

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fianco Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 286/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.947,25	12



INCARICO

All'udienza del 19/01/2026, il sottoscritto Arch. Fianco Riccardo, con studio in Via Cesarini, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studioarchitetturafianco@gmail.com, PEC r.fianco@pec.archrm.it, Tel. 347 6959075, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Santa Maria di Torre Jacua n.130

DESCRIZIONE

Cantiere edile a destinazione residenziale allo stato attuale rustico, con realizzazione della sola struttura portante verticale e di copertura, privo di impianti, infissi e finiture, disposto su unico livello con accesso diretto dalla strada. Sono presenti tramezzature esterne ed interne ma il tutto senzaintonaci e pavimenti.

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** - Cantiere edile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Santa Maria di Torre Jacua n.130

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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina con la particella n.342, la particella 658 e distacco su via Santa Maria di Torre Jacua.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANO 1	35,82 mq	43,44 mq	1	43,44 mq	3,10 m	T
VANO 2	17,30 mq	21,75 mq	1	21,75 mq	3,10 m	T
VANO 3	7,70 mq	10,90 mq	1	10,90 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				76,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,09 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 20/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 343 Categoria A3
Dal 21/01/2019 al 07/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 343 Categoria A3

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	343			A3	2	2,5 vani	61 mq	200,13 €	T	
--	---	-----	--	--	----	---	----------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito in loco, si evince che la sagoma dell'edificio e la distribuzione interna dell'immobile risultano essere differenti dalla planimetria presente in atti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Infatti in quest'ultima risultano essere presenti un vano wc e unico grande vano con destinazione angolo cottura, soggiorno e letto. In realtà dal sopralluogo eseguito, il fabbricato risulta essere più grande e il vano grande è diviso in due vani, uno piccolo ed uno grande e il w.c. ha dimensioni diverse, come meglio riportato nell'elaborato grafico di rilievo posto in allegato alla presente relazione. Tutto ciò è dovuto alla demolizione e ricostruzione eseguita con PdC n.10 del 29/04/2022 ma non riportato in catasto.

PRECISAZIONI

L'immobile è allo stato attuale un rustico coperto ma privo di infissi, impianti e finiture di ogni tipo. Il fabbricato è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con Permesso di Costruire n.10 del 29/04/2022.

PATTI

Non risultano essere presenti

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile risulta essere un rustico, in fase di ultimazione dei lavori, privo di intonaci, infissi, pavimenti e impianti.

PARTI COMUNI

Non risultano essere presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano essere presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Esposizione: Nord
 Altezza interna utile media: 2,70 M
 Strutture verticali: Cemento armato
 Solai: Laterocemento
 Copertura: a falde in laterocemento
 Manto di copertura: Guaina e allo stato attuale da realizzare
 Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico privi di intonaco
 Pavimentazione interna: al rustico non realizzata
 Infissi esterni ed interni: non esistenti
 Scale: unico livello piano terra
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non realizzati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero, ed è allo stato attuale rustico con la presenza in cantiere di alcuni materiali edili e di risulta provenienti dalle precedenti attività edilizie

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1983 al 20/12/2018	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Iacovone	23/01/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/03/1983		5842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2018	**** Omissis ****	AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco ANELLINO			
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/01/2019		1985
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco ANELLINO	21/12/2018	2211/1719	
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 18/01/2019
 Reg. gen. 2627 - Reg. part. 305
 Quota: 1/1
 Importo: € 112.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 16/07/2025

Reg. gen. 41282 - Reg. part. 29722

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Compatri, l'area in cui ricade l'immobile è definita Zona "C" - Espansione - Sottozona "C4", soggetta a Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 20.02.1995. La particella in questione ricade totalmente all'interno della zona di protezione degli impianti di captazione dei Colli Albani, come definita ai sensi della DGR Lazio del 02/11/2012, n.537, in attuazione della DGR Lazio del 14.12.1999 n.5817 e pubblicata sul BURL n.67 del 27.11.2012. L'immobile si trova in zona sismica 2 Sottozona sismica 2B come da DM n.209 del 01.04.1983 e da DGR Lazio n.387 e n.835 del 22.05.2009. Su tutto il territorio del comune di Monte Compatri si applicano le limitazioni per la navigazione aerea di cui alle mappe dell'ENAC ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. ed è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della Legge Regionale n.8/2012.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione. La prima costruzione è stata iniziata in assenza di autorizzazione edilizia e successivamente è stata presentata al comune di Monte Compatri, domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n.4215 del 29/03/1986 in seguito alla quale è stata rilasciata dallo stesso comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 21/04/2016 numero 9331.

