

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papi Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da

MAUI SPV SRL

Codice fiscale: 05254070260

Conegliano (TV)



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28



INCARICO

All'udienza del 07/02/2023, il sottoscritto Arch. Papi Alessia, con studio in Piazza Stazione Ff.Ss. 30 - 00039 - Zagarolo (RM), email alessia.papi@gmail.com, PEC a.papi@pec.archrm.it, Tel. 347/0416443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 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 Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, edificio A9, interno 6, piano 2, censito al catasto urbano al foglio 29 particella 90 subalterno 14, categoria A/2 di classe 3, vani 5- rendita €581,01 (*Allegato n. 1/2*);
- **Bene N° 2** - Posto auto numero 28 ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, lotto C2, piano terra censito al catasto urbano al foglio 29 particella 86 subalterno 111, categoria C/6, di classe 2, - rendita € 5,83 (*Allegato n. 3/4*);

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

Il bene staggito fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da edifici su tre piani fuori terra. Il complesso si colloca in zona extraurbana ma nelle vicinanze del casello autostradale denominato Castelnuovo di Porto. Nei dintorni non vi sono parcheggi pubblici o servizi pubblici in genere. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2023.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Paola Pizi

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Trattasi di posto auto a raso scoperto, ubicato al piano terra dell'edificio e delimitato da striscia bianca, distinto con il numero 28 in Via Carrabile C, 18, lotto C2,

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.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

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

-



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

- (Proprietà 1/1)

Il bene staggito è pervenuto all'esecutata tramite atto notaio Pugliese del 21/04/2006 repertorio n. 50953 raccolta n. 27510, trascritto il 28/04/2006 con i numeri 14298/25865 di formalità (vedasi allegato n. 5).

CONFINI

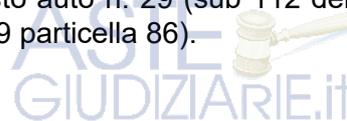
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

Il bene staggito confina a nord con appartamento interno n. 5 (sub 14) e vano scala a sud ed est con distacco Via Carrabile C, ad ovest con appartamento int. n. 2 (sub 11)



BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Confina a nord con distacco su Via Carrabile c, a nord-est con il posto auto n. 29 (sub 112 del foglio 29 particella 86) e a nord-ovest con posto auto n. 27 (sub. 110 del foglio 29 particella 86).



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,65 mq	100,60 mq	1,00	100,60 mq	3,00 m	2
Veranda	13,88 mq	16,48 mq	0,95	15,66 mq	3,00 m	2
Ripostiglio	5,18 mq	6,72 mq	0,20	1,34 mq	3,00 m	2
Balcone coperto	3,90 mq	4,90 mq	0,20	0,98 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				118,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,58 mq		

