

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico: € 95.200,00	12

In data 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email: antonello.amicone@gmail.com, PEC: a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Località Borgo Santa Maria, Via Giuseppe Mazzini N° 1, piano 1 (Coord. Geografiche: latitudine 42.1528795 longitudine 12.6789429)

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO

I cespiti oggetto della presente procedura E.I. riguardano un appartamento situato al Piano Primo di un fabbricato di maggior consistenza, con destinazione prevalentemente residenziale, dove lo sviluppo verticale avviene lungo tre livelli tra loro sovrapposti (i Piani Terra, Primo e Secondo Sottotetto) raggiungibili dal vano scala interno, di natura comune. L'involucro edilizio appare rivestito esternamente da piastrelle faccia a vista di colore prevalentemente giallo e sormontato da una copertura a falde inclinate. Il corpo di fabbrica è posto in aderenza alla strada di accesso denominata Via Giuseppe Mazzini, dove al civico N° 1 si trova il cancello carrabile che consente di raggiungere prima un'area cortilizia scoperta e poi l'accesso al fabbricato. La zona è caratterizzata prevalentemente da ville e palazzine che si sviluppano lungo diversi assi stradali che compongono il piccolo agglomerato urbano denominato Frazione Borgo Santa Maria (precedentemente località "Baciabove"), sorto su un territorio demaniale di 12 ettari, situato sia a Nord di Roma, alla quale è collegata mediante la Via Salaria, sia a nord del Comune di Montelibretti (Rm) dal quale dista circa 7,00 Km; per estensione territoriale, quest'ultimo fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. La cittadina si sviluppa lungo circa 45,00 Km^q e si trova sulle pendici occidentali dei Monti Sabini, su uno sperone roccioso tra la valle del Tevere e quella del Fosso Carolano.

DATI COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Denominazione: Montelibretti - Provincia: Roma - Codice catastale: F545 - Codice Istat: 058063 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado di urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline della Sabina Meridionale - Zona altimetrica: Collina interna - Altitudine centro: 232 m - Zona climatica: Zona D - Gradi giorno: 1789 - Periodo di accensione: 1° novembre/al 5 aprile - Classificazione sismica al 2015 Zona 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Popolazione residente totale: 604 (dati censimento Istat 2011) - POSIZIONE: Borgo Santa Maria, Montelibretti, Roma - Coordinate Geografiche: latitudine 42.1528795 longitudine 12.6789429.

DESCRIZIONE CESPITE - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cl.1 Con. 5 vani, Sup. 107 m², Re. 464,81 €)

Individuata dalla Categoria Catastale A/2, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale e funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo un unico livello che insieme al vano scala occupano la superficie dell'intero Piano Primo. Il cespite in oggetto presenta una consistenza catastale di 5 vani ed una superficie totale 107 m², escluse aree scoperte 102 m². La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti:

PIANO PRIMO ingresso, ampio soggiorno con piccola cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e tre balconi a livello, collegati due al soggiorno ed il terzo alla camera di dimensioni maggiori.

Le varie stanze dell'immobile si presentano rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari, i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione di varie forme e colore, le pareti del bagno e dell'angolo cottura (piccola cucina a vista) sono parzialmente ricoperte da piastrelle. E' presente un rivestimento in piastrelle di vetro accostate tra loro ed incollate lungo alcune pareti della zona giorno. Sono presenti infissi e persiane metalliche. Il cespite necessita di piccoli interventi manutenzione ordinaria.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

L'impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti.

L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati dalla caldaia.

L'impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione.

L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna.

L'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso.

Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze funzionanti. I certificati di conformità non sono stati reperiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

SOPRALLUOGO

In data 23/05/2024 veniva regolarmente effettuato l'accesso presso i luoghi di causa, alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e del debitore; in tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Località Borgo Santa Maria, Via Giuseppe Mazzini N° 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Gli intestatari del bene hanno contratto matrimonio nelle

**** Omissis ****.

CERTIFICATO DI RESIDENZA

Gli intestatari del bene vi risiedono.

