

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 313-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto stimatore-CTU

Dott. Francesco Lupia  
Arch. Agostino Giamberduca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 313/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente :

Debitore Esecutato:

**LIFE MORTGAGE SRL** *contro*  
*Ass. dall'Avv. Lucio GHIA*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Architetto Agostino GIAMBERDUCA**  
Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428  
Cell. 338.9845789

e.mail : [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com)  
pec : [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Planimetria da rilievi del CTU .....	7
Cronistoria dati catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Planimetria catastale immobile .....	8
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa Urbanistica .....	11
Regolarità edilizia - Abitabilità .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Conclusioni .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>19</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2023 del R.G.E. ....	19

All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

**Dott. Francesco Lupia**  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.**

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° **313/2023** pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **LIFE MORTGAGE SRL** contr

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### **INCARICO**

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco Lupia, in data 07/01/2024 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 13/01/2024 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - ***procedure.it***.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### **PREMESSA**

Il bene oggetto di pignoramento per come riportato sull'istanza di vendita è costituito dal seguente immobile:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

appartamento su due piani, distinto con interno n.1, composto di tre camere, cucinotto, wc, stenditoio, intercapedine e portico al piano seminterrato, soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico e corti esclusive al piano terreno, sito nel Comune di Castelnuovo di Porto, località Tre Pontoni o Acque Bianche, Via Giro del Colle, n. 23.

Quanto sopra descritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Porto al Foglio 27, particella 64, sub. 502, Via Giro del Colle n. 23, p. T – S1, interno 1, Cat. A/7, Classe 3, Vani 6, rendita € 712,71.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Nell'istanza di vendita è citato: "con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni dell'immobile innanzi descritto".

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dopo aver effettuato i vari accertamenti preliminari, le visure catastali e planimetriche, concordate le operazioni peritali, unitamente alla Custode Giudiziaria è stato possibile effettuare l'accesso presso il compendio pignorato in data **04/03/2024**, con esito positivo per cui sono stati eseguiti i rilievi e le operazioni del caso.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Castelnuovo di Porto e ricade in zona periferica in località Tre Pontoni Via Giro del Colle n. 23, si tratta di una porzione di villa unifamiliare (edificio originario) che allo stato attuale risulta suddivisa in 3 unità immobiliari.

L'appartamento è composto da due livelli collegati con scala interna, piano terra e piano seminterrato, il terreno su cui sorge il fabbricato e scosceso per cui il piano seminterrato a valle rappresenta un piano terra e il piano terra un primo piano.

Al piano terra troviamo 2 stanze, soggiorno (ex cucina), un bagno, sala d'ingresso, portico e una piccola corte al piano terra collegata direttamente con la via pubblica.

Il piano seminterrato è composto da salone, bagno, intercapedine, cucinotto, garage, stenditoio e portico. Inoltre completa la proprietà una vasta corte di terreno di pertinenza dell'appartamento.

Le planimetrie catastali sono risultate parzialmente conformi allo stato di fatto vista l'esistenza di alcune tramezzature non riportate e il vano cucina del piano terra adibito non più per uso cucina.

Inoltre al piano seminterrato il vano stenditoio è risultato modificato con la costruzione di tramezzature, la realizzazione di un piccolo bagno, angolo cottura, il tutto adibito a una sorta mini abitazione per uso indipendente dal resto dell'appartamento.

Tali modifiche e difformità naturalmente non risultano regolari anche dal punto di vista urbanistico, tale aspetto verrà affrontato dettagliatamente nei successivi paragrafi, per verificare la possibilità di regolarizzare quanto rilevato.

Il portico al piano seminterrato è stato chiuso con tamponatura di mattoni in vetro cemento e portoni in ferro di entrata, che di fatto impediscono il ricircolo dell'aria tramite le finestre negli ambienti del seminterrato, per ai fini della stima verrà valutata la totale rimozione con il ripristino dei luoghi.

Oltre alla chiusura del portico su descritta, una parte consistente della corte esterna adiacente al portico stesso è stata completamente coperta da tettoie in legno con posa superiore di lastre di copertura di finte tegole, il tutto si trova in uno stato precario e di abbandono, una parte della tettoia con copertura in pannelli di polycarbonato fatiscenti e in parte divelti dal vento.

Tali tettoie "abusive" coprono la luce naturale rendendo gli ambienti del seminterrato cupi e non idonei dal punto di vista igienico sanitario per cui devono essere completamente rimosse, pertanto verranno valutati i relativi costi e decurtati dal valore di stima finale.

Sempre nel giardino/corte è presente un piccolo manufatto in muratura completamente abusivo in condizioni precarie e fatiscenti che dovrà essere demolito, inoltre nel giardino sono presenti 3 automobili abbandonate oltre a materiali edili da scarica e rifiuti vari da smaltire, anche tale situazione esistente verrà valutata e decurtata dal valore di stima del compendio pignorato.

Nel giardino/corte di pertinenza dell'appartamento si può accedere anche da un ampio cancello carrabile posto al n. 25 di Via Giro del Colle.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione scarse per come risulta dalle foto ed esige un'opera di buona manutenzione, non sono stati riscontrati problemi strutturali evidenti.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale.

