

Arch. Riccardo Piersanti
Via Catullo 43, 00071 Pomezia
334.8573857
architetturapiersanti@gmail.com
r.piersanti@pec.archrm.it
Ordine Architetti Roma 20792



TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. : Dott.ssa Di Serafino Anna Luisa

R.G.E. : 204 / 2025 e 424 / 2025

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. PIERSANTI Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare NN.°
204/2025 e 424/2025 del R.G.E.
promossa da

SEDE : *****

Codice fiscale/ P.IVA : *****

Mandataria di : *****.

SEDE : *****

Codice fiscale/ P.IVA : *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

e

Codice fiscale: *****

Nata a ***** il *****

INCARICO

All'udienza del 15/10/2025, il sottoscritto Arch. PIERSANTI Riccardo, con studio in Via Catullo 43 - 00071 Pomezia (RM), email architetturapiersanti@gmail.com PEC r.piersanti@pec.archrm.it tel 3348573857 , veniva nominato dal G.E. Dott.ssa DI SERAFINO Anna Luisa, Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 27/11/2025 accettava l'incarico, per via telematica, e prestando allo scopo il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento sito in Monte Compatri (RM) – loc. Laghetto, via Casilina , 3516 - piano II° e III°, int. 13 edificio "C";
- **Bene N° 2**– Loc. magazzino sito in Monte Compatri (RM) – loc. Laghetto, via Casilina , 3516 - piano S-1 edificio "C";
- **Bene N° 3** – Diritto di parcheggio su posto auto "a raso" sito in Monte Compatri (RM) – loc. laghetto, via Casilina 3516, posto contraddistinto con l'id n.25 nell'area di pertinenza condominiale;

DESCRIZIONE

- Appartamento, facente parte di un maggior complesso residenziale realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM), posto al piano secondo e terzo Palazzina "C" int. 13 di Via Casilina n. 3516, meglio censito al Catasto Fabbricati di suddetto Comune al foglio ***, particella ***, sub. ***; composto da: soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno con un balcone esterno. L'appartamento è collegato tramite una scala interna ad un locale soffitta posta al piano 3°. L'unità immobiliare risulta confinante con vano scale, sub 126 e 128, salvo se altri (l'appartamento) e con sub. 125 e 129 (la soffitta). I dati di superficie dell'intero sub (piano II° e III° ragguagliato) desunti dalla Visura in atti riportano una consistenza di 63.00 mq oltre ad un balcone (al piano II°) con sup. mq 15,00 ca . L'appartamento con la relativa terrazza sono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
- Locale magazzino, facente parte dell'immobile in cui è collocata l'unità residenziale e nel medesimo complesso realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM) con accesso dalla scala condominiale posto, al piano S-1 distinto catastalmente al foglio ***, particella ***, sub. ***.Il magazzino è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
- Diritto di parcheggio su posto macchina "a raso ", di pertinenza dell'appartamento, sito nell'area cortilizia del complesso residenziale realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM), posto al piano terra

nell'area di corte al Catasto BCNC al foglio 13, particella 805, sub. 2. Il posto auto in questione è contraddistinto con il n.25 ed è confinante con posti auto "a raso" numeri 24 e 26

La vendita non è soggetta ad IVA.

INDICAZIONI STRADALI

Detti immobili si trovano nel Comune di Monte Compatri (RM), loc. Laghetto, Via Casilina, 3516,

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Monte Compatri (RM) – loc. Laghetto, via Casilina, 3516 - P. Secondo int. 13 edificio "C", ed annessa e collegata soffitta al P.Terzo (sotteso alle falde di copertura);

Bene N° 2 – Locale magazzino nel medesimo immobile, ubicato in Monte Compatri (RM) – loc. Laghetto, via Casilina, 3516 - P. semi-interrato edificio "C";

Bene N° 3 – Posto Macchina "a raso" n.° 25, di pertinenza dell'appartamento (con diritto di parcheggio), ubicato in Monte Compatri (RM) – loc. Laghetto, via Casilina 3516.

Detti immobili ed il diritto di parcheggio risultano, dagli atti, intestati a ***** per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** e ad ***** per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** . Sono pertanto posti in vendita per il diritto di proprietà di 1/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARIETA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, all'atto della redazione della presente Perizia, risultano appartenenti ai soggetti di seguito indicati:

*****, Codice fiscale: *****

nato a ***** il *****

e

***** Codice fiscale: *****

Nata a ***** il *****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (proprietario per 1/2)
- ***** (proprietaria per 1/2)

e, pertanto, nella loro totalità 1/1.

Bene N° 1 (ABITAZIONE – F. ***, part. ***, sub. ***)

L'appartamento confina con: vano scala, appartamenti ai sub. 126 e 128 per la porzione residenziale al piano secondo e sub. 125 e 129 per l'annessa soffitta al piano terzo.

CONSISTENZA

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Netta</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Convenzionale</u>	<u>Altezza</u>	<u>Piano</u>
Abitazione	35,33 mq	37,40 mq	1,00	37,40 mq	2,72 m	2
Soffitta		42,80 mq	0,60	25,60 mq	1,65 hm	3
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva escluse aree scoperte:				63,00 mq		

Bene N° 2 (LOCALE MAGAZZINO - F. ***, part. ***, sub. ***)

Il locale risulta confinante con: intercapedine, area di manovra, vano scala subalterni 106 e 108, salvo se altri.

CONSISTENZA

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie catastale</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Convenzionale</u>	<u>Altezza</u>	<u>Piano</u>
Posto auto "a raso"	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq		S-1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	<u>12.00 mq</u>	
---------------------------------------	-----------------	--

Bene N° 3 (POSTO AUTO NEL PIAZZALE CONDOMINIALE (diritto di parcheggio) -

Il diritto di parcheggio associato alla proprietà si riferisce al posto auto distinto con id. num. 25, posto auto "a raso " compreso tra i numeri 24 e 26 ed area di manovra , giardino app., insistente su area di pertinenza condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto " a raso "	12,5 mq	12,5 mq	1,00	12,5 mq	A raso	T
Totale superficie convenzionale:				<u>12.5 mq</u>		
Incidenza condominiale:				<u>0.00</u>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<u>12.5 mq</u>		

Gli immobili non sono frazionabili.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di accesso ai luoghi del 19.12.2025 .

CRONISTORIA DATI CATASTALI (VISURA STORICA):

- Bene N° 1 (ABITAZIONE - F. ***, part. ***, sub. ***)

Situazione	Proprietà	Dati catastali	Diritti reali
Ad oggi	<p>***** (sogg.1)</p> <p>Nato a ***** il *****</p> <p>C.F. : *****</p> <p>e</p> <p>***** (sogg.2)</p> <p>Nato a ***** il *****</p> <p>C.F. : *****</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. ***, Part. ***, Sub.***</p> <p>Categoria A2</p>	<p>Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con *****</p> <p>Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni</p>

dal 19/01/2008	Atto pubblico del **** Notaio **** Sede di **** Repertorio n.**** COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.**** Reparto PI di ****in atti dal ****	Cl.2, Cons. 3,0 vani Sup. catast. 63.00 mq escluse aree scoperte Rendita € 325,37 Piano Secondo e piano terzo	con *****
Al 19/01/2007 dal 26/09/2007	***** Sede in ***** P.IVA : *****	Catasto Fabbricati Fg. ***, Part. ***, Sub. *** Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 vani	Proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà
Al 26/09/2007 dal 17/03/2006	***** Sede in ***** P.IVA ***** VARIAZIONE del ***** Pratica nr ***** in atti dal ***** DEMOLIZIONE- FRAZIONAMENTO (n.*****)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati F. ***, Part. ***, Sub. *** Categoria F1	Proprietà per la quota di 1/1

