



TRIBUNALE DI VELLETRI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****





SOMMARIO



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.147,50.....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19





INCARICO



All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosl@hotmail.com, PEC francesco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 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 Casilina, 658 loc.tà Laghetto-Pantano, edificio 7, scala B, interno 4, piano T-S1



DESCRIZIONE



Appartamento sito in Comune di Monte Compatri, in Via Casilina, 658, loc.tà Laghetto-Pantano sc.B, Interno 4, Piani T-S1 (appartamento), con annesso locale box la P.S1 e posto auto esterno al P.T., in Catasto al Foglio 9, Particella 561 sub 8 graffato 14 (appartamento e locale cantina P.T.-S1), Categoria A/2, cl.2 vani 3,5 R.C. € 379,60, sub 21 (box) Categoria C/6, cl.2 mq.31,00 R.C. € 88,06, sub 2 (post auto) Categoria C/6, cl.1 mq.15,00 R.C. € 36,41.

Quanto in oggetto è parte di fabbricato di maggiore consistenza inserito all'interno di area residenziale, lottizzazione PANTANO.

Il tutto intestato a **** Omissis ****, per 1/1 del diritto di proprietà.

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.

INDICAZIONI STRADALI

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Comune di Monte Compatri, e precisamente in via via Casilina, 658, già km. 20.600, loc.tà Laghetto-Pantano.

Dalla SS 217 "via dei Laghi" si svolta a destra in via Pratonì del Vivaro SP 18C, fino ad immettersi su via Tuscolana direzione Frascati. Percorsi circa km. 1,5 si svolta sulla destra in direzione di Rocca Priora, per poi immettersi in via Montagna Spaccata e proseguire in via della Faeta fino a raggiungere la SP 216 "via Maremmana". Proseguendo in direzione Colonna-Roma, si arriva a immettersi sulla S.S. Casilina (direzione Roma), dove percorsi km.6,00 circa, sul lato sinistro al civico 658 di via Casilina è ubicato l'ingresso carrabile e pedonale del compendio immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto della presente.

LOTTO UNICO





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Casilina, 658 loc.tà Laghetto-Pantano, edificio 7, scala B, interno 4, piano T-S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

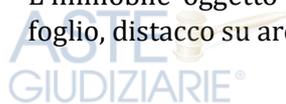
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile oggetto della presente esecuzione confina con vano scala, interno 5, proprietà p.lla 295 stesso foglio, distacco su area condominiale strada di lottizzazione, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,70 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	T
Giardino-corte	200,00 mq	200,00 mq	0,05	10,00 mq	0,00 m	T
Cantina	50,50 mq	54,90 mq	0,50	27,45 mq	2,60 m	S1
Box	31,00 mq	33,00 mq	0,60	19,80 mq	2,60 m	S1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,75 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazze e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2003 al 02/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 561, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31,00 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 88,06 Piano S1
Dal 30/04/2003 al 02/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 561, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 36,41 Piano T
Dal 30/04/2003 al 02/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 561, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 37,60 Piano T-S1 Graffato 14
Dal 02/03/2004 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 561, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 36,41 Piano T
Dal 02/03/2004 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 561, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 379,60 Piano T-S1 Graffato 14
Dal 02/03/2004 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 561, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31,00 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 88,06 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale e precisamente nella persona di **** Omissis ****, per il diritto di proprietà pari ad 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	561	8		A2	2	3,5 vani		379,6 €	T-S1	14

9	561	21		C6	2	31,00	33,00 mq	88,06 €	S1	
9	561	2		C6	1	15,00	15,00 mq	36,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 04.11.2024 è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme allo stato catastale per le difformità di seguito riportate:

1) al piano terra ampliamento di superficie e volume lati nord ed ovest del fabbricato con la realizzazione di due ambienti, diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura dell'accesso all'abitazione ricadente nel vano scala, realizzazione di piscina interrata nella corte giardino, realizzazione di accesso pedonale lato est lotto;

2) al piano seminterrato incremento della superficie del locale cantina attraverso l'accorpamento degli spazi intercapedine, occupazione di ambiente cantina-box di proprietà dell'int.7, diversa distribuzione degli spazi, uso degli ambienti diverso dalla loro destinazione (superfici non residenziali adibite a superfici abitative).

Alla luce delle difformità riscontrate si fa presente che non si procederà alle variazioni catastali in quanto trattasi di interventi non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di ripristino in legittimazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Come rilevato in sede di sopralluogo del 04.11.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata insieme al proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'immobile risulta essere in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di fabbricato di maggiore consistenza in condominio non costituito. Inoltre è parte di Super Condominio relativo a tutto il compendio immobiliare, il cui Amm.re è il Sig.**** Omissis ****.