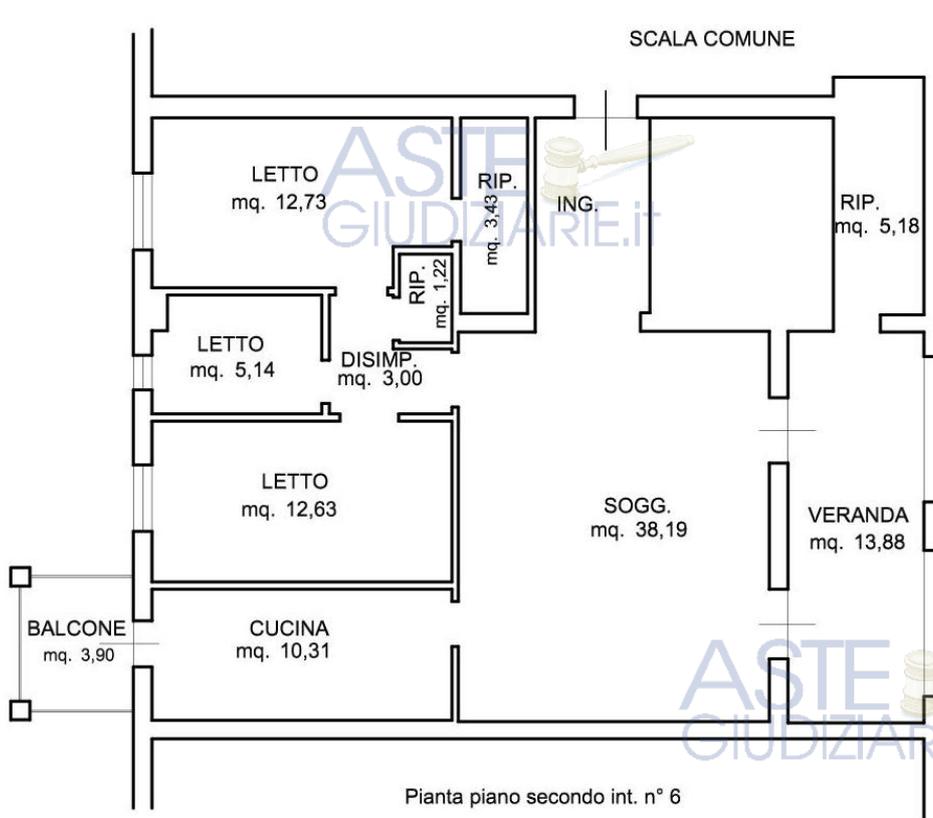
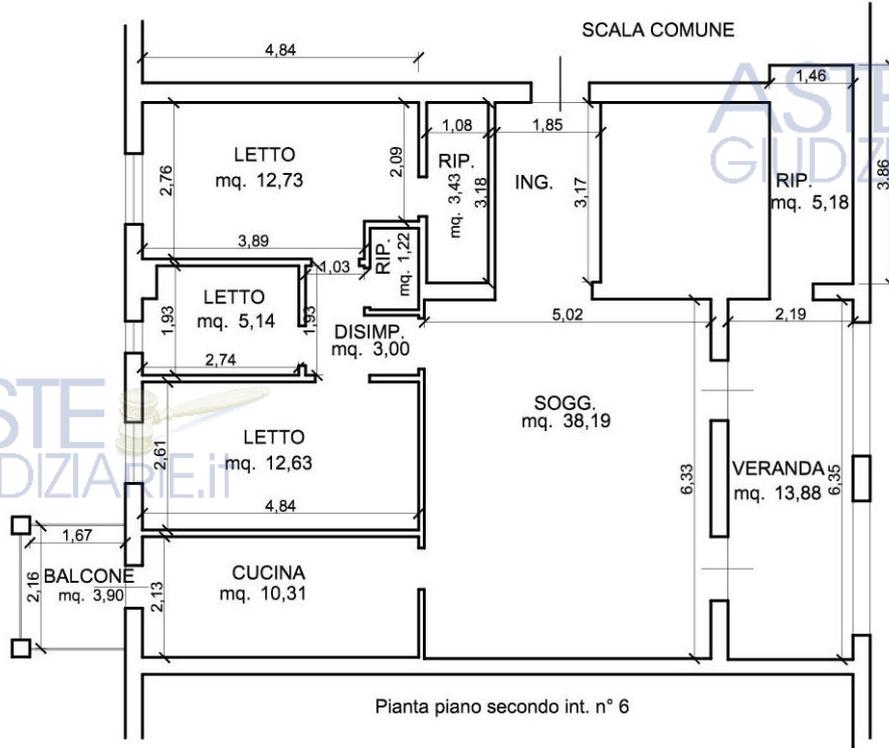
BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Per quanto riguarda la consistenza, oltre alla tabella sovrastante ove il CTU definisce le superfici, si rimanda alla lettura dell'appendice seguente ove è possibile visionare la planimetria dell'unità staggita e relative superfici rilevate sul posto dal CTU:



Rilievo CTU



I beni non sono comodamente divisibili in natura, anche se il posto auto gode della sua autonomia catastale, esso fa parte della dotazione a parcheggio privato dell'appartamento censito con il subalterno 14



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1996 al 14/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 90, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 581,01 Piano 2
Dal 14/03/2005 al 21/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 90, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 581,01 Piano 2
Dal 21/06/2006 al 15/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 90, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 581,01 Piano 2



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	90	14		A/2	3	5 vani		581,01 €	secondo	

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	86	111		C/6	3		12,00	€ 5,83	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

nulla da osservare



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

nulla da osservare



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

I beni versano in uno stato conservativo normale, non vi sono eccezioni da evidenziare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Il bene staggito fa parte di un condominio denominato "Le Verbene" all'interno del complesso denominato "Colle del Faggiano" in località Monte Tufello. Le parti comuni sono quelle relative alle parti condominiali (androne e scale di accesso, viabilità interna per posto auto)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA



Nulla da osservare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

Il bene staggito è ubicato all'interno di una lottizzazione denominata "Colle del Faggiano" all'interno del settore "A" contraddistinto con la lettera "A9".

