

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 455/2022 R.G.Es.

*Parte Procedente*

[REDACTED]

*Esecutato*

[REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Viale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Intervenuti*

NESSUNO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico COLOGNESI

**APPARTAMENTO**

ub. n. [REDACTED] 34



[REDACTED]

Rinviata al
<b>12.09.2023</b>
<b>07.11.2023</b>

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **455/2022** del R.G.E.

## SOMMARIO

Incarico .....	.....
Procedura promossa da .....	contro.....
Creditori intervenuti .....	.....
Comproprietari .....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini .....	.....
Consistenza alla data del sopralluogo.....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali .....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali .....	.....
Stima sintetica e stima analitica / Formazione lotti .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Elenco allegati .....	.....
<b>Lotto n. Unico</b> .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/2022 del R.G.E.....	.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICHI

- ❖ In data 08.03.2023, la sottoscritta **Arch. Campagna Anna Maria**, con studio in Via S. Agostino la Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email [annama.campagna@gmail.com](mailto:annama.campagna@gmail.com), PEC [am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it), cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c. e in data 19.03.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A):

### APPARTAMENTO

sito in Monte Compatri (RM) in Viale Cavour n. 74 Piano S2  
distinto nel NCEU al Fg. 22 Part. 514 Sub 24 Categ. A/2

- ❖ In data 08.03.2023 veniva nominato quale custode della procedura l'**Avv. Cinzia De Paolis** del Foro di Velletri, con studio in Velletri Piazza Mazzini 27 - email: [c.depaolis@studiolegalemdp.it](mailto:c.depaolis@studiolegalemdp.it) e in data 09.03.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento (Vedasi All. 1B).

## PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE] (cod. fisc. XXXX)  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

## CONTRO

[REDAZIONE]  
nato a XXXXXXXXX (RM) il XXXXXXXXXX  
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## CREDITORI INTERVENUTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI INTERVENUTI

## COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON VI SONO COMPROPRIETARIO ASSIMILATI L'unione

[REDAZIONE]



Come riportato nella **Relazione Preliminare** redatta dall'Avv. Cinzia De Paolis del Foro di Velletri, l'esecuzione del pignoramento immobiliare segue l'intimazione contenuta nel precetto di pagamento, notificato per compiuta giacenza in data 23.09.2022. Quindi, l'esecuzione è stata promossa nel rispetto del termine ex art. 481 c.p.c.

Si da atto che (Vedasi All. 2A-B) l'Atto di pignoramento è stato notificato in data 21/24.11.2022 ai sensi dell'art. 140 cpc al domicilio reale e in data 21.11.2022 al domicilio eletto presso la Casa Comunale. Manca l'attestazione di ricevimento della raccomandata afferente la notificazione ex art. 140 cpc.

L'atto di pignoramento è stato tempestivamente iscritto a ruolo, esso, infatti, è stato consegnato dall'Ufficiale Giudiziario, al creditore procedente, in data 06.12.2022 ed iscritto a ruolo in data 12.12.2022, entro il termine di legge, a carico del debitore:

Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

A FAVORE DI

Rappresentata e Unica.

## E CONTRO

nato a XXXXXXXXX (RM) il XXXXXXXXXX  
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Via XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tutto ciò premesso SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1;  
e precisamente:

#### **APPARTAMENTO**

sito in Monte Compatri (RM) in Viale Cavour n. 74 Piano S2  
distinto nel NCEU al Fg. 22 Part. 514 Sub 24 Categ. A/2

**N.B. La scrivente fa notare che sulla visura catastale, alla data di oggi, e sulla PLM del 1985 l'immobile viene identificato come UIU sita al P.S2; mentre sulla PLM di costituzione del 1962 l'immobile viene identificato come UIU sita al P.S1.**

In occasione del sopralluogo la scrivente ha verificato che la IU, in questione, è sita al P.S2 rispetto al piano stradale.

#### **DESCRIZIONE sintetica**

**TRATTASI DI** (Vedasi All. 3A):

**Appartamento** sito all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, distante circa 1 km dal centro urbano del Comune di Monte Compatri, sviluppantesi su 3 piani fuori terra e 2 piani sotto il livello stradale, con accesso direttamente dalla pubblica via (è presente un secondo accesso al piano S1 che però da accesso in un terreno di altrui proprietà, con ingresso carrabile, anche dalla pubblica via, non accessibile agli inquilini del palazzo).

**SOPRALLUOGO** (Vedasi All. 3B):

In data **30.03.2023** l'Avv. Cinzia De Paolis ha comunicato, alla scrivente, che "in data 30.03.2023 alle ore 9:30 veniva concordato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento";

La scrivente in data 30.03.2023 alle ore 9:30, si è recata presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale dell'appartamento, oggetto della presente relazione.

