



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



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	6
Dati Catastali	6
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	166
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 245.500,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

In data 10/06/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Santa Croce, 11/A, piano T - 1

L'immobile è ubicato in una zona residenziale in posizione semicentrale del Comune di Mentana, è porzione di un edificio trifamiliare con tipologia a villino. L'accesso avviene tramite una strada di servizio dedicata agli immobili, con ingresso da Via Santa Croce n. 11.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo.

Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone, due patii e un giardino di circa 130 mq.

Il piano primo ospita due camere da letto con annesso bagno, un disimpegno e un balcone. I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna ben rifinita in legno, in parte a vista nel soggiorno.

L'edificio, oltre ai due piani fuori terra, è formato da un piano interrato che, da progetto approvato, era destinato ad autorimessa delle abitazioni. Nel caso specifico, tale piano interrato risulta collegato all'unità immobiliare in esame mediante scala interna ed è attualmente utilizzato come locale accessorio dell'appartamento, pur appartenendo a un diverso proprietario e costituendo un'unità immobiliare autonoma. Pertanto, il piano interrato dovrà essere isolato e reso autonomo rispetto all'appartamento, secondo quanto descritto nelle successive pagine.

L'appartamento risulta ottimamente rifinito e ben posizionato dal punto di vista urbanistico e ambientale, inserito in una zona residenziale di buona qualità. L'area è servita da tutti i principali servizi e presenta una sufficiente presenza di attività commerciali.

In conclusione, l'appartamento/villino risulta ottimamente ubicato, funzionale e pregevole sotto il profilo della composizione architettonica, con rifiniture interne ed esterne di ottima qualità.

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 Mentana (RM) - Via Santa Croce, 11/A, piano T - 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

