

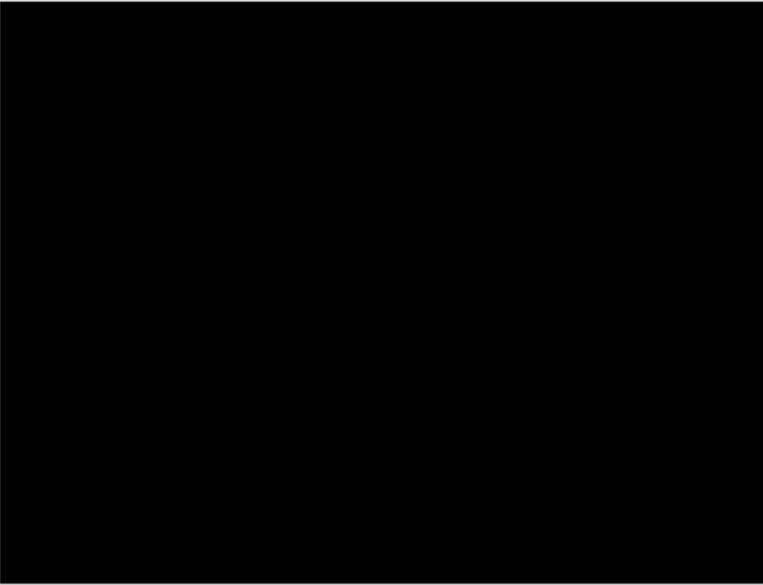
---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 437/2023 del R.G.E.  
promossa da



## 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 .....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 437/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.400,00</b> .....	12



## INCARICO

---

In data 08/03/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI VILLA UNIFAMINIARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E' M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO.

LA ZONA NON È SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE.

IL FABBRICATO È RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO.

NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE.

TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

RISULTA COMPLETA LA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 



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

## CONFINI

L'IMMOBILE STAGGITO NEL SUO COMPLESSO CONFINA: A NORD CON LA PARTICELLA 431, A SUD CON LA PARTICELLA 99, CON LA PARTICELLA 191, CON LA PARTICELLA 703 SUB 506 E 507, AD EST CON LA STRADA COMUNALE CON DISTACCO IN VIA MONTE DEI PORCI, E CON LA PARTICELLA 703 SUB. 506 E 507, AD OVEST CON LA PARTICELLA 435, PARTICELLA 447, PARTICELLA 438, PARTICELLA 446 DEL MEDESIMO FOGLIO N.19 DEL COMUNE DI MENTANA,

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE	112,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,70 m	TERRA
Magazzino	147,00 mq	170,00 mq	0,50	85,00 mq	3,00 m	S1
BALCONE COPERTO	31,00 mq	31,00 mq	0,40	12,40 mq	0,00 m	TERRA
Terreno agricolo	4000,00 mq	4000,00 mq	0,01	40,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>265,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2006 al 22/01/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 703, Sub. 502-504 Categoria F3
Dal 22/01/2007 al 23/02/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 703, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 759,19
Dal 23/02/2007 al 26/04/2012		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 703, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1



		Rendita € 759,19
Dal 09/11/2015 al 01/08/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 703, Sub. 505 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 125 mq Piano 1.012,26

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	703	505		A7	2	8	125 mq	1021,26 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1994 al 10/01/2006		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Alcaro	16/09/1994	63313	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	16/09/1944	33195	22014
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 10/01/2006 al 23/02/2007		<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Raffaele Casertano	23/02/2007	50192		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 2	14/01/2006	1873	1171	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/02/2007 al 26/04/2012			<b>Compravendita</b>			
			<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			Raffaele Casertano	23/02/2007	55361	18091
	<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 2		02/03/2007	16346	7810	
	<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/04/2012 al 29/07/2024			<b>Compravendita</b>			
			<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			Raffaele Casertano	26/04/2012	68668	26858
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 2	18/05/2012	RD22948	15953	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Tivoli (RM)	17/05/2012	2211	IT	

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/03/2007  
Reg. gen. 16347 - Reg. part. 4546  
Quota: 330000  
Importo: € 330.000,00



Rogante: RAFFAELE CASERTANO  
Data: 23/02/2007  
N° repertorio: 55362  
N° raccolta: 18092

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

TRATTASI DI FABBRICATO ISOLATO CHE SI SVILUPPA IN N. 2 PIANI: PIANO TERRA E PIANO S1;  
LO STESSO E' STATO REALIZZATO IN FORZA DI CONCESSIONE EDILIZIA N.95 DEL 13 APRILE 2001 DAL  
COMUNE DI MENTANA.