Gli infissi esterni in alluminio di color bianco con vetrocamera e le persiane in ferro, le porte interne in legno tipo noce.

In conclusione nell'insieme l'appartamento all'interno risulta inadeguatamente conservato.

Il fabbricato esternamente nel suo complesso si presenta in condizioni medie, i prospetti sono rifiniti con intonaco e pitturati in bianco da rinnovare.

Il giardino/corte è molto ampio misura 1560 mq circa, ma deve essere ripulito.

La superficie commerciale totale dell'appartamento in villa è di mq. 273,38 di cui utile coperta al piano terra di mq. 70,43 oltre balcone di mq. 13, portico di mq. 17 e corte di entrata di mq. 22, la superficie utile coperta al piano seminterrato di mq.87,09, oltre il garage di mq. 21,80, il locale estenditoio di mq. 26,50 e il portico di mq. 57 totali.

**Totale della superficie commerciale dell'unità immobiliare è di mq. 273,38.**

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Appartamento in villini** sito nel Comune di Castelnuovo di Porto, località Tre Pontoni, Via Giro del Colle, n. 23, distinto con interno n.1, su due piani, composto al piano terra da 2 camere, soggiorno (già cucina), un bagno, sala d'ingresso, portico e una piccola corte al piano terra collegata direttamente con la via pubblica, il piano seminterrato è composto da salone, bagno, intercapedine, cucinotto, garage, stenditoio e portico. Inoltre completa la proprietà una vasta corte di terreno di pertinenza dell'appartamento/villino, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Porto al Foglio 27, particella 64, sub. 502, Via Giro del Colle n. 23, piano T – S1, Interno 1, Cat. A/7, Classe 3, Vani 6, Rendita catastale € 712,71. dati superficie Totale mq. 248, escluse aree scoperte mq. 207.

Valore di stima del **LOTTO €.** 240.000,00.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITA'

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

✓ (Proprietà 1/1)

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

Diritto di: Proprietà per 1/1

## CONFINI

**L'appartamento sub. 502**, confina con sub. 503, sub. 504, Via Giro del Colle, la corte confina con particella 187, particella 65 e particella 277, salvo altri.

## CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione vani abitazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Vani abitazione	70,43	86,38	1	86,38	2,80	T
Vani abitazione	87,09	103,00	1	103,00	2,85	S1
Balcone scoperto	13,00	13,00	0,25	3,25		T
Portico entrata piano terra	17,00	17,00	0,30	5,10	2,80	T
Corte entrata piano terra	22,00	22,00	0,10	2,20		T
Garage	21,80	26,50	0,50	13,25	2,85	S1
Locale stenditoio	26,50	34,00	0,35	11,90	2,85	S1
Portico al piano semint.	57,00	57,00	0,30	17,10	2,85	S1
Corte giardino	1.560,00	1.560,00	0,02	31,20		
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale) LOTTO UNICO mq.</b>				<b>273,38</b>		

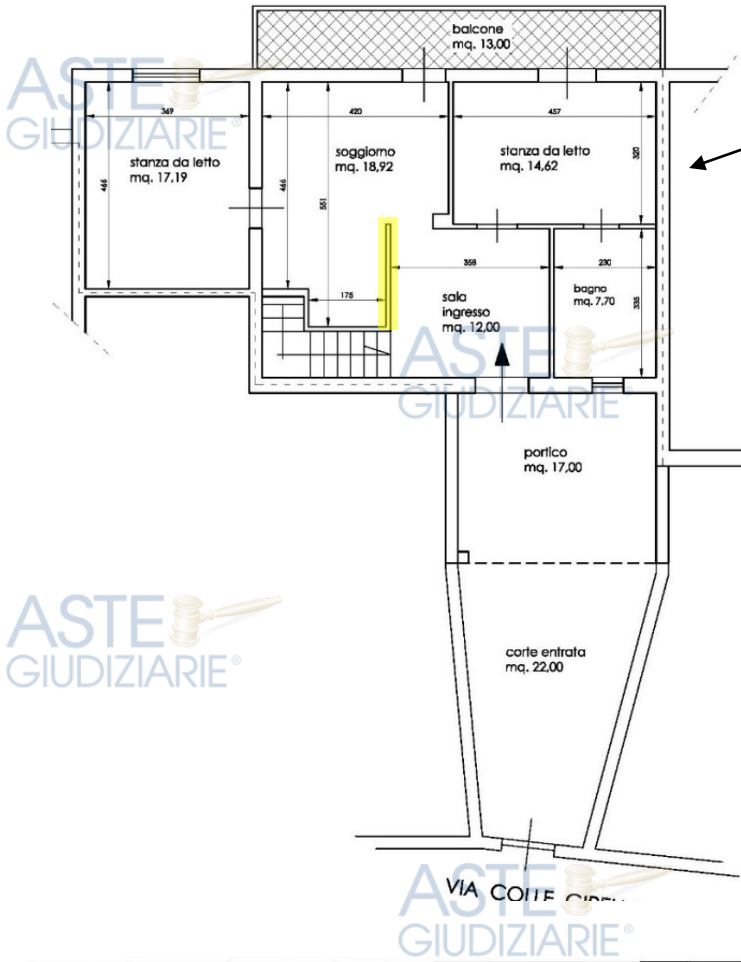
A seguire si inserisce la planimetria disegnata in base al rilievo architettonico effettuato dal CTU:

