

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 450/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 450/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Mario Intreccialagli n. 59, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°48'32.07"N 12°44'11.92"E)

DESCRIZIONE

Si tratta di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto in adiacenza ad altri immobili, nel centro storico del comune di Montecompatri. L'edificio affaccia sia su Via A. Croce che su Via Mario Intreccialagli, posta ad una quota superiore alla prima, in modo che il prospetto su via Croce sia di tre piani fuori terra, di un solo piano fuori terra sulla seconda, ove è posto il portone d'ingresso alla unità immobiliare oggetto di stima.

L'unità immobiliare ha copertura a tetto a due falde con struttura in legno e sottotetto ispezionabile tramite botola ricavata nel solaio piano.

Di antica costruzione, l'edificio è posto in prossimità di servizi di prima necessità, e commerciali a poca distanza da aree adibite a parcheggio pubblico.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Mario Intreccialagli n. 59, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Come si evince dalla Relazione preliminare versata in atti dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani, che si riassume:

1. l'atto di precetto è stato notificato in data 2 Ottobre 2023
2. il pignoramento è stato notificato il 30 Novembre 2023 ed iscritto a ruolo il 5 Dicembre 2023
3. la certificazione notarile è stata depositata in atti in virtù della proroga concessa dal G.E. il 12 Febbraio 2024
5. l'immobile è denunciato in Catasto fabbricati
6. la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella riportata negli atti ipocatastali
7. vi è continuità nella trascrizioni
8. vi è certezza sulla titolarità del diritto di proprietà
9. non risultano altri creditori iscritti e dunque non è necessario l'avviso ex art. 498 cpc

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.

CONFINI

In Catasto terreni la particella 171 confina a Nord con la particella 170, a Sud con la particella 172 del Foglio Mappa Urbana del Comune di Montecompatri.

In Catasto Fabbricati, il cespite di nostro interesse confina a Nord con la particella 170 sub/3, a Sud con la particella 172 sub/2, ad Est con via Mario Intreccialagli salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,94 mq	49,37 mq	1	49,37 mq	2,77 m	T
Balcone scoperto	1,45 mq	1,45 mq	0,30	0,43 mq	2,77 m	T
Soffitta	37,00 mq	37,00 mq	0,25	9,26 mq	1,40 m	Sottotetto



Totale superficie convenzionale:	59,06 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	59,06 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto anche del sottotetto, che nel progetto assentito è rappresentato come facente parte dell'unità in questione, anche se non espressamente menzionato nell'atto di provenienza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1973 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 0,20 Piano T
Dal 01/01/1992 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171 Categoria A5 Cl.3 Rendita € 92,96 Piano T
Dal 28/10/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 92,96 Piano T
Dal 07/12/2007 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 92,96 Piano T
Dal 02/12/2008 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 92,96 Piano T
Dal 30/07/2009 al 25/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano T
Dal 25/09/2009 al 12/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3



		Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano T
Dal 12/10/2009 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano T
Dal 05/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 171, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 94,25 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	171	3		A4	2	2,5	51 mq	94,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra quanto rappresentato nella ultima planimetria in atti e quanto sui luoghi al momento del sopralluogo, esistono alcune difformità, consistenti nella diversa distribuzione interna degli ambienti. In particolare risulta eliminato il bagno preesistente, il disimpegno d'accesso a questo dalla zona soggiorno, ed il disimpegno posto all'ingresso dell'abitazione.

Si segnala che la planimetria catastale, per mero errore di rappresentazione grafica, non riporta una finestra, posta nel soggiorno, che invece risulta presente anche nel grafico ante operam allegato al N.O. per Lavori Edili reperito dalla sottoscritta.

Nella prospettiva dell'emissione del decreto di trasferimento del bene, più che una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, si rende necessario il ripristino del servizio igienico eliminato senza titolo, indispensabile per mantenere la attuale destinazione residenziale dell'unità immobiliare.