SUCCESSIVAMENTE L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIE N.1 DEL 25  
GENNAIO 2007 PERR PARZIALE TRASFORMAZIONE D'USO ED AMPLIAMENTO.

### *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.



IL FABBRICATO, VILLINO UNIFAMINIALE, SI SVILUPPA SU UN PIANO TERRA E S1.

SI RISCOVTRANO LE SEGUENTI IREGOLARITA' URBANISTICHE :

1) PIANO TERRA: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIA MEDIANTE CHIUSURA CON INFISSI IL PORTICATO CON MODIFICA DEI PROSPETTI;

2) AL PIANO S1: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, CAMBIO D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE, REALIZZAZIONE DI PORTICATI; ESTERNAMENTE: REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIE E TETTOGLIE DEL TUTTO IREGOLARI; MOVIMENTI TERRA NON AUTORIZZATI.

## 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** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14  
TRATTASI DI VILLA UNIFAMINIARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URABNISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E'M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO. LA ZONA NON è SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. IL FABBRICATO è RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO. NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 703, Sub. 505, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 265.400,00  
IL BENE STAGGITO PRESENTA MOLTEPLICI ABUSI EDILIZIA ESTERNI AL FABBRICATO PRINCIPALE, PERTANTO SARA' NECESSARIA LA DEMOLIZIONE DI TUTTI I CORPI DI FABBRICA E TETTOIE, PORTICATI ESTERNI AL PIANO DI CAMPAGNA. AL PIANO SUPERIORE DELL'IMMOBILE è DA RIMUOVERE GLI INFISSI NEL BALCONE COPERTO.  
SONO PRESENTI ANCHE DEI MURETTI DI CONTENIMENTO NON AUTORIZZATI.  
SI STIMA SINTETICAMENTE I COSTI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE IN € 110.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14	265,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 265.400,00	100,00%	€ 265.400,00



Valore di stima:	€ 265.400,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 265.400,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Altro	105000,00	€
BONIFICA DEL TERRENO INCOLTO PER ADEGUAMENTO ALLA MORMALE MANUTENZIONE	12000,00	€

**Valore finale di stima: € 143.400,00**

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.

Tivoli, li 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marziale Luca

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - REPERTORIO N.68668 DEL 2012
- ✓ N° 8 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 6 Foto - FOTO ESTERNE
- ✓ N° 4 Altri allegati - FOTO INTERNE PIANO S1
- ✓ N° 9 Foto - FOTO INTERNA PIANO TERRA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE



✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14  
TRATTASI DI VILLA UNIFAMINIARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E' M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO. LA ZONA NON è SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. IL FABBRICATO è RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO. NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 703, Sub. 505, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 143.400,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 437/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.400,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mentana (RM) - VIA DELLA MEZZALUNA, 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 703, Sub. 505, Categoria A7	<b>Superficie</b>	265,40 mq
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI VILLA UNIFAMINARE CON CORTE DI PERTINENZA SITA IN ZONA XXX DI P.R.G. COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO; L'IMMOBILE E' M SITO NEL COMUNE DI MENTANA IN ZONA EXTRA URBANA, IL FABBRICATO SI SVILUPPA IN N. 1 PIANO FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO. LA ZONA NON È SERVITA DA MEZZI PUBBLICI NELLE IMMEDIATE VICINANZE. IL FABBRICATO È RELIAZZATO IN STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A TETTO. NEL COMPLESSO RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. TUTTAVIA SONO PRESENTI VARIE DIFFORMITA' URBANISTICA, COME AMPLIAMENTI, CAMBI D'USO.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.		