PLANIMETRIA ELABORATA DAL C.T.U. - Rilievo in data 04/03/2024



**LIEVE DIFFORMITA'**

RILEVATA al piano terra  
RISPETTO AL PROGETTO  
APPROVATO  
Costruzione tramezzo  
soggiorno  
da ripristinare cucina  
da regolarizzare con CILA  
in sanatoria



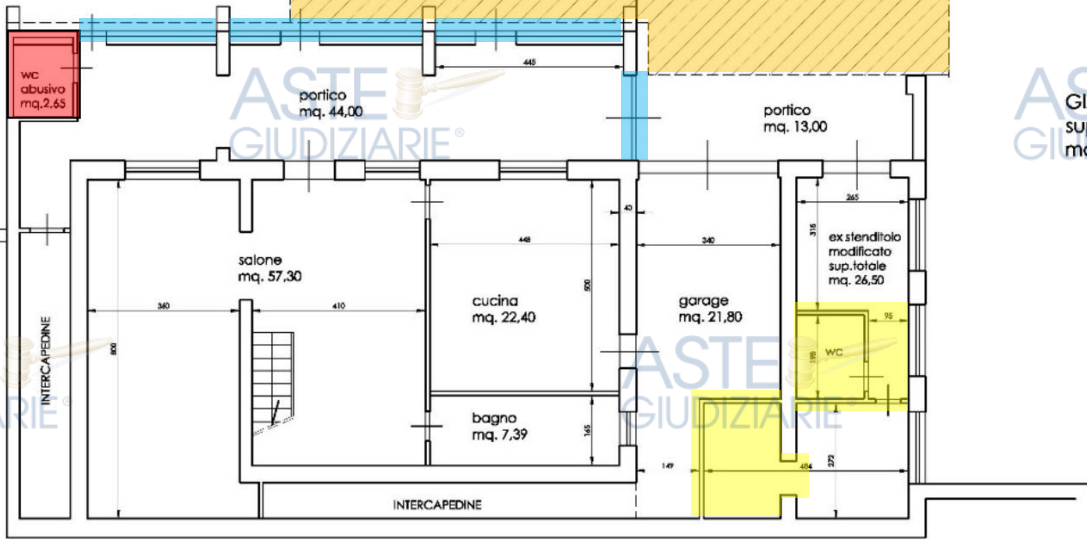
**DIFFORMITA' RILEVATE** al piano seminterrato  
RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

In giallo: ampliamento stenditoio, tramezzi e wc. (eventuale regolariz. con Cila in sanat.)  
In azzurro: tamponatura con mattoni in vetro-cemento portico - DA RIMUOVERE  
In arancione: tettoie nel giardino-corte - DA RIMUOVERE  
In rosso: manufatti abusivi da demolire

tettoia in lamiera su struttura di tubolari In ferro mq. 21,00 circa da smantare

TETTOIA in legno su struttura in legno e pannelli di finte tegole mq. 120,00 circa DA RIMUOVERE

