, scuole, parchi e la sede principale del Comune di Monterotondo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, terrazzo e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da uno dei debitori, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, insieme alle figlie **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 21/04/2009

Reg. gen. 23789 - Reg. part. 6998

Importo: € 480.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 320.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: D'Alessandro Luigi

Data: 16/04/2009

N° repertorio: 22474

N° raccolta: 15101

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**

Trascritto a Tivoli il 11/04/2016

Reg. gen. 29374 - Reg. part. 20475

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 30/09/2024

Reg. gen. 51839 - Reg. part. 38035

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

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

Formalità a carico della procedura