Vista la complessità della UIU, la scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un nuovo sopralluogo, in data 23.10.2023 al fine di verificare alcune rilevazioni.

La scrivente conferma che la U.I.U., oggetto della P.E. 455/2022, è il seguente bene:

#### **APPARTAMENTO**

sito al Piano S2 e distinto al NCEU al Fg. 22 Part. 514 Sub 24 Cat. A/2 - Classe 1 - Consistenza 7,5 Vani  
sito in Monte Compatri (RM) in Viale Cavour n. 74 Piano S2

**La scrivente fa presente** che il primo sopralluogo è stato eseguito, inizialmente, alla presenza del Custode nominato, che ha redatto il Verbale (Vedasi All. 3B), di cui si allega copia, e dell'Esecutato, per proseguire ai fini del rilievo fotografico e geometrico, con la presenza della scrivente e dell'esecutato, che si è reso molto disponibile, fornendo anche la visione dell'atto di compravendita, di cui la scrivente ha potuto fare la foto, ed allegare alla presente (ALL. 5).

Il secondo sopralluogo è stato eseguito alla presenza dell'esecutato che si è reso molto disponibile.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente (Vedasi All. 4A - 4B):

- ❖ [REDACTED] Notaio, costituzione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. redatta dal Notaio

- ❖ [REDACTED]

## TITOLARITÀ (VEDASI ALL. 5)

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

[REDACTED]  
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1

[REDACTED]

Formalita n. 2018/1

A tal fine si allega:

- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4A)
- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4B)

## CONFINI

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con Viale Cavour, con part. 188, 162, 463, 317, 990, 992 salvo altre.

## CONSISTENZA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (VEDASI ALL.TO 6).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo dello stato di fatto.

L'appartamento, per la parte di cui sono stati completati i lavori di ristrutturazione, si presenta in discrete condizioni ma mancano alcune lavorazioni e rifiniture.

Purtroppo è una UIU che presenta molti dislivelli, sono presenti gradini per accedere, dall'ingresso principale alla zona giorno e, da qui, alla zona notte.

Dopo un primo disimpegno, attraverso 3 gradini arriviamo ad un altro disimpegno, dalla forma quasi quadrata, che distribuisce, a sinistra una stanza a cui si accede attraverso altri tre gradini a salire, a destra, attraverso altri tre gradini a scendere, un altro disimpegno, dalla forma allungata, che, a sinistra conduce alla zona giorno (con soggiorno, zona pranzo, cucina e veranda), a destra troviamo una prima camera da letto, poi salendo tre gradini troviamo una seconda camera da letto, il ripostiglio ed il bagno.



Dalla cucina, attraverso un altro disimpegno, accediamo ad un altro bagno (con i lavori di ristrutturazione in corso), ad una stanza (con i lavori in corso) ed una porta-finestra in alluminio e vetro, che conduce su un terrazzo in completo stato di abbandono.

Dalla zona giorno, accediamo ad una ampia e luminosa veranda, con bellissima vista panoramica, e da qui, sul lato destro, accediamo ad un terrazzo di discrete dimensioni ma con scarse rifiniture.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 7).**

Dall'Atto di compravendita del 02.08.2016 Rep. 82773 Racc. 36440 in Roma si evince che, oggetto della compravendita, è:

*appartamento per civile abitazione sito al piano seminterrato due, distinto con il numero interno 1 composto da n. 7,5 vani catastali confinante con distacco verso Viale Cavour, proprietà Società Jonica Soc. Semplice o aventi causa, salvo altri;*

censita come segue:

*Foglio 22 particelle 514 sub 24 cat. A/2 - Cl. 1 - Vani 7,5 Sup. Catas. mq 120, Rendita 697,22.*

La scrivente fa notare che il sub 24 interno 1 deriva dalla variazione dei seguenti immobili, alla data di oggi soppressi:

Foglio 22 Particella 514 Subalterno 10 oggi soppressa

Foglio 22 Particella 514 Subalterno 11 oggi soppressa

di cui si allegano le PLM di costituzione del 1962.

Si fa notare inoltre che, come riportato nella PLM del 1985, la UIU, in oggetto, è ampliata verso la UIU identificata, oggi, con l'interno 2.