Situazione dell'Unità Immobiliare dal 26/09/2007

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA n. 3516 piano : 2-3 Interno : 13 edificio : C;				Dati di classamento							Dati Derivati
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivati
Urbana	***	***	***		A/2	2	3,0 vani	63 mq	Euro 325,37	2-3	Variazione del ***** Pratica n.*** UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.*****)

Situazione dell'Unità Immobiliare dal 17/03/2006

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA n. 3516 piano: T Interno : 13 edificio : C; Immobile predecessore				Dati di classamento							Dati Derivati

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivati
Urbana	***	***	***		F/1	-	12809 mq			PT	Variazione del **** Pratica ***** DEMOLIZIONE/FRAZIONAMENTO (n*****)

Situazione degli intestati:

• dal 19/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
2	***** nato a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **** Pubblico Ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. **** COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. ***** Reparto PI di ***** in atti dal *****			

• dal 26/09/2007 al 19/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Sede in *****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA: Atto del ***** Pratica ***** in atti dal ***** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (*****)			

• dal 17/03/2006 al 26/09/2007 [IMMOBILE PREDECESSORE]

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Sede in ****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE DEL ***** Pratica n. **** in Atti dal ***** DEMOLIZIONE-FRAZIONAMENTO (n. *****)			

- Bene N° 2 (MAGAZZINO - F. ***, part. ***, sub. ***)

Situazione	Proprietà	Dati catastali	Diritti reali
Ad oggi	***** (sogg.1) Nato a ***** il ***** C.F. : ***** e ***** (sogg.2) Nato a ***** il ***** C.F. : *****	Catasto Fabbricati Fg.***, Part.***, Sub. *** Categoria C/2	Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con *****
dal 19/01/2008	Atto pubblico del **** Notaio **** Sede di *** Repertorio n. **** COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. **** Reparto	Cons. 10 mq Rendita € 38,73 P.S-1	

Al 19/01/2008 dal 26/09/2007	PI di **** in atti dal ***** ***** Sede di ***** C.F. : *****	Catasto Fabbricati Fg. ***, Part. ***, Sub. *** Categoria C/2 Cl.6, Cons. 10 mq	Proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà
Al 26/09/2007 dal 17/03/2006	***** Sede in ***** P.IVA ***** VARIAZIONE del ***** Pratica nr ***** in atti dal *****DEMOLIZIONE- FRAZIONAMENTO (*****)	Immobile predecessore Catasto Fabbricati F. ***, Part. ***, Sub. *** Categoria F1	Proprietà per la quota di 1/1

Situazione dell'Unità Immobiliare dal 26/09/2007

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA 3516 piano :S-1 Edificio C				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. catas.	Rendita	Piano	Dati Derivati
Urbana	***	***	***		C/2	6	10 m ²		38,73 €	P.S-1	Variazione del **** Pratica n**** UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (*****)

Situazione dell'Unità Immobiliare al 17/03/2006

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA 3616 piano: T Immobile predecessore				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. catas.	Rendita	Piano	Dati Derivati
Urbana	***	***	***		F/1	-	12809 m ²		-	P.T.	Variazione del **** Pratica ****DEMOLIZIONE/FRAZIO NAMENTO (n****)

Situazione degli intestati:

- dal 19/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
2	***** nato a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del *****Pubblico Ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n*****COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico ***** Reparto PI di ***** in atti dal *****+			

- dal 26/09/2007 al 19/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Sede in ****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA: Atto del ***** Pratica n***** in atti dal ***** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (*****)			

- dal 17/03/2006 al 26/09/2007 [IMMOBILE PREDECESSORE]

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Sede in ****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE DEL ****Pratica n ****in Atti dal ****DEMOLIZIONE-FRAZIONAMENTO (*****)			

Dai controlli effettuati sussiste corrispondenza tra i titolari descritti in catasto e quelli reali nelle persone di:

***** , Codice fiscale: *****

nato a ***** il *****

e

***** Codice fiscale: *****

Nata a ***** il *****

DATI CATASTALI

- Bene N° 1 (ABITAZIONE)

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA n. 3516 piano : 2-3 Interno : 13 edificio : C;				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	***	***	***		A/2	2	3,0 vani	63 mq	325,37 €	P. 2-3	

- Bene N° 2 (MAGAZZINO)

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA n.3516 SC piano :S-1				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	***	***	***		C/2	6	10 mq	12 mq	38,73 €	S-1	

- Bene N° 3 (DIRITTO DI PARCHEGGIO SU POSTO AUTO A RASO)

Catasto fabbricati (CF) Comune di Monte Compatri											
Dati identificativi V. CASILINA n.3516 SC piano :S-1				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	***	***	***		BCNC						

Corrispondenza catastale

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

Come verificato in sede di sopralluogo del 19.12.2025 si conferma la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Come rilevato in sede di sopralluogo del 19.12.2025, l'immobile risulta in pieno possesso della parte esegutata. Come da verbale allegato, l'accesso è stato eseguito alla presenza del Sig.

STATO CONSERVATIVO

Come verificato in sede di sopralluogo, e come le foto dimostrano, l'immobile risulta in condizioni di manutenzione buone, congrue in relazione all'epoca di realizzazione del fabbricato. L'unità immobiliare residenziale non è dotata di finiture di particolare pregio, gli infissi, sia interni che esterni, sono di tipo commerciale porte tamburate dotate di telai e gli infissi di finestre e porte finestre dotate di "scuri" tipo persiane. I muri delle stanze dell'appartamento sono rifiniti con tinta con esclusione delle pareti del bagno e della cucina che risultano rivestite con piastrelle di linea commerciale. La scala interna rifinita ed a giorno sul vano principale di casa, conduce al piano sovrastante dove è situata la soffitta sottesa alle falde di tetto. In questo ambiente si evidenziano delle manifestazioni di muffe da condensa sui soffitti. È bene precisare che la soffitta è dotata di un locale lavatoio (richiamato anche nei progetti urbanistici) ma che lo stesso locale, al momento del sopralluogo, non appariva finito né dotato di impianti funzionanti allo scopo; detto vano è utilizzato, invece, come ripostiglio. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è autonoma, dotata di gas, acqua ed elettricità: il generatore di calore a fiamma è situato sul balcone annesso all'appartamento, con accesso mediante porte finestre dalla zona giorno e camera da letto. La canna fumaria della caldaia è collegata a quella condominiale. Non è stato possibile visionare i documenti attestanti la conformità dell'impianto termico né della linea gas ed il libretto di impianto né constatare la posizione in regola rispetto gli adempimenti di manutenzione attestato dal bollino di deposito dell'RCEE a CMRC. Per quanto riguarda l'impianto elettrico lo stesso è risultato con caratteristiche congrue al periodo di realizzazione: dal quadro elettrico generale sono diramate le linee prese e luci in condotte sottotraccia con impianto di tipo sfilabile. Anche in questo caso non è stato possibile visionare il certificato di conformità impianto perché non reso disponibile. Tutto quanto descritto è rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare de quo fa parte di più ampio complesso immobiliare costituito da 6 palazzine edificate con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM). Dalla pubblica via, tramite un cancello carrabile e altri varchi pedonali, si accede all'area esterna tra le palazzine. Questo spazio è organizzato con percorsi pedonali, aree di manovra e parcheggi a raso afferenti le singole unità immobiliari. Tramite vialetti si accede alle singole palazzine mentre le rampe carrabili ammettono al piano sottostrada. Le unità immobiliari afferenti alle part.lla *** e ***, quelle oggetto della presente Perizia, si trovano nella palazzina denominata "C" e sono collocate rispettivamente: l'unità immobiliare residenziale (part.lla ***) al II° piano int.13 ed il magazzino (part.lla ***) al piano S-1. Come si è già descritto e come si approfondirà nel seguito si precisa che l'unità immobiliare residenziale è collegata, mediante scala interna, al piano III° dove è situata la soffitta sottesa alle falde di tetto. Dall'atrio della palazzina si accede allo spazio di imposta della scala condominiale che sbarca, ai piani, su un corridoio comune sul quale sono aperte le porte dei singoli appartamenti. La palazzina è servita anche da un ascensore che collega i piani dello stabile. I contatori dell'energia elettrica si trovano entro alloggiamento idoneo nell'atrio del palazzo mentre quelli del gas e dell'acqua si trovano all'esterno in vani posti sul muro di confine dell'edificio prossimi alla rampa carrabile di accesso del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