Pertanto le parti comuni sono l'area circostante di accesso, il vano scala, rampa di accesso all'autorimessa e spazi di manovra, cancelli carrabile e pedonale di ingresso alla lottizzazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Monte Compatri, in sede di accesso agli atti non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: ottimo stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;
 FONDAZIONI: in c.a. travi rovesce;
 ESPOSIZIONE: Ovest;
 ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,70-2,60; STRUTTURE VERTICALI: in c.a.;
 SOLAI: in Cemento armato e laterizi;
 OPERTURA: a tetto;
 PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate, interne intonacate e tinteggiate;
 PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gress porcellanato di vario genere; INFISSI: legno doppio vetro 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portone d'ingresso, grate in ferro, persiane;
 IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico rispondente alle normative vigenti(CEI 64 8);
 IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla condotta comunale;
 IMPIANTO TERMICO: presenza di caldaia con pot. utile 24 kw, elementi a parete da 90 w, l'adduzione avviene per il mezzo di metano, presenza di fancoil al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come rilevato in sede di sopralluogo del 04.11.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte eseguita insieme al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corsi Bernardino	02/03/2004	35048	14294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma 2	04/03/2004	10977	7033
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.

Con l'atto di cui sopra il sig. **** Omissis **** acquisiva dalla società **** Omissis ****, società costruttrice il compendio immobiliare, il diritto di proprietà delle unità immobiliari assoggettate all'espropriazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 29/11/2010
Reg. gen. 68802 - Reg. part. 16211
Importo: € 459.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 255.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 03/09/2024
Reg. gen. 47998 - Reg. part. 35500
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. 6787 del 23.12.1980, pubblicata sul B.U.R.L., l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, risulta destinata a Zona C sottozona C4 Espansione, aree destinate alla residenza ed all'artigianato in località Pantano da attuarsi mediante Piano Particolareggiato con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,60 mc./mq., art. 6 N.T.A. di P.R.G. Per quanto sopra, le norme di piano rimandano per l'edificazione al P.P. Pantano, approvato con D.C.C. n.20 del 20.02.1995, che ha reso esecutiva l'edificazione diretta dei lotti presenti nel planovolumetrico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è stato realizzato, come da documentazione allegata, in forza di P.di C.n.3/1999 rilasciato in data 16.03.1999, e successiva variante P.di C.n.32/2005 del 04.05.2005 rilasciata dal Comune di Monte Compatri alla [REDACTED] per la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, Lotto B 7. Non risulta, dalla documentazione in atti, che sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato in data 04.11.2024 è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme allo stato di legittimazione urbanistica di cui sopra per le difformità di seguito riportate:

- 1) al piano terra ampliamento di superficie e volume lati nord ed ovest del fabbricato con la realizzazione di due ambienti, diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura dell'accesso all'abitazione ricadente nel vano scala, realizzazione di piscina interrata nella corte giardino, realizzazione di accesso pedonale lato est lotto;
- 2) al piano seminterrato incremento della superficie del locale cantina attraverso l'accorpamento degli spazi intercapedine, occupazione di ambiente cantina-box di proprietà dell'int.7, diversa distribuzione degli spazi, uso degli ambienti diverso dalla loro destinazione (superfici non residenziali adibite a superfici abitative).

Alla luce delle difformità riscontrate si fa presente che, fatta eccezione per le diverse distribuzioni interne per le quali potrà procedersi con C.I.L.A. in sanatoria e relativa variazione catastale, gli ulteriori abusi, trattandosi di interventi non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 (ampliamento superficie e volume piano terra, realizzazione di piscina interrata, aumento superficie locale cantina e diverso uso degli ambienti), saranno oggetto di ripristino in legittimazione urbanistica.

I relativi costi verranno detratti dall'importo di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione effettuata via mail, e che si allega alla presente, dall'Amministrazione del Super Condominio, alla data del 30.09.2024 la parte eseguita risulta in regola con i pagamenti del Super Condominio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Casilina, 658 loc.tà Laghetto-Pantano, edificio 7, scala B, interno 4, piano T-S1

Appartamento sito in Comune di Monte Compatri, in Via Casilina, 658, loc.tà Laghetto-Pantano sc.B, Interno 4, Piani T-S1 (appartamento), con annesso locale box la P.S1 e posto auto esterno al P.T., in Catasto al Foglio 9, Particella 561 sub 8 graffato 14 (appartamento e locale cantina P.T.-S1), Categoria A/2, cl.2 vani 3,5 R.C. € 379,60, sub 21 (box) Categoria C/6, cl.2 mq.31,00 R.C. € 88,06, sub 2 (post auto) Categoria C/6, cl.1 mq.15,00 R.C. € 36,41. Quanto in oggetto è parte di fabbricato di maggiore consistenza inserito all'interno di area residenziale, lottizzazione PANTANO. Il tutto intestato a **** Omissis ****, per 1/1 del diritto di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 561, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 14 - Fg. 9, Part. 561, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 561, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 157.567,50

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Monte Compatri(Rm), località Laghetto-Pantano, via Casilina, 658, Ed.B int.4.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare).

Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato plurifamiliare con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di

media-piccola ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la zona Suburbana/PANTANO-LAGHETTO-S.MARIA (dati del I semestre 2024), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.200,00/mq. ad un massimo di € 1.800,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.500,00/mq.).

BORSINO IMMOBILIARE ZONA RURPERIFERICA PANTANO-LAGHETTO-S.MARI (Periferia NOVEMBRE 2024)

Abitazioni in stabili di fascia media (Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità media di zona) in buono stato con valori aggiornati a Ottobre 2024 che vanno da un minimo di € 1.299,00/mq. ad un massimo di € 1.659,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.374,00 €/m).

IMMOBILIARE

A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.565 al metro quadro, con un aumento del 12,35% rispetto a Ottobre 2023 (1.393 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monte Compatri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 1.593 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.301 al metro quadro.

A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,57 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 3,71% rispetto a Ottobre 2023 (€ 8,90 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monte Compatri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di € 10,81 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.365,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con

l'andamento di mercato. Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emaneazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it.

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Il valore medio ponderale ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.451,00.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficienti per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche posizionali +2 %, Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) -5 %, Caratteristiche di funzionalità globale +0 % Certificazione Impianti +0 %

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.451,00 x (+2%) x (-5%) x 1.00 x 1.00 = €/mq 1.407,47. Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq. 1.410,00.

Per quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.410,00/mq. Valore dell'immobile: Superficie Convenzionale (mq x Valore di mercato) (€/mq) = 111,75 mq x 1.410,00 €/mq = € 157.567,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - via Casilina, 658 loc.tà Laghetto- Pantano, edificio 7,	111,75 mq	1.410,00 €/mq	€ 157.567,50	100,00%	€ 157.567,50

scala B, interno 4, piano T-S1					
					Valore di stima: € 157.567,50

Valore di stima: € 157.567,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Interventi di demolizione in ripristino stato legittimazione urbanistica, compresi oneri trasporto e conferimento materiali di risulta a discarica	30420,00	€
Opere manutenzione straordinaria di finitura post demolizioni al P.T., ripristino delle superfici e destinazioni al P.S1	11000,00	€

Valore finale di stima: € 111.147,50

Le detrazioni vengono applicate in ragione degli oneri da sostenere per la C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, pratica e sanzioni, relativa alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna, e per gli interventi di ripristino dello stato di legittimazione edilizia come da P.di C. n.32/2005 (variante), mediante demolizione dei volumi abusivi al piano terra, demolizione della piscina interrata, realizzazione delle tramezzature al piano seminterrato per il ripristino delle intercapedini, del locale box e della porzione di superficie occupate appartenenti all'int.7. Nei costi di ripristino, oltre alla demolizione, viene conteggiato trasporto e conferimento dei materiali di risulta presso pubblica discarica, sistemazione pavimentazione esterna area piscina, opere di manutenzione straordinaria di finitura post demolizioni, interventi di ripristino al piano seminterrato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal sopralluogo effettuato in data 04.11.2024.2024 è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme allo stato di legittimazione urbanistica di cui sopra per le difformità di seguito riportate:

- 1) al piano terra ampliamento di superficie e volume lati nord ed ovest del fabbricato con la realizzazione di due ambienti, diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura dell'accesso all'abitazione ricadente nel vano scala, realizzazione di piscina interrata nella corte giardino, realizzazione di accesso pedonale lato est lotto;
- 2) al piano seminterrato incremento della superficie del locale cantina attraverso l'accorpamento degli spazi intercapedine, occupazione di ambiente cantina-box di proprietà dell'int.7, diversa distribuzione degli spazi, uso degli ambienti diverso dalla loro destinazione (superfici non residenziali adibite a superfici abitative).

Alla luce delle difformità riscontrate si fa presente che, fatta eccezione per le diverse distribuzioni interne per le quali potrà procedersi con C.I.L.A. in sanatoria e relativa variazione catastale, gli ulteriori abusi, trattandosi di interventi non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 (ampliamento superficie e volume piano terra, realizzazione di piscina interrata, aumento superficie locale cantina e diverso uso degli ambienti), saranno oggetto di ripristino in legittimazione urbanistica.



I relativi costi verranno detratti dall'importo di stima finale.



