

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovannelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 276/2024 del R.G.E.  
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 .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 276/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Giovannelli Marco, con studio in Via del Trevio, 38 - 00019 - Tivoli (RM), email giovannelli.m@gmail.com;giovannelli@studiotecnicoggm.it, PEC marco.giovannelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via Cesare Battisti N.28, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare, quale abitazione, situato nel comune di Morlupo (RM) in via Cesare Battisti N.28, P. T-1, è censito al N.C.E.U. di detto comune al Fgl.13 Part.266 Sub.501; Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 Vani. Il proprietario, nonché attuale debitore di tale procedura, risulta essere: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con pieno diritto di proprietà del bene.

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** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via Cesare Battisti N.28, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il certificato notarile è stato redatto dal Dott. Candore Carmelo, notaio in Arcisate (VA). La documentazione appare 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)

In relazione al seguente quesito si segnala quanto segue: il titolare dell'immobile oggetto della seguente è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con pieno diritto di proprietà del bene.

## CONFINI

L'immobile confina: a nord con la strada di Via Cesare Battisti, a sud con corte esterna della particella 267 del medesimo foglio, a ovest e ad est con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,55 mq	43,19 mq	1	43,19 mq	3,05 m	Terra
Abitazione	37,85 mq	52,96 mq	1	52,96 mq	4,17 m	Primo
Balcone	4,20 mq	4,20 mq	0,45	1,89 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia immobiliare è situato in via Cesare Battisti N.28 ed è censito al N.C.E.U. al Fgl.13 Part.266 Sub.501, con una consistenza catastale di 4 vani. Si suddivide in due piani: piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da: soggiorno, cucina, bagno e balcone. Il piano primo è composto da: camera, ripostiglio, disimpegno e bagno. E' stato realizzato inoltre nel piano primo un soppalco accessibile tramite rampa di scale. La superficie netta totale è di 71,60mq, mentre la superficie lorda totale è di 100,35mq. L'altezza del piano terra è di 3,05m, mentre al piano primo è variabile da 4,65m a 3,70m, per una media di 4,17m. Nel calcolo della consistenza non viene tenuto conto delle superfici da eliminare per allineare lo stato urbanistico dell'immobile ( cfr. Regolarità Edilizia)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1974 al 11/11/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 11 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 04/07/1975 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 5 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 11/11/1985 al 13/01/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 11 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 13/01/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 11 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 30/06/1987 al 24/07/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 11 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 30/06/1987 al 19/04/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 5 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 24/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 11 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 19/04/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 5 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 0,16
Dal 01/01/1992 al 27/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 11 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 77,46
Dal 01/01/1992 al 27/11/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 5 Categoria A6 Cl.4, Cons. 2 Vani Rendita € 77,46
Dal 27/11/1997 al 28/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 712,71

Dal 28/03/2000 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 537,12
Dal 13/08/2002 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 537,12
Dal 20/06/2007 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Rendita € 382,18
Dal 16/11/2007 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Rendita € 382,18
Dal 17/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Rendita € 382,18
Dal 09/11/2015 al 12/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 266, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 382,18

Come sopraccitato nella cronistoria, l'immobile è stato generato dalla fusione dei vecchi Sub. 5 ed 11. Ad oggi, dunque, gli identificativi catastali definitivi sono: Fgl.13 Part.266 Sub.501.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	266	501		A2	02	4 Vani		382,18 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare, situato in via Cesare Battisti N.28, è accatastato presso il N.C.E.U. al Fgl.13 Part.266 Sub.501 con una consistenza catastale di 4 vani. E' composto da due piani fuori terra. Il piano terra è diviso in: soggiorno, cucina, bagno, balcone. Il piano primo è diviso in: camera, ripostiglio, disimpegno, bagno. E' stato realizzato inoltre un soppalco accessibile tramite rampa di scale in legno. Nella planimetria catastale sono presenti incongruenze con lo stato di fatto, tra cui:

-Nel piano terra: sono stati realizzati muretti divisorii la cucina dal soggiorno; è stato realizzato un muretto a contenimento del piatto doccia nel bagno; è stata realizzata una rientranza nel muro in soggiorno; è assente un sopraluce al di sopra della porta d'ingresso; è stata realizzata una copertura/chiusura in metallo e pvc.