MANUFATTO IN MURATURA ABUSIVO DA DEMOLIRE mq. 40,00 circa



GIARDINO/CORTE superficie totale a valle mq. 1.560

Piano Seminterrato

SCALA 1:100

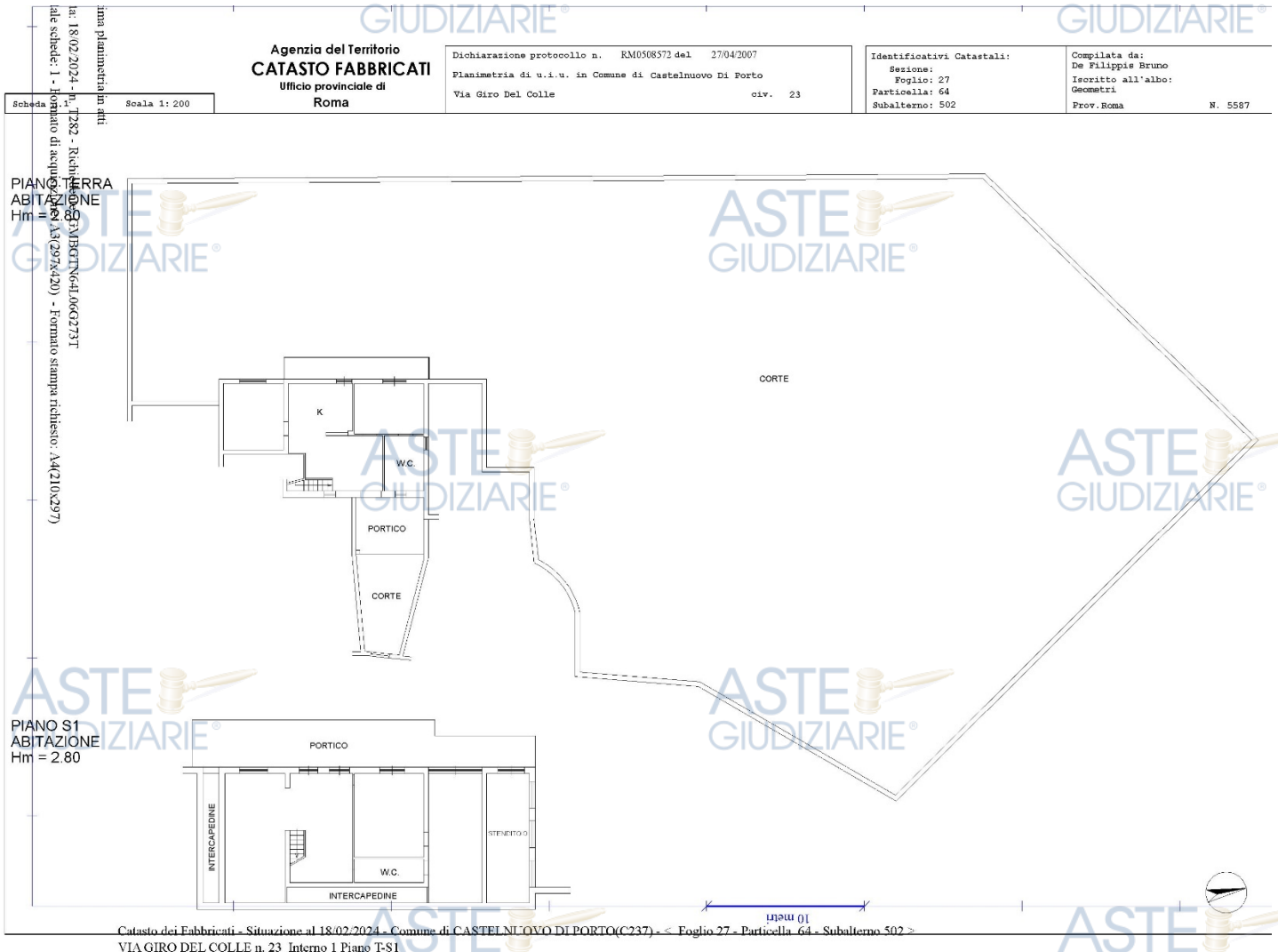
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 04/05/1992 al 18/07/2000	Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 27, Particella 64 A/7 – classe 3 – cons.15 vani rendita catastale £.3.500.000 Costituzione del 04/05/1992
Dal 18/07/2000	Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 27, Particella 64, Sub. 502, A/7 – classe 3 – cons.6 vani rendita catastale €.712,71 Frazionamento del 18/07/2000

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	64	502		A/7	3	6	248 mq	€. 712,71	T-S1	

Di seguito si inserisce la planimetria catastale presente attualmente in catasto.





## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di un tramezzo al piano terra e dell'eliminazione della cucina, oltre ai tramezzi e la modifica del vano stenditoio al piano seminterrato in cui risulta la realizzazione di un piccolo bagno, angolo cottura, il tutto adibito a una sorta mini abitazione per uso indipendente dal resto dell'appartamento.

La planimetria catastale può essere regolarizzata, previa regolarizzazione urbanistica con la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne al piano terra e il ripristino della destinazione d'uso del locale stenditoio.



Estratto di mappa catastale per individuazione particella 64, foglio 27 – Comune Castelnuovo di Porto

## **PATTI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento al momento dell'accesso è risultato disabitato da diverso tempo, come risulta dal verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario nel giorno dell'accesso in data 04/03/2024.

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scarse.

Da un cancello posto sulla Via Giro del Colle n. 23 si accede in una piccola corte di pertinenza, su cui si affaccia il portoncino d'ingresso dell'appartamento posto sotto un portico. La corte si presenta in condizioni carenti, le murature di confine sono allo stato grezzo con blocchetti di tufo a vista, il tutto in scarse condizioni di uso e manutenzione.

Entrando nell'appartamento appare evidente lo stato di abbandono in cui versa l'immobile che si

presenta in condizioni di manutenzione insufficienti, è necessaria un'operazione generale di manutenzione e pulizia, si sottolinea che non sono stati riscontrati problemi strutturali evidenti.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale.

Gli infissi esterni in alluminio di color bianco con vetrocamera e le persiane in ferro, le porte interne in legno tipo noce.

In conclusione l'appartamento all'interno necessita di un intervento di manutenzione ordinaria, dal punto di vista strutturale e costruttivo non presenta problemi o carenze da evidenziare.

Il fabbricato esternamente nel suo complesso si presenta in condizioni sufficienti, i prospetti sono rifiniti con intonaco e pitturati in bianco da rinnovare.

Il portico al piano seminterrato è stato chiuso in modo abusivo con tamponatura di mattoni in vetro cemento e portoni in ferro di entrata, che impediscono il ricircolo dell'aria tramite le finestre negli ambienti del seminterrato, inoltre una parte consistente della corte esterna adiacente al portico stesso è stata completamente coperta da tettoie in legno con posa superiore di lastre di copertura di finte tegole, che impediscono l'illuminazione naturale degli ambienti del seminterrato rendendoli bui e non idonei dal punto di vista igienico sanitario, per cui il tutto deve essere rimosso per ripristinare lo stato dei luoghi.