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile appariva in buono stato di conservazione, ed anzi, interessato da opere di manutenzione straordinaria interna in corso di ultimazione. Da quanto dichiarato dal proprietario, le opere edilizie, eseguite con lo scopo di un futuro accorpamento dell'unità ad altra posta in contiguità, hanno interessato sia le finiture che l'impiantistica (elettrica e termoidraulica). Non era presente, al momento del sopralluogo una caldaia od altro generatore di calore.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù in atto od usi civici espressamente indicati nell'atto di provenienza dell'immobile agli odierni eseguiti se non genericamente quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile (Art. 3 Atto Provenienza)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di unità immobiliare sita nel centro storico del Comune di Montecompartì, di non recente costruzione, posta in adiacenza ad altri fabbricati, nella tipica configurazione "a schiera". L'edificio ha duplice affaccio, su Via Adolfo Croce, dove lo stabile si presenta a tre piani fuori terra, e su Via Intreccialagli dove invece consta di un solo piano. Quindi l'unità immobiliare di cui si tratta si trova al terzo piano se la si guarda dalla prima strada, al piano terra se la si guarda dalla seconda, dove è posto infatti l'ingresso principale all'appartamento.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura, i solai si presumono in laterocemento, la copertura, a due falde, ha struttura in legno e manto di copertura in tegole e sottotetto ispezionabile tramite una botola posta all'interno di una delle due stanze dell'unità di nostro interesse.

Gli esterni intonacati e pitturati sono in stato mediocre di manutenzione, mentre gli interni, recentemente rinnovati, presentano pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti in maiolica.

I vecchi infissi, in legno monovetro, risultavano in parte smontati, come anche le porte interne, mentre le persiane, sempre in legno erano ancora al loro posto. Le pareti risultano intonacate e pitturate, così come il soffitto.

Non era presente, al momento del sopralluogo, un generatore di calore, gli infissi non erano stati rinnovati, mentre l'impianto elettrico risultava ritracciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile, dove erano in corso opere di manutenzione straordinaria, risultava libero al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1973 al 28/10/2003	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano M.	05/12/1973	4301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate	21/12/1973	3530			
Dal 28/10/2003 al 07/12/2007	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PASQUALE CORDASCO	28/10/2003	95734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	01/12/2003	33307	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2007 al 02/12/2008	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio Cimmino	07/12/2007	64941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	08/01/2008	508	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2008 al	**** Ommissis ****	Dichiarazione di successione-Riunion e usufrutto			



25/09/2009		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2009 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita - Preallineamento			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio Cimmino	25/09/2009	69039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio Cimmino	05/11/2009	69321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.



L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione garanzia atto di mutuo
Iscritto a Roma il 10/11/2009
Reg. gen. 70797 - Reg. part. 21988
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Tullio Cimmino in Roma
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 69322
N° raccolta: 26716

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare nascente da verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 24/01/2024
Reg. gen. 3690 - Reg. part. 2740
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il manufatto in oggetto ricade in zona "A" del PRG vigente del Comune di Montecompatri, adottato con D.CC. n.36 del 1984, approvato con modifiche con D.GR 6787/1980, con la seguente Normativa:

"ART.4 NTA: "ZONA "A" CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione, così come delimitato nelle planimetrie allagate al PRG.

Nell'ambito della Zona A, ai sensi dell'art. 7 della LR 72/75, ogni intervento deve essere subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del PRG.

In mancanza di detti strumenti urbanistici attuativi possono essere consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e di restauro conservativo senza aumento della volumetria esistente e modificazioni delle strutture degli edifici.

Salvo quanto previsto nel comma precedente, nella Zona A è previsto l'intervento edilizio diretto mediante concessione e previo parere dell'ufficio regionale per i beni ambientali nel caso di risanamento igienico di edifici o di parti di edifici adibiti esclusivamente ad abitazione, semprechè non rivestano carattere monumentale o storico ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089, anche se non ancora vincolato.



In occasione del risanamento igienico sanitario il Sindaco può richiedere la contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca più recente

Il piano attuativo deve individuare e disciplinare gli interventi di restauro e di risanamento, le eventuali demolizioni, totali o parziali, le ricostruzioni.

Le operazioni di risanamento e ristrutturazione devono tendere ad adeguare la zona e le unità edilizie a livelli abitativi normali sotto il profilo statico, igienico e funzionale nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche preesistenti.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle previste dall'art.3.

La zonizzazione definitiva della Zona A viene rinviata al successivo Piano Particolareggiato: pertanto provvedendosi per la prima volta in quella sede alla sua esatta zonizzazione, l'approvazione dello stesso non può che essere di competenza regionale.