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 14/11/2024



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Decreto di Nomina CTU RGE 352_2024
- ✓ Altri allegati - Accettazione incarico CTU telematica RGE 352_2024
- ✓ Concessione edilizia - Richiesta di accesso agli atti Settore V_pec_prot.
- ✓ Concessione edilizia - Diritti accesso atti
- ✓ Concessione edilizia - P.di C.n.3_1999
- ✓ Concessione edilizia - P.di C.n.32_2005 Variante
- ✓ Concessione edilizia - Progetto variante P.di C.n.32_2005
- ✓ Concessione edilizia - C.F.L.
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione allo scarico
- ✓ Visure e schede catastali - elab. planimetrico 2003 originario
- ✓ Estratti di mappa - estratto mappa
- ✓ Planimetrie catastali - PLN_sub 2 posto auto
- ✓ Planimetrie catastali - PLN_sub 8_14 abitazione_cantina
- ✓ Planimetrie catastali - PLN_sub 21 box
- ✓ Visure e schede catastali - visura per soggetto
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - PRG - Territorio Nord
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - PRG progetto preliminare variante



- ✓ Certificato destinazione urbanistica - P.P. Pantano Destinazioni d'uso
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - P.P. Pantano Planovolumetrico
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - N.T.A. PRG - tabella
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - N.T.A. PRG
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - N.T.A. P.P. Pantano
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato_rilevato
- ✓ Foto - Relazione fotografica RGE 352_2024
- ✓ Altri allegati - Calcolo_coefficiente_di_merito_immobili
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - MCA LETTERATURA TECNICA
- ✓ Altri allegati - OMI
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Mercato immobiliare Monte Compatri - Immobiliare.it
- ✓ Altri allegati - ordine_valore_normale RGE 352_2024
- ✓ Altri allegati - mail situazione contabile condominiale Di Ciommo
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.L.vo 196_03 formato privacy
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Invio relazione parte eseguita RR
- ✓ Altri allegati - pec invio elaborato peritale creditore procedente
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione RGE 352_2024



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Casilina, 658 loc.tà Laghetto-Pantano, edificio 7, scala B, interno 4, piano T-S1
 Appartamento sito in Comune di Monte Compatri, in Via Casilina, 658, loc.tà Laghetto-Pantano sc.B, Interno 4, Piani T-S1 (appartamento), con annesso locale box la P.S1 e posto auto esterno al P.T., in Catasto al Foglio 9, Particella 561 sub 8 graffato 14 (appartamento e locale cantina P.T.-S1), Categoria A/2, cl.2 vani 3,5 R.C. € 379,60, sub 21 (box) Categoria C/6, cl.2 mq.31,00 R.C. € 88,06, sub 2 (post auto) Categoria C/6, cl.1 mq.15,00 R.C. € 36,41. Quanto in oggetto è parte di fabbricato di maggiore consistenza inserito all'interno di area residenziale, lottizzazione PANTANO. Il tutto intestato a **** Omissis ****, per 1/1 del diritto di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 561, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 14 - Fg. 9, Part. 561, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 561, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. 6787 del 23.12.1980, pubblicata sul B.U.R.L., l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, risulta destinata a Zona C sottozona C4 Espansione, aree destinate alla residenza ed all'artigianato in località Pantano da attuarsi mediante Piano Particolareggiato con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,60 mc./mq., art. 6 N.T.A. di P.R.G. Per quanto sopra, le norme di piano rimandano per l'edificazione al P.P. Pantano, approvato con D.C.C. n.20 del 20.02.1995, che ha reso esecutiva l'edificazione diretta dei lotti presenti nel planovolumetrico.

Prezzo base d'asta: € 111.147,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.147,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - via Casilina, 658 loc.tà Laghetto-Pantano, edificio 7, scala B, interno 4, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 561, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 14 - Fg. 9, Part. 561, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 561, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	111,75 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'immobile risulta essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito in Comune di Monte Compatri, in Via Casilina, 658, loc.tà Laghetto-Pantano sc.B, Interno 4, Piani T-S1 (appartamento), con annesso locale box la P.S1 e posto auto esterno al P.T., in Catasto al Foglio 9, Particella 561 sub 8 graffato 14 (appartamento e locale cantina P.T.-S1), Categoria A/2, cl.2 vani 3,5 R.C. € 379,60, sub 21 (box) Categoria C/6, cl.2 mq.31,00 R.C. € 88,06, sub 2 (post auto) Categoria C/6, cl.1 mq.15,00 R.C. € 36,41. Quanto in oggetto è parte di fabbricato di maggiore consistenza inserito all'interno di area residenziale, lottizzazione PANTANO. Il tutto intestato a **** Omissis ****, per 1/1 del diritto di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come rilevato in sede di sopralluogo del 04.11.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte eseguita insieme al proprio nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 29/11/2010
Reg. gen. 68802 - Reg. part. 16211
Importo: € 459.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 255.000,00



- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 03/09/2024
Reg. gen. 47998 - Reg. part. 35500
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

