TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

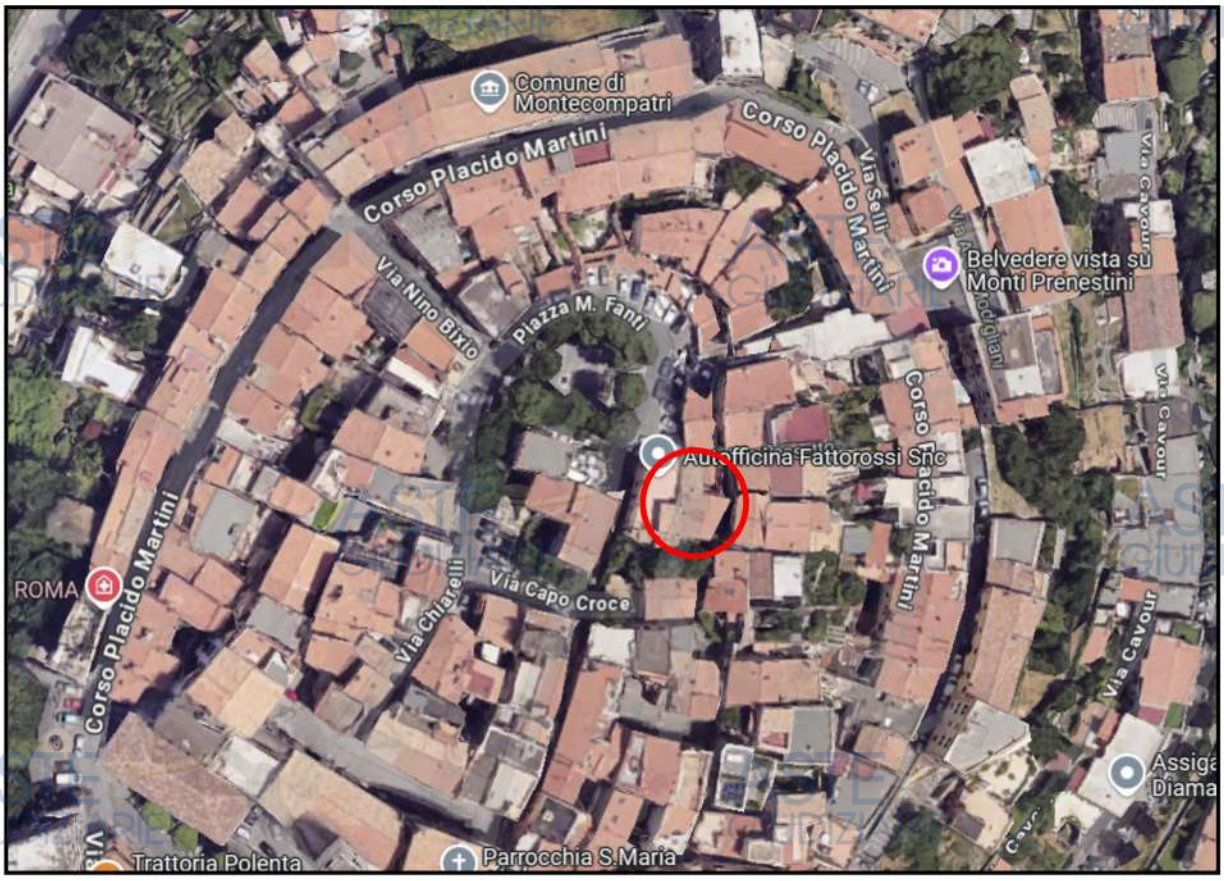
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 370/2024 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

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
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 370/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dell'Archettto,31

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al piano secondo del centro storico di Monte Compatri e facente parte di un fabbricato edificato antecedentemente al 1967, probabilmente nel 1835 con successive modifiche.
L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via dell'Archetto, 31, la strada di accesso e solo pedonale e non raggiungibile in macchina.
Entrando dal portone principale del fabbricato si accede ad una scala che porta al piano secondo dove troviamo l'ingresso all'abitazione da un pianerottolo comune ad un altro appartamento.
Entrando nell'appartamento si attraversa un disimpegno, di seguito si entra in un unico grande ambiente composto da cucina e soggiorno/pranzo, il tutto illuminato da una finestra e un porta finestra con un balconcino che affaccia su Via dell'Archetto. Passando per un corridoio si accede ad un ripostiglio e un bagno.
Nel corridoio è presente una scala che porta al piano sottotetto dove troviamo 2 camere.
Il piano sottotetto non risulta pignorato e non risulta di proprietà dell'esecutata, il tutto ben descritto nel paragrafo regolarità edilizia.
Attualmente l'immobile si trova in buone condizioni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dell'Archettto,31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Pietro Costa depositata in data 10/02/2025, la procedura appare regolare.
Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 12/01/2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con part. 53 sub. 501, sub.504, Via Dell'Archetto, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,65 m	2
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	50,45 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	50,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **01/01/1997**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. mu, Part. 53, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 2
Dal **01/01/1997** al **20/12/1999**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. mu , Part. 53, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 2
Dal **20/12/1999** al **30/01/2000**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. mu , Part. 53, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **30/01/2000** al **11/01/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. mu, Part. 53, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 80,05 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	53	502		A4	1	2,5	56 mq	80,05 €	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale non trova corrispondenza con la planimetria catastale in atti. Per le diverse modifiche interne, il bagno risulta più grande, è stato tolto un tramezzo all'interno della sala soggiorno/pranzo/cucina e creato un ripostiglio. Oltre a modifiche di aperture sui muri interni portanti
(Vedere allegato 18 planimetrie a confronto)

