

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: YODA SPV S.r.l.

Debitore: Sig. *****

Custode Giudiziario: Avv. Andrea Felice

Rinvio udienza di vendita 13/05/2025

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania





SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima/Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.....	17



All'udienza del 23/09/2024, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 25/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – locale commerciale in Castelnuovo Di Porto (RM) - Via Monte Dei Fiori n.57, piano T

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su locale commerciale sito in Castelnuovo Di Porto, Rm, Via Monte Dei Fiori n.57 piano terra, composto da: un vano principale espositivo, un retrobottega con piccolo deposito ed un bagno. Antistante al locale vasta area di parcheggio parte condominiale e parte pubblica.

Coordinate GPS: 42.12443217133655, 12.510297926368247

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutato ho richiesto copia uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 06/05/2002 dal Notaio Riccardo Corato rep.72749 racc.17113. Nel contratto





l'esecutato Sig. ***** C.f.:***** acquistava la proprietà sull'intero da

su quanto segue: "...del fabbricato sita in Comune di Castelnuovo di porto località Vigna Grande avente accesso da Via Montefiore n.57 e precisamente locale negozio posto al piano terra distinto con il numero interno 2 (due) confinante con vano scala area condominiale e subalterno 52..."

L'esecutato, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato civile libero, come risultante da certificato di stato civile. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutato.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a ***** C.f.:***** , bene personale.

CONFINI

Confina a Nord con autorimesse i subb.151-152 rispettivamente proprietà ***** e ***** , a Sud con part.517, corte condominiale, ad Est con sub.51 locale commerciale proprietà ***** , ad Ovest con sub.5 corpo scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	55,00 mq	56,00 mq	-	1	56,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:					56,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					56,00 mq		

I beni non sono/non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 681 e 547 (verde attrezzato) del foglio 12 ove è stato edificato il complesso di cui fa parte il locale commerciale deriva dalla fusione delle particelle 548-549 e 550 tipo mappale prot. n.29072001 derivate a loro volta dalle partt. 9-10-11-12-13-14-15-16 tipo mappale prot.3050/1991, il sub.42 invece è invariato dalla costituzione.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	12	681	42		C/1	2	52 mq	55 mq	639,17	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto sono presenti alcune opere edili di modifica degli spazi interni avvenute senza titolo concessorio e senza relativa variazione planimetrica catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.



Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento ad eccezione delle trascrizioni riportate alle pagg.7-8 seguenti.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 13/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Andrea Felice ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. Il locale commerciale è ubicato all'interno di un complesso residenziale al quale si accede dal civico 57 di Via Monte Dei Fiori, in Castelnuovo Di Porto, Rm.

Antistante il fabbricato di cui fa parte il locale trovasi un ampio parcheggio, in parte ad uso condominiale ed in parte ad uso pubblico, per le botteghe e per l'adiacente area a verde, il fabbricato condominiale è dotato al piano terra di un portico dal quale si ha accesso a queste ultime.

Il locale commerciale staggito ha due vetrine prospicienti tale porticato dotate di due saracinesche indipendenti l'una dall'altra. Entrando nel locale trovasi un ampio vano espositivo dal quale si apre una porta che conduce ad un secondo vano ad uso retro-bottega dotato di luci apribili per l'areazione, un piccolo deposito ed un bagno con finestra.

Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra.

Immobile in discrete condizioni d'uso, impianti da revisionare poiché in disuso da diverso tempo.

Corte condominiale, portico, copertura fabbricato, corpo scala e disimpegni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato da cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli idrogeologici, forestali, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004. Sull'area ove sorge il fabbricato condominiale non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene ovvero obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

ATTI D'OBBLIGO EDILIZI

Risultano trascritti i seguenti atti d'obbligo edilizi presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2:

- trascrizione del 17/04/1996 Rp./R.g. 8265/14423 rogante Notaio Davide Reposo in Roma rep.13979/3136 del 05/04/1996 e successiva rettifica nella quale si confermano le obbligazioni cui l'atto pubblico del Notaio De Corato Riccardo in Roma rep.67427 del 05/05/2000 cui la trascrizione del 16/07/2002 Rp./R.g. 21596/30760, nel quale
– con sede in _____ unilateralmente vincola per sé e per i futuri aventi causa la destinazione d'uso dei locali facenti parte del fabbricato a quelli assentiti in concessione
- trascrizione del 16/07/1996 Rp./R.g. 14832/27202 rogante Notaio Davide Reposo in Roma rep.14326/3241 del 18/06/1996 nel quale
– con sede in _____ unilateralmente si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione ad uso del fabbricato
- trascrizione del 16/05/2000 Rp./R.g. 12427/19104 rogante Notaio De Corato Riccardo in Roma rep.67427 del 05/05/2000 nel quale
– con sede in _____ unilateralmente si obbliga per sé e per i futuri aventi causa a mantenere le destinazioni d'uso assentite in concessione ed a limitare le destinazioni dell'uso delle botteghe ad attività con basso impatto igienico sanitario elencando le esclusioni come segue: per le destinazioni ufficio si escludono gabinetti analisi RIA e tossicologici, presidi per malattie infettive, ambulatori veterinari, per i locali commerciali tutte le attività che possano costituire pericolo per l'igiene la sanità e la sicurezza pubblica. Inoltre si rende pubblica la nota del 28/04/2000 prot.6012 nella quale _____ si rende disponibile alla cessione volontaria al demanio





comunale, a titolo gratuito, dell'area antistante il condominio part.547 (ex 9) ove sono state rinvenute rovine di epoca romana, e con destinazione verde pubblico

- trascrizione del 24/05/2000 Rp./R.g. 13205/20330 rogante Notaio De Corato Riccardo in Roma rep.67503/15002 del 17/05/2000 nel quale
 - con sede in Roma unilateralmente si obbliga per sé e per i futuri aventi causa a mantenere la destinazione dell'uso dei locali sottotetto e che nessuna mutazione potrà avvenire senza il previo provvedimento di accettazione ed autorizzazione del Comune di Castelnuovo di Porto.

SERVITÙ:

con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Valeria Sessano rep.61544 del 13/01/2003 si istituisce servitù perpetua d'uso e di elettrodotto a favore di

contro i 55 proprietari delle unità immobiliari del fabbricato attualmente costituito in condominio, l'atto è stato trascritto con due separate formalità per la servitù d'uso e di elettrodotto rispettivamente trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 del 11/02/2003 Rp./R.g. 3569/5372 e trascrizione del 11/02/2003 Rp./R.g. 3570/5373 la servitù è gravante su locale posto al piano terra distinto al NCU al Foglio 12 part.681 sub.10, BCNC, Via Montefiore 57 Castelnuovo Di Porto, RM. Tale servitù non è quindi direttamente gravante sull'immobile staggito, bensì su parte comune del fabbricato, ovvero sul vano cabina e sul portico che funge da accesso condominiale, infatti per consentire le manutenzioni alla cabina elettrica i tecnici del servizio dovranno passare per tale porzione di fabbricato.

VINCOLISTICA:

sull'area ove sorge il fabbricato gravano vincoli paesistici Paesaggio Naturale di Continuità, sistema agrario di carattere permanente, i 5 vincoli paesistici – punti di visuale, ed archeologici: protezione aree ed ambiti interesse archeologico fascia di rispetto 50 mt viabilità antica, parchi archeologici e culturali, cui la legge n.1089 del 1939 a seguito del decreto del Ministero B.C.A del 03/11/1989 per il ritrovamento di reperti di epoca romana.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio è costruito in struttura intelaiata di cls.a. (calcestruzzo di cemento armato) su fondazione con plinti armati su palificata, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto di alleggerimento. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera, copertura a falde con travatura in cls.a e pignatte laterizie di alleggerimento e manto in coppi laterizi.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio simil-legno con serrande esterne, i locali commerciali hanno vetrine in alluminio e vetro e saracinesche in acciaio verniciato. La pavimentazione del locale è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è anche esso di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità dall'esecutato, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La trascrizione del pignoramento data 04/04/2024, atto notificato in data 18/03/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 05/08/1992 rogito Notaio Davide Reposo in Roma rep.5143 atto n.1164 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 con due note ai nn. di reg. Part./Gen.24512/36714 e Part./Gen.24513/36715 in data 04/09/1992 nell'atto ***** C.f.:***** , ***** C.f.:***** vendono a C.f.:***** , ***** C.f.:*****



con sede in terreni in Castelnuovo Di
Porto al foglio 12 partt.548 e 550 ex partt. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risulta trascritto l'atto seguente:

- Il 06/05/2002 dal Notaio Riccardo Corato rep.72749 racc.17113 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.13100/18614 in data 08/05/2002 nell'atto con sede in vende a ***** C.f.:*****, locale commerciale al piano terra del civico 57 di Via Monte Dei Fiori censito al NCEU al foglio 12 part.681 sub.42.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 07/06/2007 rep. 5706729 del 23/05/2007 pubblico ufficiale Gerit S.p.a.- Agente Risc. Prov. Roma, Registro Particolare 13428 Registro Generale 45940 a favore di Gerit S.p.a.- Agente Risc. Prov. Roma con sede in Roma, con sede ed indirizzo ipotecario in Via dei Normanni n. 1 Roma, RM, C.f.:00410080584, a carico di ***** C.f.:***** per € 37.882,00 a garanzia di un capitale di € 18.941,00 per 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42;
- Annotazione ad iscrizione del 26/10/2007 rep. 72328 del 08/03/2002 pubblico ufficiale Notaio De Corato Riccardo per frazionamento in quota formalità di riferimento R.P. 12115 del 20/11/1999 a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. C.f.: 10516020152 con sede in Milano a carico di



– con sede in sull'immobile di cui in procedura sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42 più altri;

- Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 12/06/2008 rep. 258428 del 28/05/2008 pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.a., Registro Particolare 7791 Registro Generale 34873 a favore di Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma, con sede ed indirizzo ipotecario in Lungotevere Flaminio n. 18 Roma, RM, C.f.:00410080584, a carico di ***** C.f.:***** per € 69.573,96 a garanzia di un capitale di € 34.786,98 per 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 27/03/2012 Registro Particolare 1973 Registro Generale 14509 nascente da decreto ingiuntivo del 12/10/2011 Numero di repertorio 120 emesso da Tribunale Civile di Tivoli Sez. distaccata di Castelnuovo di Porto, a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino - C.f.: 00799960158- con domicilio ipotecario eletto presso Studio Napoleoni Via F. Bulgarini n. 48, Tivoli (RM) contro ***** C.f.:***** per € 25.006,67 a garanzia di un capitale € 17.306,67, gravante su immobile sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42;
- Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 11/11/2008 rep. 7352/9716 del 09/11/2016 pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., Registro Particolare 8949 Registro Generale 51579 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede in Roma, con sede ed indirizzo ipotecario in Via Cristoforo Colombo n. 271 Roma, RM, C.f.:13756881002, a carico di ***** C.f.:***** per € 309.146,26 a garanzia di un capitale di € 154.573,13 per 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 06/11/2019 Registro Particolare 54505 Registro Generale 9777 rep. 66240 del 19/11/1999 rogante Notaio De Corato Riccardo formalità di riferimento R.P. 12115 del 20/11/1999 a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino (TO) C.f.: 00799960158 a carico di ***** C.f.:***** per € 6.197.482,79 a garanzia di un capitale di € 3.098.741,39 per 1/1 del diritto di proprietà su immobile di cui in procedura sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42 più altri;
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 04/04/2024 Registro Particolare 13561 Registro Generale 18208, rep.1543 del 18/03/2024 pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli a favore di Yoda SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.f.:



05111630264 a carico di ***** ***** C.f.:***** per 1/1 del diritto di proprietà su immobile sito in Castelnuovo di Porto censito al Foglio 12 Particella 681 Sub 42;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in zona bianca W e parte in zona F servizi ove ricade l'attuale caserma dei Carabinieri all'interno del complesso edilizio, l'area viene ceduta da privati a Tiber Costruzioni che realizza l'opera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base al Permesso di Costruire n.30 del 23/05/2000 successivamente a causa del rinvenimento di vestigia romane in parte del lotto interessato alla costruzione fu presentata variante in corso d'opera al progetto approvato che, previo rilascio di nulla osta archeologico prot.3667 del 09/03/2000, fu approvata con il rilascio dei Permessi di Costruire n. 110 e n.111 del 24/9/1998 richiedente

Certificato di collaudo statico del 21/10/2000 depositato presso l'ex Genio Civile al prot.7767 del 06/11/2000, non è stata rinvenuta nel fascicolo l'Autorizzazione di Abitabilità.

Allo stato di fatto il locale commerciale si presenta nella sua sagoma esterna conforme al progetto approvato ma difforme per la divisione delle sue porzioni interne, poiché l'unità edilizia pignorata risulta, in progetto, un ambiente unico con la bottega adiacente. Inoltre al suo interno sono state realizzate tramezzature divisorie in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare la divisione delle due unità edilizie e le tramezzature interne, poiché i lavori non hanno interessato porzioni strutturali delle unità edilizie, è sufficiente presentare CILA in sanatoria con una sanzione amministrativa di € 1.000,00, non verrà computato l'onorario del tecnico incaricato.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., l'immobile è sanabile e riconducibile stato legittimo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali.

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: **rate trimestrali medie di € 58,50**

-eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): **insoluti per € 2.462,61.**

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su locale commerciale sito in Castelnuovo Di Porto, Rm, Via Monte Dei Fiori n.57, composto da: un vano principale espositivo, un retrobottega con piccolo deposito ed un bagno per una superficie lorda commerciale di mq 56,00. Antistante al locale vasta area di parcheggio parte condominiale e parte pubblica.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Castelnuovo Di Porto come segue:

- Foglio 12 part.681 sub.42 categoria C/1 classe 2, consistenza 56,00 mq, sup.cat. Tot. 55,00 mq, rendita € 639,17 Via Monte dei Fiori n.57 scala D interno 2 piano terra.

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area intermedia tra il centro della Città e le aree periferiche si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree suburbane individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D2 del Comune di Castelnuovo Di Porto, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili, ma non a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; il verde pubblico è presente proprio vicinissimo al locale. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva.

L'ubicazione della bottega è favorevole; essa ha due ampie vetrine sul il porticato condominiale, gode di buone luminosità e prospicienza, e può usufruire di un vasto parcheggio antistante, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -5% per la mancanza di manutenzione ordinaria dello stesso. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato, quindi data la mancata manutenzione, dovrebbero essere oggetto di

revisione. Si dettranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alle sanzioni ad essa connesse.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di D1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 900,00 E/mq ad un massimo di 1.300,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 1.300,00 E/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale il locale può essere collocato, a tale valore si applicherà il coefficiente riduttivo del -5% su illustrato per un totale di **€1.235,00/mq**, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Vano espositivo retrobottega e servizi	56,00	1.235,00	69.160,00	100,00	€ 69.160,00
				Parziale	€ 69.160,00
				Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi	-€ 6.916,00
				Costo regolarizzazione edilizia CILA in sanatoria	-€ 1.000,00
				Valore di stima:	€ 61.244,00

In forza degli Atti D'Obbligo riportati alle pagg.7-8 per i locali commerciali non sono consentite all'interno degli stessi tutte le attività che possano costituire "pericolo per l'igiene, la sanità e la sicurezza pubblica", tale obbligo, in forza della trascrizione ai Pubblici Registri Immobiliari,



grava su tutti gli aventi causa successivi a Tiber Costruzioni Srl, compreso l'aggiudicatario dell'immobile oggetto della presente procedura di esproprio.

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 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – note di trascrizione
- ✓ N° 3 istituzione servitù note di trascrizione,
- ✓ N° 4 Atti d'Obbligo: titoli o note
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su locale commerciale sito in Castelnuovo Di Porto, Rm, Via Monte Dei Fiori n.57, composto da: un vano principale espositivo, un retrobottega con piccolo deposito ed un bagno per una superficie lorda commerciale di mq 56,00. Antistante al locale vasta area di parcheggio parte condominiale e parte pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Castelnuovo Di Porto come segue:

- Foglio 12 part.681 sub.42 categoria C/1 classe 2, consistenza 56,00 mq, sup.cat. Tot. 55,00 mq, rendita € 639,17, Via Monte dei Fiori n.57 scala D interno 2 piano terra.

Confina con distacco a Nord con autorimesse i subb.151-152, a Sud con part.517, corte condominiale, ad Est con sub.51 locale commerciale, ad Ovest con sub.5 corpo scala condominiale, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.

Bene U – Locale commerciale			
Ubicazione:	Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Dei Fiori n.57 scala D interno 2 piano terra.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Locale commerciale	Superficie abitativa lorda	56 mq
Stato conservativo:	Immobile in discrete condizioni d'uso, impianti da revisionare poiché in disuso da diverso tempo.		
Descrizione:	Lotto Unico: Il locale commerciale è ubicato all'interno di un complesso residenziale al quale si accede dal civico 57 di Via Monte Dei Fiori, in Castelnuovo Di Porto, Rm. Antistante il fabbricato di cui fa parte il locale trovasi un ampio parcheggio in parte ad uso condominiale ed in parte ad uso pubblico per le attività commerciali e per l'adiacente area a verde, il fabbricato condominiale è dotato al piano terra di un portico dal quale si ha accesso ai locali commerciali. Il locale commerciale staggito ha due vetrine prospicienti tale porticato dotate di due saracinesche indipendenti l'una dall'altra. Entrando nel locale trovasi un ampio vano espositivo dal quale si apre una porta che conduce ad un secondo vano ad uso retro-bottega dotato di luci apribili per l'areazione, un piccolo deposito ed un bagno con finestra. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.		