Gli edifici ricadenti in detta zona, che abbiano interesse storico o monumentale, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della Legge 01.06.1939 n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume, e nelle strutture originaria esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

Per essi, sempre in sede di piano particolareggiato, sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali."

Il Comune di Montecompatri ha redatto ed adottato il Piano di recupero del centro storico con Delibera di CC n.5/2012, e da quella data, scattando le norme di salvaguardia, risultano sospese tutte le determinazioni in contrasto con lo stesso piano Particolareggiato.

Nella Tavola PA 01, il fabbricato rientra nei tessuti edilizi al 1835 e successive trasformazioni ed integrazioni: nella tavola PP 01, l'immobile è classificato nel gruppo T1- Tessuti ed aggregati storici da mantenere e non è compreso nei comparti di recupero segnalati nella tavola PP 02.

L'art. 23 delle NTA del PP del centro storico, prevede che in detti tessuti siano possibili gli interventi DIRETTI di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione, come definiti dal DPR 380/2001 e s.m.i , mentre la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica sono riservati all'intervento indiretto.

Non sono comunque ammessi incrementi volumetrici, nè variazioni dell'altezza degli edifici, tranne che per operazioni strettamente funzionali ad interventi di miglioramento od adeguamento sismico e rispondenti a finalità di risparmio energetico.

Per quanto riguarda le opere di ridefinizione dei prospetti e di riordino morfologico sono ammesse solo operazioni di ricomposizione, eliminazione superfetazioni, integrazioni di volumi minori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il manufatto fa parte di un tessuto storico del centro di Montecompatri, con isolati esistenti già a metà del 1800.

L'area è sottoposta al vincolo di Centro Storico dal PTPR vigente, vincolo areale, che comporta l'acquisizione del previsto parere paesaggistico ambientale, anche con procedura semplificata, in caso di interventi che modificano lo stato esteriore dei luoghi.

Un primo Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili fu rilasciato a [REDACTED] precedente proprietaria, per la realizzazione di "modifiche" all'appartamento: il Nulla Osta è il n.1569 del 1975. Il progetto prevedeva opere di redistribuzione interna, rifacimento e ridisegno della copertura a tetto a due falde, nel cui sottotetto restava un ambiente ispezionabile destinato ad ospitare i serbatoi idrici, raggiungibile mediante una nuova scala interna al di sotto della cui rampa era stato posizionato un piccolo servizio igienico. Non è dato sapere se detta scala sia stata poi realizzata dall'allora proprietaria e successivamente eliminata, poichè erano in corso lavori interni al momento del sopralluogo, non supportati da ulteriore pratica edilizia. La



scala di collegamento non è riportata in alcuna delle planimetrie catastali presentate per il manufatto, compresa l'attuale.

Il progetto prevedeva anche la creazione di un terrazzo, inglobato nella falda di copertura prospettante su Via A. Croce, e di un balcone, interventi non realizzati.

Risulta depositata una comunicazione di manutenzione ordinaria della copertura, datata 2010, a nome dell'odierno proprietario.

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.

Rispetto al grafico depositato agli atti dello sportello Unico per l'Edilizia, si nota una sostanziale corrispondenza volumetrica con lo stato assentito, ma una diversa distribuzione interna: attualmente non è presente il servizio igienico (sia quello riportato sul grafico ante operam sia quello rappresentato in planimetria catastale), eliminato a seguito di opere interne realizzate o dalla precedente proprietaria, o successivamente realizzate senza titolo.

Si segnala che la finestra del vano soggiorno prospettante su Via Mario Intreccialagli, che non è riportata in planimetria catastale, è invece presente sul grafico allegato al N.O. di cui sopra, dunque del tutto regolare, mentre la originaria piccola finestra del bagno, presente sullo stato Ante Operam del grafico, appare oggi aumentata in altezza.

