

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 461/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Brenta SPV srl
Codice fiscale: 16405591005
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.500,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 20/12/2024, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Via delle Sorgenti, 9, scala U, interno 3, piano 2°

Censito in catasto al foglio 11 part.IIIa 412 sub 505 categoria A/3 classe 1 vani 2,5 rendita €. 129,11
(allegato 1)

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 9 di via delle Sorgenti, non è presente l'ascensore. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Montorio Romano, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco.

E' composto da un vano con destinazione cucina/pranzo, comunicante con il vano letto, all'interno è presente un locale igienico e un piccolo balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/07/2025.

Custode delle chiavi: dott. Enrico Crisci

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Via delle Sorgenti, 9, scala U, interno 3, piano 2°

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)

Il sig risulta di stato libero

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del dott. Misiti Fernando notaio in Roma del 12/12/20073 rep. 7006 (**allegato 2**).

CONFINI

L'abitazione confina a sud con Via delle Sorgenti, a nord con via XXIV Maggio, a ovest con particella 410, a est con particella 413.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	50,00 mq	1	56,00 mq	2,37 m	2
Balcone	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				56,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/03/2005		Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 412, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Piano T-1°-2°-3°
Dal 30/03/2005 al 05/10/2007		Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 412, Sub. 501

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-1°-2°-3°
Dal 12/12/2007 al 26/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 412, Sub. 505 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 129,11 Piano 2

Il CTU precisa che nella cronistoria catastale in atti del catasto, non sono presenti alcuni passaggi intermedi, e precisamente: nell'intestazione iniziale alla ditta non è presente l'intestazione del coniuge mentre non è presente l'intestazione relativa alla denuncia di successione della sig.ra a favore del Coniuge e dei Figli.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	412	505		A/3	1	2,5	48 mq	129,11 €	2	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

nulla da dichiarare



PATTI

nulla da dichiarare



STATO CONSERVATIVO

L'abitazione risulta completa, disabitata, versa in uno stato conservativo scadente.



All'interno dell'abitazione sono presenti mobili vetusti non utilizzabili, la camera da letto è infestata da piccioni, il pavimento così come il mobilio è ricoperto di guano, sono visibili uccelli morti sul pavimento, si rende necessario una disinfestazione e sanificazione degli ambienti.

Gli impianti a rete (luce, acqua, metano) risultano scollegati alla rete, lo scarico dei reflui avviene tramite la pubblica fognatura. L'impianto di riscaldamento è presente, collegato ad una caldaia non funzionante posta nella cucina. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito. **(allegato 3)**

PARTI COMUNI

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, composto da n. 4 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate dall'ingresso, la scala, le murature portanti e la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da Segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione staggita è posta al piano 2° all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro storico del comune di Montorio Romano, la struttura portante è in muratura, le finestre sono in legno, l'altezza utile interna è di ml. 2,37. L'accesso avviene tramite una scala comune, le utenze non sono allacciate, l'acqua calda era garantita da una caldaia a gas oggi in disuso. Le pareti interne sono intonacate. La copertura è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'abitazione è stata liberata in data 02/07/2025 a seguito di ordine di liberazione emesso da Giudice in data 22/04/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1977 al 17/09/1993		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dinacci	09/12/1977	719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di	15/12/1977	26588	21571

	Roma2		
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	Registrato a Roma	22/12/1977	
Dal 17/09/1993 al 09/01/2007	Dichiarazione di successione in morte di		
		1/2	per la quota di proprietà di
	Rogante	Data	Repertorio N°
		09/01/2007	
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	01/09/2008	53704
			Reg. part.
			32656
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	ufficio del registro	18/12/2006	41
			Vol. N°
			456
Dal 09/01/2007 al 12/12/2007	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Belli Tommaso	09/01/2007	16965
			Raccolta N°
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	23/01/2007	4644
			Reg. part.
			2515
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 12/12/2007	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	notaio Misiti Fernando	12/12/2007	7006
			Raccolta N°
			3503
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	19/12/2007	94779
			Reg. part.
			48742
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Risulta trascritta in data 24/12/2007 ai nn 95998/49423 accettazione tacita dell'eredità in morte di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 19/12/2007
Reg. gen. 94780 - Reg. part. 27534
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di Meliorbanca spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.000,00
Spese: € 72.000,00
Rogante: Misisti Fernando
Data: 12/12/2007
N° repertorio: 7007
N° raccolta: 3504

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 14/09/2012
Reg. gen. 41096 - Reg. part. 29062
Quota: 1/1
A favore di Meliorbanca spa
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il pignoramento è riferito alla procedura esecutiva presso il Tribunale di Tivoli R.G.E.I. 436/2012, in data 16/05/2019 il Giudice Dott.ssa Coccoli ha dichiarato la chiusura anticipata del procedimento esecutivo per infruttuosità, ordinando al conservatore la cancellazione del pignoramento trascritto in data 14/09/2012 al n. 41096 e al n. 29062, ad oggi detta formalità non risulta cancellata. **(allegato 4)**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 25/11/2024

Reg. gen. 63684 - Reg. part. 46446

Quota: 1/1

A favore di Brenta SPV srl

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nei pressi nel centro storico nel comune di Montorio Romano in zona B di PRG, rispetto al PTPR della Regione Lazio nella Tavola A ricade in zona di paesaggio degli insediamenti urbani, e in zona di rispetto dei centri storici art. 43. Nella tavola B ricade in zone di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

Il fabbricato è stato oggetto di sopraelevazione, autorizzato con Concessione Edilizia n. 31 del 29/08/1979 rilasciata al sig. _____ con la quale si autorizzava la variante al progetto per la sopraelevazione e la sistemazione di un fabbricato per civile abitazione.