-Nel piano primo: è assente un lucernario "a filo" sul tetto; è assente una finestra in camera; è stato realizzato un soppalco accessibile tramite rampa di scale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto della presente risulta essere in un discreto stato conservativo. Gli infissi non presentano danni, seppur evidentemente obsoleti. La tinteggiatura dei muri è in buono stato al piano terra, mentre sono evidenti alcune macchie dovute probabilmente ad umidità al piano primo. Il problema principale sussiste perlopiù in infiltrazioni da discendenti poste al piano primo verosimilmente scendenti dal tetto e da un altro discendente per quanto riguarda anche al piano inferiore, ciò per i quali si impegna a pagare l'attuale occupante. La muratura ed i tramezzi non presentano crepe evidenti o segni di danneggiamento eccessivo, sia internamente che esternamente. Poiché occupato al momento dell'accesso, l'immobile risulta ad oggi arredato, ma comunque rappresentante uno stato composto e non confusionale.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto della seguente perizia non risulta essere in possesso di parti comuni. Essendo L'immobile in tipologia agglomerato urbano storico si presume ci siano porzioni ex art. 1117 C.C.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare non risulta avere presenza di eventuale servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare risulta confinare: a nord con la strada di Via Cesare Battisti, a sud con corte esterna della particella 267 del medesimo foglio, a ovest e ad est con altre unità immobiliari. Strutturalmente realizzato in muratura, è esternamente rimasto al suo colore originale arancione mattonato dal lato nord, mentre bianco panna al lato sud (nello specifico, ove presente il balcone). La copertura è stata realizzata a due falde coperta a coppi, sfumati in rosso. Gli infissi interni sono stati realizzati in legno, mentre il portone di ingresso, anticipante la porta sempre in legno, è stato realizzato in ferro. L'altezza interna utile è di 3,05m al piano terra, mentre è variabile da 4,65m a 3,70m per la maggior parte del piano primo, arrivando anche a 2,55m in alcuni punti. E' conteggiata nell'altezza del piano primo anche la presenza del

soppalco, realizzato in legno, che ha altezza fino al tetto variabile da 2,35m a 1,40m. Le scale di passaggio da un piano all'altro sono state realizzate quasi del tutto in legno, fatta eccezione per i primi gradini, dotate di ringhiere in ferro. Il pavimento presenta ad entrambi i piani mattonelle rustiche di colore marrone scuro. Le pareti interne sono tinteggiate in arancione al piano terra fatta eccezione per il bagno con tinteggiatura azzurra e piastrelle bianche, mentre al piano primo, oltre a qualche richiamo dell'arancione sopracitato, la tinteggiatura è principalmente bianca in aggiunta nel bagno delle piastrelle. Sono presenti impianti di riscaldamento, quali termosifoni, quasi in ogni stanza. Non è presente terreno o posto auto esclusivo. In conclusione, la qualità generale dell'immobile risulta sufficiente o mediocre, poiché oltre a infiltrazioni non troppo gravi non sono presenti ulteriormente evidenti danni strutturali evidenti che possano comprometterne l'integrità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2027

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 203,00

Al momento dell'accesso, gli occupanti con contratto di locazione opponibile risultano essere:

- El Hayaj Bouzekri nato a Zonair (Marocco) il 01/01/1982.
- Cesarini Valentina nata a Roma il 08/11/1976.

il contratto di locazione ha scadenza il 31/03/2027 per un canone mensile di € 203,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

-TRASCRIZIONE del 30/07/2003 - Registro Particolare 24290 Registro Generale 36713  
Pubblico ufficiale POLIDORI FABRIZIO Repertorio 47770 del 25/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

-TRASCRIZIONE del 23/06/2007 - Registro Particolare 24864 Registro Generale 50793  
Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 20049/9792 del 20/06/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

In relazione al seguente quesito si segnala l'elenco sintetico delle formalità trascritte:

-ISCRIZIONE del 23/06/2007 - Registro Particolare 15047 Registro Generale 50794  
Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 20050/9793 del 20/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1.  
Annotazione n. 5992 del 16/06/2011 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER COMMA 3,  
DEL D.LGS. 385/1993)

-TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 29524 Registro Generale 40040  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3688 del 05/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di visione presa dopo richiesta di accesso agli atti, si evincono i seguenti interventi edilizi realizzati sull'immobile oggetto in ordine cronologico:

- D.I.A. in Sanatoria Prot. 5448 del 22/03/2007;
- C.E. in Sanatoria N°31/2007 Prot. 09956 del 07/06/2007;
- D.I.A. Prot.16690 del 09/10/2007.