- STATO DI MANUTENZIONE: Buono lo stato di manutenzione, sia delle parti comuni della palazzina che dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, appare pertanto congruo all'epoca di realizzazione del fabbricato. Si evidenziano diffuse tracce di muffe, all'interno della soffitta sul soffitto, in corrispondenza sulle falde di tetto;
- ESPOSIZIONE: Nord-Nord/Ovest;
- ALTEZZA UTILE INTERNA PIANO II° ml. 2.72;
- ALTEZZA MEDIA PIANO III° ml. 1.65;
- STRUTTURE VERTICALI: realizzate con Pilastri e travi in c.a. ;
- SOLAI: del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte un laterizio H= 16+4cm, interasse cm 50;
- COPERTURA: la copertura dello stabile è a falde inclinate sormontate da tegole;

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rifinite in cortina, interne intonacate e tinteggiate;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: in ceramica;
- INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre doppio vetro camera dotate di scuri tipo persiane, porte interne tamburate dotate di telai.
- IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico con quadro salvavita e magnetotermici NON È STATA RESA DISPONIBILE IN VISIONE LA DI.CO AI SENSI DEL DM 37/2008 né l'eventuale documentazione originaria di cui alla L.46/90;
- IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla condotta condominiale;
- IMPIANTO TERMICO: Autonomo, il generatore a servizio dell'u.i.u. si trova installato sul balcone di proprietà al piano 2°, la condotta di scarico fumi è innestata nella colonna condominiale. NON E' STATA RESA DISPONIBILE IN VISIONE LA DI.CO AI SENSI DEL DM 37/2008 né l'eventuale documentazione originaria di cui alla L.46/90; NE' IL LIBRETTO DI IMPIANTO;
- IMPIANTO GAS: Allaccio alla colonna condominiale con proprio contatore posto al di fuori dello stabile, sul muro perimetrale NON È STATA RESA DISPONIBILE IN VISIONE LA DI.CO AI SENSI DEL DM 37/2008 né l'eventuale documentazione originaria di cui alla L.46/90;
- ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere ed utenza idrica allacciati alla condotta comunale. In merito si segnala che dall'attività di Accesso agli Atti amministrativi sono state riscontrate: l'Autorizzazione all'esecuzione lavori con Prot. num. 15530 del 30.08.2005 e successiva Autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura Prot. num. 8421 del 17.04.2008.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dal Sig. ***** (proprietario per 1/2) parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI IMMOBILI

Nb. non si annovera il DIRITTO DI PARCHEGGIO, inquanto il posto auto assegnato non ha una sua distinzione catastale trovandosi identificato all'interno dell'area BCNC di cui al F. 13 Part.805 Sub.2

1) ABITAZIONE

Catasto fabbricati (CF) Monte Compatri												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Urbana	***	***	***		A2	2	3,0 vani	63 mq ESCLUSE AREE SCOPELTE	325,37 €	II° e III°		

2) MAGAZZINO

Catasto fabbricati (CF) Monte Compatri												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Dati sup.	Rendita	Piano	Dati Derivati	
Urbana	***	***	***		C/2	6	10 m ²	12 m ²	38,73 €	P.T.	Variazione del *** Pratica n. *** in atti dal *** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. ***)	

Situazione (dalla costituzione) dal 17.03.2006 al 26.09.2007

Immobile PREDECESSORE F.*** Part.IIa *** Sub. ***

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** con sede in *****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA VARIAZIONE del ***** Pratica num.***** in atti dal ***** DEMOLIZIONE E FRAZIONAMENTO (*****)			

Situazione degli intestati dal 26.09.2007 al 19.01.2008

Immobile ATTUALE F.*** Part.IIa *** Sub. ***

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** con sede in *****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA Del ***** Pratica num.***** in atti dal ***** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (*****)			

Situazione degli intestati dal 19.01.2008

Immobile ATTUALE F. *** Part.IIa *** Sub. ***

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
2	***** nato a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
DATI DERIVATI DA			
Atto del ***** Pubblico Ufficiale ***** Sede di ***** Repertorio ***** COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. ***** Reparto PI di ***** in atti dal *****			

Per quanto riguarda gli immobili oggetti di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

MAGAZZINO

Situazione (dalla costituzione) dal 17.03.2006 al 26.09.2007

Immobile PREDECESSORE F.*** Part.IIa ***Sub. ***

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** con sede in *****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA			
VARIAZIONE del ***** Pratica num. ***** in atti dal ***** DEMOLIZIONE E FRAZIONAMENTO (*****)			

Situazione degli intestati dal 26.09.2007 al 19.01.2008

Immobile ATTUALE F.*** Part.IIa *** Sub. ***

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** con sede in *****	*****	Proprietà 1/1
DATI DERIVATI DA			
Del ***** Pratica num. ***** in atti dal ***** UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (*****)			

Situazione degli intestati dal 19.01.2008

Immobile ATTUALE F.*** Part.IIa *** Sub. ***

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nata a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
2	***** nato a ***** il *****	*****	Proprietà per 1/2
DATI DERIVATI DA			
Atto del ***** Pubblico Ufficiale ***** Sede di ***** Repertorio ***** COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. ***** Reparto PI di ***** in atti dal *****			

Per quanto riguarda gli immobili oggetti di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

CERTIFICATO IPOCATASTALE AI SENSI DELLA LEGGE n. 302/1998

Procedura esecutiva a carico di :

- ***** nato il ***** a ***** C.F. *****
***** nato il ***** a ***** C.F. *****

Oggetto : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
UFF.GIUD.TRIBUNALE DI VELLETRI, Codice Fiscale 87004040587, Repertorio *** del *****
TRASCRIZIONE DEL ***** – Registro Particolare **** Registro Generale *****

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
UFF.GIUD.TRIBUNALE DI VELLETRI, Codice Fiscale 87004040587, Repertorio *** del *****
TRASCRIZIONE DEL ***** – Registro Particolare **** Registro Generale *****

sui seguenti immobili entrambi siti nel Comune di MONTECOMPATRI (RM), via Casilina 3516:

1. Immobile (appartamento ed annessa soffitta) distinto in Catasto FABBRICATI F. ***, Part. *** Sub. ***, piano 2-3, Cat. A/2, Clas.2, vani 3,0 rendita Catastale. Euro 325,37;
2. Immobile (magazzino) distinto in Catasto FABBRICATI F. ***, Part. *** Sub. ***, piano S-1, INT. 7, Cat. C/2 Clas.6, mq 10, rendita Catastale. Euro 38,73;

Il sottoscritto CTU Arch. Riccardo PERSANTI, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20792, facendo seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Roma ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

ATTESTA CHE

In ordine all'oggetto alla data 14/02/2026 ore 11:32:41 risultano le seguenti provenienze e formalità