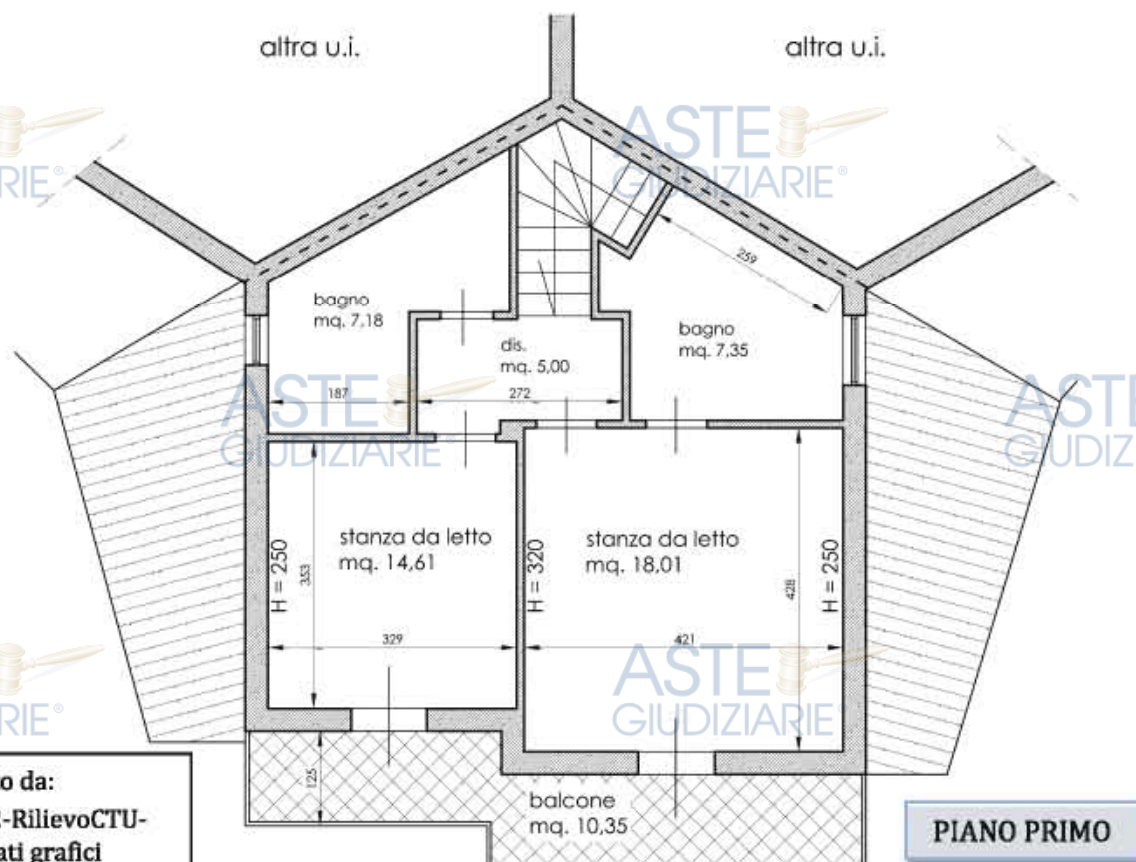
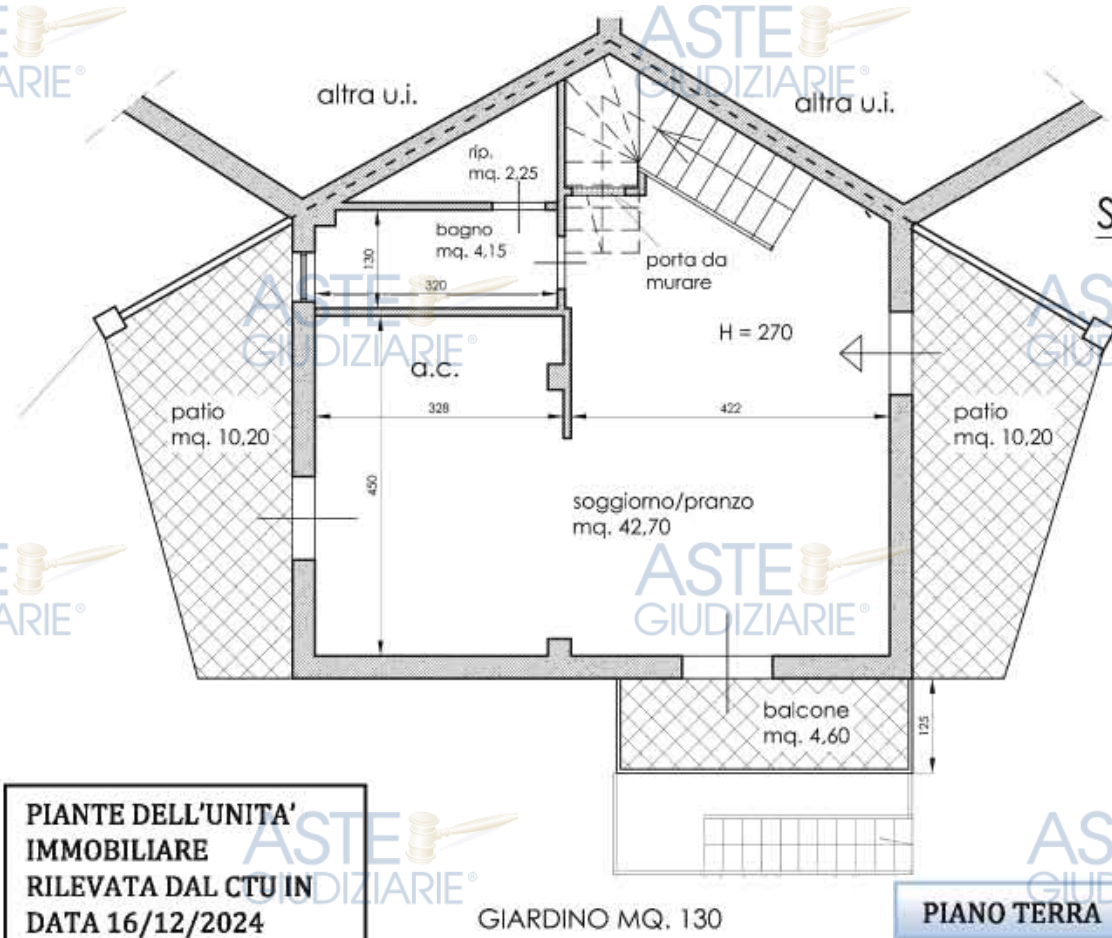
L'unità immobiliare confina con abitazione subalterno 7, abitazione subalterno 5, distacco verso strada comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,10 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,85 m	terra
Abitazione	52,15 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,85 m	primo
balcone	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	terra
patio	10,20 mq	10,20 mq	0,35	3,57 mq	2,70 m	terra
patio	10,20 mq	10,20 mq	0,35	3,57 mq	2,70 m	terra
balcone	10,35 mq	10,35 mq	0,25	2,59 mq	0,00 m	primo
giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				154,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguire si inseriscono le piante dell'appartamento come da rilievi effettuati dal sottoscritto.