PRECISAZIONI

Il CTU non ha potuto redigere il Certificato APE in quanto la caldaia non è presente.
E' presente uno scaldabagno per acqua calda sanitaria e una stufa a legna per il riscaldamento.
L'impianto dei termosifoni è predisposto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in buono stato.

PARTI COMUNI

Da informazioni assunte in loco non ci sono parti comuni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha esposizione a Est (dove si trova l'ingresso) e Sud;
L'altezza interna è 2.65;
La muratura è in pietrame;
I solai non sono visibili;
Le pareti esterne e esterne sono intonacate e tinteggiate;
La pavimentazione interna di tutto l'appartamento è in klinker di colore rosso, tranne per il bagno;
Gli infissi interni quali finestre sono in legno, come le periziane;
Le porte interne sono in legno;
Il portone d'ingresso è in legno;
L'appartamento è privo di caldaia;
Non è presente l'impianto di riscaldamento, risulta solo predisposto;
È presente uno scaldabagno elettrico e una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata che vi risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/01/2000** al **30/01/2000**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gamberale Alex	30/01/2000	35947	9986
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	22/02/2000	6582	4345
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/01/2000** al **30/01/2000**	[redacted]	**Accettazione eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gamberale Alex	30/01/2000	35946	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	22/02/2000	6580	4343
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	[redacted]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **30/01/2000** al **01/06/2000**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Tarquini	05/06/2000	211879	12885
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	01/06/2000	22408	14624
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da A garanzia di prestito
  Iscritto a Roma 2 il 05/06/2000
  Reg. gen. 22409 - Reg. part. 4998
  Importo: € 68.688,77
  A favore di BHW BAUSPARKASSE AG BAUSPARKASSE FUR DEN OFFENTLICHEN DIENST
  Contro [redacted]
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 30/10/2007
  Reg. gen. 81775 - Reg. part. 24685
  Importo: € 120.000,00
  A favore di CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE- FONSPA-ISTITUTO PER I FININZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE SOCIETA' PER AZIONI
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024
  Reg. gen. 51276 - Reg. part. 37664
  A favore di Donatello SPV srl
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Compatri l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare estimativa ricade nel PRG in zona "A -centro storico" approvato dalla Regione Lazio con delibera del 23.12.1980 N°6787 e come riportato nel piano Particolareggiato del Centro Storico l'edificio risale agli anni 1835 con successive integrazioni e trasformazioni
L'immobile pignorato è sottoposto a Vincolo Paesaggistico: Vincoli Beni Ricognitivi - Bellezze Panoramiche ; Vincoli Beni ricognitivi di legge - protezione dei parchi e delle riserve naturali; Vincoli Beni ricognitivi di Piano - Insediamenti Urbani storici

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Compatri è emerso che trattasi di fabbricato realizzato in epoca remota e comunque ante 1967 ed agli atti comunali è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- DIA protocollata in data 08/08/2000 per diversa distribuzione interna, rifacimenti intonaci, tinteggiatura, rifacimento pavimenti, impianti e cambio infissi. Con allegata una relazione tecnica e planimetrie ante e post operam

- CIL, Comunicazione inizio lavori di manutenzione ordinaria protocollata in data 01/10/2002 per la sostituzione di tegole e tavolato sul tetto di copertura