Esso rientra all'interno di un edificio di maggiore consistenza realizzato con struttura mista (cemento armato e blocchetti di tufo), fondazioni dirette e solai in laterocemento. Il bene è completo di tutte le finiture sia interne (pavimenti, impianti..) che esterne (infissi, tinteggiatura..).

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Il posto auto esterno a raso si trova la piano terra dell'edificio ed è distinto al foglio 29 particella 86 sub 111 di superficie catastale pari a mq. 12,00, è delimitato da strisce bianche a terra e pavimentazione in betonella ed è distinto con il 28 lotto "C2".

Per una esaustiva descrizione dei beni sopra menzionati, si rimanda alla visione della documentazione fotografica a seguire:

Documentazione Fotografica bene 1 (appartamento)



Veduta esterna: ingresso al civico n. 9 (portone di ingresso e scale comuni)



Veduta esterna: prospetto d'ingresso



Veduta esterna: prospetto retrostante l'ingresso con individuazione del bene staggito





Veduta interna: ingresso e cucina



Veduta interna: soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Veduta interna: bagno e disimpegno



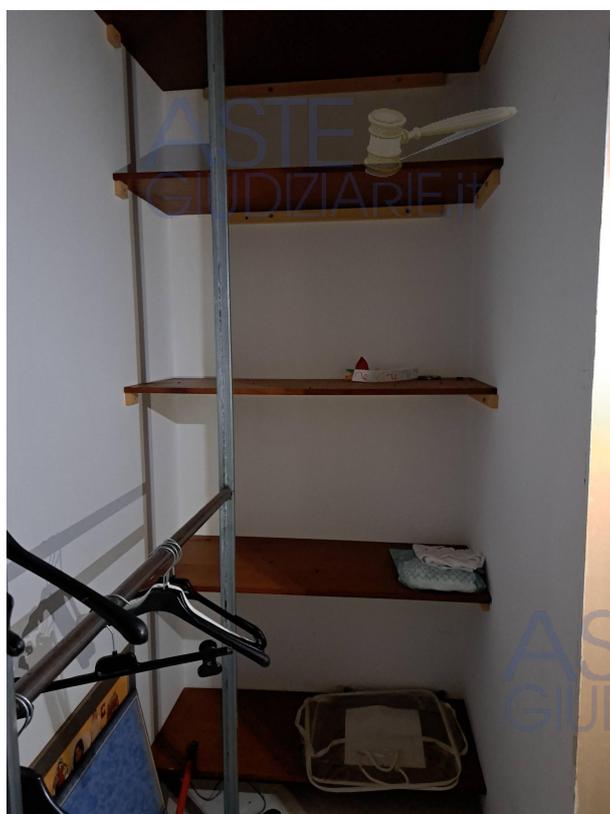
Veduta interna: camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Veduta interna: camera da letto



Veduta interna: ripostiglio interno alla camera da letto

ASTE
GIUDIZARIE.it





Veduta interna: camera





Veduta interna: veranda





Veduta esterna: balcone cucina

Documentazione Fotografica bene 2 (posto auto a raso)



Veduta esterna: posto auto esterno scoperto a raso

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 28/04/2006
Reg. gen. 7420 - Reg. part. 25866
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Pugliese
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 27511
N° raccolta: 50954