Estratto da:
All.002-RilievoCTU-
elaborati grafici

PIANO PRIMO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1989 al 20/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 822, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Piano T - 1 Graffato 3
Dal 20/12/1990 al 31/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 822, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Piano T - 1 Graffato 3
Dal 31/01/2008 al 31/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 822, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 140 mq Rendita € 464,81 Piano T - 1 Graffato 3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto la società

con atto pubblico del Notaio Camillo Verde in data 29/06/2009 si è trasformata CON LA SEGUENTE RAGIONE SOCIALE:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	822	6		A2	1	6	140 mq	464,81 €	T - 1	3

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento composto dai due livelli al piano terra e primo.

APPUNTO

Si osserva, tuttavia, per come effettivamente risulta sul luogo, che nella planimetria catastale al piano terra risulta rappresentata una porta di accesso alla scala interna di collegamento con il piano interrato. Poiché il piano interrato costituisce un'unità immobiliare autonoma intestata a diverso proprietario, detta porta dovrà essere tamponata in muratura.

Conseguentemente, sarà necessaria la relativa variazione catastale, il cui costo, comprensivo di oneri catastali e prestazioni tecniche professionali, è valutato in Euro 500,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima finale, a seguire si inserisce la planimetria catastale presente in Catasto.

MODULARIO
F. 101 mod. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catalogo Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

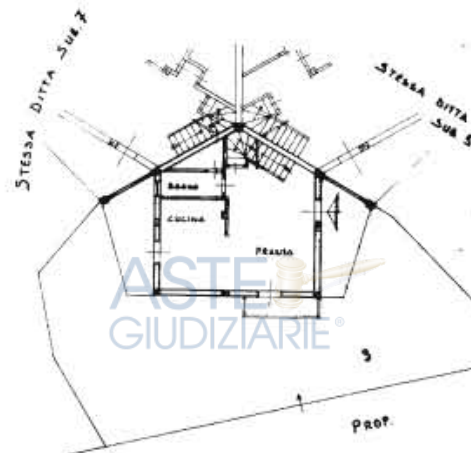
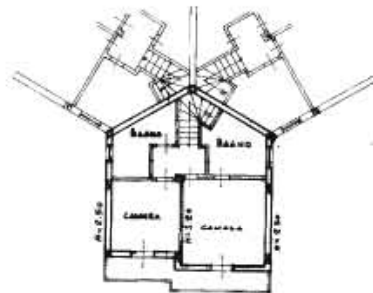
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MENTANA

Ditto

Allega

PIANO TERRA
H = 2.70PIANO PRIMO
H = 2.60/3.20

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilato dal GEOM. ALESSANDRO

SARGOLINI

Iscritto all'Albo doc. 68

della Provincia di Roma

DATA 15/7/89

Firma:





Estratto di mappa/catastale per individuazione particella 822, foglio 9, Comune di Mentana

PATTI

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è un villino trifamiliare composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, suddiviso in tre unità abitative.