1. TRASCRIZIONE DEL ***** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale ***** Repertorio ***** del ***** ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE DEL ***** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.a. Repertorio ***** del ***** IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01. Annotazione ***** del ***** (CANCELLAZIONE TOTALE);
3. ANNOTAZIONE DEL ***** Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico Ufficiale ***** Repertorio ***** del ***** ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento iscrizione ***** del *****
4. ISCRIZIONE DEL ***** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Repertorio ***** del ***** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del ***** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. Tribunale di Velletri Repertorio ***** del ***** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
6. ISCRIZIONE DEL ***** Registro Particolare ***** Registro Generale *****Pubblico Ufficiale SILVESTRONI VINCENZO Repertorio ***** del ***** IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Formalità di riferimento: iscrizione n. ***** del *****;
7. TRASCRIZIONE DEL *****Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. Tribunale di Velletri Repertorio ***** del *****ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

tutto ciò premesso il sottoscritto CTU Arch. Riccardo PIERSANTI

CERTIFICA CHE

Facendo seguito a riscontri tra la documentazione richiesta e ricevuta dagli Uffici Catastali, gli immobili della presente procedura esecutiva risultano essere distinti al Catasto Fabbricati del Comune Monte Compatri:

- (**ABITAZIONE**) Foglio *** Particella *** Subalterno ***, Pianoll°-III° Cat. A/2, cl. 2, vani 3,0 rendita Catastale Euro 325,37 (dicono trecentoventicinqueeuro/37) ;

- (**MAGAZZINO**) Foglio *** Particella *** Subalterno **, Piano S-1, Cat. C/2, cl. 6, consistenza mq 10, rendita Catastale 38,73 (dicono trentottoeuro/73).
- (**DIRITTO DI PARCHEGGIO**) Foglio 13 Particella 805 Subalterno 2, BCNC, area cortilizia condominiale del complesso residenziale.

CREDITORI ISCRITTI

Giova far cenno delle seguenti premesse i cui dati sono desunti dagli Atti di causa:

la Soc. ***** ha acquistato pro soluto da Banca ***** i crediti aventi le caratteristiche indicate nell'Atto di cessione e tra gli altri era compreso quello originariamente vantato da ***** nei confronti della Soc. originaria mutuataria ***** giusto contratto di mutuo fondiario al rogito del Dott. ***** Notaio in **** Rep. N.***** Racc.n.***** del ***** registrato a ***** il ***** al num. ***** a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca giusta iscrizione eseguita a ***** il ***** ai num RG *****;

l'erogazione delle somme mutate è avvenuta con successivi atti tutti al rogito del ***** Notaio in ***** in data ***** Rep n*****, ***** Rep n.*****, ***** Rep n.***** e ***** Rep n.*****

all'atto della compravendita degli immobili de quo la parte acquirente si è accollata ed ha fatto propria la pari quota nominale del mutuo concesso dalla Banca ***** con atto a rogito del Dott. ***** N.***** Racc.n.***** del ***** registrato a ***** il ***** al num. ***** a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca giusta iscrizione eseguita a ***** il ***** ai num RG ***** , frazionato con Atto a rogito del Dott. ***** Notaio in ***** in data ***** Rep n.*****

A]

<p>QUOTA NOMINALE DI MUTUO CONCESSO DA MONTE DEI PASCHI DI SIENA CON ATTO A ROGITO IN DATA ***** REP *****E SUCCESSIVI ATTI DI EROGAZIONE. ATTO NOTARILE PUBBLICO DATA ***** NUMERO DI REPERTORIO ***** NOTAIO *****C.F. ***** , NOTAIO IN ***** ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – ***** FRAZIONAMENTO IN QUOTA FORMALITA' DI RIFERIMENTO N.REG.PARTICOLARE ***** DEL *****</p>	<p>A FAVORE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ***** Sede di ***** Codice Fiscale ***** <p>CONTRO :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ***** nato il ***** a ***** (**) Codice Fiscale ***** , per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 • ***** nato il ***** a ***** (**) Codice Fiscale ***** , per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 <p>Capitale € 208.000,00 Grava sugli immobili in Comune di Monte Compatri (RM); <u>appartamento</u> : distinto al Catasto FABBRICATI Foglio **, Part. ** Sub. **– Cat. A/2 – Cl.2 – Consistenza 3,0 vani oltre a diritto di parcheggio su posto auto su area condominiale; <u>magazzino</u></p>
---	---



	Foglio *** Part. *** Sub. ***- Cat. C/2 - Cl. 6 – Consistenza 10 metri quadri, Dati di superficie 12 metri quadri.
--	--

B]

<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del ***** n. REPERTORIO ***** TRIBUNALE DI VELLETRI Codice fiscale ***** Sede VELLETRI (RM)).</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del ***** n. REPERTORIO ***** TRIBUNALE DI VELLETRI Codice fiscale ***** Sede VELLETRI (RM)).</p>	<p>A FAVORE :</p> <ul style="list-style-type: none"> *****Sede **** (RM) Codice Fiscale ***** <p>CONTRO :</p> <ul style="list-style-type: none"> ***** nato il ***** a ***** (RM) Codice Fiscale ***** , per il diritto di PROPRIETA 'per la quota di 1/2 – ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA € 369.322,75 <p>Grava sugli immobili in Comune di MONTE COMPATRI (RM),: per <u>l'appartamento</u> sito in Via Casilina n 3516, distinto al Catasto FABBRICATI Foglio ***, Part. *** Sub. *** – Cat. A/2 – Cl.2 – Consistenza 3,0 vani oltre a diritto di parcheggio su posto auto su area condominiale; <u>magazzino</u> sito in Via Casilina n 3516 Foglio *** Part. *** Sub. ***- Cat. C/2 - Cl. 6 – Consistenza 10 metri quadri</p>
---	---

C]

<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 01/12/2025 n. REPERTORIO 7194 TRIBUNALE DI VELLETRI Codice fiscale 87006010588 Sede VELLETRI (RM)).</p>	<p>A FAVORE :</p> <ul style="list-style-type: none"> *****S.r.l. Sede **** (RM) Codice Fiscale ***** <p>CONTRO :</p> <ul style="list-style-type: none"> *****nato il *****a ***** (RM) Codice Fiscale ***** ***** nata il *****a ***** Codice Fiscale ***** <p>ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA € 369.322,75</p> <p>Grava sugli immobili in Comune di MONTE COMPATRI (RM),: per <u>l'appartamento</u> sito in Via Casilina n 3516, distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 13, Part. 805 Sub. 127 – Cat. A/2 – Cl.2 – Consistenza 3,0 vani oltre a diritto di parcheggio su posto auto su area condominiale; <u>magazzino</u> sito in Via Casilina n 3516 Foglio 13 Part. 805 Sub. 107- Cat. C/2 - Cl. 6 – Consistenza 10 metri quadri</p>
--	---

CENNI URBANISTICI

Come si evince dalla documentazione desunta dall'accesso agli atti amministrativi, l'area ove sorge il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare fa parte, era compreso nell'isolato 3 lotto D del Piano Particolareggiato "Laghetto" al F. 13 sulle allora particelle 52,56,63,225,515,516,765,767,769,771.

Sul terreno insistevano precedenti corpi di fabbrica; in linea con le previsioni di PP si è dunque eseguito intervento diretto mediante demolizione e ricostruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici e storici né sono presenti diritti demaniali o usi.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari sono parti integrante, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, è stato realizzato come da PdC n. 59/2005 rilasciata alla Soc. ***** con sede in ***** (C.F. *****) e successiva DIA in variante Prot. 18775 del 19.09.2007.

