

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 437/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CASSA DI RISPARMIO DI RIETI SPA

Codice fiscale: 00042440578

Partita IVA: 00042440578

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 437/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.400,00	12



In data 08/03/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14

DESCRIZIONE

TRATTASI DI VILLA UNIFAMINIARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E' M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO.

LA ZONA NON È SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE.

IL FABBRICATO È RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO.

NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE.

TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITÀ URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

RISULTA COMPLETA LA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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)

L'ESECUTATO

CONFINI

L'IMMOBILE STAGGITO NEL SUO COMPLESSO CONFINA: A NORD CON LA PARTICELLA 431, A SUD CON LA PARTICELLA 99, CON LA PARTICELLA 191, CON LA PARTICELLA 703 SUB 506 E 507, AD EST CON LA STRADA COMUNALE CON DISTACCO IN VIA MONTE DEI PORCI, E CON LA PARTICELLA 703 SUB. 506 E 507, AD OVEST CON LA PARTICELLA 435, PARTICELLA 447, PARTICELLA 438, PARTICELLA 446 DEL MEDESIMO FOGLIO N.19 DEL COMUNE DI MENTANA,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE	112,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,70 m	TERRA
Magazzino	147,00 mq	170,00 mq	0,50	85,00 mq	3,00 m	S1
BALCONE COPERTO	31,00 mq	31,00 mq	0,40	12,40 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	4000,00 mq	4000,00 mq	0,01	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				265,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2006 al 22/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 703, Sub. 502-504 Categoria F3
Dal 22/01/2007 al 23/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 703, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 759,19
Dal 23/02/2007 al 26/04/2012		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 703, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1

Dal 09/11/2015 al 01/08/2024	Rendita € 759,19
	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 703, Sub. 505 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 125 mq Piano 1.012,26

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	703	505		A7	2	8	125 mq	1021,26 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1994 al 10/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Alcaro	16/09/1994	63313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/09/1944	33195	22014
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2006 al 23/02/2007	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Raffaele Casertano	23/02/2007	50192	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	14/01/2006	1873	1171
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 23/02/2007 al 26/04/2012	Compravendita		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Raffaele Casertano		23/02/2007	55361	18091
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2		02/03/2007	16346	7810
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2012 al 29/07/2024		Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Raffaele Casertano	26/04/2012	68668	26858
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	18/05/2012	RD22948	15953
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tivoli (RM)	17/05/2012	2211	IT	

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 02/03/2007
Reg. gen. 16347 - Reg. part. 4546
Quota: 330000
Importo: € 330.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI RIETI SPA
Contro:
Formante a carico dell'acquirente
Capitale: € 330.000,00
Rogante: RAFFAELE CASERTANO
Data: 23/02/2007
N° repertorio: 55362
N° raccolta: 18092

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 non risulta agibile.

TRATTASI DI FABBRICATO ISOLATO CHE SI SVILUPPA IN N. 2 PIANI: PIANO TERRA E PIANO S1;
LO STESSO E' STATO REALIZZATO IN FORZA DI CONCESSIONE EDILIZIA N.95 DEL 13 APRILE 2001 DAL COMUNE DI MENTANA.

SUCCESSIVAMENTE L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIE N.1 DEL 25 GENNAIO 2007 PER PARZIALE TRASFORMAZIONE D'USO ED AMPLIAMENTO.

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.



IL FABBRICATO, VILLINO UNIFAMINIALE, SI SVILUPPA SU UN PIANO TERRA E S1.

SI RISCOVTRANO LE SEGUIENTI IREGOLARITA' URBANISTICHE :

- 1) PIANO TERRA: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIA MEDIANTE CHIUSURA CON INFISSI IL PORTICATO CON MODIFICA DEI PROSPETTI;
- 2) AL PIANO S1: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, CAMBIO D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE, REALIZZAZIONE DI PORTICATI; ESTERNAMENTE: REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIE E TETTOGLIE DEL TUTTO IRRREGOLARI; MOVIMENTI TERRA NON AUTORIZZATI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14
TRATTASI DI VILLA UNIFAMINIARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URABNISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E'M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO. LA ZONA NON è SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. IL FABBRICATO è RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO. NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 703, Sub. 505, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 265.400,00
IL BENE STAGGITO PRESENTA MOLTEPLICI ABUSI EDILIZIA ESTERNI AL FABBRICATO PRINCIPALE, PERTANTO SARA' NECESSARIA LA DEMOLIZIONE DI TUTTI I CORPI DI FABBRICA E TETTOIE, PORTICATI ESTERNI AL PIANO DI CAMPAGNA. AL PIANO SUPERIORE DELL'IMMOBILE è DA RIMUOVERE GLI INFISSI NEL BALCONE COPERTO.
SONO PRESENTI ANCHE DEI MURETTI DI CONTENIMENTO NON AUTORIZZATI.
SI STIMA SINTETICAMENTE I COSTI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE IN € 110.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14	265,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 265.400,00	100,00%	€ 265.400,00

Valore di stima: € 265.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Altro	105000,00	€
BONIFICA DEL TERRENO INCOLTO PER ADEGUAMENTO ALLA NORMALE MANUTENZIONE	12000,00	€

Valore finale di stima: € 143.400,00

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - REPERTORIO N.68668 DEL 2012
- ✓ N° 8 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 6 Foto - FOTO ESTERNE
- ✓ N° 4 Altri allegati - FOTO INTERNE PIANO S1
- ✓ N° 9 Foto - FOTO INTERNA PIANO TERRA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE



✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14
 TRATTASI DI VILLA UNIFAMINIARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E' M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO. LA ZONA NON È SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. IL FABBRICATO È RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO. NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 703, Sub. 505, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 143.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 437/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.400,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 703, Sub. 505, Categoria A7	Superficie	265,40 mq
Descrizione:	TRATTASI DI VILLA UNIFAMINARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E' M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO. LA ZONA NON È SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. IL FABBRICATO È RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO. NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.		