Il fabbricato, costruito tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta, si presenta nel suo insieme in ottime condizioni di manutenzione.

I prospetti sono intonacati e rifiniti con pittura chiara; l'edificio risulta composto da tre corpi simmetrici di forma pentagonale, uniti tra loro su tre lati.

Dalla Via Santa Croce n. 11/a si accede a una strada minuta a servizio delle proprietà frontaliere, dalla quale si raggiunge la proprietà.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il giardino di pertinenza, ben curato; tramite un patio si entra direttamente nell'appartamento, con accesso nel soggiorno-pranzo.

L'appartamento, con tipologia di villino, al piano terra è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio, un balcone e due patii, oltre a un giardino esclusivo di circa 130 mq.

Al piano primo sono presenti due camere da letto, ciascuna con bagno annesso, un disimpegno e un balcone di mq 10,35.

I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna rifinita in legno, in parte a vista nel soggiorno, e si presenta in buone condizioni.

Internamente l'unità immobiliare è ben rifinita e in ottimo stato di manutenzione e uso. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura.

Le pareti e i soffitti risultano ben tinteggiati, puliti e in ottimo stato.

Le porte interne sono in legno color noce, di buona qualità. Gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, mentre le persiane esterne, di colore douglas, si presentano in buone condizioni.

All'interno dell'appartamento e nel complesso edilizio non sono state riscontrate particolari criticità, ad eccezione della presenza, nel soggiorno, di una porta di collegamento con il piano interrato, appartenente a un altro proprietario e costituente unità immobiliare autonoma; tale porta dovrà essere murata.

PARTI COMUNI

Si tratta di un edificio residenziale composto da tre unità abitative su due livelli con giardino, distinte e indipendenti con tipologia di villino. Pertanto in comune hanno soltanto i muri comuni tra le abitazioni e le recinzioni dei giardini esterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione trifamiliare è composta da due piani fuori terra e un piano interrato è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature di laterizio rifinite con intonaco, la copertura è realizzata con tetto a falde che funge da solaio di copertura del piano primo che nella parte perimetrale presenta un'altezza di mt. 2,50 e nella parte centrale ha un'altezza di mt. 3,20.

Gli interni dell'appartamento sono ottimamente rifiniti con pavimentazione in ceramica in buono stato come pure i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato da un socio della società a responsabilità limitata debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 27/06/1990 al 31/01/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Salvatore La Russa	27/06/1990	9672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	13/07/1990	19802	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/01/2008 al 29/06/2009	Modifica dei patti sociali in nome collettivo			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesco Di Pietro	31/01/2008	45833	24922
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	08/02/2008	16642	8877
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trasformazione di società			
Dal 29/06/2009	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Camillo Verde	29/06/2009	26340	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	06/07/2009	22025	
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 19/01/2024
Reg. gen. 2833 - Reg. part. 2079
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Il Piano Regolatore Generale (PRG) comunale attualmente vigente nel Comune di Mentana è quello approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1383 del 14/03/1996 (pubblicata sul BURL n.24 del 30/08/1996).

Questo è lo strumento urbanistico ancora in vigore per la disciplina delle destinazioni d'uso, parametri edilizi e zonizzazione del territorio.

Gli strumenti urbanistici vigenti individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. "B3 - aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche storiche e ambientali della zona A".

Per quanto riguarda il P.T.P.R. l'area dell'edificio non è soggetta a vincoli di tipo paesaggistico, ricadendo nel Sistema del Paesaggio Insediativo Urbano.