Costituiscono documenti utili all'attestazione della legittimità urbanistica dell'immobile come desunti dalle attività di Accesso agli Atti amministrativi eseguita presso l'Ufficio preposto del Comune di Monte Compatri in data 13.01.2026:

- la Comunicazione di inizio lavori Prot. Generale n.16356 del 13.09.2005 e successivo Prot. Area tecnica n.2156 del 23.09.2005;
- la Comunicazione di fine lavori Prot. Generale n.26323 del 20.12.2007 e successivo Prot. Area Tecnica n.4739 del 03.01.2008;
- l'Autorizzazione allo scarico in fognatura 8421 del 17.04.2008;

In merito all'Agibilità dell'immobile si segnala che:

La Soc. Costruttrice all'atto del fine lavori, ha presentato domanda di Agibilità ai sensi dell'art. 25 DPR 380/2001 in data 28.12.2007 con Prot. 26700. Successivamente ha integrato la documentazione allegata con missiva del 21.04.2008 Prot. num. 8592.

Il Comune di Monte Compatri ha rilasciato un'Attestazione di formalizzazione silenzio-assenso con nota Prot. num. 8586 del 07.05.2013.

ONERI CONDOMINIALI

In sede di sopralluogo svoltosi in data 19.12.2025 lo stesso esecutato diceva di essere moroso di alcune rate condominiali per importo approssimativo di circa € 8.000,00

FORMAZIONE LOTTI / STIMA

Data la conformazione dei beni, oggetto della presente, il sottoscritto ha costituito unico lotto. La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Monte Compatri (RM) - via Casilina, 3516- Pal. " C " - P. II°-III° int. 13, meglio censito in Catasto del su detto Comune al F. *** – Part. *** – Sub. *** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 3,0 Vani – Sup. 63 mq – Rend. 325,37. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** – Magazzino ubicato in Monte Compatri (RM)- via Casilina 3516- Pal "C" – PS-1 ", meglio censito in Catasto del suddetto Comune al F. ***, part. ***, sub. **, piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 10 mq , rendita € 38,73 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Oltre a

- **Bene N° 3** – Diritto di parcheggio su posto auto "a raso" n.25, all'interno dell'area cortilizia condominiale individuata al Catasto del Comune di Monte Compatri al F.13, part. 805, sub. 2 come BCN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di superficie di (1/1).

STIMA SINTETICA

Nel procedere alla stima di immobili sono molteplici le metodologie che permettono di determinare il più Probabile Valore di mercato di un Bene. La metodologia che è stata scelta risulta essere la più usata

nel mondo estimativo, poiché il Valore di un Bene viene determinato comparando una serie di compravendite avvenute nella zona per beni simili e di recente, quindi si compara, mediando, il più probabile Valore che il mercato determina con il bene "de quo".

Tale metodologia, si diceva, è la più usata per determinare il più probabile Valore di Mercato per beni simili nella zona, in quanto è una collettività e/o una pluralità di persone a determinare, nella libera compravendita, il più probabile Valore di Mercato di un bene. Pertanto " ESSO" viene ricavato in modo collettivistico e/o pluralistico e risulta essere il più confacente alla realtà del mercato immobiliare.

Il bene oggetto (Appartamento) della presente è ubicato nel Comune di Monte Compatri (Rm), via Casilina 3516, che nella zonizzazione comunale commerciale, ai fini delle valutazioni immobiliari, viene considerata " loc. Lagheto". I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari locali), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate del Ministero Economia e Finanza e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto zona "laghetto" Comune di Monte Compatri) il MEF, con rilevamento alla fine del primo semestre dell'anno 2025, pone quale Zona di riferimento : E4 Suburbana/PANTANO, LAGHETTO,S.MARIA) e, quindi determina Valori Minimi e Valori Massimi di mercato con parametri €/mq riferiti alla tipologia di immobile in questione.

Pare opportuno segnalare inoltre che, ricercando il rilevamento OMI per la medesima zona dal periodo di compravendita della u.i.u. oggetto dell'odierno accertamento ad oggi si è notata una forte contrazione dei prezzi di riferimento al mq per categoria urbanistica principale "residenziale" quale Abitazioni civili (stato conservativo normale), con dei trend così distribuiti:

1° semestre 2008 prezzo medio €/mq 2.000,00 (epoca di compravendita dell'immobile de quo)

TRAND IN AUMENTO VALORE MEDIO dal 2012 al 2014

1° semestre 2012 prezzo medio €/mq 2.150,00

1° semestre 2014 prezzo medio €/mq 2.125,00

TRAND IN DIMINUZIONE VALORE MEDIO dal 2015 al 2016

1° semestre 2015 prezzo medio €/mq 1.975,00

1° semestre 2016 prezzo medio €/mq 1.700,00

ALLINEAMENTO AL VALORE MEDIO ATTUALE dal 2019

1° semestre 2019 prezzo medio €/mq 1.475,00

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona SUBURBANA PANTANO, LAGHETTO, S.MARIA (dati di riferimento al I° semestre 2025), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.200,00/mq. ad un massimo di € 1.800,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a €/mq 1.500,00).

BORSINO IMMOBILIARE

Dall'esame dei Valori Immobiliari dichiarati negli atti di compravendita, come desunti dal servizio presente sul sito dell'AdE per Abitazioni Civili in buono stato nella medesima zona ove ricade l'unità abitativa in questione, si desume un prezzo di vendita medio pari a circa €/mq 2.200,00.

AGENZIE IMMOBILIARI

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, livello di piano, panoramicità, la posizione urbanistica nel contesto del territorio, quindi la disponibilità di servizi, collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni, necessarie e sufficienti, lo scrivente ha ritenuto opportuno far riferimento verso il più probabile valore di mercato per beni simili riscontrati nella zona negli ultimi tempi.

Dalla constatazione dei Valori di beni simili della zona di riferimento risulta che il più probabile Valore di Mercato Elementare ascenderebbe ad 2'300,00 €/mq relativamente ad Unità immobiliari destinate a Civile Abitazione (A/2).

Lo stesso ragionamento di fondo è stato eseguito relativamente al Magazzino collocato al piano S-1 dello stabile di consistenza catastale pari a 11 mq e per il diritto di parcheggio nel posto auto " a raso " di pertinenza dell'abitazione attribuendo:

per il Magazzino il parametro unitario di €/mq 950,00

per il diritto di parcheggio il parametro unitario di €/mq 400,00

GIUDIZIO DI STIMA

Per quanto in premessa il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo.

I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente, anche considerando la tipologia di complesso ove l'unità immobiliare è collocata, la sua esposizione, la superficie del balcone di proprietà al livello del piano II° (circa 15 mq) il collegamento tramite la scala interna alla superficie del sottotetto (superficie complessiva 42 mq circa ragguagliata al 60%) si è determinato un importo finale ponderato di **€/mq 2.200,00** moltiplicato per la sola superficie del piano II° effettivamente a destinazione residenziale.

Per la restante porzione, afferente il medesimo sub catastale, quella cioè del piano III° costituente la soffitta, con altezza media h 1.65, h è apparso opportuno, in sede di stima deprezzarne il valore commerciale attestandolo al 60% rispetto quello utilizzato per la porzione residenziale in quanto detta superficie non ha le caratteristiche proprie di uno spazio agibile ai fini residenziali vista la sua destinazione urbanistica e caratteristiche morfo tipologiche e pertanto pari a **€/mq 1.320,00**. Si è comunque tenuta in debita considerazione il suo collegamento interno con il piano II° oltre alla presenza di finestrate e di un lavatoio (seppur non finito a livello impiantistico).

