

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franzetti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.776,27	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Franzetti Daniele, con studio in Via Santa Lucia 286 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studiofranzetti@gmail.com, PEC daniele.franzetti@geopec.it, Tel. 347 7654080, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Sant'Agostino 24, edificio U, interno U, piano T (Coord. Geografiche: 41.975016, 12.867001)

Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, però con accesso entrambi dal livello stradale.

L'appartamento si trova in fase di ristrutturazione, mentre la cantina è da ristrutturare.

L'immobile è collocato su strada principale, al centro del paese, di facile accesso e localizzazione.

L'immobile cielo-terra che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile ed i rivestimenti di facciata sono parte in pietra, parte in intonaco.

L'appartamento è così composto: al piano terra è presente una corte esterna dalla quale si accede all'immobile, un salone con angolo cottura, due camere ed un bagno. Sottostante l'appartamento è presente un locale cantina di circa 11 mq.

L'immobile ha un'altezza di mt 3,00.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono assenti.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, però non ancora allacciati alle rispettive forniture in quanto l'immobile, al momento del sopralluogo, era in fase di ristrutturazione.

Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni risultano essere rivestite in gres;
- soffitti e pareti sono tinteggiati;
- porte interne assenti;
- infissi esterni assenti.

Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici:

SIN Superficie Interna Netta: mq 47,19

SIL Superficie Interna Lorda: mq 51,27

SEL Superficie Esterna Lorda: mq 68,54

Impianto idrico: l'immobile NON è fornito di acqua diretta;

Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia;

Impianto telefonico: l'immobile NON è dotato di impianto telefonico;

Impianto gas: l'immobile NON è dotato di gas;

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Madama con i seguenti identificativi:

- Appartamento: f. 6, p.lla 171, sub. 3, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, per una rendita di € 144,61.
- Cantina: f. 6, p.lla 171, sub. 2, cat. C/2, cl. 5, cons. 10 mq, per una rendita di € 12,40.

- Corte p.lla 855: qualità uliveto, classe 1, Superficie 73 mq, RD 0.58, RA 0.13
- Corte p.lla 856: qualità uliveto, classe 1, Superficie 22 mq, RD 0.18, RA 0.04
Quest'ultima è stata espropriata dal Comune ed attualmente è una strada di uso pubblico

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 Castel Madama (RM) - Via Sant'Agostino 24, edificio U, interno U, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione prodotta risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comprendendo tutti i titoli e le visure catastali necessarie a dimostrare la titolarità del diritto pignorato e la continuità delle trascrizioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il proprietario dell'immobile è il Signor
acquisita all'asta con Decreto di trasferimento immobili dal Tribunale di Roma in data 17/01/2008.

La proprietà è stata

CONFINI

Confini fisici:

A nord l'immobile confina con Via Sant'Agostino.

Ad est l'immobile confina con Via Sant'Agostino.

A sud l'immobile confina con Via Sant'Agostino

Ad ovest l'immobile confina con passaggio di collegamento con Via Roma.

Confini catastali:

L'immobile ricade nella particella catastale 171 del Comune di Castel Madama.

A nord l'immobile confina con Via Sant'Agostino.

Ad est l'immobile confina con Via Sant'Agostino.

A sud l'immobile confina con la particella 856 (passaggio pubblico pedonale verso Via Roma)

Ad ovest l'immobile confina con Via Sant'Agostino.

Confini giuridici:

Non risultano servitù attive o passive a carico dell'immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,19 mq	51,27 mq	1	51,27 mq	3,00 m	T
Cantina	11,50 mq	11,50 mq	0,20	2,30 mq	2,00 m	S1
Cortile	73,00 mq	73,00 mq	0,05	3,65 mq	0,00 m	T
Corte ingresso	16,16 mq	16,16 mq	0,05	0,81 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,03 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su un livello fuori terra ed così composto:

Piano terra (superficie calpestabile 42.19 mq circa:

Salone con angolo cottura (11.42 mq), bagno finestrato (3.55 mq), con sanitari e rivestimenti, corridoio (4.74 mq), Camera da letto matrimoniale (13.05 mq) e Camera da letto singola (9.43 mq)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 171, Sub. 3

		Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 11,00 Piano T
Dal 20/09/1985 al 11/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 171, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3 Piano t
Dal 11/04/1990 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 171, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 144,61 Piano T
Dal 17/01/2008 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 171, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 144,61 Piano T

Dalla visura catastale risulta che l'attuale proprietario catastale dell'immobile è
Tale dato è stato confermato dall'atto di trasferimento del 17/01/2008.
Non sono emerse discrepanze tra i dati catastali e quelli indicati negli atti di proprietà.
Si conclude pertanto che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	171	3		A4	2	3,5	68 mq	144,61 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	855				Oliveto	1	00 00 73 mq	0,58 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

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

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

Dall'analisi della documentazione catastale e dalla verifica dello stato dei luoghi, è emersa la presenza di un vano (aggiunto catastalmente nel 1985) senza essere comprovato da un titolo urbanistico (verificato condono edilizio, pratiche urbanistiche presso Ufficio Tecnico).

La proprietà è composta da

- Appartamento: f. 6, p.lla 171, sub. 3, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, per una rendita di € 144,61.
- Cantina: f. 6, p.lla 171, sub. 2, cat. C/2, cl. 5, cons. 10 mq, per una rendita di € 12,40.
- Corte p.lla 855: qualità uliveto, classe 1, Superficie 73 mq, RD 0.58, RA 0.13
- Corte p.lla 856: qualità uliveto, classe 1, Superficie 22 mq, RD 0.18, RA 0.04 (quest'ultima è stata espropriata dal Comune ed attualmente è una strada di uso pubblico)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc e la documentazione risulta essere completa

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, essendo stato oggetto di ristrutturazione, salvo per un'infiltrazione causata dallo stato di manutenzione della copertura in prossimità del comignolo.

Le pareti interne sono tinteggiate, i rivestimenti sono in gres; sono assenti gli infissi sia interni che esterni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, però non ancora allacciati alle rispettive forniture in quanto l'immobile, al momento del sopralluogo, era in fase di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata e dallo stato dei luoghi, si evince che l'immobile oggetto di perizia è configurato come cielo-terra.

Nella costruzione sono presenti altri due immobili, pertanto hanno la copertura in comune.

Per le corti esterne invece, la part.lla 856 è stata espropriata dal Comune di Castel Madama ed è ora diventata

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali e dagli atti di proprietà non risultano servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile. Pertanto, si può affermare che la proprietà è libera da qualsiasi vincolo reale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 3.00 mt

Str. verticali: muratura portante

Solai: misto (legno/laterizio)

Copertura: a falde in legno da ristrutturare

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in pietra a vista, mentre l'interno è intonacato e tinteggiato

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni ed interni: infissi interni ed esterni assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, certificazioni assenti

Terreno esclusivo: giardino

Soffitta, cantina o simili: cantina posta al piano seminterrato

Allegato CDU alla perizia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero in quanto l'attuale proprietario è residente in altro Comune e l'immobile oggetto di ristrutturazione non ancora completata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1990 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Cerini	11/04/1990	12609	2157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari RM2	13/04/1990	15750	10877

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Corigliano	06/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2	06/02/2008	7080	4029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RM2 aggiornate al 18/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a RM2 il 13/02/2008
 Reg. gen. 8743 - Reg. part. 1718
 Quota: 100%
 Importo: € 75.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 50.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: CORIGLIANO FILIPPO
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 44826
N° raccolta: 13220

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Tivoli il 27/05/2024

Reg. gen. 28605 - Reg. part. 21128

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al Foglio 6, p.lle 171,855,856 è classificato dal vigente PRG come: ZONA B - centro urbano consolidato, sottozona B1 Edilizia prevalentemente residenziale di recupero e di completamento, definito dall'Art. 14 delle NTA.