### **DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 8).**

<b>CATASTO FABBRICATI (C.F.)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cons.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	22	514	24		A/2	1	7,5	120	697,22	S2	

A tal fine si allega ALL.A-B:

Estratto di Mappa

Planimetria 1985 int. 1

Visura

**Corrispondenza catastale (VEDASI ALL.TO N. 9A-B).**

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO, CON LA PLANIMETRIA DI COSTITUZIONE - ANNO 1962, **SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITA':**

1. IL TERRAZZO 1 CON ACCESSO DALLA VERANDA E' PRESENTE SULLA PLM DI COSTITUZIONE DEL 1962 MA NON SULLA PLM DEL 1985, ED, INOLTRE, RISULTA, INSIEME AL VANO LETTO 2, AL WC 2, AL DISIMPEGNO 1 AMPLIATO RISPETTO ALLA PLM DI COSTITUZIONE DEL 1962

2. LA PRESENZA DEL TERRAZZO N. 2 CON USCITA DAL DISIMPEGNO (CHE SULLA PLM CATASTALE VIENE IDENTIFICATO COME LUCERNARIO) DIETRO L'ATTUALE CUCINA, CHE INSISTE SULLA PART. 990 DI ALTRUI PROPRIETA'.
3. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA:
- a) IL VANO IDENTIFICATO SULLA PLM CATAST. DEL 1985, COME LUCERNARIO, OGGI E' UN DISIMPEGNO CHE CONDUCE AL TERRAZZO N. 2
  - b) IL VANO IDENTIFICATO SULLA PLM CATAST. COME CUCINA, OGGI E' UNA STANZA INUTILIZZATA, CON I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DA COMPLETARE E CON FORTE PRESENZA DI MUFFA
  - c) IL RIPOSTIGLIO E WC, A LATO DEL LUCERNARIO, SONO STATI FUSI PER RICAVARNE UN UNICO BAGNO, CON INGRESSO DAL VANO CHE SULLA PLM CATAST. VIENE IDENTIFICATO COME LUCERNARIO
  - d) I DUE BAGNI NELLA ZONA NOTTE SONO STATI FUSI PER RICAVARE UN SOLO BAGNO.
4. L'INGRESSO DAL VANO SCALA E' UN AMPLIAMENTO A DANNO DELLA UIU IDENTIFICATA CON L'INT. 2.

### **STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO N. 10).**

Il tutto presenta, per la parte rifinita, caratteristiche manutentive e conservative buone, ma vi sono molti lavori e rifiniture da completare, alcune stanze hanno importanti problemi di umidità (in particolare LETTO 3 e 4); comunque la bellezza di questo appartamento è la veranda, luminosissima e con una vista meravigliosa.

### **PARTI COMUNI**

NON VI SONO PARTI COMUNI se non quelle di rito (vano scala, ...)

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Dalla documentazione ritirata presso il Comune il giorno 15.06.2023, a seguito di accesso agli atti, la scrivente, non è in grado di fornire informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedasi All. 11).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In occasione del sopralluogo (Vedasi All. 3B) alla presenza del Custode nominato e dell'esecutato, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava ammobiliato ed occupato.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)



## NORMATIVA URBANISTICA

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, secondo la Variante al Piano Regolatore, prevede la destinazione "ZONA E3 - agricola" (Vedasi All.to 12)

## REGOLARITÀ EDILIZIA (VEDASI ALL.TO N. 9 A-B).

Come riportato sull'Atto di compravendita (Vedasi All.to 5) del 02.08.2016 Rep. 82773 Racc. 36440 a rogito [redacted] Comune a seguito di accesso agli atti, l'immobile è stato realizzato [redacted]

1. Il fabbricato è stato edificato in data **anteriore al 01 settembre 1967 e precisamente nel mese di settembre 1956** (il giorno non è leggibile) giusta autorizzazione del Podestà n. 80 (Fascicolo Fabbricati 2863);
2. In data **26.03.1986** è stata presentata al Comune una comunicazione per "Diversa distribuzione interna" ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985 prot. 3748;

**LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47**

*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.*

### **ART. 48. (Disposizione transitoria)**

*Per le opere interne alle costruzioni, definite dall'articolo 26, realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione che asseveri le opere compiute, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, entro il termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.*

3. In data 10.08.1992 prot. 9586 è stata presentata dal Sig. Giovanni CASABIANCA, in qualità di proprietario, ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47 del 28.02.1985, pratica edilizia per lavori interni;

**LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47**

*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.*

### **ART. 26. (Opere interne)**

*Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.*

*Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.*

*Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.*

*Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.*



4. In data 13.07.2011 prot. 14381 è stata presentata dall'Amministratore del condominio, la [REDACTED] con sede in Grottaferrata, la "Comunicazione lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile" ai sensi dell'art. 3 co. 1, lett. a) e art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, IN OCCASIONE DELL'ACCESSO AGLI ATTI, PRESSO IL COMUNE, TRA LA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA, DI CUI IN PRECEDENZA, NON E' PRESENTE ALCUN ELABORATO ARCHITETTONICO, CHE PERMETTA LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DELLO STATO DI FATTO RILEVATA.