Le modifiche interne effettuate ma soprattutto il ripristino del servizio igienico preesistente, dovranno essere oggetto di una procedura in accertamento di conformità e ripristino allo stato ante operam, che possa consentire l'utilizzo a fini abitativi dell'unità immobiliare, pregiudicato oggi dall'assenza del bagno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Mario Intreccialagli n. 59, piano Terra

Si tratta di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto in adiacenza ad altri immobili, nel centro storico del comune di Montecompatri. L'edificio affaccia sia su Via A. Croce che su Via Mario Intreccialagli, posta ad una quota superiore alla prima, in modo che il prospetto su via Croce sia di tre piani fuori terra, di un solo piano fuori terra sulla seconda, ove è posto il portone d'ingresso alla unità immobiliare oggetto di stima. L'unità immobiliare ha copertura a tetto a due falde con struttura in legno e sottotetto ispezionabile tramite botola ricavata nel solaio piano. Di antica costruzione, l'edificio è posto in prossimità di servizi di prima necessità, e commerciali a poca distanza da aree adibite a parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 171, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto. Si è quindi ritenuto di applicare al valore medio di zona, riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale, opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale residenziale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, raggugiata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Si è proceduto, parallelamente, ad elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di sei immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. Le schede degli immobili, tratti dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa.

Per immobili con destinazione residenziale in Montecompatri, nella zona CENTRALE - Centro Storico il codice di zona è "B1" - microzona catastale n°0, e, per la tipologia prevalente "Abitazioni Civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.050,00 a un massimo di € 1.550,00.

Il valore medio di offerta prezzi degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 1.547,46 in sostanziale allineamento con il massimo valore OMI.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, si è ritenuto di applicare il valore massimo OMI, adeguatamente ridotto.

STIMA SINTETICA

Appartamento ubicato nel Comune di Montecompatri, in Via Mario Intreccialagli n.59 piano terra.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/98):

Appartamento PT e sottotetto ispezionabile: Sup. commerciale mq. 59,06

VALORE DI RIFERIMENTO: €/mq. 1.550,00

SOMMA COEFFICIENTI CORRETTIVI: 0,7599

STIMA SINTETICA:

Valore unitario raggugiato € 1.550,00/mq x 0,7599= €/mq. 1.177,85

Valore: mq. 59,06 x 1.177,85 €/mq.= € 69.564,00

Eventuali pratiche per la regolarizzazione delle difformità dal titolo edilizio, parcelle professionali incluse, possono ragionevolmente essere stimate in € 3.564,00.

Per il ripristino del bagno si stima una spesa di € 8.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto, arrotondato, è pari a: € 58.000,00 (cinquantottomila//00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte Compatri (RM) - Via Mario Intreccialagli n. 59, piano Terra	59,06 mq	1.177,85 €/mq	€ 69.564,00	100,00%	€ 58.000,00
				Valore di stima:	€ 58.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 28/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maroni Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto Provenienza
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica per immobile - Terreni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale 1939
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale - ultima
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nulla Osta Lavori Edili



- ✓ N° 9 Altri allegati - Grafico allegato a N.O. Lavori Edili
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Calcolo Superficie commerciale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Correttivi
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valori Omi
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stima comparazione richiesta prezzi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stima comparazione OMI
- ✓ N° 17 Altri allegati - Offerte commerciali immobili comparati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Mario Intreccialagli n. 59, piano Terra