Rispetto alla DIA presentata ci sono delle difformità distributive interne. Il bagno è più grande, è stato creato un ripostiglio ed eliminata la camera da letto, oltre a modifiche di aperture su muri portanti interni.
(si veda Allegato 18 planimetrie a confronto)
Durante il sopralluogo è emerso che dall'appartamento si accede, tramite scala interna, ad un piano soffitta. Attualmente questo piano è utilizzato dall'esecutata dove sono state create due camera da letto.
La sottoscritta presso l'UTC del Comune di Monte Compatri non ha reperito nessuna informazione riguardo il piano soffitta, però dalle planimetrie catastali precedenti allo stato attuale ha reperito la planimetria del 1940 (ex sub. 4) dove il piano soffitta non era rappresentato, mentre nella planimetria del 1999 compare abbinato al sub 502 il piano soffitta. Dalla planimetria si evince che tale soffitta era sicuramente raggiungibile da una botola presente sul pianerottolo condominiale.
Inoltre nella planimetria del 1940 non era presente il balconcino su Via dell'Archetto, presente invece nella planimetria del 1999, quindi tale elemento strutturale risulta realizzato tra il 1940 e il 1999.
Durante il sopralluogo è emerso che il piano soffitta è utilizzato dalla Sig.ra Reali senza titolo
Per le scale interne di comunicazione tra piano secondo e piano soffitta non si è potuto risalire all'epoca della loro realizzazione.
Inoltre si fa presente che nell'atto di compravendita Notaio G. Tarquini del 01/06/2000 rep 211879 il piano soffitta non viene menzionato.
Pertanto la scala interna dovrà essere chiusa e la zona notte dovrà essere ricreata all'interno dell'appartamento, riposizionando il tramezzo all'interno del soggiorno pranzo, o lasciando tutto aperto come un unico ambiente. In entrambi i casi dovrà essere presentata una SCIA a Sanatoria per le diverse modifiche interne. Inoltre per le aperture su murature portanti si dovrà provvedere ad un accertamento di conformità presso il Genio Civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte in loco non c'è condominio. Le bollette quali acqua e luce sono intestate alla Sig.ra [redacted]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dell'Archettto,31

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al piano secondo del centro storico di Monte Compatri e facente parte di un fabbricato edificato antecedentemente al 1967, probabilmente nel 1835 con successive modifiche. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via dell'Archetto, 31, la strada di accesso e solo pedonale e non raggiungibile in macchina. Entrando dal portone principale del fabbricato si accede ad una scala che porta al piano secondo dove troviamo l'ingresso all'abitazione da un pianerottolo comune ad un altro appartamento. Entrando nell'appartamento si attraversa un disimpegno, di seguito si entra in un unico grande ambiente composto da cucina e soggiorno/pranzo, il tutto illuminato da una finestra e un porta finestra con un balconcino che affaccia su Via dell'Archetto. Passando per un corridoio si accede ad un ripostiglio e un bagno. Nel corridoio è presente una scala che porta al piano sottotetto dove troviamo 2 camere. Il piano sottotetto non risulta pignorato e non risulta di proprietà dell'esecutata, il tutto ben descritto nel paragrafo regolarità edilizia. Attualmente l'immobile si trova in buone condizioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 53, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.000,00

Criteri di stima.
Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; -trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti. Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. –Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.280,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti :

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2024, fascia /zona: Centrale/CENTRO STORICO, Codice zona: B1 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: abitazioni civili, si ha un valore di Abitazioni civili di mercato minimo di €/mq 1.050,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.550,00; e abitazioni di tipo economico di mercato minimo di €/mq 950,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.350,00

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2024 relativamente alle abitazioni si ha un valore in I fascia di mercato €/mq 1.450,00 ed un valore di mercato in II fascia di mercato €/mq 1.100,00

- MERCATO IMMOBILIARE – Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti al centro storico, si ha un valore di mercato di €/mq 750,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.900,00

Parametri formativi del valore di mercato I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Monte Compatri e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali. L'ubicazione zonale, Centro storico di Monte Compatri, privo di posto, connotano l'immobile in termini maggiormente poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente variato, assunto pari a Kz = 0,90
Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesione, il coefficiente è invariato pari a Kc1= 1,00; di rifinitura: le caratteristiche di finitura sono buone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e possono essere trasposte in un coefficiente invariato pari a Kc2 = 1,00; impiantistico: l'impianti quelli per il riscaldamento sono predisposti, il resto presenti, il coefficiente impiantistico può risultare invariato pari a Kc3 = 1,00. L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a Kc 1,00 scaturito da Kc1 x Kc2 x Kc3 = 1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,00
Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile solo a piedi, e l'accesso all'appartamento avviene con una scala unica fino al secondo piano, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente variato, pari a Kf 0,90
Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile non risulta conforme per diversa distribuzione interna, e aperture su muri portanti. Inoltre nell'immobile è presente una scala che porta al piano soffitta non di proprietà. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a Ku 0,75
Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona A centro storico". A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a Kt 1,00
Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni eliminando il piano soffitta si ridurranno molto e poco funzionale, stato per cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a Karck 0,80.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a: K tot 0,49 (Kz x Kc x Kf x Ku x Ktr x K arck) corrispondente a (0,90 x 1,00 x 0,90 x 0,75 x 1,00 x 0,80) = 0,486. Applicando il coefficiente totale Ktot di 0,49 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.280,00 per l'abitazione, si ha: € 1.280,00 x 0,49 = €/mq 627,20= €/mq 627

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - Via dell'Archettto,31	50,45 mq	627,00 €/mq	€ 31.632,15	100,00%	€ 31.632,15
				Valore di stima arrotondato:	€ 31.000,00

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.

Velletri, li 02/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bianchini Monica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo con allegata documentazione consegnata in sede di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Ipocatastale depositata in data 14/10/2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avv. Pietro Costa depositata in data 10/02/2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria all'immobile F. MU. Part. 53 sub. 502(abitazione) in data 12/01/2025
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a [redacted] in data 12/01/2025
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di trascrizione accettazione eredità Trascritta il 22/02/2000, a Roma 2, RP. 4343 RG. 6580
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione compravendita Trascritta il 22/02/2000, a Roma 2, RP. 4345 RG. 6582
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio G. Tarquini del 01/06/2000 rep 211879, Trascritto il 05/06/2000, a Roma 2, RP.22408 RG. 14624
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 500 part.53
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco immobili F.MU part. 53
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. MU Part. 53 sub 502 (abitazione)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. MU Part. 53 sub 4 (abitazione)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. MU Part. 53 sub 502 (abitazione) del 27/04/2000
- ✓ N° 14 Altri allegati - Vecchia Planimetria di accatastamento F. MU Part. 53 sub 502 (abitazione) del 20/12/1999
- ✓ N° 15 Altri allegati - Vecchia Planimetria di accatastamento (soppressa) F. MU Part. 53 sub 4 (abitazione) del 31/01/1940
- ✓ N° 16 Altri allegati - DIA protocollata in data 08/08/2000 con allegata una relazione tecnica, e planimetrie ante e post operam
- ✓ N° 17 Altri allegati - CIL, Comunicazione inizio lavori di manutenzione ordinaria protocollata in data 01/10/2002
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetrie stato attuale a confronto con planimetrie catastali e DIA
- ✓ N° 19 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia oscurata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via dell'Archettto,31
  L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al piano secondo del centro storico di Monte Compatri e facente parte di un fabbricato edificato antecedentemente al 1967, probabilmente nel 1835 con successive modifiche. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via dell'Archetto, 31, la strada di accesso e solo pedonale e non raggiungibile in macchina. Entrando dal portone principale del fabbricato si accede ad una scala che porta al piano secondo dove troviamo l'ingresso all'abitazione da un pianerottolo comune ad un altro appartamento. Entrando nell'appartamento si attraversa un disimpegno, di seguito si entra in un unico grande ambiente composto da cucina e soggiorno/pranzo, il tutto illuminato da una finestra e un porta finestra con un balconcino che affaccia su Via dell'Archetto. Passando per un corridoio si accede ad un ripostiglio e un bagno. Nel corridoio è presente una scala che porta al piano sottotetto dove troviamo 2 camere. Il piano sottotetto non risulta pignorato e non risulta di proprietà dell'esecutata, il tutto ben descritto nel paragrafo regolarità edilizia.

  Attualmente l'immobile si trova in buone condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 53, Sub. 502, Categoria A4

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PRG del Comune di Compatri l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare estimativa ricade nel PRG in zona "A -centro storico" approvato dalla Regione Lazio con delibera del 23.12.1980 N°6787 e come riportato nel piano Particolareggiato del Centro Storico l'edificio risale agli anni 1835 con successive integrazioni e trasformazioni L'immobile pignorato è sottoposto a Vincolo Paesaggistico: Vincoli Beni Ricognitivi - Bellezze Panoramiche ; Vincoli Beni ricognitivi di legge - protezione dei parchi e delle riserve naturali; Vincoli Beni ricognitivi di Piano - Insediamenti Urbani storici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 370/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via dell'Archettto,31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 53, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	50,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in buono stato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al piano secondo del centro storico di Monte Compatri e facente parte di un fabbricato edificato antecedentemente al 1967, probabilmente nel 1835 con successive modifiche. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via dell'Archetto, 31, la strada di accesso e solo pedonale e non raggiungibile in macchina. Entrando dal portone principale del fabbricato si accede ad una scala che porta al piano secondo dove troviamo l'ingresso all'abitazione da un pianerottolo comune ad un altro appartamento. Entrando nell'appartamento si attraversa un disimpegno, di seguito si entra in un unico grande ambiente composto da cucina e soggiorno/pranzo, il tutto illuminato da una finestra e un porta finestra con un balconcino che affaccia su Via dell'Archetto. Passando per un corridoio si accede ad un ripostiglio e un bagno. Nel corridoio è presente una scala che porta al piano sottotetto dove troviamo 2 camere. Il piano sottotetto non risulta pignorato e non risulta di proprietà dell'esecutata, il tutto ben descritto nel paragrafo regolarità edilizia. Attualmente l'immobile si trova in buone condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009