COME SUGGERITO DAL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO COMPETENTE, IN TALI CASI, VIENE PRESA IN CONSIDERAZIONE, LA PLANIMETRIA CATASTALE DI COSTITUZIONE, PRESENTE ALL'INTERNO DELLA COSIDDETTA "BUSTA" DA RITIRARE PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE, AL FINE DI VERIFICARE LA REGOLARITA' DELLO STATO DI FATTO.

PERTANTO LA SCRIVENTE HA INOLTROATO ISTANZA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA - TERRITORIO LA "RICH. PLM. IMM. SITO IN MONTECOMPATRI" PROTOCOLLATO IN DATA 11-07-2023 SUL REGISTRO: REGISTRO UFFICIALE CON IL NUMERO 168708.

L'AGENZIA ENTRATE-TERRITORIO HA TRASMESSO QUANTO RICHIESTO IN DATA 15/09/2023 CON NUMERO 212831.

DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO DALLA SCRIVENTE E LA PLM DI COSTITUZIONE (RITENUTA VALIDA AI FINI DELLA REGOLARITA' URBANISTICA), SONO STATI RILEVATE DELLE DIFFORMITA' (Vedasi All. 9A-B):

1. IL TERRAZZO 1 CON ACCESSO DALLA VERANDA E' PRESENTE SULLA PLM DI COSTITUZIONE DEL 1962 MA NON SULLA PLM DEL 1985 ED INOLTRE, RISULTA, INSIEME AL VANO LETTO 2, AL WC2, AL DISIMPEGNO 1, AMPLIATO RISPETTO ALLA PLM DI COSTITUZIONE DEL 1962 .
2. LA PRESENZA DI UN TERRAZZO 2 CON USCITA DAL DISIMPEGNO (CHE SULLA PLM CATASTALE VIENE IDENTIFICATO COME LUCERNARIO) DIETRO L'ATTUALE CUCINA, CHE INSISTE SULLA PART. 990 DI ALTRUI PROPRIETA'.
3. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA:
  - a. IL VANO IDENTIFICATO SULLA PLM CATAST. DEL 1985, COME LUCERNARIO, OGGI E' UN DISIMPEGNO CHE CONDUCE AL TERRAZZO 2
  - b. IL VANO IDENTIFICATO SULLA PLM CATAST. COME CUCINA, OGGI E' UNA STANZA INUTILIZZATA ANZI CON I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DA COMPLETARE E CON FORTE PRESENZA DI MUFFA
  - c. IL RIPOSTIGLIO E WC, A LATO DEL LUCERNARIO, SONO STATI FUSI PER RICAVARNE UN UNICO BAGNO, CON INGRESSO DAL VANO CHE SULLA PLM CATAST. VIENE IDENTIFICATO COME LUCERNARIO
  - d. I DUE BAGNI NELLA ZONA NOTTE SONO STATI FUSI PER RICAVARE UN SOLO BAGNO.
4. L'INGRESSO DAL VANO SCALA E' UN AMPLIAMENTO A DANNO DELLA UIU IDENTIFICATA CON L'INT. 2.

**PERTANTO, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO, AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, OGGETTO DELLA PRESENTE, PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SOLO LA SUPERFICIE APPARENTEMENTE LEGITTIMA COME DA PLM CATASTALE DEL 1962** (Vedasi All.to

9):

<b>RILIEVO STATO DI FATTO</b>	
<b>USO</b>	<b>MQ</b>
DISIMPEGNO 1	5,60
DISIMPEGNO 2	8,60
DISIMPEGNO 3	12,45
DISIMPEGNO 4	2,30
DISIMPEGNO 5	5,90
LETTO 1	13,40
LETTO 2	14,70
LETTO 3	13,30
LETTO 4	11,35
BAGNO 1	7,35
BAGNO 2	10,70
CUCINA/PRANZO	24,20
SOGGIORNO	11,60
<b>TOT. S.U.R.</b>	<b>141,45</b>
VERANDA	39,15
TERRAZZO 1	20,25
TERRAZZO 2	45,00
<b>TOT. S.U.N.R.</b>	<b>104,40</b>
<b>SUP. LORDA RESID</b>	<b>206,70</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerato che lo scopo del presente elaborato è determinare la superficie commerciale, definita come quel valore virtuale utilizzato per stimare il valore base, con cui moltiplicare il valore per metro quadro degli immobili, al fine di ottenere il valore presunto di stima, abbiamo:

<b>RILIEVO STATO DI FATTO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>
SUP. LORDA MQ 206.70	SUP. LORDA MQ 206.70
SUP. UTILE MQ 141.45	SUP. UTILE 141.50
TERRAZZO 1 MQ 20.25	TERRAZZO 1 MQ 20.25
TERRAZZO 2 MQ 45	---
VERANDA mq 39.15	VERANDA mq 39.15

