

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 409/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: AMCO - Asset Management Company S.p.A.

Debitori: Sig.ri ***** *****

Custode Giudiziario: Dott. Valerio Ottaviani

Rinvio udienza di vendita il 30/04/2026

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Corrispondenza catastale.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima/Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2024 del R.G.E.....	18

INCARICO

All'udienza del 27/05/2025, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 29/05/2025, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** –appartamento in Mazzano Romano (RM) - Via Montefalcone n.30, int.5 piano II
- **Bene N° 2** –deposito in Mazzano Romano (RM) - Via Montefalcone n.snc, int.B piano T

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento sito in Mazzano Romano (RM) - Via Montefalcone n.30, piano II, composto da: soggiorno, angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi. Pertinenze: un locale di deposito in separato fabbricato con ingresso da corte comune, consistente in un vano unico con sottostate vano interrato di minore superficie.

Coordinate GPS:42.20373740514951, 12.400660079150166

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

coniugati o meno, e se quindi la comunione legale fosse divenuta comunione ordinaria ovvero per quote.

CONFINI

L'appartamento confina a Sud-Ovest con sub.2 e vano scala, a Nord con corte-distacco da Via Monte Falcone, parete in aderenza con fabbricati partt.55-56, a Nord-Est con corte comune, distacco da fabbricato part.321, passaggio comune part.621, salvo altri. Il deposito confina ad Ovest con sub.2, ad Est con part.27 a Nord con terreno part.665 a Sud con corte comune distacco da partt. 622-623 (passaggio comune) e part. 62, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente sup.sc. e deposito	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,26 mq	56,00 mq	8,40 mq	0,3	58,52 mq	2,90 m	2°
Deposito	26,00mq	32,00 mq	31,00 mq	0,50-0,10	19,10 mq	3,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:					77,62 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					77,62 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub.3 dell'appartamento deriva dalla suddivisione in subalterni della particella 61 del foglio 11 di impianto. L'attuale sub.3~4 della particella 657 del deriva dalla suddivisione in subalterni a seguito del passaggio al catasto urbano della part. 622 ex part. 319/b di impianto del medesimo foglio.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	11	61	3		A/4	3	4,5	58	199,87	2°
	11	657	3~4		C/2	7	22	32	43,18	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dell'appartamento a meno della demolizione parziale di un divisorio tra il soggiorno ed l'angolo cottura, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente del locale di deposito poiché non risulta censito il piano interrato e le altezze indicate in pianta non sono corrette.

PRECISAZIONI

L'immobile è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, le accettazioni di eredità risultano trascritte.

PATTI

Il compendio non è nelle condizioni in cui vi sia obbligo di costituzione di condominio.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 21/01/2026 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott. Valerio Otaviani ha eseguito accesso forzoso ai beni pignorati. Il compendio ha ingresso dal civico 30 di Via Montefalcone in Mazzano Romano, RM, all'appartamento si accede da scala comune salendo al piano secondo, la porta d'ingresso trovasi sulla propria sinistra. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera doppia con balcone ed un bagno, per una superficie netta calpestabile di 46,26 mq.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio il costo dell'istallazione di un monta scale si aggira intorno ad € 8.000,00 fatti salvi bonus statali.

L'appartamento è in buone condizioni generali poiché recentemente rinnovato delle rifiniture, ma allo stato attuale è ingombro di mobili e di materiali relitti e per tale ragione non si è potuto verificare se abbia l'impianto di riscaldamento autonomo, inoltre essendo disabitato da tempo non si è potuta verificare l'efficienza degli impianti domestici.

Il locale di deposito è ubicato in un secondo edificio separato dall'abitazione che consta di due locali di deposito separati con accesso dalla corte comune, quello oggetto di vendita all'incanto è il secondo venendo dal viale d'accesso, esso ha anche una porzione di corte ad uso esclusivo attualmente non accessibile per la presenza di una rete e di vegetazione infestate. Il deposito è stato oggetto di sgombero di materiali relitti ancora in parte presenti sulla corte antistante; esso si presenta come un vano unico con copertura ad una falda di mq 21,20 netti calpestabili con una scala che dà accesso ad un vano interrato di mq 4,82 utili. In discrete condizioni d'uso.



PARTI COMUNI

Per il fabbricato: corpo scala e relativi disimpegni, impianto fognario, prospetti, copertura di fabbricato.