Stralcio del P.R.G. Comune di Mentana - Zona omogenea B – Sottosona "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile é stato realizzato in virtù di concessione edilizia n.1861 rilasciata dal Comune di Mentana in data 20 Febbraio 1988, per la costruzione di due edifici plurifamiliari sulle particelle di terreno n. 822 e 823, e successiva variante alla concessione edilizia n.1861/88 in data 25/8/1989.

Per gli edifici di cui al progetto approvato veniva rilasciato certificato di abitabilità in data 15/03/1994.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato in merito all'appartamento articolato su 2 livelli, piano terra e primo che è l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Si annota che:

il progetto prevedeva che nel piano interrato fosse realizzato il garage con la rampa di accesso ricavata nel giardino ognuna indipendente per le tre unità immobiliari.

In particolare si rileva quanto segue:

- La rampa di accesso non è stata realizzata; il piano interrato risulta attualmente destinato ad uso diverso da quello autorizzato.
- Il piano interrato costituisce di fatto un'unità immobiliare autonoma, pur risultando collegato all'appartamento soprastante mediante scala interna.
- Tale unità immobiliare risulta intestata a soggetto diverso e, pertanto, non è oggetto di pignoramento.
- La porta di collegamento tra l'appartamento e il piano interrato, affacciata sulla scala interna, dovrà essere sigillata; tale regolarizzazione dovrà essere riportata anche nella planimetria catastale, il costo di tali operazioni saranno valutate e detratte dalla stima finale.
- Il piano seminterrato è altresì accessibile tramite scala esterna ubicata nel giardino. Al fine di garantire l'accesso autonomo all'unità del piano seminterrato, dovrà essere realizzato un passaggio pedonale dalla scala esterna fino alla recinzione, oppure dovrà essere riconosciuto alla proprietà del piano interrato il diritto di accesso attraverso il giardino di pertinenza dell'appartamento.
- Al piano terra dell'appartamento per come già indicato nel paragrafo relativo alla regolarità catastale, esiste una porta che permette l'accesso alla scala interna di collegamento con il piano interrato, poiché il piano interrato costituisce un'unità immobiliare autonoma intestata a diverso proprietario, tale porta dovrà essere tamponata in muratura il cui costo compreso di lavori edili e di rifinitura a regola d'arte è valutato in Euro 1.200,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima finale.

Inoltre per regolarizzare le problematiche su indicate riguardanti le modifiche del progetto riguardanti la rampa e il giardino, e la necessità di sigillare la porta della scala di accesso al piano interrato, potrà essere presentata una Cila in sanatoria presso il Comune di Mentana, poiché la difformità riscontrata consiste in una mancata esecuzione di opera assentita, configurandosi come difformità edilizia di natura formale, non comportante aumento di volumetria, superficie utile o modifica della sagoma dell'edificio

Per tali operazioni tecnico/professionali si valuta un costo forfettario di €. 2.500,00, da scalare sempre dal valore di stima dell'immobile pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non c'è un condominio costituito.

NOTE:

il giardino dell'appartamento pignorato rimane vincolato dal passaggio per l'accesso al piano seminterrato che come già detto costituisce una unità immobiliare autonoma intestata ad altro proprietario, anche se attualmente tale piano è in uso come locale accessorio all'appartamento pignorato.

Pertanto si dovrà garantire l'accesso all'immobile al piano interrato che come detto è accessibile tramite scala esterna ubicata nel giardino.

Eventualmente previo accordo tra i proprietari, in futuro, si potrà prevedere la realizzazione di un vialetto di passaggio pedonale autonomo nel giardino dalla scala esterna di collegamento con il piano interrato fino alla recinzione con l'apertura di un cancello.

In considerazione di tale vincolo, si applica una svalutazione del valore di stima pari a Euro 12.000,00 anche a compensazione di eventuali costi da sostenere in futuro.

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili; ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di MENTANA, nella zona residenziale semicentrale di buona qualità.

