
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 402/2025 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 402/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 189.400,00	11

INCARICO

In data 24/04/2026, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in Via Frascati, 68 - 00040 - Monte Porzio Catone (RM), email architettosmartini@libero.it, PEC s.martini.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6531744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2026 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 Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°

DESCRIZIONE

Appartamento categoria A/2 a Valmontone in via Giacomo Leopardi n.14 sito al piano primo.

Identificazione catastale foglio 22 particella 698 sub 2.

L'abitazione in argomento è parte di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra. La via Leopardi si trova nel quartiere urbanizzato ad ovest della ferrovia; e dista circa un chilometro dal casello autostradale di Valmontone.

L'abitazione in argomento è composta da ingresso, corridoio, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nell'atto di pignoramento è scritto che l'appartamento in oggetto è individuato in catasto al foglio 22 particella 698 sub 2 (questi dati identificativi catastali corrispondono); ed è scritto che l'appartamento si trova al piano terzo e che è distinto con il numero interno 3. Nella realtà l'appartamento si trova al piano primo.

In catasto i dati identificativi dell'immobile risultano foglio 22 particella 698 sub 2; in catasto l'indirizzo dell'immobile risulta via Leopardi n.14 interno 1 piano 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla Certificazione Notarile e dalla Relazione del Professionista Delegato la documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolare del bene risulta l'esecutata per successione alla madre **** Omissis **** nata il 31-1-1931 e deceduta il 5-11-2002.

Denuncia di Successione Testamentaria Ufficio del Registro di Velletri del 14/03/2005 rep.29/523, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 16/10/2006 al n.4103 di R.P. e al n. 6345 di R.G.

L'eredità si è devoluta per testamento olografo reso pubblico dal Notaio Sbardella in data 23/02/2005 rep.82019 racc.18639 registrato a Palestrina il 02/03/2005 in favore delle quattro figlie: **** Omissis **** nata a Valmontone il 06/02/1953, **** Omissis **** nata a Valmontone il 25/04/1959 e **** Omissis **** nata a Valmontone il 23/12/1973 per altri beni e **** Omissis **** nata a Palestrina il 25/04/1971 per il bene pignorato.

Esiste Atto di acquiescenza al testamento (Notaio Renato Greco di Roma, 18 marzo 2005).

L'esecutata risulta essere nubile.

CONFINI

L'appartamento in questione confina con vano scala, distacchi per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	9,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				141,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,75 mq		

L'abitazione è composta da ingresso, corridoio, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, e due balconi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è esposta nella visura catastale storica allegata alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	698	2		A2		5,5 vani				

Corrispondenza catastale

Nell'atto di pignoramento è scritto che l'appartamento in oggetto è individuato in catasto al foglio 22 particella 698 sub 2 (i dati identificativi catastali corrispondono) ed è scritto che l'appartamento si trova al piano terzo e che è distinto con il numero interno 3. Nella realtà l'appartamento si trova al piano primo.

In catasto i dati identificativi dell'immobile risultano foglio 22 particella 698 sub 2, e in catasto l'indirizzo dell'immobile risulta via Leopardi n.14 interno 1 piano 1.

Il codice fiscale indicato nella visura catastale è errato, ossia non corrisponde al codice fiscale dell'esecutata (codice fiscale non validato in anagrafe tributaria).

Le spese da sostenere per l'aggiornamento della situazione catastale (correzione codice fiscale) sono a carico dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

E' errato il codice fiscale indicato nella visura catastale (codice fiscale non validato in anagrafe tributaria).

Da notare che, avendo il catasto registrato un codice fiscale errato, attualmente non è possibile scaricare la planimetria dal portale Agenzia Entrate.

Nell'atto di pignoramento è scritto che l'appartamento è posto al piano terzo. Nella realtà l'appartamento si trova al piano primo, e così è indicato in catasto.

Nell'atto di pignoramento è scritto che l'appartamento è distinto con il numero interno 3; invece in catasto l'indirizzo risulta Interno 1 Piano 1.

Le pratiche edilizie e catastali, le certificazioni e le attestazioni che saranno chieste dal Tribunale o dal Notaio in fase di trasferimento saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento e dell'intero edificio è di livello medio-basso. Gli impianti necessitano di adeguamento.