Successivamente è stata rilasciata dal comune di Monte Compatri il Permesso di Costruire n.10 del 29/04/2022 per una demolizione e ricostruzione, con lavori iniziati il 11/07/2022 comunicati al protocollo del comune di Monte Compatri.

Attualmente la ricostruzione dell'immobile non è stata ultimata e lo stesso risulta essere incompleto e difforme in quanto durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti formalità:

- MANCATA REALIZZAZIONE DEL PORTICO;
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DIVERSA DAL PdC N.10 DEL 29/04/2022;
- IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE DI TIPO RUSTICO PRIVO DI IMPIANTI, INFISSI, INTONACI E PERTANTO NON AGIBILE.

I lavori, iniziati il 29/04/2022 dovevano terminare entro tre anni quindi entro il 29/04/2025, pertanto il Permesso di Costruire n.10 del 29/04/2022 è scaduto e deve essere ripresentata al comune di Monte Compatri una nuova pratica edilizia per le opere non terminate. Successivamente entro 15 giorni dal fine lavori deve essere presentata telematicamente al S.U.E. / S.U.E.P. del Comune di Monte Compatri, la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art.24 del d.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

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.

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

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Santa Maria di Torre Jacua n.130
Cantiere edile a destinazione residenziale allo stato attuale rustico, con realizzazione della sola struttura portante verticale e di copertura, privo di impianti, infissi e finiture, disposto su unico livello con accesso diretto dalla strada. Sono presenti tramezzature esterne ed interne ma il tutto senza intonaci e pavimenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 343, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.947,25
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO Il valore di stima del bene è stato determinato da indagini dirette condotte sul territorio, presso la Banca Dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dal listino ufficiale delle Quotazioni Immobiliari della Provincia di Roma, per zone omogenee a quella in esame, del comprensorio di Monte Compatri. Il prezzo medio rilevato oscilla da un minimo di €/mq 1.050,00 ed un prezzo massimo pari



ad €/mq 1.550,00. Considerate le peculiarità descritte nella presente Relazione, si ritiene di applicare un valore pari al 50% del minimo ovvero €.525,00 per mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantiere edile Monte Compatri (RM) - Via Santa Maria di Torre Jacua n.130	76,09 mq	525,00 €/mq	€ 39.947,25	100,00%	€ 39.947,25
				Valore di stima:	€ 39.947,25

Valore di stima: € 39.947,25

Valore finale di stima: € 39.947,25

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.

Genzano di Roma, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fianco Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/03/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 15/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 05/02/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cantiere edile ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Santa Maria di Torre Jacua n.130
Cantiere edile a destinazione residenziale allo stato attuale rustico, con realizzazione della sola struttura portante verticale e di copertura, privo di impianti, infissi e finiture, disposto su unico livello con accesso diretto dalla strada. Sono presenti tramezzature esterne ed interne ma il tutto senza intonaci e pavimenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 343, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Compatri, l'area in cui ricade l'immobile è definita Zona "C" - Espansione - Sottozona "C4", soggetta a Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 20.02.1995. La particella in questione ricade totalmente all'interno della zona di protezione degli impianti di captazione dei Colli Albani, come definita ai sensi della DGR Lazio del 02/11/2012, n.537, in attuazione della DGR Lazio del 14.12.1999 n.5817 e pubblicata sul BURL n.67 del 27.11.2012. L'immobile si trova in zona sismica 2 Sottozona sismica 2B come da DM n.209 del 01.04.1983 e da DGR Lazio n.387 e n.835 del 22.05.2009. Su tutto il territorio del comune di Monte Compatri si applicano le limitazioni per la navigazione aerea di cui alle mappe dell'ENAC ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. ed è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della Legge Regionale n.8/2012.

Prezzo base d'asta: € 39.947,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 286/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.947,25

Bene N° 1 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Santa Maria di Torre Jacua n.130		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 343, Categoria A3	Superficie	76,09 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile risulta essere un rustico, in fase di ultimazione dei lavori, privo di intonaci, infissi, pavimenti e impianti.		
Descrizione:	Cantiere edile a destinazione residenziale allo stato attuale rustico, con realizzazione della sola struttura portante verticale e di copertura, privo di impianti, infissi e finiture, disposto su unico livello con accesso diretto dalla strada. Sono presenti tramezzature esterne ed interne ma il tutto senza intonaci e pavimenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