Per le aree circostanti: con atto pubblico del Notaio Luigi De Santis in Roma, rep.7033/4254 del 20/12/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:890/1085 in data 10/01/1981, si istituiscono le parti che, a seguito della divisione dei cespiti caduti in successione, erano destinati a rimanere



parti comuni. In particolare: "I condividenti convengono di lasciare in proprietà ed uso comuni sia l'area circostante il fabbricato per metri quadrati cento (100 mq) circa è compresa nella particella 61 del foglio 11 area da adibire ai lati est e sud, a confine con la proprietà [REDACTED] esclusivamente a transito con divieto di sosta e parcheggio sia l'area adibita a svincolo tra le varie quote per metri quadrati (50mq) circa in catasto con le particelle 623 ex 319/c e part. 621 (ex 61/f) stesso foglio (...)" Allegato 2c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria, servitù obbligazioni propter rem.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché e vincoli idrogeologici, forestali, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, sussistono invece vincoli di natura storico-artistica e vincoli paesistici: percorsi panoramici – punti di visuale – 5 vincoli – Vaste località con valore estetico tradizionale – fascia di rispetto dei Centri Storici NT_PTPR art.43, Parco Naturale Regionale suburbano Valle del Treja NT_PTPR art.38.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in muratura portante su fondazione continua probabilmente a sacco, la travatura dei solai è realizzata con travetti in acciaio e tavelloni. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è anche esso di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il deposito, sono liberi e nella disponibilità nella custodia giudiziaria.

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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.

Per l'appartamento ed il magazzino, il primo atto che precede il ventennio decorrente a ritroso dalla data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare è:

1. Data morte 28/12/1995. Denuncia di successione n. rep. 469/9990/11 UFFICIO DEL REGISTRO DP RM2 UT Roma 6 - EUR Torrino (RM) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:30058/47644 in data 05/09/2011 a **** C.f.:***** succedono **** C.f.:*****, **** C.f.:*****, e **** C.f.:*****. Allegato 2a.

- Accettazione tacita di eredità Atto Pubblico Notaio Lupetti Marcello Claudio in Roma, rep.1137/686 del 20/07/2011 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:25910/41523 in data 28/07/2011 per foglio 11 part.61 sub.3; e trascrizione al registro Part./Gen:25913/41526 in data 28/07/2011 per deposito al foglio 11 part.657 sub.3-4, ****, ****, e **** tacitamente accettano l'eredità di ****. Allegato 2b.

- Al Sig. **** era pervenuto in proprietà per atto di divisione del Notaio Luigi De Santis in Roma, rep.7033/4254 del 20/12/1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:890/1085 in data 10/01/1981 a seguito di successione in morte della madre **** del 05/06/1942 den.n.22 vol.1681 Uff. Reg. Roma del 05/01/1943 ed in morte del padre **** in data 06/03/1945 den.n.2 vol.1969 Uff. Reg. Roma del 23/11/1946, all'epoca dell'atto di divisione, il deposito è riportato come terreno part.319, poiché probabilmente ineditificato o non censito, non si cita il piano secondo, che consta di due appartamenti, in



merito a tale circostanza si parlerà nel paragrafo *regolarità edilizia*, pag.10.
Allegato 2c.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

2. Data morte 10/02/2011 Denuncia di successione n. rep. 475/9990/11 UFFICIO DEL REGISTRO DP RM2 UT Roma 6 - EUR Torrino (RM) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:30058/47644 in data 05/09/2011 a **** C.f.:**** succedono ****
**** C.f.:****, **** C.f.:****
 - o Accettazione tacita di eredità Atto Pubblico del Notaio Lupetti Marcello Claudio in Roma, rep.1137/686 del 20/07/2011 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:25911/41524 in data 28/07/2011 per foglio 11 part.61 sub.3; e trascrizione al registro Part./Gen:25914/41527 in data 28/07/2011 per deposito al foglio 11 part.657 sub.3-4, ****, ****
****, tacitamente accettano l'eredità di ****.
3. 20/07/2011 Atto Pubblico Notaio Lupetti Marcello Claudio in Roma, rep.1137/686 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen:25912/41525 in data 28/07/2011 e Rp./Rg.25915/41528 il 28/07/2011. Sig.ri **** C.f.:****, e **** C.f.:****, vendevano la propria quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà su appartamento indiviso al **foglio 11 part.61 sub.3**. I Sig.ri Sig.ri **** C.f.:**** per la quota di 2/6 di piena proprietà, **** C.f.:**** per la quota di 1/6 di piena proprietà, **** C.f.:**** per la quota di 1/6 di piena proprietà, **** C.F.:**** per la quota di 2/6 di piena proprietà ciascuno vendono deposito censito al **foglio 11 part.657 sub.3-4** (Atto-nota allegato 1)