ATTO DI PROVENIENZA

Il bene, oggetto di pignoramento immobiliare, è pervenuto ai due soggetti esecutati i signori **** Omissis **** ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** di Monterotondo (RM) in data 24/07/2006 Rep.N° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data da potere di **** Omissis ****

CONFINI

Bene N° 1 – APPARTAMENTO, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Piano Primo, Sub 501

A NORD con: Distacco con Via Giuseppe Mazzini e particella 679.

A SUD con: Distacco con la corte alla medesima particella 135.

Ad EST con: Distacco con gli immobili alla particella 1147.

Ad OVEST con: Distacco con la corte alla medesima particella 135.

Salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	90,00 mq	105,50 mq	1	105,50 mq	2,95 m	Primo
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Balcone con affaccio su Via G. Mazzini	8,80 mq	9,50 mq	30 % fino a 25 mq; al 10% l'eccedenza	2,85 mq	0,00 m	Primo
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Balcone orientato ad Est	2,10 mq	2,40 mq	30 % fino a 25 mq; al 10% l'eccedenza	0,72 mq	0,00 m	Primo
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Balcone con affaccio ad Ovest PRIMO	3,90 mq	4,20 mq	30 % fino a 25 mq; al 10% l'eccedenza	1,26 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				110,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 05/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0220
Dal 10/12/1997 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 137 Categoria F3
Dal 05/08/1998 al 08/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 135 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0218
Dal 24/07/2006 al 01/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 135, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 464,81 Piano 1 Graffato NO

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 25/06/1998 in atti dal 27/05/1999 rettifica classamento DOCFA n. M05352.2/1998
- VARIAZIONE del 25/06/1998 in atti dal 30/06/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti in corso di costruzione (n. M05352.1/1998)
- COSTITUZIONE del 20/02/1987 in atti dal 23/06/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 11704/1987)

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI

Non sono presenti B.C.N.C.

Non è presente l'Elaborato Planimetrico del fabbricato.

Non è presente la sagoma del fabbricato all'interno dell'Estratto di Mappa (adempimento che resta a carico di tutti i condomini).

Il fabbricato sembrerebbe insistere, oltre che sulla particella **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	135	501		A2	1	5 vani	Totale 107 m ² escluse aree scoperte 102 m ² mq	464,81 €	1	NO

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia, verso la metà degli anni 70°, sulle allora particelle 679, 625, 627 e 673.

DIFFORMITA' RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla "graficizzazione" ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- Diversa posizione e dimensione dei vani murari prospettici.
- Piccole difformità grafiche rappresentative, di lieve entità.
- Diversa conformazione dei balconi.
- La cucina ed il disimpegno sono sprovvisti di porte di accesso.

Dette difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate.

Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato in sede di stima.

PRECISAZIONI

- L'accesso all'immobile avviene mediante l'attraversamento di un cancello in ferro, posto in aderenza a Via Giuseppe Mazzini e contraddistinto dal civico N° 1, da dove diparte un'area (cortile pavimentato) che conduce all'ingresso del fabbricato.
- La sagoma del fabbricato non risulta inserita nell'Estratto di Mappa.
- L'elaborato Planimetrico non è presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Territorio.
- Non sono stati individuati B.C.N.C. tra i subalterni assegnati alle unità presenti nel fabbricato.
- L'area su cui sorge il fabbricato è stata di proprietà demaniale fino al **** Omissis ****, giorno in cui una più ampia superficie è stata trasferita al Comune di Montelibretti.
- Il bene non è inserito in un condominio costituito, le spese comuni vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari condomini.
- Vi è coincidenza tra gli immobili gravati da ipoteca (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO) e quelli gravati da pignoramento immobiliare.
- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- La vendita non è soggetta ad IVA, gli esecutati sono due soggetti fisici.
- Il cespite è risultato occupato dai debitori, ivi residenti.
- L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato reperito.
- L'Unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito, in assenza di Licenza Edilizia verso la metà degli anni 70°.
- In data **** Omissis **** il Comune di Montelibretti ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria.
- Sono presenti alcune irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali, regolarizzabili.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite è apparso:

- Frazionato, ultimato, rifinito, arredato e funzionale al suo scopo.
- Necessita di interventi di manutenzione ordinaria.
- Non risulta di recente ristrutturazione.
- Sono presenti infiltrazioni.