Quindi il più probabile valore di mercato che l'unità immobiliare potrebbe avere è così calcolata:

$$(SUP. PIANO II° * VAL.) = (37.40 * 2.200,00) = \text{€}. 82.280,00$$

$$(SUP. PIANO III° * VAL.) = (25.60 * 1.320,00) = \text{€}. 33.792,00$$

il Più Probabile Valore di mercato del **dell'abitazione**, per quanto sopra esposto, potrebbe ascendere a = **€. 116.072,00 (centosedicimilasettantadue euro/00)**;

il Più Probabile Valore di mercato del **magazzino al piano S-1**, per quanto sopra esposto, potrebbe ascendere a: **(12.00 * 950,00) = €. 11.400,00 (undicimilaquattrocento euro/00)**;

il Più Probabile Valore di mercato del **del diritto di parcheggio sul posto auto " a raso "**, per quanto sopra esposto, potrebbe ascendere a : **(12,50 * 400,00) = €. 5.000,00 (cinquemila euro/00)**;

DEPREZZAMENTI

Quanto sopra evidenziato altro non sono che le Condizioni "Estrinseche" del bene oggetto di stima, ovvero viene considerato l'immobile nel suo contesto, con le caratteristiche peculiari che lo

contraddistinguono; ora, corre l'obbligo deontologico, di verificare le condizioni "Intrinseche" dell'immobile, ovvero lo stato proprio dell'immobile e quindi arrivare alla determinazione del Più probabile Valore di Mercato del bene oggetto della presente.

Tipologia deprezzamento relative all'appartamento	Valore €.
Quote condominiali dichiarate insolute	8.000,00
Realizzazione impiantistica per ultimazione locale lavatoio al piano III°	1.500,00
Interventi di manutenzione ordinaria per presenza muffe sul soffitto del piano III°	1.500,00
Rilascio Di.Co o Di.Ri 37/2008 per impianto elettrico*	1.000,00
Rilascio Di.Co o Di.Ri 37/2008 per impianto termico e gas*	1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	13.000,00

- Salvo interventi per adeguamenti impiantistici non valutabili all'atto del sopralluogo

BENE 1 (APPARTAMENTO AL PIANO II° ED ANNESSA SOFFITTA AL PIANO III°)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - via Casilina , 3516	37,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 82.280,00	100,00%	€ 116.072,00
	25.60 mq	1.320,00 €/mq	€ 33.792,00	100,00%	
Valore di stima:					€ 116.072,00
DEPREZZAMENTI					€ 13.000,00
PIU' PROBABLE VALORE APPARTAMENTO					€ 103.072,00

BENE 2 (MAGAZZINO AL PIANO S-1 MEDESIMO STABILE DELL' APPARTAMENTO)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 – Magazzino, Monte Compatri (RM), via Casilina 3516	12 mq	950,00 €/mq	€ 11.400,00	100,00%	€ 11.400,00
Valore di stima:					€ 11.400,00

BENE 3 (DIRITTO DI PARCHEGGIO POSTO AUTO "A RASO ")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3– Posto Auto " a raso " Monte Compatri (RM) - via Casilina 3516	12,50 mq	400,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

Sommando i tre Valori si ottiene : €. (103.072,00 + 11.400,00 + 5.000,00) = € 119'472,00 .

Valore finale di stima: € 119.472,00 (centodiciannovemilaquattrocentosettantadue euro/00)

La detrazione viene applicata in ragione degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dell'appartamento nei confronti delle spettanze condominiali e degli interventi di manutenzione necessari così come per il rilascio delle certificazioni non rese disponibili all'atto del sopralluogo.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

E' bene precisare che al momento non verrà redatto Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è data per certa la presenza o meno del libretto di impianto ne è stata data dimostrazione della corretta e regolare posizione nei confronti delle dovute attività di manutenzione del generatore di calore. Pertanto sarà necessario prima dell'eventuale decreto di trasferimento redigere apposito A.P.E. e farne comunicazione secondo quanto disposto dalla Determinazione n. GO6175 del 31.05.2016 "DIREZIONE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO" della Regione Lazio.

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.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Appartamento, facente parte di un maggior complesso residenziale realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM), posto al piano secondo e terzo Palazzina "C" int. 13 di Via Casilina n. 3516, meglio censito al Catasto Fabbricati di suddetto Comune al foglio ***, particella ***, sub. ***; composto da: soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno con un balcone esterno. L'appartamento è collegato tramite una scala interna ad un locale soffitta posta al piano 3°. L'unità immobiliare risulta confinante con vano scale, sub 126 e 128, salvo se altri (l'appartamento) e con sub. 125 e 129 (la soffitta). I dati di superficie dell'intero sub (piano II° e III° ragguagliato) desunti dalla Visura in atti riportano una consistenza di 63.00 mq oltre ad una balcone (al piano II°) con sup. mq 15,00 ca.
- Locale magazzino, facente parte dell'immobile in cui è collocato l'unità residenziale e nel medesimo complesso realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM) con accesso dalla scala condominiale posto, al piano S-1 distinto catastalmente al foglio ***, particella ***, sub. ***.
- Diritto di parcheggio su posto macchina "a raso ", di pertinenza dell'appartamento, sito nell'area cortilizia de complesso residenziale realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM), posto al piano terra nell'area di corte al Catasto BCNC al foglio 13, particella 805, sub. 2. Il posto auto in questione è contraddistinto con il n.25 ed è confinante con posti auto "a raso" numeri 24 e 26

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA : € . 119'472,00

(centodiciannovemilaquattrocentosettantadue euro/00)

IL CTU

Arch. Riccardo PIERSANTI

LOTTO UNICO**TRIBUNALE DI VELLETRI****SEZ. : ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 204/2025****G.E. : Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino****SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE****LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA : €. 119'472,00****A) Prima porzione del lotto**

Bene n. 1 appartamento			
Ubicazione	Monte Compatri (RM) Via Casilina, 3516 int. 13 Palazzina "C" Piano II° e III°		
Diritti Reali	Proprietà ***** *****	Quota 1/1	1/2 regime comunione dei beni ***** 1/2 regime comunione dei beni *****
Tipologia immobile	Appartamento censito al Catasto fabbricati del Comune di Monte Compatri (RM - Fg. *** , Part. *** , Sub. *** , Cat. A2, Cl. 02, Cons.3,0 Sup. 63 escluse aree scoperte Rend. 325,37	Superficie Lorda	Appartamento: Sup. lorda = 37,40 mq Soffitta: Sup. raggugliata= 25,60 mq Balcone a livello: 15,00 mq ca
Stato di conservazione	Come rilevato alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Risultano necessarie attività manutentive per l'eliminazione di fenomeni diffusi di condensa sul soffitto del locale posto al piano III° ed inoltre risulta non finito il locale lavatoio, sempre al piano soffitta. In merito alle certificazioni di conformità degli impianti si segnala che non è stato possibile visionare le conformità dei seguenti impianti: elettrico, idrico sanitario e termico e quello della linea gas.		
Descrizione			

	Appartamento, facente parte di un maggior complesso residenziale realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM), posto al piano secondo e terzo Palazzina "C" int. 13 di Via Casilina n. 3516, meglio censito al Catasto Fabbricati di suddetto Comune al foglio ***, particella ***, sub. ***; composto da: soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno con un balcone esterno. L'appartamento è collegato tramite una scala interna ad un locale soffitta posta al piano 3°. L'unità immobiliare risulta confinante con vano scale, sub 126 e 128, salvo se altri (l'appartamento) e con sub. 125 e 129 (la soffitta). I dati di superficie dell'intero sub (piano II° e III° ragguagliato) desunti dalla Visura in atti riportano una consistenza di 63.00 mq oltre ad una balcone (al piano II°) con sup. mq 15,00 ca .
Vendita soggetta ad IVA:	NO
Continuità trascrizioni Ex art. 2650 c.c. :	SI
Stato di occupazione	L'immobile " de quo " risulta occupato dal Sig. *****.