Di conseguenza, ai fini del più probabile valore commerciale del compendio, la superficie commerciale, considerata ai fini della stima, più dettagliatamente, è:

<b>SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA</b>			
<b>SUP.</b>	<b>MQ</b>	<b>COEFF.</b>	<b>TOT.</b>
SUP. RESIDENZIALE	206,70	100%	206,70
VERANDA	39,15	80%	31,32
TERRAZZO 1	20,25	30%	6,08
<b>TOTALE</b>	<b>266,10</b>		<b>244,10</b>

**ARROTONDATO A 244 MQ**





SECONDO LA GUIDA IMMOBILIARE "COME VALUTARE GLI IMMOBILI COME CALCOLARE LA SUPERFICE COMMERCIALE" DI BORSINO IMMOBILIARE.IT abbiamo:

per la **veranda** (con finiture analoghe ai vani principali) si può considerare una incidenza del 80%;

SECONDO IL "MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", RELATIVAMENTE ALLE SUPERFICI DI ORNAMENTO, abbiamo:

per i **balconi, terrazzi e similari** le superfici vanno computate 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;

AI FINI DELLA QUESTIONE RELATIVA AL FATTO CHE, L'INGRESSO DAL VANO SCALA, E' UN AMPLIAMENTO A DANNO DELLA UIU IDENTIFICATA CON L'INT. 2, LA SCRIVENTE NON PUO' DIRE NULLA A TAL PROPOSITO, INQUANTO:

1. L'INGRESSO NON PUÒ ESSERE SOSTITUITO E PERTANTO E' UN DATO DI FATTO
2. INDICARE LA PROCEDURA PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE, ALLO STATO DI FATTO, NON E' POSSIBILE, IN QUANTO COINVOLGE UNA UIU DI ALTRUI PROPRIETA' NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

PERTANTO LA SCRIVENTE, VISTO LO STATO DELLE COSE, RITIENE GIUSTO CONSIDERARE L'INGRESSO AI FINI DELLA PROCEDURA DE QUO, COME UN DATO DI FATTO.

AI FINI DELLA QUESTIONE RELATIVA ALLA TRASLAZIONE DEL TERRAZZO 1. ALL'AMPLIAMENTO DEL VANO LETTO 2 E DEL WC2 LA SCRIVENTE NON PUO' DIRE NULLA A TAL PROPOSITO, INQUANTO:

1. IL TERRAZZO 1 E' TRASLATO RISPETTO ALLA PLM. DEL 1962, PROBABILMENTE A CAUSA DI UN AMPLIAMENTO DELLA VERANDA
2. IL VOLUME CHE SEMBREREBBE ESSERE IN AUMENTO RISPETTO ALLA PLM DEL 1962 NON PUO' ESSERE DEMOLITO PER RAGIONI STATICHE DELL'INTERO FABBRICATO

PERTANTO LA SCRIVENTE, VISTO LO STATO DELLE COSE, RITIENE GIUSTO CONSIDERARE LO STATO DI FATTO COME SUPERFICIE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Come da nota inviata via pec alla scrivente dall'Avv. Cinzia De Paolis, in qualità di custode, il 24.10.2023, si precisa che:

*"In ordine poi alla indicazione della attuale esposizione debitoria condominiale, Le rappresento che risulteranno dovuti al momento della aggiudicazione unicamente gli oneri di spesa ordinaria riferita all'anno corrente (della aggiudicazione) e del precedente anno, restando escluse tutte le altre annualità e le spese straordinarie per le quali resta sempre debitore l'esecutato".*

## 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:

- **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO**
- **SOPRALLUOGO:** In data 30.03.2023 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode e dell'esecutato
- **CATASTO FABBRICATI:**  
Fg. 22 Part. 514 Sub 24
- **POSTO IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**  
1/1 Proprietà di immobile in capo all'esecutato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.



### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

Osservatorio immobiliare nel Comune di Ciampino

Immobiliare.it

Agenzie Immobiliari locali

Borsino Immobiliare





**FONTE: L'osservatorio immobiliare a Monte Compatri\_Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare 23.10.2023**

### ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI MONTE COMPATRI

Monte Compatri, con una popolazione di 11.234 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 24 Km da Roma.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Laghetto.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Laghetto con oltre 77 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 379 annunci immobiliari, di cui 316 in vendita e 63 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Monte Compatri è compreso in tutta la città tra 985 €/m<sup>2</sup> e 1.720 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,1 €/m<sup>2</sup> mese e 6,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.505 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 34% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.285 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (2.590 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Monte Compatri è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 890 €/m<sup>2</sup> e 2.095 €/m<sup>2</sup>.