Nella corte/ giardino di pertinenza oltre alle tettoie già citate è presente un piccolo manufatto in muratura in condizioni fatiscenti da demolire, inoltre sono presenti 3 automobili abbandonate oltre a materiali di discarica e rifiuti vari da smaltire.

Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponature rifinite con intonaco e pitturate con il bianco, il fabbricato originariamente costruito come villa unifamiliare successivamente è stato frazionato in 3 unità immobiliari.

L'edificio "villa" complessivamente è composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato che a valle in pratica è un piano terra, con il giardino/corte in quota con il pavimento.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Il compendio pignorato risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
dal 25/11/1988 al 25/03/2012	Diritto di: Proprietà per 1/1 ACQUISTO TERRENO - AREA EDIFICABILE	Notaio Ugone D'Amelio	25/11/1988	47846	5041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA II	03/12/1988	26646	40959
dal 25/03/2012 in successione alla figlia	Diritto di: Proprietà per 1/1 Eredita da deceduta il 25/3/2012	Accettazione eredità con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile Tivoli	30/06/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA II	11/08/2015	24655	34049

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**ISCRIZIONE** del 03/07/2009 - Registro Particolare 12932 Registro Generale 41999 Pubblico ufficiale Notaio GILARDONI CARLO ANNIBALE Repertorio 42624/10657 del 30/06/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO ISCRIZIONE del 13/10/2005 importo totale 1.140.000,00 Euro, importo capitale 127.880,00, a favore DEUTSCHE BANK S.P.A. sede di Milano C.F. 01340740156, 1/1 di proprietà, contr

**TRASCRIZIONE** del 22/09/2023 - Registro Particolare 36598 Registro Generale 51520 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TIVOLI Repertorio 3184 del 01/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, a favore LIFE MORTGAGE S.R.L. sede di Roma C.F. 10720321008, 1/1 di proprietà, contro

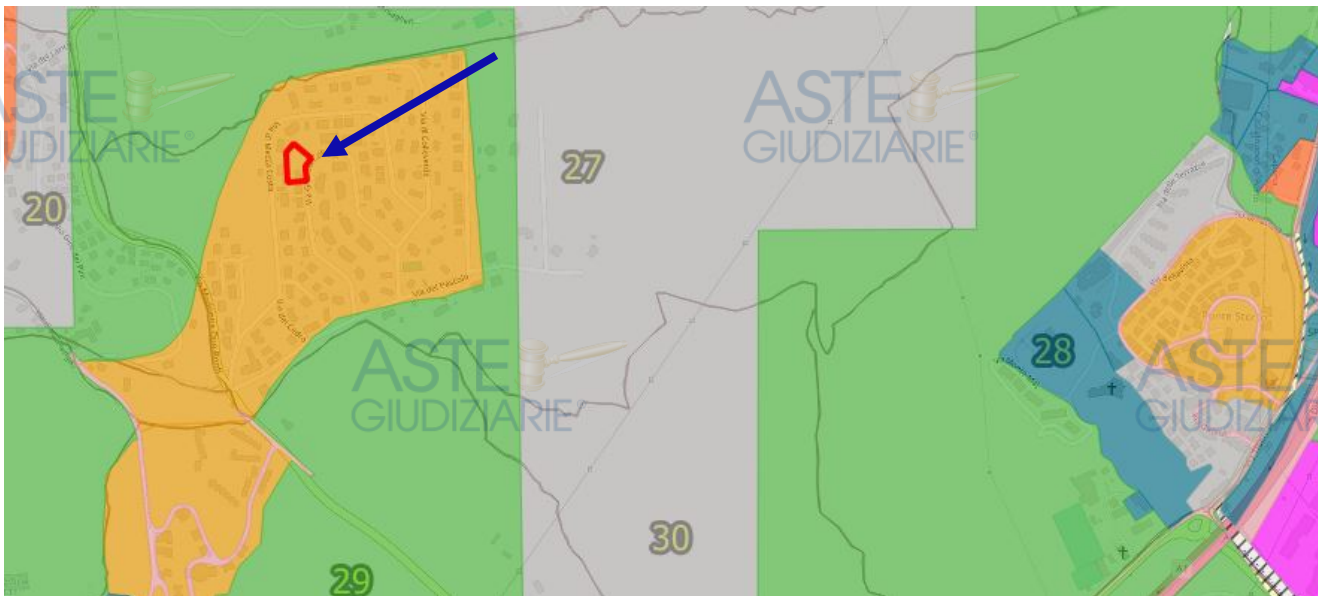
1/1 di proprietà.