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, Notaio Marcello Claudio Lupetti in Roma, rep.1137 racc.686 del 20/07/2011 Registro Particolare 8146 Registro Generale 41529 del 28/07/2011 a favore di MPS Spa con sede ed indirizzo ipotecario in Siena, Piazza Salinbeni 2, C.f.:00884060526 a carico di ***** C.f.:***** per E 160.000,00 a garanzia di mutuo di E 80.000,00, per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno gravante su immobili siti in Mazzano Romano, RM; foglio 11 part.61 sub.3 e foglio 11 part.657 sub.3-4.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 15/12/2017, Registro Particolare 40521 Registro Generale 58796, rep.7521 del 05/10/2017 a favore di Intesa San Paolo Spa con sede ed indirizzo ipotecario in Torino C.f.:00799960158 a carico di ***** C.f.:***** per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno su immobili in Mazzano Romano, RM; foglio 11 part.61 sub.3 e foglio 11 part.657 sub.3.

Nota: nascente da questo pignoramento la procedura iscritta al R.G. 644/2017 estinta per inefficacia con provvedimento del GE Dott.ssa F. Coccoli del 14/06/2018.

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 25/10/2024, Registro Particolare 41961 Registro Generale 57410, rep.4949 del 09/10/2024 a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. con sede ed indirizzo ipotecario in Napoli, C.f.: 05828330638 a carico di ***** C.f.:***** per 1/2 del diritto di proprietà ciascuno su immobili in Mazzano Romano, RM; foglio 11 part.61 sub.3 e foglio 11 part.657 sub.3-4.
 - Si annota che nell'atto di pignoramento il compendio è indicato come pignorato per l'intero (in comunione legale di beni) ed anche per quote di ½ ciascun debitore, poiché gli esecutati, che alla stipula della compravendita erano coniugati in regime di comunione legale dei beni, alla data del pignoramento immobiliare erano irreperibili già dal'11/06/2019, quindi al momento della redazione dell'atto di pignoramento non era possibile essere a conoscenza se fossero ancora coniugati o meno, e se quindi la comunione legale fosse divenuta comunione ordinaria ovvero per quote.

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ad uso abitativo ricade in area B1 di PRG mentre il locale di deposito ricade in area agricola E.