Si tratta di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto in adiacenza ad altri immobili, nel centro storico del comune di Montecompatri. L'edificio affaccia sia su Via A. Croce che su Via Mario Intreccialagli, posta ad una quota superiore alla prima, in modo che il prospetto su via Croce sia di tre piani fuori terra, di un solo piano fuori terra sulla seconda, ove è posto il portone d'ingresso alla unità immobiliare oggetto di stima. L'unità immobiliare ha copertura a tetto a due falde con struttura in legno e sottotetto ispezionabile tramite botola ricavata nel solaio piano. Di antica costruzione, l'edificio è posto in prossimità di servizi di prima necessità, e commerciali a poca distanza da aree adibite a parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 171, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il manufatto in oggetto ricade in zona "A" del PRG vigente del Comune di Montecompatri, adottato con D.CC. n.36 del 1984, approvato con modifiche con D.GR 6787/1980, con la seguente Normativa: "ART.4 NTA: "ZONA "A" CONSERVAZIONE E RISANAMENTO Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione, così come delimitato nelle planimetrie allagate al PRG. Nell'ambito della Zona A, ai sensi dell'art. 7 della LR 72/75, ogni intervento deve essere subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del PRG. In mancanza di detti strumenti urbanistici attuativi possono essere consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e di restauro conservativo senza aumento della volumetria esistente e modificazioni delle strutture degli edifici. Salvo quanto previsto nel comma precedente, nella Zona A è previsto l'intervento edilizio diretto mediante concessione e previo parere dell'ufficio regionale per i beni ambientali nel caso di risanamento igienico di edifici o di parti di edifici adibiti esclusivamente ad abitazione, semprechè non rivestano carattere monumentale o storico ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089, anche se non ancora vincolato. In occasione del risanamento igienico sanitario il Sindaco può richiedere la contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca più recente Il piano attuativo deve individuare e disciplinare gli interventi di restauro e di risanamento, le eventuali demolizioni, totali o parziali, le ricostruzioni. Le operazioni di risanamento e ristrutturazione devono tendere ad adeguare la zona e le unità edilizie a livelli abitativi normali sotto il profilo statico, igienico e funzionale nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche preesistenti. Le destinazioni d'uso previste sono quelle previste dall'art.3. La zonizzazione definitiva della Zona A viene rinviata al successivo Piano Particolareggiato: pertanto provvedendosi per la prima volta in quella sede alla sua esatta zonizzazione, l'approvazione dello stesso non può che essere di competenza regionale. Gli edifici ricadenti in detta zona, che abbiano interesse storico o monumentale, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della Legge 01.06.1939 n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume, e nelle strutture originaria esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi, sempre in sede di piano particolareggiato, sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali." Il Comune di Montecompatri ha redatto ed adottato il Piano di recupero del centro storico con Delibera di CC n.5/2012, e da quella data, scattando le norme di salvaguardia, risultano sospese tutte le determinazioni in contrasto con lo stesso piano Particolareggiato. Nella Tavola PA 01, il fabbricato rientra nei tessuti edilizi al 1835 e successive trasformazioni ed integrazioni: nella tavola PP 01, l'immobile è classificato nel gruppo T1- Tessuti ed aggregati storici da mantenere e non è compreso nei comparti di recupero segnalati nella tavola PP 02. L'art. 23 delle NTA del PP del centro storico, prevede che in detti tessuti siano possibili gli interventi DIRETTI di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro



scientifico, ristrutturazione, come definiti dal DPR 380/2001 e s.m.i , mentre la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica sono riservati all'intervento indiretto. Non sono comunque ammessi incrementi volumetrici, nè variazioni dell'altezza degli edifici, tranne che per operazioni strettamente funzionali ad interventi di miglioramento od adeguamento sismico e rispondenti a finalità di risparmio energetico. Per quanto riguarda le opere di ridefinizione dei prospetti e di riordino morfologico sono ammesse solo operazioni di ricomposizione, eliminazione superfetazioni, integrazioni di volumi minori.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 450/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Mario Intreccialagli n. 59, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 171, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	59,06 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile appariva in buono stato di conservazione, ed anzi, interessato da opere di manutenzione straordinaria interna in corso di ultimazione. Da quanto dichiarato dal proprietario, le opere edilizie, eseguite con lo scopo di un futuro accorpamento dell'unità ad altra posta in contiguità, hanno interessato sia le finiture che l'impiantistica (elettrica e termoidraulica). Non era presente, al momento del sopralluogo una caldaia od altro generatore di calore.		
Descrizione:	Si tratta di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto in adiacenza ad altri immobili, nel centro storico del comune di Montecompatri. L'edificio affaccia sia su Via A. Croce che su Via Mario Intreccialagli, posta ad una quota superiore alla prima, in modo che il prospetto su via Croce sia di tre piani fuori terra, di un solo piano fuori terra sulla seconda, ove è posto il portone d'ingresso alla unità immobiliare oggetto di stima. L'unità immobiliare ha copertura a tetto a due falde con struttura in legno e sottotetto ispezionabile tramite botola ricavata nel solaio piano. Di antica costruzione, l'edificio è posto in prossimità di servizi di prima necessità, e commerciali a poca distanza da aree adibite a parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione garanzia atto di mutuo
Iscritto a Roma il 10/11/2009
Reg. gen. 70797 - Reg. part. 21988
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Tullio Cimmino in Roma
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 69322
N° raccolta: 26716

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare nascente da verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 24/01/2024
Reg. gen. 3690 - Reg. part. 2740
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