## NORMATIVA URBANISTICA

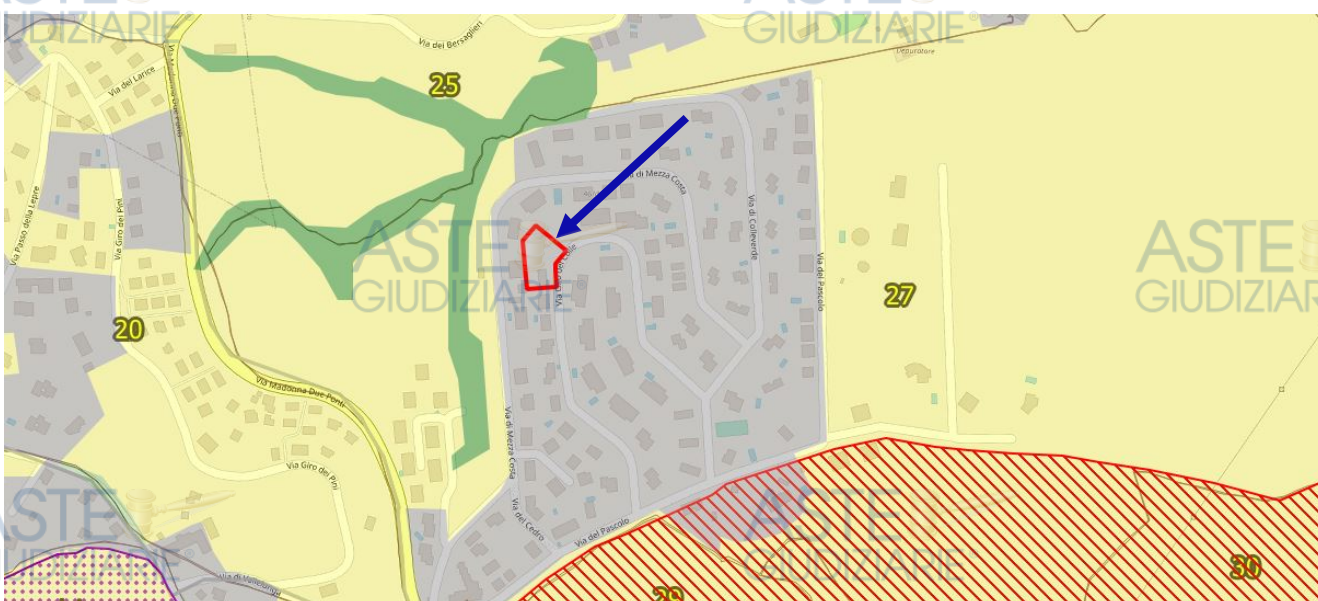
Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di Castelnuovo di Porto (Roma), individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "C" di P.R.G. sottozona "C5" (PP14), località Tre Pontoni, zona residenziale caratterizzata da edilizia con tipologia villini e ville.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area **"sistema del paesaggio urbano - paesaggio urbano"** per cui non è soggetto a vincoli, a seguire si inserisce l'estratto di mappa.





Stralcio del P.R.G. Comune di Castelnuovo di Porto – Località Tre Pontoni – Fg.27- part.64- sub.502



Stralcio del P.T.P.R. Tav.A+B – non sono presenti vincoli

## **REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'**

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito in virtù delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Castelnuovo di Porto:

- in data 12/12/1988 Conc. Ed. n. 102 (domanda del 26/11/88 prot.7531) per la costruzione di una casa unifamiliare al precedente proprietario.
- in data 12/6/1990 Conc. Ed. n. 68 (domanda del 13/03/1990) - variante alla C. Ed. 102/1988;
- in data 18/5/1992 Conc. Ed. n. 47 (domanda del 14/4/92 prot.3381) – per la costruzione di un portico e sistemazione esterna - variante alla C. Ed. 102/1988 e 68/1990;

in data 30/10/1997 veniva rilasciato il Certificato di Abitabilità (prot. 13086);

in data 20/04/1998 veniva rilasciata Concessione edilizia n.5 (prot.5325) per lavori di ampliamento di un edificio costruito con concessione 112/88, 68/90, 47/92 e frazionamento in due unità abitative (dell'interno 1).

A seguito di domanda è stato effettuato l'accesso agli atti in data 11/04/2024 presso il Comune di Castelnuovo di Porto con l'acquisizione delle copie dei progetti approvati. Per l'immobile in oggetto è risultata la conformità di quanto realizzato ad eccezione di un tramezzo al piano terra e l'eliminazione della cucina, la realizzazione al piano seminterrato di tramezzature e la modifica del vano stenditoio e parte del garage con la creazione di un piccolo bagno, un angolo cottura, il tutto adibito a una sorta di mini abitazione per uso indipendente dal resto dell'appartamento.

Inoltre il portico al piano seminterrato è stato chiuso in modo abusivo con tamponatura di mattoni in vetro cemento e portoni in ferro di entrata, che impediscono il ricircolo dell'aria tramite le finestre negli ambienti del seminterrato, inoltre nel portico è stato realizzato un piccolo wc che non può essere regolarizzato e quindi verrà prevista la demolizione;

nella corte esterna adiacente al portico una parte consistente del giardino corte è stato completamente coperto da tettoie in legno con posa superiore di lastre di copertura di finte tegole, che impediscono l'illuminazione naturale degli ambienti del seminterrato rendendoli bui e non idonei dal punto di vista igienico sanitario, per cui il tutto deve essere rimosso per ripristinare lo stato dei luoghi.

Nella corte/ giardino di pertinenza oltre alle tettoie già citate è presente un piccolo manufatto in muratura in condizioni fatiscenti da demolire, inoltre sono presenti 3 automobili abbandonate oltre a materiali di scarica e rifiuti vari da smaltire.