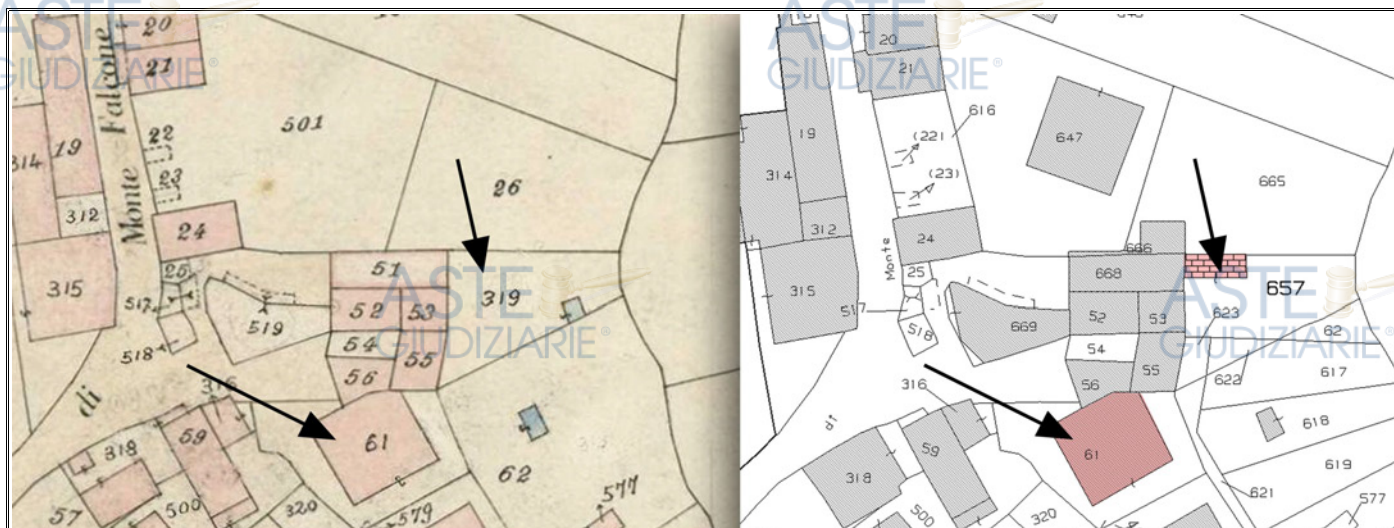
REGOLARITÀ EDILIZIA



Nell'atto di divisione del Notaio Luigi De Santis in Roma, rep.7033/4254 del 20/12/1980 non viene citato il piano secondo dell'edificio, che consta di due appartamenti, si potrebbe ipotizzare che esso sia stato edificato successivamente al 1980, benché le risultanze catastali riportano il primo accatastamento del sub.3, al **1952**. Altra ipotesi, dato che all'epoca dell'edificazione l'intero fabbricato era in proprietà a ***** fu ***** , non era diviso in subalterni e dalle risultanze catastali consisteva in vani 10, poiché gli appartamenti sono tutti delle medesime dimensioni, il solo piano terra e primo non sommerebbero 10 vani, ma 8, considerato che il piano terra intero (attuali subb.501-502) era originariamente censito come cantina, probabilmente di vani 2, i conti tornerebbero se il piano terra, descritto come abitazione, nell'atto di divisione, sia in realtà il piano primo e quindi il piano primo sia in realtà il piano secondo. Inoltre la zona in cui sorge l'edificio, per quanto attualmente risulti essere assai centrale, è al di fuori del centro storico della cittadina (ma all'interno della fascia di rispetto dei centri storici) la zona si caratterizza infatti, di costruzioni realizzate durante la ricostruzione del primo dopo-guerra fino agli anni '70.

L'articolo 31 della L. 1150/1942 stabiliva che: "Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune", quindi essendo il primo Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Mazzano Romano stato adottato con atto consiliare n. 168 del 9 dicembre 1981 e successivamente approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 620/1994, nel 1952 data di primo accatastamento dell'appartamento, per zona in esame, non era obbligatoria la concessione edilizia poiché solo la legge 765/1967 (nota come "legge ponte") ha esteso la necessità della licenza edilizia a tutto il territorio comunale e non solo all'interno della perimetrazione urbana. Si annota inoltre che nella mappa catastale di impianto del foglio 11 (1936 circa) sulla part.61 il fabbricato risultava già edificato. Vedasi confronto con la mappa attuale sotto riportata.





A sinistra mappa di impianto foglio 11 anno 1936 circa, a destra mappa attuale in rosso i fabbricati part.61 abitazione part 657 deposito

Stante quanto su premesso, si può ragionevolmente dedurre che tale fabbricato sia stato edificato tra il 1936 ed il 1952 quindi anteriormente all'entrata in vigore delle Legge Ponte, quindi vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., anche in assenza di titoli abilitativi la sua edificazione, **l'appartamento è di stato legittimo.**

In merito al locale di deposito, sia le risultanze dei pubblici registri immobiliari, sia il primo censimento catastale (2011), fanno ritenere l'immobile come edificato successivamente al 1980, ma nessuno degli atti esaminati tra il 1980 ed il 2011 cita una concessione edilizia per l'edificazione di tale deposito, quindi la scrivente non ha avuto dati sufficienti alla ricerca di un eventuale titolo edilizio presso gli uffici comunali; si annota che la particella 657 ricade in area agricola E di PRG, quindi qualora non esistesse una concessione già rilasciata (presumibilmente a seguito di condono) il deposito non è sanabile con procedimento edilizio ordinario; la scrivente quindi **non può attestare la conformità edilizia del fabbricato uso deposito** edificato sul terreno attuale part.657, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Immobili non facenti parte di edificio costituito in condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento sito in Mazzano Romano (RM) - Via Montefalcone n.30, int.5 piano II, composto da: soggiorno, angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi. Pertinenze: un locale di deposito in separato fabbricato con ingresso da corte comune, consistente in un vano unico con sottostate vano interrato di minore superficie.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Mazzano Romano, RM, come segue:

- Abitazione di tipo popolare foglio 11 part.61 sub.3 categoria A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, sup.cat. tot. 58 mq, rendita € 199,87
- Locale di deposito foglio 11 part.657 sub.3-4 categoria C/2 classe 7, cons.22 mq sup.cat.32, rendita € 43,18.