Nel primo intervento è stata oggetto la sanatoria della fusione tra i due piani dell'immobile, irrealizzabile però poiché ancora non rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta tramite L.47/85 Prot.13591 del 28/11/1985, per la sanatoria di una parte di superficie abusiva nel piano interessato (piano primo). Conseguentemente, dall'ultimo intervento elencato allo stato di fatto, risultano le seguenti difformità:

- Nel piano terra: sono stati realizzati muretti divisori la cucina dal soggiorno; è stato realizzato un muretto a contenimento del piatto doccia nel bagno; è stata realizzata una rientranza nel muro in soggiorno; è assente un sopraluce al di sopra della porta d'ingresso; è stata realizzata una copertura/chiusura in metallo e pvc.
- Nel piano primo: è assente un lucernario "a filo" sul tetto; è assente una finestra in camera; è stato realizzato un soppalco accessibile tramite rampa di scale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In relazione all'unità immobiliare abitativa oggetto della seguente si segnala quanto segue:

-L'immobile presenta le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto: nel piano terra sono stati realizzati muretti divisori la cucina dal soggiorno, è stato realizzato un muretto a contenimento del piatto doccia nel

bagno, è stata realizzata una rientranza nel muro in soggiorno, è assente un sopraluce al di sopra della porta d'ingresso; nel piano primo è assente un lucernario "a filo" sul tetto, è assente una finestra in camera, è stato realizzato un soppalco accessibile tramite rampa di scale. Nel Balcone è presente una copertura/chiusura in metallo e pvc. E' possibile regolarizzare gli illeciti sopracitati (fatta eccezione per il soppalco con le relative scale di accesso e la copertura del balcone, che dovranno essere oggetto di demolizione) mediante accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, normato ai sensi dell'Art.36Bis del D.P.R. 380/2001 aggiornato al D.L. 69/2024; previo pagamento di valutata sanzione.

-L'immobile è posto in un area attualmente interessata nella Tav.B del P.T.P.R. della regione Lazio secondo l'individuazione del patrimonio identitario regionale (Art. 134 C.1 Lett. C D.Lgs. 42/2004 / beni ricognitivi di piano) dal vincolo "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Art.44 N.T.A.). E' possibile regolarizzare gli illeciti edilizi mediante, oltre all'accertamento di conformità sopracitato, ad un accertamento di compatibilità paesaggistica normato ai sensi dell'Art.167 del D.lgs. 42/2004; previo pagamento di valutata sanzione.

-L'immobile non è localizzato in un area attualmente interessata dalle mappe del R.D.L 3267/1923, pertanto non è sottoposto a vincolo idrogeologico nell'ipotesi di interventi edilizi.

-L'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 01/09/1967. Il certificato di Agibilità non risulta rilasciato.

-Le sanzioni complessive fini alla regolarizzazione dell'immobile ammontano ad un totale di € 3032,00 (di cui € 1032,00 per l'Art.36Bis e € 2000,00 per l'Art.167). Come onorario del tecnico incaricato, ammonta una spesa ulteriore pari a € 3000,00. Per il soppalco e le relative scale di accesso e per la copertura/chiusura del balcone che dovranno essere oggetto di demolizione, gli interventi avranno una spesa quantificata in € 7000,00;

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare non risulta essere vincolato da vincoli od oneri condominiali in quanto non risulta essere di natura condominiale. Si deve Tener conto di esistenza di vincoli su parti comuni ex art. 1117 C.C. la cui manutenzione sarebbe a carico dei comunisti ex art. 1123 del C.C. Non risultano presenti millesimi per la divisione delle spese.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via Cesare Battisti N.28, piano T-1  
L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare, quale abitazione, situato nel comune di Morlupo

(RM) in via Cesare Battisti N.28, P. T-1, è censito al N.C.E.U. di detto comune al Fgl.13 Part.266 Sub.501; Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 Vani. Il proprietario, nonché attuale debitore di tale procedura, risulta essere: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con pieno diritto di proprietà del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 266, Sub. 501, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.200,00

Per la determinazione del valore unitario si è proceduto ad effettuare una ricerca di mercato esaminando tre comparabili simili:

Comparabile N.1) 130,00 Mq per un prezzo richiesto di 130.000€ -> 1.000 €/Mq;

Comparabile N.2) 90,00 Mq per un prezzo richiesto di 55.000€ -> 611 €/Mq;

Comparabile N.3) 130,00 Mq per un prezzo richiesto di 179.000€ -> 1.377 €/Mq;

Per un valore unitario medio di 996 €/Mq.