La part.lla 171 corrisponde ad un fabbricato

La part.lla 856 corrisponde ad una strada di uso pubblico

I terreni distinti in catasto al Foglio 6, p.lle 171, 855, 856, ricadono in:

- area sottoposta a vincolo sismico (S=9) ex lege 64/74
- area non gravata da uso civico

In data 26/05/2008 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 è stato adottato il Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio attribuendo al terreno distinto in catasto al Foglio 6, p.lle 171, 855, 856, la classe III "Aree Tipo misto" e che dette aree non rientrano tra quelle percorse dal fuoco.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Edificio costruito antecedente il 1939 come da planimetria catastale d'impianto.

Nel 1986 è stato eseguito un ampliamento senza titolo edilizio.

E' stata verificata presso l'Ufficio Tecnico del Municipio la presenza di un condono edilizio o di una pratica urbanistica, ma senza esito.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Sant'Agostino 24, edificio U, interno U, piano T
Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, però con accesso entrambi dal livello stradale. L'appartamento si trova in fase di ristrutturazione, mentre la cantina è da ristrutturare. L'immobile è collocato su strada principale, al centro del paese, di facile accesso e localizzazione. L'immobile cielo-terra che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile ed i rivestimenti di facciata sono parte in pietra, parte in intonaco. L'appartamento è così composto: al piano terra è presente una corte esterna dalla quale si accede all'immobile, un salone con angolo cottura, due camere ed un bagno. Sottostante l'appartamento è presente un locale cantina di circa 11 mq. L'immobile ha un'altezza di mt 3,00. Gli infissi, sia interni che esterni, sono assenti. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, però non ancora allacciati alle rispettive forniture in quanto l'immobile, al momento del sopralluogo, era in fase di ristrutturazione. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - pavimentazioni risultano essere rivestite in gres; - soffitti e pareti sono tinteggiati; - porte interne assenti; - infissi esterni assenti. Per il seguente

immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici: SIN Superficie Interna Netta: mq 47,19 SIL Superficie Interna Lorda: mq 51,27 SEL Superficie Esterna Lorda: mq 68,54
 Impianto idrico: l'immobile NON è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile NON è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile NON è dotato di gas; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Madama con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 6, p.lla 171, sub. 3, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, per una rendita di € 144,61. - Cantina: f. 6, p.lla 171, sub. 2, cat. C/2, cl. 5, cons. 10 mq, per una rendita di € 12,40. - Corte p.lla 855: qualità uliveto, classe 1, Superficie 73 mq, RD 0.58, RA 0.13 - Corte p.lla 856: qualità uliveto, classe 1, Superficie 22 mq, RD 0.18, RA 0.04 Quest'ultima è stata espropriata dal Comune ed attualmente è una strada di uso pubblico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 171, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 855, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 48.843,27

Essendo un solo immobile oggetto di pignoramento non si è provveduto alla suddivisione in lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito si è calcolato il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile applicando il metodo dell'MCA e Sistemi di Stima paragonando le caratteristiche del Subject con quelle degli Object:

Subject: Sup. Comm. mq 58,00 (SIL + terreni e cantina)

Object A: mq 24,60

Object B: mq 41,50

Object C: mq 62,40

Calcolando il valore dell'immobile con il metodo dell'MCA e sistemi di stima si è arrivati ad un valore di € 48'843,27 (€/mq 841,69 per mq.) con una divergenza del 4,94%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Madama (RM) - Via Sant'Agostino 24, edificio U, interno U, piano T	58,03 mq	84.169,00 €/mq	€ 48.843,27	100,00%	€ 48.843,27
				Valore di stima:	€ 48.843,27

Valore di stima: € 48.843,27

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Verifica della conformità (regolarità) catastale - Inserimento planimetria catastale locale cantina	710,00	€
Verifica della conformità (regolarità) edilizia	9000,00	€

Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	1500,00	€
Verifica della conformità manutentiva	11857,00	€
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	2000,00	€

Valore finale di stima: € 23.776,27

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito si è calcolato il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile applicando il metodo dell'MCA e Sistemi di Stima paragonando le caratteristiche del Subject con quelle degli Object:

Subject: Sup. Comm. mq 58,00 (SIL + terreni e cantina)

Object A: mq 24,60

Object B: mq 41,50

Object C: mq 62,40

Calcolando il valore dell'immobile con il metodo dell'MCA e sistemi di stima si è arrivati ad un valore di € 48'843,27 (€/mq 841,69 per mq.) con una divergenza del 4,94%.