Per tali difformità rilevate verranno valutati dal sottoscritto i relativi costi da decurtare dal valore di stima del compendio pignorato, così determinati:

- a) per le varie modifiche interne/tramezzature e cambio uso interno, regolarizzabili con CILA in sanatoria si valuta un costo complessivo per attività professionali, oneri comunali e variazione Docfa per planimetria catastale, pari ad **€. 2.000,00**;
- b) rimozione completa della tamponatura in vetro-cemento posta nel portico al piano seminterrato con smaltimento dei materiali di risulta e lavorazioni accessorie, si stima a corpo **€. 3.500,00**;
- c) rimozione completa delle tettoie esterne presenti sul giardino in legno e metallo a ridosso del porticato, con smaltimento dei materiali a scarica, si valuta a corpo **€ 6.000,00**;
- d) demolizione manufatto in muratura abusivo presente nel giardino di circa 40mq, e demolizione del wc costruito nel portico di circa mq.3,00 lordi, si valuta un costo relativo alla demolizione completa, allo smaltimento dei materiali da demolizione, al ripristino dei luoghi, più opere accessorie per un totale pari ad **€. 15.000,00**
- e) costi minimi per opera di bonifica e pulizia del giardino dai materiali di risulta e rifiuti vari sparsi, compreso trasporto per smaltimento e scarica, si valuta a corpo **€. 2.000,00**.

**La somma totale dei costi suindicati è pari ad €. 28.500,00.**





vista dall'alto volo – ingresso da Via Colle Girello, 23



vista dall'alto volo – parte posteriore



prospetto fabbricato da Via Colle Girello – n.23 cancelletto pedonale di accesso



## **BENE UNICO**

- **Appartamento in villini** sito nel Comune di Castelnuovo di Porto, località Tre Pontoni, Via Giro del Colle, n. 23, distinto con interno n.1, su due piani, composto al piano terra da 2 camere, soggiorno (già cucina), un bagno, sala d'ingresso, portico e una piccola corte al piano terra collegata direttamente con la via pubblica, il piano seminterrato è composto da salone, bagno, intercapedine, cucinotto, garage, stenditoio e portico. Inoltre completa la proprietà una vasta corte di terreno di pertinenza dell'appartamento/villino.
- **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dei 2 beni**
  - Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.
  - E' stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità
  - Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
  - Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
  - Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile fa parte di un edificio in villa composto da 3 appartamenti con entrata indipendente e corte autonoma, per cui non c'è un condominio costituito e non ci sono spese condominiali mensili correnti.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di una unica unità immobiliare oggetto di pignoramento, si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Appartamento in villini** sito nel Comune di Castelnuovo di Porto, località Tre Pontoni, Via Giro del Colle, n. 23, distinto con interno n.1, su due piani, composto al piano terra da 2 camere, soggiorno (già cucina), un bagno, sala d'ingresso, portico e una piccola corte al piano terra collegata direttamente con la via pubblica, il piano seminterrato è composto da salone, bagno, intercapedine, cucinotto, garage, stenditoio e portico. Inoltre completa la proprietà una vasta corte di terreno di pertinenza dell'appartamento/villino, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Porto al Foglio 27, particella 64, sub. 502, Via Giro del Colle n. 23, piano T – S1, Interno 1, Cat. A/7, Classe 3, Vani 6, Rendita catastale € 712,71. dati superficie Totale mq. 248, escluse aree scoperte mq. 207.

## **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO**

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima **sintetica-comparativa**, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo passo consiste nel determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Castelnuovo di Porto ed in particolare in località Tre Pontoni, zona residenziale con tipologia prevalente di ville e villini, a circa un chilometro dal casello dell'autostrada A1 Roma-Firenze. L'appartamento risulta posizionato nella località suindicata che in pratica si trova in posizione suburbana rispetto al Comune di appartenenza risultando decentrata rispetto alla maggior parte dei servizi essenziali, raggiungibili con mezzi di locomozione propri, ma comunque è ben collegata con la capitale.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando il bene immobile nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., **il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare si colloca in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.** L'appartamento ha due affacci uno minore verso la strada principale l'altro verso l'area di pertinenza corte giardino che confina con i giardini delle altre proprietà.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore di**

riferimento medio di €1.250,00 ad un massimo di €1.520,00 circa al metro quadrato, per cui si

assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  $(€1.250+1520)/2= € 1.385,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 5 coefficienti principali: di piano, di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione.