B) Seconda porzione del lotto

Bene n. 2 magazzino			
Ubicazione	Monte Compatri (RM) Via Casilina, 3516 Palazzina "C" piano S-1		
Diritti Reali	Proprietà ***** *****	Quota 1/1	1/2 regime comunione dei beni ***** 1/2 regime comunione dei beni *****
Tipologia immobile	Magazzino censito al Catasto fabbricati del Comune di Monte Compatri (RM) - Fg. ***, Part. ***, Sub. ***, Cat. C2, Cl.6, Cons. 10.00, Sup. Catastale. 12.00, Rend, 38,73	Superficie Lorda	12.00 mq
Stato di conservazione	Come rilevato alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione relativo ad un magazzino		
Descrizione	Locale magazzino, facente parte dell'immobile in cui è collocato l'unità residenziale e nel medesimo complesso realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM) con accesso dalla scala condominiale posto, al piano S-1 distinto catastalmente al foglio ***, particella ***, sub. ***.		
Vendita soggetta ad IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

Ex art. 2650 c.c. :	
Stato di occupazione	L'immobile " de quo " risulta occupato dal Sig. *****.

B) Terza porzione del lotto

Bene n. 3 Diritto di parcheggio			
Ubicazione	Monte Compatri (RM) Via Casilina, 3516 Posto "a raso " N.° 25		
Diritti Reali	Proprietà ***** *****	Quota 1/1	1/2 regime comunione dei beni ***** 1/2 regime comunione dei beni *****
Tipologia immobile	Area di parcheggio all'interno dello spazio cortilizio e di manovra di area condominiale	Superficie Lorda / Netta	12,50 mq
Stato di conservazione	Come rilevato alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione relativo ad un Posto auto " a raso ".		
Descrizione	Diritto di parcheggio su posto macchina "a raso ", di pertinenza dell'appartamento, sito nell'area cortilizia de complesso residenziale realizzato con Concessione Edilizia n. 59/2005 e successiva DIA in variante 18775 del 19.09.2007 rilasciata dal Comune di Monte Compatri (RM), posto al piano terra nell'area di corte al Catasto BCNC al foglio 13, particella 805, sub. 2. Il posto auto in questione è contraddistinto con il n.25 ed è confinante con posti auto "a raso" numeri 24 e 26		
Vendita soggetta ad IVA:	NO		

Per tutto quanto esposto nelle pagine che precedono si ha che :

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA : €. 119'472,00

(centodiciannovemilaquattrocentosettantadue euro/00)

IL CTU

Arch. Riccardo PIERSANTI

FORMALITA' DA CANCELLARE CON DECRETO DI TRASFERIMENTO

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' - ISPEZIONE N. T8680 DEL 14.02.2026

1. **TRASCRIZIONE** del ***** - REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale *** Pubblico Ufficiale ***** Repertorio ***** del ***** ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA;
2. **ISCRIZIONE** del ***** - REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale *** Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.a. Repertorio *** del *** IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01. Documenti successivi correlati: Annotazione n. *** del *** (CANCELLAZIONE TOTALE);
3. **ANNOTAZIONE** del ***- REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale 55229 Pubblico Ufficiale *** Repertorio *** del *** ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento Iscrizione n. *** del ***;
4. **ISCRIZIONE** del ***- REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale *** Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio *** del *** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. **TRASCRIZIONE** del ***- REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale *** Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio *** del *** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
6. **ISCRIZIONE** del ***- REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale *** Pubblico Ufficiale *** Repertorio *** del *** IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. *** del ***
7. **TRASCRIZIONE** del ***- REGISTRO PARTICOLARE *** Registro Generale *** Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio *** del *** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Figura 1_ Vista Esterna Fabbricato C