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area prossima al centro della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Mazzano Romano, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree centrali, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:5%-max.:10%

Caratteristiche di ubicazione min.:15%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:15%-max.:30%

Caratteristiche produttive min.:25%-max.:35%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnalano in zona collegamenti viari per lo più pedonali facenti parte del centro storico, il fabbricato non ha un accesso carrabile, questo incide sulla comodità d'uso dell'abitazione, anche se a poca distanza vi è un'area carrabile con parcheggio, i servizi di trasporto pubblico hanno fermate poco distanti dall'abitazione, si segnala la presenza di attrezzature collettive; le scuole, gli uffici comunali, tutti raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è decorosa. Gli edifici di zona sono per la maggior parte edifici edificati nel primo dopo guerra. L'ubicazione dell'appartamento è discreta; esso ha affacci al suo intorno su edifici di modesta altezza e di conseguenza gode di buona luminosità e discreta prospicienza, avendo inoltre affacci su distacco da fabbricati gode di un elevato grado di quiete ambientale.

In dettaglio: non si assegneranno parametri di ragguaglio per questo appartamento poiché le sue caratteristiche sono in linea con il fabbricati di zona.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. La cantina per il 50% della sua superficie, l'area antistante il deposito per il 10%, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di B1 in cui è ubicato l'immobile, per le abitazioni di tipo economico, un valore che varia tra un minimo di 600 E/mq ad un massimo di 900 E/mq.



Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 750,00 €/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Si sottrarranno i costi stimati per la rimozione dei beni abbandonati nei locali a corpo per €3.000,00. Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale
appartamento	58,52	750,00	43.890,00	100	€ 43.890,00
deposito	19,10	750,00	14.325,00	100	€ 14.325,00
Parziale					€ 58.215,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					€ 4.821,50
Costo smaltimento beni abbandonati					-€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 50.393,50

Valore finale di stima con arrotondamento € 50.400,00 cinquantamilaquattrocento/00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 23/04/2025

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

Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titoli ultra-ventennali – note di trascrizione
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento sito in Mazzano Romano (RM) - Via Montefalcone n.30, piano II, composto da: soggiorno, angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi. Pertinenze: un locale di deposito in separato fabbricato con ingresso da corte comune, consistente in un vano unico con sottostante vano interrato di minore superficie.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Mazzano Romano, RM, come segue:

- Abitazione di tipo popolare foglio 11 part.61 sub.3 categoria A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, sup.cat. tot. 58 mq, rendita € 199,87
- Locale di deposito foglio 11 part.657 sub.3-4 categoria C/2 classe 7, cons.22 mq sup.cat.32, rendita € 43,18.

L'appartamento confina a Sud-Ovest con sub.2 e vano scala, a Nord corte-distacco da Via Monte Falcone, parete in aderenza con fabbricati partt.55-56, a Nord-Est con corte comune, distacco da fabbricato part.321, passaggio comune part.621, salvo altri. Il deposito confina ad Ovest con sub.2, ad Est con part.27 a Nord con terreno part.665 a Sud con corte comune distacco da partt. 622-623 (passaggio comune) e part. 62, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 409/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Mazzano Romano (RM) - Via Montefalcone n.30, piano T-S1-II		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento con deposito	Superficie abitativa lorda	58,52 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni generali poiché recentemente rinnovato delle rifiniture, ma allo stato attuale è ingombro di mobili e di materiali relitti e per tale ragione non si è potuto verificare se abbia l'impianto di riscaldamento autonomo, inoltre essendo disabitato da tempo non si è potuta verificare l'efficienza degli impianti domestici. Deposito in discrete condizioni d'uso.		

Descrizione:	Lotto Unico: Il compendio ha ingresso dal civico 30 di Via Montefalcone in Mazzano Romano, RM, all'appartamento si accede da scala comune salendo al piano secondo, la porta d'ingresso trovasi sulla propria sinistra. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera doppia con balcone ed un bagno, per una superficie netta calpestabile di 46,26 mq. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio il costo dell'istallazione di un monta scale si aggira intorno ad € 8.000,00 fatti salvi bonus statali. Il locale di deposito è ubicato in un secondo edificio separato dall'abitazione che consta di due locali di deposito separati con accesso dalla corte comune, quello oggetto di vendita all'incanto è il secondo venendo dal viale d'accesso, esso ha anche una porzione di corte ad uso esclusivo attualmente non accessibile per la presenza di una rete e di vegetazione infestate. Il deposito è stato oggetto di sgombero di materiali relitti ancora in parte presenti sulla corte antistante. Il deposito si presenta come un vano unico di con copertura a falda unica di mq 21,20 netti calpestabili con una scala che dà accesso ad un vano interrato di mq 4,82 utili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