Monte Compatri ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.505 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 76% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 296% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

### DINAMICA DEI PREZZI A MONTE COMPATRI E QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	VENDITA	AFFITTO
appartamento	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	€ 9,50 m <sup>2</sup> /mese
casa indipendente	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	
casa semindipendente	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	
trivano	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	
villa	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	

FONTE: Immobiliare.it

## PREZZI AL METRO QUADRO DEI COMUNI NELLA PROVINCIA DI ROMA

A Agosto 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Monte Compatri è stato di € **1.388,00** al metro quadro, rispetto ai € 2.726 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Monte Compatri è stato di € **9,46** mensili al metro quadro, rispetto ai € 14,49 della media provinciale

Il periodo di riferimento è OTTOBRE 2023.

Vendita	Affitto
<b>1.388,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>9,46 €/m<sup>2</sup></b>
da 405,00 €/m <sup>2</sup> a 3.313,00 €/m <sup>2</sup>	da 4,187 €/m <sup>2</sup> a 19,28 €/m <sup>2</sup>

## Andamento dei prezzi degli immobili a Monte Compatri

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Monte Compatri, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.388 al metro quadro, con un aumento del 4,75% rispetto a Settembre 2022 (1.325 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monte Compatri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 1.388 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 Agosto 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,46 al mese per metro quadro, con un aumento del 5,94% rispetto a Settembre 2022 (8,93 mensili a mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monte Compatri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 9,46 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,32 al mese per metro quadro.



//////////

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in Viale Cavour e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **1738,14 €/mq per la vendita e 7,73 €/mq/mese per la locazione**, così determinati:

VENDITA IMMOBILI IN MONTE COMPATRI						
	SEDE IMMOBILE	LOCALI	MQ	COSTO TOTALE	€/MQ	COSTO MEDIO AL MQ
1	VIA ARCO FELICE	3	75	85000,00	1133,33	
2	PIAZZA MARCO MASTROFINI	3	86	449000,00	5220,93	
3	VIA FILIPPO LUZI	4	122	93750,00	768,44	
4	VIA MARMORELLE	6	156	155350,00	995,83	
5	VIA CAVOUR	3	85	89000,00	1047,06	
6	VIA CAVOUR	3	85	125000,00	1470,59	
7	VIA CAVOUR	4	130	199000,00	1530,77	
				<b>1196100,00</b>	<b>12166,96</b>	<b>: 7 = 1738,14</b>

LOCAZIONE IMMOBILI IN MONTE COMPATRI						
	SEDE IMMOBILE	LOCALI	MQ	AFFITTO	€/MQ	
1	VIA DEI MONTI ALBANI	3	100	800,00	8,00	
2	VIA 10 FEBBRAIO	5	110	699,00	6,35	
3	VIA IV NOVEMBRE		85	800,00	9,41	
4		5	110	700,00	6,36	
				<b>2999,00</b>	<b>30,13</b>	<b>: 4 = 7,53</b>

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2023 - Semestre 1 (alla data del 15.10.2023) ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.050,00 MAX € 1.550,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 4,30 MAX. € 6,50

Considerando che trattasi di edificio realizzato nel 1956 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq  $(1.050,00 + 1.550,00) / 2 = \text{€/mq } 1.300,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

(€/mq  $4,50 + 6,50) / 2 = \text{€/mq } 5,50$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

//////////



Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2023, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: ABITAZIONE IN STABILE DI FASCIA MEDIA

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.425,00 MAX € 2.040,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 5,10 MAX. € 7,30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerando che trattasi di edificio realizzato nel 1956 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq  $(1.425,00 + 2.040,00) / 2 = \text{€/mq } 1.733,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

€/mq  $(5,10 + 7,30) / 2 = \text{€/mq } 6,20$

Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO TENENDO COME CONFRONTO IL VALORE INDICATO DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE:

PER LA VENDITA

$(\text{€ } 1.738,14 + 1.300,00 + 1.733,00) / 3 = \text{€ } 1.590,38$

che **si avvicina al prezzo** indicato dall'Osservatorio Immobiliare a Monte Compatri che alla data del 24.10.2023 indica un prezzo di € 1.500,00 al mq

PER LA LOCAZIONE

$(\text{€ } 7,53 + \text{€ } 5,50 + 6,20) / 3 = \text{€ } 6,41$

che **è molto inferiore al prezzo** indicato dall'Osservatorio Immobiliare a Monte Compatri che alla data del 24.10.2023 indica un prezzo di € 9,46 al mq

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Via Cavour, è un contesto apprezzato per la sua centralità rispetto a tutti i servizi di Monte Compatri e al tempo stesso per la sua tranquillità ed esposizione fortunata.