Figura 2_ Vista Portone Ingresso Fabbricato C

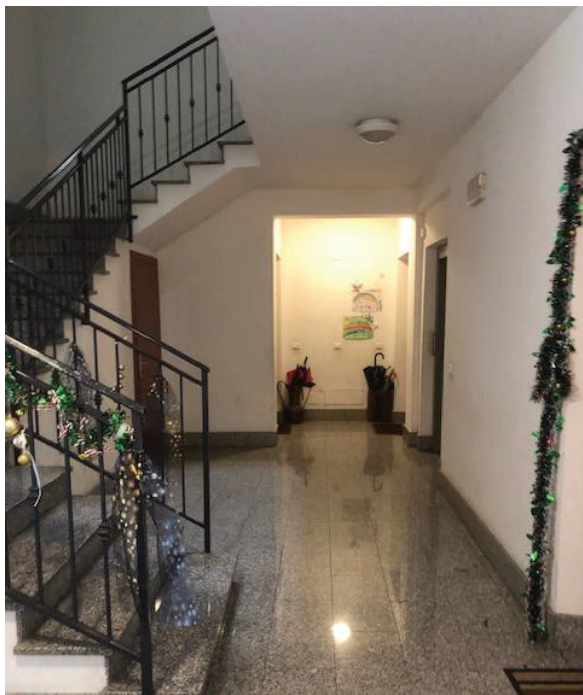


Figura 3_ Vista Atrio di Ingresso Fabbricato C

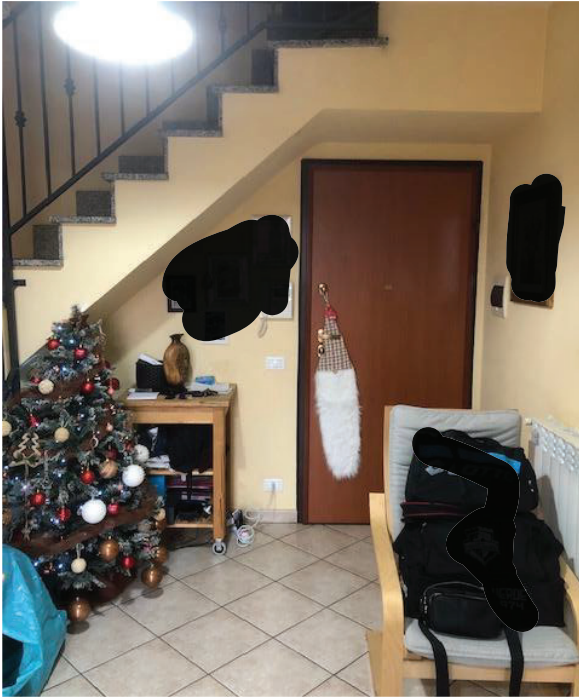


Figura 5_ Vista Ingresso Abitazione F. P.Illa * sub.**



Figura 7_ Vista camera da letto. F. P.Illa * sub.**

Figura 4_ Vista ascensore Fabbricato C



Figura 6_ Vista locale cucina F. P.Illa * sub.**



Figura 8_ Vista Servizi igienici. F. P.Illa * sub.**



Figura 9_Vista scala interna. F.* P.lla * sub.*



Figura 10_Vista soffitta. F.* P.lla * sub.*



Figura 11_Vista soffitta. F.* P.lla * sub.*

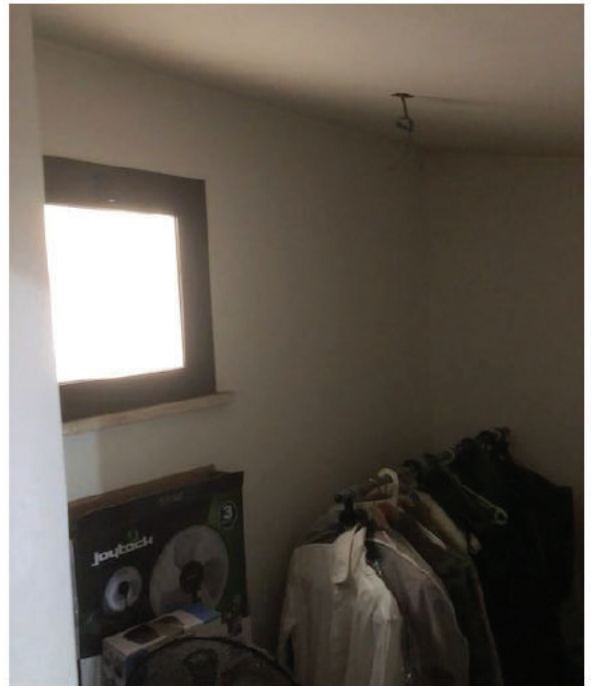


Figura 12_Vista soffitta. F.* P.lla * sub.*



Figura 13_Vista Balcone. F.*P.lla *sub.*



Figura 14_Vista impianto citofonico interno



Figura 15_Vista quadro generale dell'immobile



Figura 16_Vista Contatore Elettricità



Figura 17_ Vista Posto Auto riservato



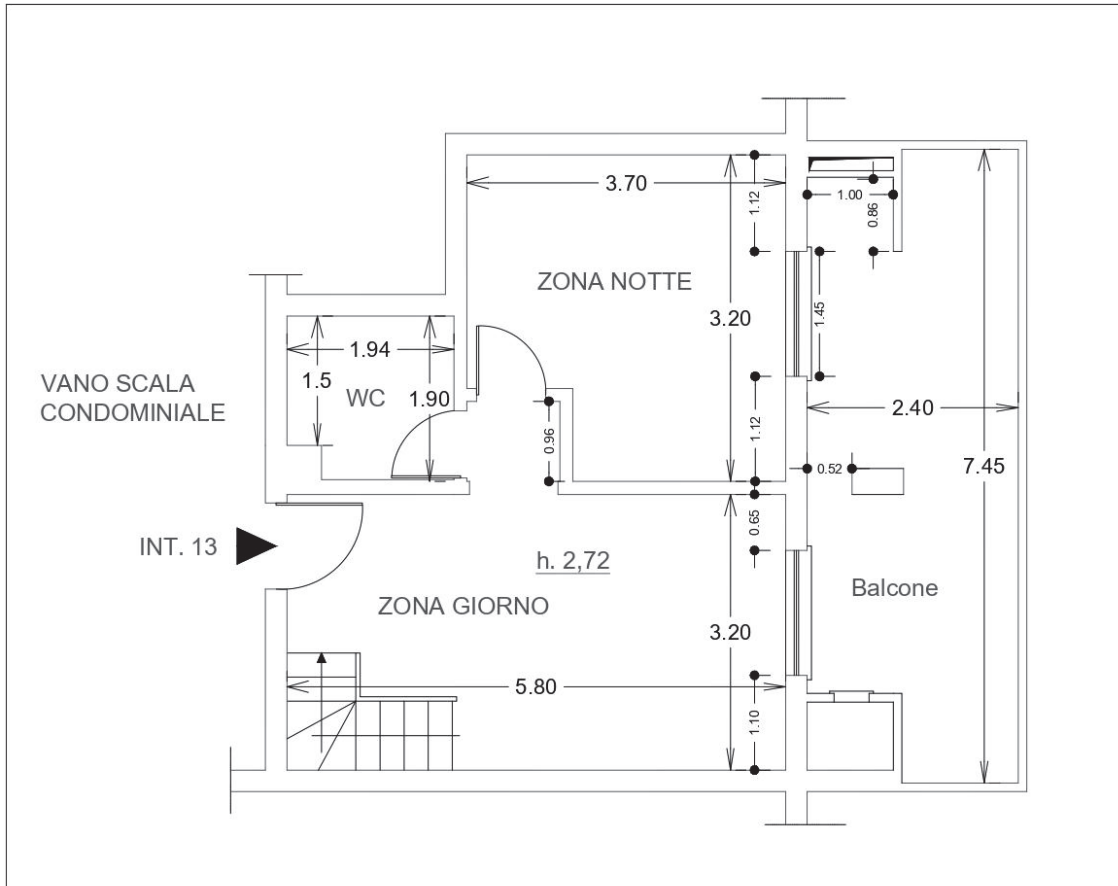
Figura 18_ Vista locale C/2 di pertinenza



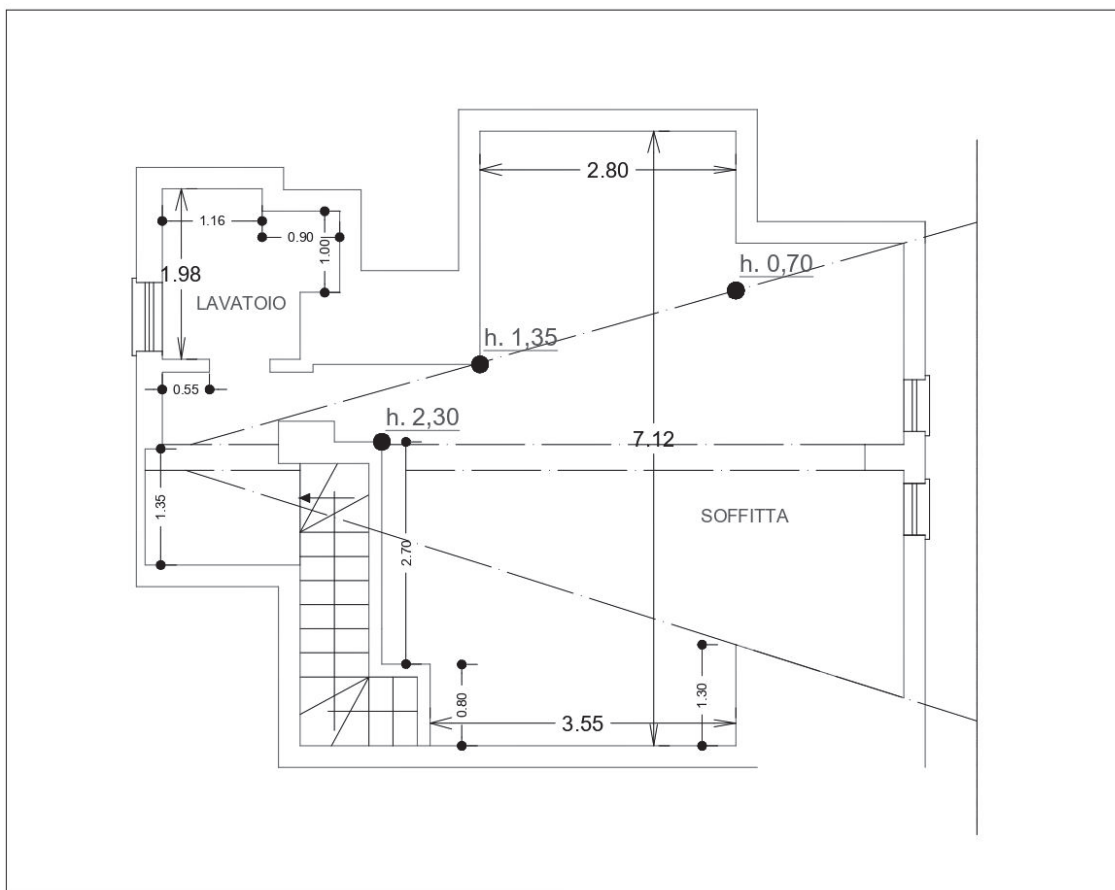
Figura 19_ Vista locale C/2 di pertinenza



Figura 20_ Vista Contatore GAS



Rilievo piano II°



Rilievo piano III°