Nella stima ha influito la anche la disponibilità del giardino e le varie variabili positive e negative.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Santa Croce, 11/A, piano T - 1

L'immobile è ubicato in una zona residenziale in posizione semicentrale del Comune di Mentana, è porzione di un edificio trifamiliare con tipologia a villino. L'accesso avviene tramite una strada di servizio dedicata agli immobili, con ingresso da Via Santa Croce n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone, due patii e un giardino di circa 130 mq. Il piano primo ospita due camere da letto con annesso bagno, un disimpegno e un balcone. I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna ben rifinita in legno, in parte a vista nel soggiorno. L'edificio, oltre ai due piani fuori terra, è formato da un piano interrato che, da progetto approvato, era destinato ad autorimessa delle abitazioni. Nel caso specifico, tale piano interrato risulta collegato all'unità immobiliare in esame mediante scala interna ed è attualmente utilizzato come locale accessorio dell'appartamento, pur appartenendo a un diverso proprietario e costituendo un'unità immobiliare autonoma. Pertanto, il piano interrato dovrà essere isolato e reso autonomo rispetto all'appartamento, secondo quanto descritto nelle successive pagine. L'appartamento risulta ottimamente rifinito e ben posizionato dal punto di vista urbanistico e ambientale, inserito in una zona residenziale di buona qualità. L'area è servita da tutti i principali servizi e presenta una sufficiente presenza di attività commerciali. In conclusione, l'appartamento/villino risulta ottimamente ubicato, funzionale e pregevole sotto il profilo della composizione architettonica, con rifiniture interne ed esterne di ottima qualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 822, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 3

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

Valore di stima del bene: € 290.986,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mentana (RM) - Via Santa Croce, 11/A, piano T - 1	154,78 mq	1.880,00 €/mq	€ 290.986,40	100,00%	€ 290.986,40
Valore di stima:					€ 290.986,40

Valore di stima: € 290.986,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi per lavori edili chiusura in muratura della porta collegamento p.interrato	1.200,00	€
oneri e costi per operazioni tecnico/professionali per Cila in sanatoria ai fini della regolarizzazione della difformità riscontrata	2.500,00	€
variazione planimetria catastale con pratica docfa	500,00	€
svalutazione applicata per l'esistenza del vincolo di passaggio nel giardino relativo alla u.i. al piano interrato	12.000,00	€
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	187,00	€

Valore finale di stima: € 245.500,00

L'appartamento risulta posizionato in una buona zona residenziale di Mentana, i valori immobiliari rilevati risultano leggermente superiori alla media comunale. Il contesto urbano di riferimento risulta prevalentemente costituito da edifici a tipologia di villino plurifamiliare, inseriti in un tessuto a media densità edilizia.

L'area risulta adeguatamente servita dai principali servizi essenziali e commerciali e presenta un livello di collegamento ai trasporti pubblici discreto, tale da rendere la zona appetibile sotto il profilo abitativo.

Nel complesso, la posizione dell'immobile può essere qualificata come buona, con riflessi positivi sulla commerciabilità e sul valore di mercato.

In relazione al contesto insediativo, sono stati analizzati i principali fattori favorevoli e sfavorevoli al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nel periodo di stima, riferito all'attualità.

Dall'esame dei dati rilevati, considerando il bene immobile nel suo complesso e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la posizione urbana, la tipologia edilizia, l'esposizione, la panoramicità, lo stato conservativo e le condizioni generali del contesto, l'immobile risulta collocabile, nel mercato immobiliare di riferimento, in una fascia di valore medio/alto rispetto alle quotazioni riscontrate.