Trascrizioni

- **ordinanza sequestro**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/1999
Reg. gen. 19208 - Reg. part. 29231
Quota: 1/1
A favore di Amministrazione Finanze dello Stato
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Sequestro giudiziario disposto dal tribunale di Napoli (sequestro disposto dal G.I.P. presso Tribunale di Napoli in data 22.06.99 al n. 3394/99) per indagini preliminari custode/amm.re. Si evidenzia che detta formalità in data odierna non risulta cancellata nonostante sia stato emesso decreto di trasferimento immobili del tribunale di Roma in data 14/03/2005 n. 342 di rep.
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 16/07/2012
Reg. gen. 23111 - Reg. part. 32812
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario del tribunale di Tivoli in data 23/05/2012 n. 538/2012 per il recupero di € 1925,11 (RGE 340/2012-sospesa dal 2014)
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 09/01/2018
Reg. gen. 656 - Reg. part. 914
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: RGE 655/2017, procedimento dichiarato improcedibile
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 04/04/2022
Reg. gen. 12260 - Reg. part. 17208
Quota: 1/1
A favore di



Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

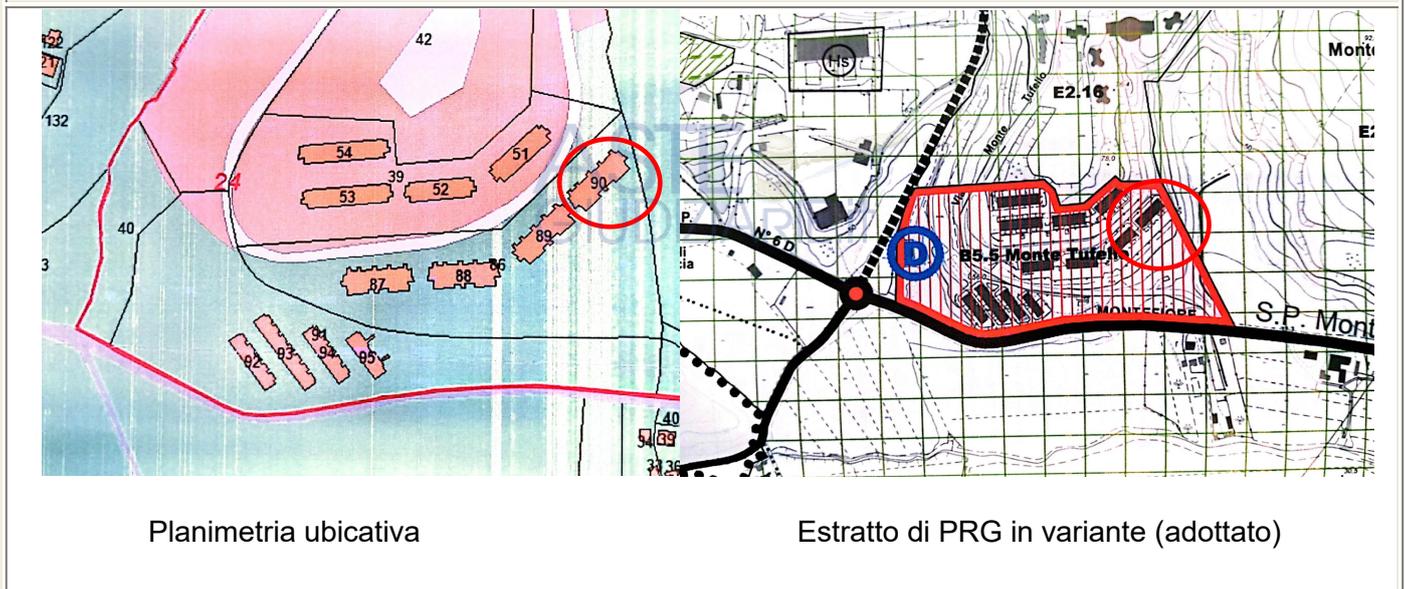
BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA



L'attuale PRG vigente del Comune di Castelnuovo di Porto approvato con DGR n. 2803 del 18/07/1975 ricomprende l'area in esame all'interno della zona agricola. Da un punto di vista paesaggistico essa ricade all'interno dei paesaggi urbani (tavola A) e urbanizzato (Tavola B).

Con DCC n. 12 del 14/04/2022 viene adottata (non ancora approvata) la variante al PRG vigente che ricomprende l'area nella zona omogenea B (sottozona B5 di completamento), si rimanda alla lettura delle NTA (*allegato n.6*)

Stralci cartografici



Planimetria ubicativa

Estratto di PRG in variante (adottato)





Estratto Google Earth

Estratto di mappa

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

L'immobile non 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. Per l'immobile non risulta presentata richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del bene staggito, il CTU si è recato presso il Comune di Castelnuovo di Porto a seguito di richiesta di accesso agli atti, e in tale occasione il CTU ha appreso che l'intero compendio è stato realizzato senza titolo edilizio e per esso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L.47/85. In tale occasione, il tecnico comunale incaricato riferiva al CTU che a causa di un incendio avvenuto nell'agosto del 1995 è stata devastata gran parte della documentazione presente in atti, pertanto egli è stato in grado di fornire al CTU soltanto la copia della **concessione edilizia in sanatoria n. 06 del 20/12/1990** (*allegato n.7*) nonché una parte dell'elaborato grafico a corredo della perizia giurata (*allegato n.8*) riguardante le dimensioni dell'abuso e collaudo statico (*allegato n.9*).

Il CTU, vista la carenza documentale in atti, ha difficoltà ad esprimersi in merito alla legittimità di quanto rilevato per mancanza di documentazione probante. In assenza di idonea documentazione, il CTU fa riferimento al primo accatastamento di cui alla planimetria in allegato n.2 (DPR 380/01 art. 9 bis comma 1-bis). Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, essi hanno esito al depuratore realizzato a valle e per esso fu rilasciato dalla Provincia di Roma, giusta autorizzazione allo scarico RU n. 6133 del 20/09/2012 (*vedasi allegato n.10*)



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Il CTU ha inviato formale richiesta all'Amministratore di Condominio in data 16/03/2024 al fine di avere l'estratto conto di eventuali importi a debito maturati. Dalla certificazione rilasciata dall'Amm.re di Condominio si evince che il debito maturato dall'esecutata dal 01/08/2022 alla data del 26/03/2024 ammonta ad **€ 20.757,88** (vedasi allegato n. 11).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

-Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, edificio A9, interno 6, piano 2, censito al catasto urbano al foglio 29 particella 90 subalterno 14, categoria A/2 di classe 3, vani 5- rendita €581,01.

Il bene staggito fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da edifici su tre piani fuori terra. Il complesso si colloca in zona extraurbana ma nelle vicinanze del casello autostradale. Nei dintorni non vi sono parcheggi pubblici o servizi pubblici in genere.

- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, lotto C2, piano terra censito al catasto urbano al foglio 29 particella 86 subalterno 111, categoria C/6, di classe 2, - rendita € 5,83

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nelle zone di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato, presso l'agenzia Tecnocasa e tramite il web (ove è in vendita un appartamento nello stesso complesso immobiliare). L'agenzia di riferimento (Tecnoqa, Frimm), ha fornito al CTU informazioni sull'appetibilità del bene rispetto al mercato di riferimento e informazioni su prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona. Per beni simili il valore di mercato si attesta ad **€/mq. 1.580,00**. Per il bene staggito, i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca (zona OMI R2), per il secondo semestre del 2023, non sono disponibili, pertanto il



CTU fa riferimento alla zona suburbana "Tre Pontoni" limitrofa all'area di studio ove il costo al mq. Si attesta da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.300,00 per abitazioni civili (vedasi tabella a seguire),

Estratto listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di Roma e provincia per il Comune di Castelnuovo di Porto (Rm)

Provincia: ROMA
 Comune: CASTELNUOVO DI PORTO
 Fascia/zona: Suburbana/TRE PONTONI
 Codice di zona: E2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5	L
Box	NORMALE	500	750	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6	L

Pertanto per la zona ove è ubicato l'abitazione, da un punto di vista commerciale, il valore di mercato per immobili ad uso abitativo, è di circa **€/mq 1.260,00** (in riferimento alla media dei valori OMI e delle agenzie locali). Per quanto riguarda il valore commerciale del posto auto scoperto, il CTU considera pari da **€/mq 300,00** sulla base da quanto indicato dalle agenzie di riferimento, essendo i valori OMI riferiti a box. Di seguito si riporta, come richiesto, in forma tabellare, il calcolo delle superfici dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e i fattori correttivi di stima:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, edificio A9, interno 6, piano 2	118,58 mq	1.260,00 €/mq	€ 149.410,80	100,00%	€ 149.410,80
Bene N° 2 - Posto auto a raso in Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, lotto C2 piano terra	12,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 153.010,80