-----

Consultazione omi per immobili già compravenduti dichiarati dall'agenzia delle entrate:

Valore N.1) 115,00 Mq per un corrispettivo dichiarato di 130.000€ -> 1.130 €/Mq;

Valore N.2) 72,00 Mq per un corrispettivo dichiarato di 130.000€ -> 1.805 €/Mq;

Valore N.3) 115,00 Mq per un corrispettivo dichiarato di 85.000€ -> 739 €/Mq;

Valore N.4) 140,00 Mq per un corrispettivo dichiarato di 105.000€ -> 750 €/Mq;

Valore N.5) 108,00 Mq per un corrispettivo dichiarato di 73.000€ -> 675 €/Mq;

Per un valore unitario medio di 1.019 €/Mq.

La media dei valori ricavati è quindi pari a  $(996 \text{ €/Mq} + 1.019 \text{ €/Mq}) / 2 = 1.007,50 \text{ €/Mq}$ .

-----

Si stima un valore provvisorio di €/mq.  $1.007,50 \times 98,04 \text{ mq} = 98.775,30\text{€}$

Vengono detratte le spese per allineamento stato urbanistico pari ad 13.032,00€ per un valore di stima pari ad 85.743,30€

Si decurta dal valore complessivo un totale del 10%. pari ad 8.574,33€

Si ha come valore di perizia finale un totale di 77.168,97€

Per un valore arrotondato pari ad 77.200,00€

-----

In allegato gli annunci immobiliari degli immobili sopracitati utilizzati come comparabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Morlupo (RM) - Via Cesare Battisti N.28, piano T-1	98,04 mq	1.007,50 €/mq	€ 98.775,30	100,00%	€ 77.200,00
				Valore di stima:	€ 77.200,00

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 03/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giovannelli Marco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - Via Cesare Battisti N.28, piano T-1  
L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare, quale abitazione, situato nel comune di Morlupo (RM) in via Cesare Battisti N.28, P. T-1, è censito al N.C.E.U. di detto comune al Fgl.13 Part.266 Sub.501; Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 Vani. Il proprietario, nonché attuale debitore di tale procedura, risulta essere: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con pieno diritto di proprietà del bene.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 266, Sub. 501, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di visione presa dopo richiesta di accesso agli atti, si evincono i seguenti interventi edilizi realizzati sull'immobile oggetto in ordine cronologico: -D.I.A. in Sanatoria Prot. 5448 del 22/03/2007; -C.E. in Sanatoria N°31/2007 Prot. 09956 del 07/06/2007; -D.I.A. Prot.16690 del 09/10/2007. Nel primo intervento è stata oggetto la sanatoria della fusione tra i due piani dell'immobile, irrealizzabile però poiché ancora non rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta tramite L.47/85 Prot.13591 del 28/11/1985, per la sanatoria di una parte di superficie abusiva nel piano interessato (piano primo). Conseguentemente, dall'ultimo intervento elencato allo stato di fatto, risultano le seguenti difformità: -Nel piano terra: sono stati realizzati muretti divisorii la cucina dal soggiorno; è stato realizzato un muretto a contenimento del piatto doccia nel bagno; è stata realizzata una rientranza nel muro in soggiorno; è assente un sopra luce al di sopra della porta d'ingresso; è stata realizzata una copertura/chiusura in metallo e pvc. -Nel piano primo: è assente un lucernario "a filo" sul tetto; è assente una finestra in camera; è stato realizzato un soppalco accessibile tramite rampa di scale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 276/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Morlupo (RM) - Via Cesare Battisti N.28, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 266, Sub. 501, Categoria A2	<b>Superficie</b>	98,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente risulta essere in un discreto stato conservativo. Gli infissi non presentano danni, seppur evidentemente obsoleti. La tinteggiatura dei muri è in buono stato al piano terra, mentre sono evidenti alcune macchie dovute probabilmente ad umidità al piano primo. Il problema principale sussiste perlopiù in infiltrazioni da discendenti poste al piano primo verosimilmente scendenti dal tetto e da un altro discendente per quanto riguarda anche al piano inferiore, ciò per i quali si impegna a pagare l'attuale occupante. La muratura ed i tramezzi non presentano crepe evidenti o segni di danneggiamento eccessivo, sia internamente che esternamente. Poiché occupato al momento dell'accesso, l'immobile risulta ad oggi arredato, ma comunque rappresentante uno stato composto e non confusionale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della seguente perizia immobiliare, quale abitazione, situato nel comune di Morlupo (RM) in via Cesare Battisti N.28, P. T-1, è censito al N.C.E.U. di detto comune al Fgl.13 Part.266 Sub.501; Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 Vani. Il proprietario, nonché attuale debitore di tale procedura, risulta essere: **** Omissis ****; con pieno diritto di proprietà del bene.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		