Versa complessivamente in normali condizioni di manutenzione e d'uso.

Il debitore, in sede di accesso, ha rilevato la presenza di perdite idrauliche nel bagno e muffa diffusa proveniente dal Piano Superiore.

PARTI COMUNI

Il cespite per conformazione e per posizione all'interno del fabbricato, presenta:

- Porzioni strutturali in comune con le unità ad esso aderenti.
- L'accesso al fabbricato consente il raggiungimento del vano scala.
- Un accesso è direttamente collegato all'area esterna comunicante con Via G. Mazzini.
- L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo posto nel corpo scala.

Oltre le componenti impiantistiche presenti nelle porzioni comuni.

Non è presente il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per come verificato in sede di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Montelibretti, non sono stati individuati pesi, vincoli e gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte integrante, si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e sottotetto ed è caratterizzato da:

ESPOSIZIONE: vani murari presenti su tutti e quattro i lati dell'abitazione.

ALTEZZA INTERNA UTILE: 2.95 ml

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE: muratura ed un pilastro in c.a. e con elementi portanti verticali (Travi e solaio)

FONDAZIONI: realizzata con muratura a sacco ed un plinto in c.a. su terreno compatto.

SOLAI: realizzati in struttura mista in c.a. e laterizio.

SCALE: in conglomerato cementizio armato.

COPERTURA: a tetto con falde inclinate

BACONI ED AGGETTI: eseguiti in soletta in c.a. alleggerita

PARETI ESTERNE: il fabbricato è rivestito in cortina e presenta un basamento in pietra.

PARETI INTERNE: intonaco.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: tutti gli ambienti interni presentano pavimenti in gress.

INFISSI: provvisti di persiane metalliche sul lato esterno.

POSTO AUTO: non presente.

SOFFITTE, CANTINE ED AREE PERTINENZIALI: non presenti.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: potrebbero essere presenti elementi, connessioni o raccordi tra gli impianti dell'immobile in oggetto e quelli delle altre unità immobiliari presenti.

PIANI INTERO MANUFATTI: tre livelli fuori terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il compendio pignorato risulta nel possesso dei debitori come da certificati di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/10/1981 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI

19/12/1997		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Intendenza di Finanza per il Demanio dello Stato	29/10/1981	24968	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	06/03/1986	7486	5754
		Registrazione			
Dal 10/12/1997 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Giuliana di Roma	10/12/1997	2305	274
		Trascrizione			
Dal 24/07/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/12/1997	40269	25758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Pietro Francesco di Monterotondo (RM)	24/07/2006	43686	23158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	26/07/2006	50550	30074
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio, ("Catasto" e "Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II"), presso il Comune di Montelibretti e presso la Direzione del Demanio (servizi territoriali) è emerso che, risulta rispettata la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

In quanto è stato reperito l'atto in forma pubblica amministrativa a Rogito del dott. **** Omissis ****, primo dirigente, stipulato presso l'intendenza di Finanza di Roma il **** Omissis **** e trascritto presso i Pubblici Registri di Roma II in data **** Omissis **** al Registro Generale **** Omissis **** Registro Particolare **** Omissis ****.

Mediante il quale il Comune di Montelibretti, nella persona del Sindaco pro tempore **** Omissis ****, acquista il lotto, censito alla ditta "DEMANIO DELLO STATO" (Ministero delle finanze delle Finanze, Direzione Generale del Demanio), partita **** Omissis ****, della superficie complessiva di ha 11.95.44 con R.D. di **** Omissis ****, ed identificato alle particelle che vanno dalla **** Omissis **** comprese quelle al foglio **** Omissis ****, escluse le particelle **** Omissis ****. In data **** Omissis **** il Comune di Montelibretti (Rm) vende ai precedenti proprietari, la superficie di terreno, all'interno della quale insiste l'appartamento facente parte del fabbricato su di essa edificato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 26/07/2006
Reg. gen. 50551 - Reg. part. 13193
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 4,24 %
Rogante: Notaio Di Pietro Francesco di Monterotondo (RM)
Data: 26/07/2006
N° repertorio: 43687
N° raccolta: 23159
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/06/2023

Reg. gen. 34376 - Reg. part. 24246

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Zona di Recupero "Borgo S. Maria"

PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in:

TAVOLA A Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

TAVOLA B Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR

TAVOLA B Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

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.