Sia il vano scala sia le facciate dell'edificio necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

Dall'ingresso su strada al civico 14 di via Leopardi si accede ad un percorso comune scoperto che consente di raggiungere il portone del vano scala dell'edificio. Il vano scala serve il piano terra, il piano primo, il piano secondo e il piano terzo. Al piano terra dell'edificio esistono locali commerciali, ai piani superiori (primo, secondo e terzo) esiste un appartamento per ogni piano. Non risulta esistere condominio né amministratore condominiale.

L'edificio non è dotato di ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli anni '60 del '900; con struttura a telaio pilasti e travi in cemento armato, e solaio in latero cemento.

I rivestimenti interni e i pavimenti sono di tipo obsoleto, gli impianti sono da adeguare, gli infissi sono in legno di vecchia generazione.

L'edificio è privo di ascensore, il vano scala presenta finiture di tipo obsoleto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA GIACOMO LEOPARDI 14, 00038, PIANO 1°

L'appartamento risulta abitato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

La provenienza ventennale è descritta nella Certificazione Notarile depositata e nelle Relazione del Professionista Delegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella Certificazione Notarile e nella Relazione del Professionista Delegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui l'appartamento in questione è parte risulta costruito in base a licenza edilizia n.206 del 30.8.1968 (con i relativi aggiornamenti), e ha ricevuto autorizzazione del Genio civile n.16/150 del 6.12.1968.

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.

E' necessario l'adeguamento degli impianti; i costi di adeguamento si stimano in almeno E.6.400.
La pratica per l'APE è a cura e spese dell'aggiudicatario, il costo si stima almeno E.800.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°
Appartamento categoria A/2 a Valmontone in via Giacomo Leopardi n.14 sito al piano primo. Identificazione catastale foglio 22 particella 698 sub 2. L'abitazione in argomento è parte di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra. La via Leopardi si trova nel quartiere urbanizzato ad ovest della ferrovia; e dista circa un chilometro dal casello autostradale di Valmontone. L'abitazione in argomento è composta da ingresso, corridoio, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 698, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 189.400,00

Il valore dell'immobile risulta E.189.400; il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Considerati i valori minimo e massimo di riferimento come da quotazioni OMI Agenzia delle Entrate e da prezzi rilevati nella zona nell'aggiornamento più recente disponibile nel caso in esame si fa riferimento al valore unitario di E./mq.1.430.

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportati gli opportuni adattamenti al valore unitario di riferimento, si stima: E./mq.1.430 x 0,97 = E./mq.1.387
E./mq.1.387 x mq.141,75 = E.196.600.

A tale importo si sottrae il costo per adeguamento impianti e per redazione APE (a carico dell'aggiudicatario):

E.196.600 - E.6.400 - E.800 = E.189.400.

Quindi il valore dell'appartamento in questione risulta E.189.400 da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°	141,75 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 189.400,00

Valore di stima: € 189.400,00

Valore finale di stima: € 189.400,00

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di pignoramento è scritto che l'appartamento è posto al piano terzo e che è distinto con il numero interno 3. Nella realtà si è constatato che l'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo.

Nella visura catastale l'indirizzo è indicato come Interno 1 Piano 1.

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.

Monte Porzio Catone, li 03/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione iniziale del Professionista Delegato
- ✓ N° 3 Altri allegati - nota di trascrizione del pignoramento
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - fotografie
- ✓ N° 7 Altri allegati - perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°
Appartamento categoria A/2 a Valmontone in via Giacomo Leopardi n.14 sito al piano primo. Identificazione catastale foglio 22 particella 698 sub 2. L'abitazione in argomento è parte di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra. La via Leopardi si trova nel quartiere urbanizzato ad ovest della ferrovia; e dista circa un chilometro dal casello autostradale di Valmontone. L'abitazione in argomento è composta da ingresso, corridoio, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 698, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 189.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 402/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Giacomo Leopardi 14, 00038, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 698, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	141,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento e dell'intero edificio è di livello medio-basso. Gli impianti necessitano di adeguamento. Sia il vano scala sia le facciate dell'edificio necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento categoria A/2 a Valmontone in via Giacomo Leopardi n.14 sito al piano primo. Identificazione catastale foglio 22 particella 698 sub 2. L'abitazione in argomento è parte di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra. La via Leopardi si trova nel quartiere urbanizzato ad ovest della ferrovia; e dista circa un chilometro dal casello autostradale di Valmontone. L'abitazione in argomento è composta da ingresso, corridoio, tre camere, soggiorno, cucina, bagno, e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta abitato dall'esecutata.		