I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

#### **Sintesi della stima sintetica:**

- ✓ **superficie commerciale complessiva mq. 273,38.**
- ✓ **valore di riferimento determinato €1.385,00 al mq.**
- ✓ **coefficiente di piano (p.T-S1) C1= 0.90**
- ✓ **coefficiente di vetustà C2=0,95**
- ✓ **coefficiente di panoramicità (vista giardino) C3=1.00**
- ✓ **coefficiente di luminosità (orientamento est-ovest) C4=0,98**
- ✓ **coefficiente di conservazione/manutenzione (necessaria manutenzione ordinaria) C5=0,93**

**mq.273,38 x 1.240,00 €/mq. x (0,90x0,95x1,00x0,98x0,93) = €378.631,30 x 0,7792 = € 295.029,51**

dal valore su determinato devono essere detratti gli importo:

- a) per le varie modifiche interne/tramezzature e cambio uso interno, regolarizzabili con CILA in sanatoria si valuta un costo complessivo per attività professionali, oneri comunali e variazione Docfa per planimetria catastale, pari ad **€ 2.000,00;**
- b) rimozione completa della tamponatura in vetro-cemento posta nel portico al piano seminterrato con smaltimento dei materiali di risulta e lavorazioni accessorie, si stima a corpo **€ 3.500,00;**
- c) rimozione completa delle tettoie esterne presenti sul giardino in legno e metallo a ridosso del porticato, con smaltimento dei materiali a discarica, si valuta a corpo **€ 6.000,00;**
- d) demolizione manufatto in muratura abusivo presente nel giardino di circa 40mq, e demolizione del wc costruito nel portico di circa mq.3,00 lordi, si valuta un costo relativo alla demolizione completa, allo smaltimento dei materiali da demolizione, al ripristino dei luoghi, più opere accessorie per un totale pari ad **€ 15.000,00**
- e) costi minimi per opera di bonifica e pulizia del giardino dai materiali di risulta e rifiuti vari sparsi, compreso trasporto per smaltimento e discarica, si valuta a corpo **€ 2.000,00.**

**La somma totale dei costi suindicati è pari ad € 28.500,00.**

#### **Riduzioni da applicare:**

**VALORE DI STIMA: € 295.029,51 – 28.500,00 = € 266.529,51**

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alla operazioni su indicate bisogna effettuare una ulteriore

decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 266.529,51 – (266.529,51 x 0,10) = €. 239.876,56 si arrotonda ad €. 240.000,00

**CONCLUSIONI:**

***Il valore complessivo del lotto pignorato, è pari ad €. 240.000,00 (duecentoquarantamila/00 euro).***

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

**Architetto Agostino Giamberduca**

*Tivoli Giugno 2024*

**Elenco allegati :**

1. All.001-Documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-VisStoricaFg27-Part64-Sub502
4. All.004-Elaborato PlanimetricoPart64
5. All.005-PlanimetriaCatastale-Sub502
6. All.006-ISpezioneIpotecaria-CTU
7. All.007-Atto di Provenienza del terreno
8. All.008-Doc-Urbanistica-AccessoAtti
9. All.009-CertificatoAgibilità
10. All.010-PeriziaEpurataDati-EI 313-2023



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dalla porzione di edificio quadrifamiliare composta dai seguenti beni:

- **Appartamento in villini** sito nel Comune di Castelnuovo di Porto, località Tre Pontoni, Via Giro del Colle, n. 23, distinto con interno n.1, su due piani, composto al piano terra da 2 camere, soggiorno (già cucina), un bagno, sala d'ingresso, portico e una piccola corte al piano terra collegata direttamente con la via pubblica, il piano seminterrato è composto da salone, bagno, intercapedine, cucinotto, garage, stenditoio e portico. Inoltre completa la proprietà una vasta corte di terreno di pertinenza dell'appartamento/villino, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo di Porto al Foglio 27, particella 64, sub. 502, Via Giro del Colle n. 23, piano T – S1, Interno 1, Cat. A/7, Classe 3, Vani 6, Rendita catastale € 712,71. dati superficie Totale mq. 248, escluse aree scoperte mq. 207.

### SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2023 R.G.E.

#### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00

Bene - Appartamento in villino con ampio giardino/corte di pertinenza			
<b>Ubicazione:</b>	CASTELNUOVO DI PORTO Via Giro del Colle n. 23 Piano primo e seminterrato - INTERNO 1		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Foglio 27 - Particella 64 - Sub. 502 Categoria A/7	<b>Superficie lorda commerciale</b>	273,38 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato nel Comune di Castelnuovo Di Porto Via Giro del Colle n. 23, in zona residenziale Località Tre Pontoni a 1 km dal casello autostrada A1 Roma-Firenze Si tratta di un appartamento in villino al piano primo e seminterrato così composto: al piano terra 2 stanze, soggiorno, un bagno, sala d'ingresso, portico e una piccola corte al piano terra collegata con la via pubblica. Il piano seminterrato è composto da salone, bagno, intercapedine, cucinotto, garage, stenditoio e portico. Inoltre completa la proprietà una vasta corte di terreno di pertinenza dell'appartamento (1560mq). La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 273,38; la superficie utile calpestabile al piano terra è di mq. 70,43 oltre balcone di mq. 13, portico di mq. 17 e corte di entrata di mq. 22, la superficie utile coperta al piano seminterrato di mq. 87,09, oltre il garage di mq. 21,80, il locale ex stenditoio di mq. 26,50 e il portico di mq. 57 totali. Completa la proprietà il giardino/corte di mq. 1560 dal quale si può accedere anche dal cancello carrabile al n. civico 25 di Via Giro del Colle. L'immobile è in condizioni di uso e manutenzione scarse è necessaria un'operazione di manutenzione ordinaria e il parziale ripristino dello stato dei luoghi come descritto in perizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	Il compendio pignorato risulta LIBERO.		