(allegato 5)

In data 28/05/2007 con il prot. 2187 il sig. _____ presenta richiesta di permesso a costruire per lavori di frazionamento e sistemazione del fabbricato in via delle Sorgenti n. 9

Il comune di Montorio Romano in data 31/08/2007 rilascia Permesso a Costruire n 10 (prot. 3664, pratica edilizia 6/2007).

(allegato 6)

In data 01/10/2007 con il protocollo 4088 è stato comunicato l'inizio dei lavori.

Nel fascicolo non è presente la dichiarazione dei lavori relativi al Permesso a costruire n. 31/1979, ma è stata regolarmente presentata variazione catastale per frazionamento in data 05/10/2007.

Rispetto a quanto rilevato da CTU in sede di sopralluogo il fabbricato risulta conforme a quanto autorizzato con il permesso a Costruire n. 10/2007 a meno dei un piccolo spostamento di cm 65 favore del soggiorno e a discapito del vano letto, detta difformità potrà esser sanata con un CILA a sanatori ai sensi dell'art. 6/bis del DPR 380/2001.

(allegato 7)



Il CTU fa rilevare inoltre che la situazione dell'immobile dichiarata "esistente" nella richiesta di permesso a costruire n. 10/2007 non trova corrispondenza con quanto autorizzato nella concessione edilizia rilasciata precedentemente (n. 31 del 29/08/1979), al CTU non è noto se presso gli archivi comunali è presente un altro titolo abilitativo edilizio che allinea quanto autorizzato con la concessione n. 31/1979 e quanto dichiarato in ante operam nella concessione N. 10/2007)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Via delle Sorgenti, 9, scala U, interno 3, piano 2°

Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 9 di via delle Sorgenti, non è presente l'ascensore. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Montorio Romano, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un vano con destinazione cucina/pranzo, comunicante con il vano letto, all'interno è presente un locale igienico e un piccolo balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 412, Sub. 505, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 36.647,00

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. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq 500,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il secondo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 600,00 ad un massimo di € 900,00 per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale. Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori. Pertanto il CTU assegna un valore pari ad €/mq. 650,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato d'uso dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei coefficienti di riduzione per lo stato d'uso dell'immobile, in quanto nello stato attuale

l'immobile non si può considerare in uno stato conservativo normale in virtù dello stato di manutenzione che attualmente risulta scadente e necessita di una ristrutturazione completa per rendere l'immobile in uno stato di conservazione normale il CTU considera una spesa per la ristrutturazione pari a 25% del valore, che andrà decurtata dal valore stimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montorio Romano (RM) - Via delle Sorgenti, 9, scala U, interno 3, piano 2°	56,38 mq	650,00 €/mq	€ 36.647,00	100,00%	€ 36.647,00
Valore di stima:					€ 36.647,00

Valore di stima: € 33.828,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cila a sanatoria per legittimare la diversa posizione del tramezzo)	1500,00	€

Valore finale di stima: € 20.488,20

Valore arrotondato a € 20.500,00

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.

Palestrina, li 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco



Allegati:

allegato 1: Visura e planimetria foglio 11 part.lla 412 sub 505

Allegato 2: Atto di provenienza del 12/12/2007 rep 7006 notaio Misiti Fernando

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Estinzione procedura RG 436/2012 e ordine di cancellazione del pignoramento

Allegato 5: Concessione Edilizia n . 31 del 1979 ed elaborato grafico allegato

Allegato 6: Concessione Edilizia n . 10 del 2007 ed elaborato grafico allegato

Allegato 7: Rilievo CTU



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Via delle Sorgenti, 9, scala U, interno 3, piano 2°

Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 9 di via delle Sorgenti, non è presente l'ascensore. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Montorio Romano, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un vano con destinazione cucina/pranzo, comunicante con il vano letto, all'interno è presente un locale igienico e un piccolo balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 412, Sub. 505, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nei pressi del centro storico nel comune di Montorio Romano in zona B, rispetto al PTPR della Regione Lazio nella Tavola A ricade in zona di paesaggio degli insediamenti urbani, e ricade in zona di rispetto dei centri storici art. 43. Nella tavola B ricade in zone di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8.

Prezzo base d'asta: € 20.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montorio Romano (RM) - Via delle Sorgenti, 9, scala U, interno 3, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 412, Sub. 505, Categoria A3	Superficie	56,38 mq
Stato conservativo:	L'abitazione risulta completa, disabitata, versa in uno stato conservativo scadente. All'interno dell'abitazione sono presenti mobili vecchi non utilizzabili, la camera da letto è infestata da piccioni, il pavimento così come il mobilio è ricoperto di guano, sono visibili uccelli morti sul pavimento, si rende necessario una disinfezione e sanificazione degli ambienti. Gli impianti a rete (luce, acqua, metano) risultano scollegati alla rete, lo scarico dei reflui avviene tramite la pubblica fognatura. L'impianto di riscaldamento è presente, collegato ad una caldaia non funzionante posta nella cucina. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 9 di via delle Sorgenti, non è presente l'ascensore. Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Montorio Romano, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. E' composto da un vano con destinazione cucina/pranzo, comunicante con il vano letto, all'interno è presente un locale igienico e un piccolo balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 19/12/2007

Reg. gen. 94780 - Reg. part. 27534

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

A favore di Meliorbanca sna

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Spese: € 72.000,00

Rogante: Misisti Fernando

Data: 12/12/2007

N° repertorio: 7007

N° raccolta: 3504

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 25/11/2024

Reg. gen. 63684 - Reg. part. 46446

Quota: 1/1

A favore di Brenta SPV srl

Contro

Formalità a carico della procedura