delle Tecnologie:

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

dei Punti di merito:

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| -Caratteri ambientali:  | DISCRETE     |
| -Anno di realizzazione: | ante 1967    |
| -Stato conservativo:    | DISCRETO     |
| -natura del bene:       | APPARTAMENTO |

PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE la UIU, IN QUESTIONE, **SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE ECONOMICO DELLA UIU, OGGETTO DELLA PROCEDURA, VERRA' CONSIDERATO,**

**PER LA VENDITA 1.590,38 €/MQ arrotondato a 1.590,00 €/mq**

**PER LA LOCAZIONE 6,41 €/MQ.**

Pertanto ai fini della stima sintetica comparativa, tenendo conto della superficie commerciale considerata, abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 244 x 1.590,00 €/mq = **€ 387.960,00**



## STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.  
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- 1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- 2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- 3.determinazione delle spese medie annue (S)
- 4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- 6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

### LOTTO UNICO

Tenendo conto dei valori suggeriti dalle Agenzie Immobiliari locali, dall'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

LOCAZIONE IMMOBILI IN MONTE COMPATRI						
	SEDE IMMOBILE	LOCALI	MQ	AFFITTO	€/MQ	
1	VIA DEI MONTI ALBANI	3	100	800,00	8,00	
2	VIA 10 FEBBRAIO	5	110	699,00	6,35	
3	VIA IV NOVEMBRE	5	85	800,00	9,41	
4		5	110	700,00	6,36	
				<b>2999,00</b>	<b>30,13</b>	<b>: 4 = 7,53</b>

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

$(€ 7,53 + € 5,50 + 6,20) / 3 = € 6,41$  per il canone di locazione

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq 244 \times 6,41 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 18.768,48$$



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 22.139,80 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 18.768,48$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$



pertanto

$$S = € 18.768,48 \times 0,20 = € 3.753,70$$

$$R - S = € 18.768,48 - € 3.753,70 = € 15.014,78 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto  $(R - S) : r = V$  ove  $r = 0,04$

$$€ 15.014,78 \text{ (canone netto)} : 0,04 = € 375.369,60$$



L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI  
**€ 375.369,60.**



Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$(\text{€ } 387.960,00 + \text{€ } 375.369,60) : 2 = \text{€ } 381.664,80$$



Considerato che la UIU in questione:

- 1) presenta un terrazzo su terreno di altrui proprietà
- 2) presenta un terrazzo non regolare in quanto traslato rispetto alla PLM del 1962
- 3) presenta una veranda ampliata rispetto alla PLM del 1962
- 4) presenta vani di maggior volume - LETTO 2 e WC2
- 5) presenta l'ingresso ampliato verso la UIU distinta con l'interno 2
- 6) presente importanti problemi di umidità
- 7) comunque è necessario completare i lavori di ristrutturazione e messa a norma
- 8) è necessario aggiornare il catasto, in quanto la UIU non è allineata
- 9) vi sono oneri condominiali da corrispondere pari a circa € 7.000,00 alla data di settembre 2023
- 10) la UIU non è facilmente accessibile per la presenza di numerosi gradini
- 11) la UIU presenta buona parte del volume a ridosso del terrapieno, con problemi di illuminazione/aereazione ed umidità
- 12) occorre regolarizzare le difformità, presso il Comune\_Genio Civile, ecc. con conseguenziale sanzione
- 13) il valore della superficie utile, anche se risulta essere molto interessante, in realtà, allo stato di fatto, ha una importante percentuale destinata a disimpegno e, soprattutto, i vani LETTO 3 e 4 non sono idonei dal punto di vista igienico sanitario, in particolare per l'aereazione/illuminazione, per essere considerati VANI LETTO;

Considerato, però, che la UIU in questione:

- 1) Data la posizione del fabbricato, una parte della UIU gode di una vista "panoramica" bellissima;



Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 50% per:

per cui avremo

€ 381.664,80 (valore immobile) - (detrazione) € 190.832,410 (pari al 50%) = € 190.832,410

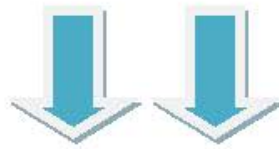
**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 191.000,00**

quale prezzo più probabile di mercato, per l'immobile in oggetto, salvo imprevisti e disposizioni di leggi nazionali, regionali e comunali per l'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### APPARTAMENTO

sito in Monte Compatri (RM) in Viale Cavour n. 74 Piano S2  
distinto nel NCEU al Fg. 22 Part. 514 Sub 24 Categ. A/2