In sede di accesso agli atti amministrativi, l'istruttore tecnico preposto del Comune di Montelibretti (Rm), a fronte delle richieste inviate a mezzo email Pec Prot. **** Omissis **** forniva copia della seguente documentazione relativa al Fabbricato di maggior consistenza situato in Via G. Mazzini N° 1:

- Il Corpo di fabbrica è stato realizzato sulle allora particelle 679,625,627 e 673 in assenza di Licenza Edilizia.

- La costruzione risale alla meta dell'anno 1975.

- In data **** Omissis **** il Sig. **** Omissis **** presentava al Comune di Montelibretti la domanda di sanatoria per opere abusive riguardanti la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

- In data **** Omissis **** Sig. **** Omissis **** trasmetteva al suddetto Comune la documentazione mancante necessaria alla definizione del condono edilizio Prot. N° **** Omissis ****

In data **** Omissis **** il Comune di Montelibretti rilasciava giusta Concessione Edilizia in Sanatoria.

- E' presente il Certificato di idoneità Statica del **** Omissis ****

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

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.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali posti a corredo della Concessione Edilizia n 237/05 e dalla planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo è emerso che quest'ultima differisce per i seguenti motivi:

- Difformità di lieve entità riguardanti la distribuzione degli spazi interni.
- Diversa conformazione, dimensione e posizione dei vani murari.
- Diversa conformazione dei balconi; il balcone N° 2 (Rif. allegato rilievo stato dei luoghi) è apparso più stretto e più lungo.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Sarà necessario, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelibretti (Rm) un giusto titolo edilizio amministrativo in sanatoria per come previsto dal D.P.R. 380/01, dalle successive modifiche e dal Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024) il tutto nel rispetto dei vincoli esistenti. La pratica dovrà riguardare le modifiche alla distribuzione interna ed alla conformazione dei vani murari, oltre ad accertare la reale conformazione dei balconi.

I costi da sostenere per regolarizzare le difformità indicate sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I cespiti non sono ricompresi in condominio.

I costi concernenti la pulizia delle scale, l'illuminazione delle parti comuni e le spese che interessano i vari proprietari degli immobili, ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza, vengono ripartite in maniera bonaria tra loro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale,

valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: MONTELIBRETTI, Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE/Borgo Santa Maria/Piazza Palmiro Togliatti Codice zona: E1, Microzona: 1, Microzona Catastale n: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Abitazioni civili in stato normale pari a 1.025,00 €/mq (850,00/1.200,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di Gennaio 2025, nel Comune di MONTELIBRETTI(Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.000,00 €/mq (900,00/1.100,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di MONTELIBRETTI (Rm) in Zona Espansione Borgo Santa Maria Piazza Palmiro Togliatti relativamente ad abitazioni in stabili di 1° fascia è emerso che viene attribuito un valore medio pari a 1.057,00 €/mq (867,00 e 1.246,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (C63 Montelibretti) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/EST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di MONTELIBRETTI - C63.; per le Abitazioni in Prima Fascia viene attribuito un valore pari a 950,00€/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a: ABITAZIONI: 1.008,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Località Borgo Santa Maria, Via Giuseppe Mazzini N° 1, piano 1

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO I cespiti oggetto della presente procedura E.I. riguardano un appartamento situato al Piano Primo di un fabbricato di maggior consistenza, con destinazione prevalentemente residenziale, dove lo sviluppo verticale avviene lungo tre livelli tra loro sovrapposti (i Piani Terra, Primo e Secondo Sottotetto) raggiungibili dal vano scala interno, di natura comune. L'involucro edilizio appare rivestito esternamente da piastrelle faccia a vista di colore prevalentemente giallo e sormontato da una copertura a falde inclinate. Il corpo di fabbrica è posto in aderenza alla strada di accesso denominata Via Giuseppe Mazzini, dove al civico N° 1 si trova il cancello carrabile che consente di raggiungere prima un'area cortilizia scoperta e poi l'accesso al fabbricato. La zona è caratterizzata prevalentemente da ville e palazzine che si sviluppano lungo diversi assi stradali che compongono il piccolo agglomerato urbano denominato Frazione Borgo Santa Maria (precedentemente località "Baciabove"), sorto su un territorio demaniale di 12 ettari, situato sia a Nord di Roma, alla quale è collegata mediante la Via Salaria, sia a nord del Comune di Montelibretti (Rm) dal quale dista circa 7,00 Km; per estensione territoriale, quest'ultimo fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. La cittadina si sviluppa lungo circa 45,00 Km² e si trova sulle pendici occidentali dei Monti Sabini, su uno sperone roccioso tra la valle del Tevere e quella del Fosso Carolano. DATI COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Denominazione: Montelibretti - Provincia: Roma - Codice catastale: F545 - Codice Istat: 058063 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado di urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline della Sabina Meridionale - Zona altimetrica: Collina interna - Altitudine centro: 232 m - Zona climatica: Zona D - Gradi giorno: 1789 - Periodo di accensione: 1° novembre/al 5 aprile - Classificazione sismica al 2015 Zona 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Popolazione residente totale: 604 (dati censimento Istat 2011) - POSIZIONE: Borgo Santa Maria, Montelibretti, Roma - Coordinate Geografiche: latitudine 42.1528795 longitudine

12.6789429. DESCRIZIONE CESPITE - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cl.1 Con. 5 vani, Sup. 107 m², Re. 464,81 €) Individuata dalla Categoria Catastale A/2, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale e funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo un unico livello che insieme al vano scala occupano la superficie dell'intero Piano Primo. Il cespite in oggetto presenta una consistenza catastale di 5 vani ed una superficie totale 107 m², escluse aree scoperte 102 m². La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti: PIANO PRIMO ingresso, ampio soggiorno con piccola cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e tre balconi a livello, collegati due al soggiorno ed il terzo alla camera di dimensioni maggiori. Le varie stanze dell'immobile si presentano rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari, i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione di varie forme e colore, le pareti del bagno e dell'angolo cottura (piccola cucina a vista) sono parzialmente ricoperte da piastrelle. E' presente un rivestimento in piastrelle di vetro accostate tra loro ed incollate lungo alcune pareti della zona giorno. Sono presenti infissi e persiane metalliche. Il cespite necessita di piccoli interventi manutenzione ordinaria.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati dalla caldaia. L'impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze funzionanti. I certificati di conformità non sono stati reperiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 135, Sub. 501, Categoria A2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 111.212,64

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelibretti (RM) - Località Borgo Santa Maria, Via Giuseppe Mazzini N° 1, piano 1	110,33 mq	1.008,00 €/mq	€ 111.212,64	100,00%	€ 111.212,64
Valore di stima:					€ 111.212,64

Valore di stima: € 111.212,64

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la "Pratica Edilizia in Sanatoria" da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelibretti (Rm) da parte di un professionista	4500,00	€
Costi per la regolarizzazione Catastale mediante la presentazione della planimetria aggiornata con software DOCFA	400,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 95.200,00 per arrotondamento

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 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2 Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Verbal di accesso del 23.05.2024
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Certificato di Residenza e Certificato di Stato Civile dei soggetti eseguiti
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Planimetria Catastale e Visure Catastali Storiche NCEU e NCT
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 220.23 _NOTA atto di Compravendita del **** Omissis **** _Acquisto in favore del Comune di Montelibretti
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 220.23 _TITOLO e NOTA atto di Compravendita del **** Omissis **** _primo passaggio di proprietà antecedente il ventennio
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'atto di Compravendita del **** Omissis **** _PROVENIENZA
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE formalità pregiudizievoli gravanti oltre la relazione notarile
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 220.23 _Ispezioni Ipotecarie immobili e soggetti coinvolti
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_ Concessione Edilizia in Sanatoria **** Omissis **** e Certificato di Collaudo Statico
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Rilievo metrico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_ Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 13. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Perizia dell'Esperto versione per la privacy
- ✓ All. 14. EI RGEI 220.23 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto alle parti