In funzione delle caratteristiche, della zona analizzata, della tipologia e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore medio di €. 1.540,00 ad un massimo di €.1.940,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€.1540+1940)/2 = €.3480/2 = €. 1.740,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 154,78

valore di riferimento determinato €. 1.740,00 al mq.

coefficiente di vetustà C1=1,00 stato ottimo

coefficiente di panoramicità/esposizione C2=1,05 esposizione sud/est/ovest

coefficiente di luminosità C3=1,03 buona

coefficiente di conservazione/manutenzione C4=1,00

si ottiene il coefficiente da applicare $(1,00 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,00) = 1,0815$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. $1.740,00 \times 1,0815 = \text{€}1.881,81$ arrotondato a €.1.880,00

Valore determinato: mq.154,78 x 1.880,00€/mq= €.290.986,40

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

Verranno effettuati i seguenti ulteriori decrementi:

- costi relativi alla chiusura in muratura della porta esistente di collegamento con il piano interrato comprensivi di lavori edili e di rifinitura a regola d'arte valutato in Euro 1.200,00;
- oneri e costi per operazioni tecnico/professionali valutati in €.2.500,00, per Cila in sanatoria ai fini della regolarizzazione della difformità riscontrata che consiste in una mancata esecuzione di opera assentita, configurandosi come difformità edilizia di natura formale, non comportante aumento di volumetria, superficie utile o modifica della sagoma dell'edificio
- variazione planimetria catastale con pratica docfa il cui costo, comprensivo di oneri catastali, è valutato in €.500,00;
- svalutazione pari ad €. 12.000,00 del valore di stima, applicato per l'esistenza del vincolo di passaggio nel giardino per la u.i. al piano interrato, (anche se attualmente non riscontrabile visto che la u.i. al piano interrato è in uso all'unità immobiliare pignorata) ma essendo una proprietà indipendente tale aspetto deve essere considerato.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Visure e schede catastali - All.003-VisStoricaFg.9-Part.822-Sub.6-3
- ✓ Planimetrie catastali - All.004-PlanimetriaCatastale
- ✓ Atto di provenienza - All.005-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.006-IspezioneIpotecariaCTU
- ✓ Altri allegati - All.007-NotaAttoTrasformazioneSocietà
- ✓ Altri allegati - All.008-NotaTrascrizionePignoramento
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All.009-CertificatoAbitabilità
- ✓ Concessione edilizia - All.010-ConcessioniEdilizie
- ✓ Tavola del progetto - All.011-ProgettoVarianten.2268-89

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Santa Croce, 11/A, piano T - 1

L'immobile è ubicato in una zona residenziale in posizione semicentrale del Comune di Mentana, è porzione di un edificio trifamiliare con tipologia a villino. L'accesso avviene tramite una strada di servizio dedicata agli immobili, con ingresso da Via Santa Croce n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone, due patii e un giardino di circa 130 mq. Il piano primo ospita due camere da letto con annesso bagno, un disimpegno e un balcone. I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna ben rifinita in legno, in parte a vista nel soggiorno. L'edificio, oltre ai due piani fuori terra, è formato da un piano interrato che, da progetto approvato, era destinato ad autorimessa delle abitazioni. Nel caso specifico, tale piano interrato risulta collegato all'unità immobiliare in esame mediante scala interna ed è attualmente utilizzato come locale accessorio dell'appartamento, pur appartenendo a un diverso proprietario e costituendo un'unità immobiliare autonoma. Pertanto, il piano interrato dovrà essere isolato e reso autonomo rispetto all'appartamento, secondo quanto descritto nelle successive pagine. L'appartamento risulta ottimamente rifinito e ben posizionato dal punto di vista urbanistico e ambientale, inserito in una zona residenziale di buona qualità. L'area è servita da tutti i principali servizi e presenta una sufficiente presenza di attività commerciali. In conclusione, l'appartamento/villino risulta ottimamente ubicato, funzionale e pregevole sotto il profilo della composizione architettonica, con rifiniture interne ed esterne di ottima qualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 822, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 3

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) comunale attualmente vigente nel Comune di Mentana è quello approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1383 del 14/03/1996 (pubblicata sul BURL n.24 del 30/08/1996). Questo è lo strumento urbanistico ancora in vigore per la disciplina delle destinazioni d'uso, parametri edilizi e zonizzazione del territorio. Gli strumenti urbanistici vigenti individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. "B3 - aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche storiche e ambientali della zona A". Per quanto riguarda il P.T.P.R. l'area dell'edificio non è soggetta a vincoli di tipo paesaggistico, ricadendo nel Sistema del Paesaggio Insediativo Urbano.