Che confrontato solo con il valore proposto da Immobiliare.it pari a **1.388,00 €/m²** abbiamo:

mq 244 x 1.388,00 €/mq = **€ 338.672,00**

Che confrontato solo con il valore proposto da Borsino immobiliare pari a **1.733,00 €/m²** abbiamo:

mq 244 x 1.733,00 €/mq = **€ 422.852,00**

Che confrontato solo con il valore proposto dall'Agenzia delle Entrate pari a **1.300,00 €/m²** abbiamo:

mq 244 x 1.300,00 €/mq = **€ 317.200,00**

**IL PREZZO PROPOSTO APPARE CONGRUO**

Carpineto Romano 28.10.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Campagna Anna Maria  
(Firmato digitalmente)





## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALL. 1A\_Nomina-Giuramento del CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 1B\_Nomina-Giuramento del CUSTODE (già agli atti)
- ✓ ALL. 2A\_Pignoram.+Decreto+Atto precetto UNICREDIT (già agli atti)
- ✓ ALL. 2B\_Nota di trascrizione pignoramento (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A\_Stralcio Google maps
- ✓ ALL. 3B\_Verbale sopralluogo congiunto
- ✓ ALL. 4A\_Certificato notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 4B\_Relazione preliminare (già agli atti)
- ✓ ALL. 5\_Atto di compravendita 02.08.2016
- ✓ ALL. 6\_Rilievo stato di fatto
- ✓ ALL. 7\_Docum. catastale di costituzione 1962
- ✓ ALL. 8\_Docum. catastale 1985
- ✓ ALL. 9A\_Confronto Stato di fatto su PLM del 1962-Irregolarità
- ✓ ALL. 9B\_Confronto Stato di fatto su PLM del 1985-Irregolarità
- ✓ ALL. 10\_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 11A\_Docum. Comune
- ✓ ALL. 12\_Stralcio del PRG
- ✓ ALL. 13\_Oneri condominiali trasmessi dall'amministratore



**LOTTI N. UNICO**

---

- **Trattasi di:**  
**Appartamento**
- **Identificati al catasto Fabbricati:**  
Fg. 22 Part. 514 Sub 24 Categ. A/2
- **L'immobile viene posto in vendita per:**  
**il diritto di Proprietà pari al 100%**
- **Destinazione urbanistica:**  
**Secondo il PRG vigente l'area, in oggetto, ricade in zona "E3" Agricola"**
- **Regolarità Urbanistica:**  
A seguito di accesso agli atti in Comune sono state rilevate irregolarità





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 455/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.000,00

Beni oggetto della procedura			
<b>Ubicazione:</b>	Montecompatri - Viale Cavour n. 74 Piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	APPARTAMENTO  <u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> Fg. 22 Part. 514 Sub 24 Categ. A/2	<b>Superficie commerciale</b>	244
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione dei sopralluoghi la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo della UIU, è MEDIO/DISCRETO		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento sito all'interno di un fabbricato di maggior consistenza distante circa 1 km dal centro urbano del Comune, sviluppantesi su 3 piani fuori terra e 2 piani sotto il livello stradale, con accesso direttamente dalla pubblica via.</p> <p>Trattandosi di UIU sita al PS2 l'immobile presenta una parte del volume interrato e quindi privo di illuminazione o scarsamente illuminato, con importanti problemi di umidità, mentre la zona giorno presenta una bellissima vista panoramica e pertanto risulta molto illuminata.</p> <p>Purtroppo è una UIU che presenta molti dislivelli, sono presenti gradini per accedere, dall'ingresso principale alla zona giorno e, da qui, alla zona notte.</p> <p>Dopo un primo disimpegno, attraverso 3 gradini arriviamo ad un altro disimpegno, dalla forma quasi quadrata, che distribuisce, a sinistra una stanza a cui si accede attraverso altri tre gradini a salire, a destra, attraverso altri tre gradini a scendere, un altro disimpegno, dalla forma allungata, che, a sinistra conduce alla zona giorno (con soggiorno, zona pranzo, cucina e veranda), a destra troviamo una prima camera da letto, poi salendo tre gradini troviamo una seconda camera da letto, il ripostiglio ed il bagno.</p> <p>Dalla cucina, attraverso un altro disimpegno, accediamo ad un altro bagno (con i lavori di ristrutturazione in corso), ad una stanza (con i lavori in corso) ed una porta-finestra in alluminio e vetro, che conduce su un terrazzo in completo stato di abbandono.</p> <p>Dalla zona giorno, accediamo ad una ampia e luminosa veranda, con bellissima vista panoramica, e da qui, sul lato destro, accediamo ad un terrazzo di discrete dimensioni ma con scarse rifiniture.</p>		
<b>Irregolarità:</b>	A seguito di accesso agli atti, si è potuto verificare che vi sono irregolarità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO		