

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                      | 3         |
| Premessa .....                                                     | 3         |
| Descrizione .....                                                  | 3         |
| Lotto Unico .....                                                  | 3         |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3         |
| Titolarità .....                                                   | 3         |
| Confini.....                                                       | 4         |
| Consistenza.....                                                   | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4         |
| Dati Catastali .....                                               | 4         |
| Precisazioni .....                                                 | 5         |
| Patti .....                                                        | 5         |
| Stato conservativo .....                                           | 5         |
| Parti Comuni .....                                                 | 5         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 5         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 5         |
| Stato di occupazione.....                                          | 5         |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 6         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 6         |
| Normativa urbanistica .....                                        | 6         |
| Regolarità edilizia .....                                          | 7         |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 7         |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 7         |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 8         |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 10        |
| <b>Lotto Unico .....</b>                                           | <b>10</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E. .... | 11        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.514,00 .....</b>         | <b>11</b> |

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Roma n.21, piano 3

## DESCRIZIONE

Abitazione collocata all'ultimo piano di un fabbricato semicentrale s/ascensore.  
Nell'atto di compravendita è indicato il civico n.25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Roma n.21, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- ] (Proprietà 1/1)  
]

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

## CONFINI

Vano scala, distacchi, via Roma, salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 91,00 mq            | 108,60 mq           | 1            | 108,60 mq                       | 3,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 108,60 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 108,60 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Variazione del 14.11.92, prat. n.285356, in atti dal 23.11.00 per rettifica n. foglio di mappa.  
Variazione del 16.6.17, prat. n. RM0302363, in atti dal 26.6.17, per deposito planimetria mancante.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 524   | 4    |                     | A4            | 2      | 5 vani          | 108 mq                          | 335,7 € | 3     |          |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

-L'abitazione pignorata è individuata al piano.3 nei dati catastali, mentre nell'atto di pignoramento viene indicato 'S1' e cioè 'primo sottostrada', chiaramente un refuso.  
Nella certificazione notarile il dato è corretto.

## PRECISAZIONI

Nessuno

## PATTI

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

Buono

## PARTI COMUNI

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura mista in CA e muratura portante, soffitti in latero-cemento.  
Infissi interni ed esterni semplici anni 60.  
Riscaldamento+acqua calda autonomi non a norma. Caldaia obsoleta.  
Impianti elettrico, idrico, termico da aggiornare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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.

Atto di provenienza (vedi All.03)

### **Oneri di cancellazione**

- Ipoteca volontaria n. 9008 del 22/05/2009 favore: CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.P.A. con sede in Rieti, (domicilio ipotecario eletto: Rieti Via Garibaldi 262) e contro:

(debitore non datore di ipoteca); per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cannata Bernardo, Notaio in Castelnuovo Di Porto, in data 20/05/2009 rep.26033/14068.

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

3

- Ipoteca della riscossione n. 4352 del 01/06/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Giuseppe Grezar 14 Roma) e contro:

in Castelnuovo Di Porto (RM); per Euro 109.008,90 di cui Euro 54.504,45 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 31/05/2023 rep.21435/9723.

- Pignoramento Immobiliare n. 20108 del 20/05/2024 favore: YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE SPA PER CONTO I LAW STUDIO LEGALE VIA OLMETTO N. 17 20123 MILANO) e contro:

Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Tivoli, in data 12/05/2024 rep.2232.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 29/05/2024

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile ante 1967.

La distribuzione interna impedisce modificazioni significative e pertanto dovrebbe essere conforme al progetto edilizio degli anni 50.

All'atto di compravendita è allegata APE del 2017 con classe energetica 'G', che può essere portata ad 'E' secondo gli interventi raccomandati.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Roma n.21, piano 3  
Abitazione collocata all'ultimo piano di un fabbricato semicentrale s/ascensore. Nell'atto di compravendita è indicato il civico n.25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 524, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 119.460,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per abitazioni ubicate in zone semicentrali in Castelnuovo di Porto si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1.100 €/mq.

| Identificativo corpo                                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Castelnuovo di Porto<br>(RM) - Via Roma n.21,<br>piano 3 | 108,60 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 119.460,00       | 100,00%          | € 119.460,00 |
| Valore di stima:                                                                               |                          |                 |                    |                  | € 119.460,00 |

Valore di stima: € 119.460,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore    | Tipo |
|--------------------------------------|-----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00     | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione        | 25.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 82.514,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala quanto segue:

-Il civico del fabbricato è oggi il n.21 anzichè il n.25 indicato sull'atto di pignoramento.  
Nella certificazione notarile il civico è corretto.

-L'abitazione pignorata è individuata al piano.3 nei dati catastali, mentre nell'atto di pignoramento viene

indicato 'S1' e cioè 'primo sottostrada', chiaramente un refuso.  
Nella certificazione notarile il dato è corretto.

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.

Roma, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mancinelli Paolo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03 (con APE)
- ✓ Visure e schede catastali - All.04 - NCEU Visura catastale
- ✓ Visure e schede catastali - All.05 - NCEU planimetria
- ✓ Estratti di mappa - All.06 - Mappale
- ✓ Ortofoto - All.07 - RGE 161.24 - via Roma 21 - Castelnuovo di Porto (RM)
- ✓ Altri allegati - All.08 - RGE 161.24 - planimetria - via Roma 21 - Castelnuovo di Porto (RM)
- ✓ Altri allegati - All.09 - RGE 161.24 - servizio fotografico - via Roma 21 - Castelnuovo di Porto (RM)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Roma n.21, piano 3  
Abitazione collocata all'ultimo piano di un fabbricato semicentrale s/ascensore. Nell'atto di compravendita è indicato il civico n.25.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 524, Sub. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona B di PRG

**Prezzo base d'asta: € 82.514,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.514,00

| Bene N° 1 - Appartamento                      |                                                                                                                                        |            |           |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                   | Castelnuovo di Porto (RM) - Via Roma n.21, piano 3                                                                                     |            |           |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                              | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                           | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 9, Part. 524, Sub. 4,<br>Categoria A4                                      | Superficie | 108,60 mq |
| Stato conservativo:                           | Buono                                                                                                                                  |            |           |
| Descrizione:                                  | Abitazione collocata all'ultimo piano di un fabbricato semicentrale s/ascensore. Nell'atto di compravendita è indicato il civico n.25. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                       | NO                                                                                                                                     |            |           |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                     |            |           |
| Stato di occupazione:                         | Libero                                                                                                                                 |            |           |