Prezzo base d'asta: € 245.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Santa Croce, 11/A, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 822, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 3	Superficie	154,78 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'appartamento è un villino trifamiliare composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, suddiviso in tre unità abitative. Il fabbricato, costruito tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta, si presenta nel suo insieme in ottime condizioni di manutenzione. I prospetti sono intonacati e rifiniti con pittura chiara; l'edificio risulta composto da tre corpi simmetrici di forma pentagonale, uniti tra loro su tre lati. Dalla Via Santa Croce n. 11/a si accede a una strada minuta a servizio delle proprietà frontaliere, dalla quale si raggiunge la proprietà. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il giardino di pertinenza, ben curato; tramite un patio si entra direttamente nell'appartamento, con accesso nel soggiorno-pranzo. L'appartamento, con tipologia di villino, al piano terra è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio, un balcone e due patii, oltre a un giardino esclusivo di circa 130 mq. Al piano primo sono presenti due camere da letto, ciascuna con bagno annesso, un disimpegno e un balcone di mq 10,35. I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna rifinita in legno, in parte a vista nel soggiorno, e si presenta in buone condizioni. Internamente l'unità immobiliare è ben rifinita e in ottimo stato di manutenzione e uso. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Le pareti e i soffitti risultano ben tinteggiati, puliti e in ottimo stato. Le porte interne sono in legno color noce, di buona qualità. Gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, mentre le persiane esterne, di colore douglas, si presentano in buone condizioni. All'interno dell'appartamento e nel complesso edilizio non sono state riscontrate particolari criticità, ad eccezione della presenza, nel soggiorno, di una porta di collegamento con il piano interrato, appartenente a un altro proprietario e costituente unità immobiliare autonoma; tale porta dovrà essere murata.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in una zona residenziale in posizione semicentrale del Comune di Mentana, è porzione di un edificio trifamiliare con tipologia a villino. L'accesso avviene tramite una strada di servizio dedicata agli immobili, con ingresso da Via Santa Croce n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone, due patii e un giardino di circa 130 mq. Il piano primo ospita due camere da letto con annesso bagno, un disimpegno e un balcone. I due livelli dell'appartamento sono collegati da una scala interna ben rifinita in legno, in parte a vista nel soggiorno. L'edificio, oltre ai due piani fuori terra, è formato da un piano interrato che, da progetto approvato, era destinato ad autorimessa delle abitazioni. Nel caso specifico, tale piano interrato risulta collegato all'unità immobiliare in esame mediante scala interna ed è attualmente utilizzato come locale accessorio dell'appartamento, pur appartenendo a un diverso proprietario e costituendo un'unità immobiliare autonoma. Pertanto, il piano interrato dovrà essere isolato e reso autonomo rispetto all'appartamento, secondo quanto descritto nelle successive pagine. L'appartamento risulta ottimamente rifinito e ben posizionato dal punto di vista urbanistico e ambientale, inserito in una zona residenziale di buona qualità. L'area è servita da tutti i principali servizi e presenta una sufficiente presenza di attività commerciali. In conclusione, l'appartamento/villino risulta ottimamente ubicato, funzionale e pregevole sotto il profilo della composizione architettonica, con rifiniture interne ed esterne di ottima qualità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio pignorato risulta abitato/occupato da un socio della società a responsabilità limitata debitrice eseguita.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 19/01/2024

Reg. gen. 2833 - Reg. part. 2079

Quota: 1/1

A favore d

Contro

Formalità a carico della procedura