Applicando inoltre l'abbattimento forfettario del 10%, dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari ad € 15.301,08 nonché oneri condominiali da corrispondere, si ha che il l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con il seguente valore:

Valore di stima del bene: € 153.010,80 - € 15.301,08 (10% assenza garanzia vizi occulti)- € 20.757,88
(oneri condominiali) = € 116.951,84

che arrotondato **è pari ad € 116.952,00**

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.

Zagarolo, li 25/03/2024

Arch. Papi Alessia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO

- **-Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, edificio A9, interno 6, piano 2, censito al catasto urbano al foglio 29 particella 90 subalterno 14, categoria A/2 di classe 3, vani 5- rendita €581,01.

Il bene staggito fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da edifici su tre piani fuori terra. Il complesso si colloca in zona extraurbana ma nelle vicinanze del casello autostradale denominato Castelnuovo di Porto. Nei dintorni non vi sono parcheggi pubblici o servizi pubblici in genere. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'attuale PRG vigente del Comune di Castelnuovo di Porto approvato con DGR n. 2803 del 18/07/1975 ricomprende l'area in esame all'interno della zona agricola. Da un punto di vista paesaggistico essa ricade all'interno dei paesaggi urbani (tavola A) e urbanizzato (Tavola B). Con DCC n. 12 del 14/04/2022 viene adottata (non ancora approvata) la variante al PRG vigente che ricomprende l'area alla zona omogenea B (sottozona B5 di completamento).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, lotto C2, piano terra censito al catasto urbano al foglio 29 particella 86 subalterno 111, categoria C/6, di classe 2, - rendita € 5,83

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, edificio A9, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 90, Sub. 14, Categoria A/2- rendita € 581,01	Superficie	118,58 mq
Stato conservativo:	Il bene versa in uno stato conservativo normale		
Descrizione:	Il bene staggito fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da edifici su tre piani fuori terra. Il complesso si colloca in zona extraurbana ma nelle vicinanze del casello autostradale denominato Castelnuovo di Porto. Nei dintorni non vi sono parcheggi pubblici o servizi pubblici in genere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Castelnuovo di Porto (RM) - Via Carrabile C, 18, lotto C2, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto a raso scoperto Identificato in catasto fabbricati al Fg. 29, Part. 86, Sub. 111, Categoria C/6 di classe 2- rendita € 5,83	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	trattasi di posto auto a raso scoperto identificato con posto auto lotto C2 n. 28		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, EDIFICIO A9, INTERNO 6, PIANO 2



BENE N° 2 - POSTO AUTO A RASO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA CARRABILE C, 18, LOTTO C2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 28/04/2006
Reg. gen. 7420 - Reg. part. 25866
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Pugliese
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 27511
N° raccolta: 50954

Trascrizioni

- **ordinanza sequestro**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/1999
Reg. gen. 19208 - Reg. part. 29231
Quota: 1/1
A favore di Amministrazione Finanze dello Stato
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Sequestro giudiziario disposto dal tribunale di Napoli (sequestro disposto dal G.I.P. presso Tribunale di Napoli in data 22.06.99 al n. 3394/99) per indagini preliminari custode/amm.re. Si evidenzia che detta formalità in data odierna non risulta cancellata nonostante sia stato emesso decreto di trasferimento immobili del tribunale di Roma in data 14/03/2005 n. 342 di repertorio
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 16/07/2012
Reg. gen. 23111 - Reg. part. 32812
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario del tribunale di Tivoli in data 23/05/2012 n. 538/2012 per il recupero di € 1925,11 (RGE 340/2012-sospesa dal 2014)



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 09/01/2018

Reg. gen. 656 - Reg. part. 914

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: RGE 655/2017, procedimento dichiarato improcedibile



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/04/2022

Reg. gen. 12260 - Reg. part. 17208

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