A quest'importo si sono detratti i costi di:

- Verifica della conformità (regolarità) catastale pari ad € 710,00
- Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia € 9'000,00
- Verifica della conformità (regolarità) impiantistica € 1'500,00
- Verifica della conformità manutentiva € 11'857,00,
- Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità € 2.000,00

trovando così un valore finale di € 23'776,41

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Difficoltà edilizie:

Manufatto in parte abusivo: È presente un ampliamento di una stanza; allo stato attuale non è possibile determinare se sia stato regolarizzato con una domanda di condono edilizio, in quanto non si hanno ricevuto documenti da parte dell'Ufficio Tecnico.

Stato conservativo:

Copertura: La copertura dell'immobile presenta segni di degrado e necessita di interventi di manutenzione straordinaria, quali la revisione della impermeabilizzazione e la sostituzione delle parti danneggiate, soprattutto in prossimità della canna fumaria.

Infiltrazioni e umidità: Sono presenti all'interno dell'immobile segni di condensa, nuove e vecchie infiltrazioni con segni di umidità derivati dallo stato di degrado della copertura in prossimità del comignolo.

Impianti:

Non conformità: Gli impianti elettrici e termoidraulici non risultano conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e efficienza energetica. È necessario procedere al loro completo adeguamento.

Ulteriori considerazioni:

Età dell'immobile: Considerata l'età dell'immobile (costruito antecedentemente il 1939, è probabile che siano presenti altri elementi costruttivi o impiantistici che richiedano interventi di manutenzione o sostituzione nel breve o medio termine.

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.

Fonte Nuova, li 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franzetti Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale 1939/impianto
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale 1985
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale 2019
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale cantina
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale terreno - part.lla 855
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale terreno (strada) - part.lla 856
- ✓ Visure e schede catastali - Mod. 1 abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - Mod. 5 abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - Mod. 5 cantina
- ✓ Altri allegati - conservatoria Visura nominativa
- ✓ Altri allegati - conservatoria trascrizione compravendita
- ✓ Altri allegati - conservatoria Iscrizione ipoteca
- ✓ Altri allegati - conservatoria Pignoramento Immobiliare
- ✓ Altri allegati - - conservatoria Visura nominativa
- ✓ Altri allegati - - conservatoria Ipoteca mutuo

- ✓ Altri allegati - - conservatoria Restrizione beni
- ✓ Altri allegati - - conservatoria Pignoramento immobili
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Ortofoto - Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Stima immobile con metodo MCA e Sistemi di Stima
- ✓ Altri allegati - Comparabile A
- ✓ Altri allegati - Comparabile B
- ✓ Altri allegati - Comparabile C
- ✓ Altri allegati - Cert. Stato civile e di famiglia
- ✓ Altri allegati - Cert. Residenza
- ✓ Altri allegati - Computo Metrico Estimativo manutenzione
- ✓ Foto - Fotografie appartamento
- ✓ Foto - Fotografie cantina
- ✓ Foto - Foto esterne
- ✓ Foto - Foto part.lla 856
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Cert. Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Perizia CTU - EI 83008 Trib. Roma

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Via Sant'Agostino 24, edificio U, interno U, piano T

Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, però con accesso entrambi dal livello stradale. L'appartamento si trova in fase di ristrutturazione, mentre la cantina è da ristrutturare. L'immobile è collocato su strada principale, al centro del paese, di facile accesso e localizzazione. L'immobile cielo-terra che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile ed i rivestimenti di facciata sono parte in pietra, parte in intonaco. L'appartamento è così composto: al piano terra è presente una corte esterna dalla quale si accede all'immobile, un salone con angolo cottura, due camere ed un bagno. Sottostante l'appartamento è presente un locale cantina di circa 11 mq. L'immobile ha un'altezza di mt 3,00. Gli infissi, sia interni che esterni, sono assenti. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, però non ancora allacciati alle rispettive forniture in quanto l'immobile, al momento del sopralluogo, era in fase di ristrutturazione. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - pavimentazioni risultano essere rivestite in gres; - soffitti e pareti sono tinteggiati; - porte interne assenti; - infissi esterni assenti. Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici: SIN Superficie Interna Netta: mq 47,19 SIL Superficie Interna Lorda: mq 51,27 SEL Superficie Esterna Lorda: mq 68,54 Impianto idrico: l'immobile NON è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile NON è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile NON è dotato di gas; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Madama con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 6, p.lla 171, sub. 3, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, per una rendita di € 144,61. - Cantina: f. 6, p.lla 171, sub. 2, cat. C/2, cl. 5, cons. 10 mq, per una rendita di € 12,40. - Corte p.lla 855: qualità uliveto, classe 1, Superficie 73 mq, RD 0.58, RA 0.13 - Corte p.lla 856: qualità uliveto, classe 1, Superficie 22 mq, RD 0.18, RA 0.04 Quest'ultima è stata espropriata dal Comune ed attualmente è una strada di uso pubblico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 171, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 855, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al Foglio 6, p.lle 171,855,856 è classificato dal vigente PRG come: ZONA B - centro urbano consolidato, sottozona B1 Edilizia prevalentemente residenziale di recupero e di completamento, definito dall'Art. 14 delle NTA. La part.lla 171 corrisponde ad un fabbricato La part.lla 856 corrisponde ad una strada di uso pubblico I terreni distinti in catasto al Foglio 6, p.lle 171, 855, 856, ricadono in: - area sottoposta a vincolo sismico (S=9) ex lege 64/74 - area non gravata da uso civico In data 26/05/2008 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 è stato adottato il Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio attribuendo al terreno distinto in catasto al Foglio 6, p.lle 171, 855, 856, la classe III "Aree Tipo misto" e che dette aree non rientrano tra quelle percorse dal fuoco.

Prezzo base d'asta: € 23.776,27

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.776,27

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Madama (RM) - Via Sant'Agostino 24, edificio U, interno U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 171, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 855, Qualità Oliveto	Superficie	58,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, essendo stato oggetto di ristrutturazione, salvo per un'infiltrazione causata dallo stato di manutenzione della copertura in prossimità del comignolo. Le pareti interne sono tinteggiate, i rivestimenti sono in gres; sono assenti gli infissi sia interni che esterni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, però non ancora allacciati alle rispettive forniture in quanto l'immobile, al momento del sopralluogo, era in fase di ristrutturazione.		
Descrizione:	Fabbricato cielo terra costituito da due piani fuori terra, però con accesso entrambi dal livello stradale. L'appartamento si trova in fase di ristrutturazione, mentre la cantina è da ristrutturare. L'immobile è collocato su strada principale, al centro del paese, di facile accesso e localizzazione. L'immobile cielo-terra che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile ed i rivestimenti di facciata sono parte in pietra, parte in intonaco. L'appartamento è così composto: al piano terra è presente una corte esterna dalla quale si accede all'immobile, un salone con angolo cottura, due camere ed un bagno. Sottostante l'appartamento è presente un locale cantina di circa 11 mq. L'immobile ha un'altezza di mt 3,00. Gli infissi, sia interni che esterni, sono assenti. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, però non ancora allacciati alle rispettive forniture in quanto l'immobile, al momento del sopralluogo, era in fase di ristrutturazione. Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche: - pavimentazioni risultano essere rivestite in gres; - soffitti e pareti sono tinteggiati; - porte interne assenti; - infissi esterni assenti. Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici: SIN Superficie Interna Netta: mq 47,19 SIL Superficie Interna Lorda: mq 51,27 SEL Superficie Esterna Lorda: mq 68,54 Impianto idrico: l'immobile NON è fornito di acqua diretta; Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia; Impianto telefonico: l'immobile NON è dotato di impianto telefonico; Impianto gas: l'immobile NON è dotato di gas; L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Madama con i seguenti identificativi: - Appartamento: f. 6, p.lla 171, sub. 3, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 68 mq, per una rendita di € 144,61. - Cantina: f. 6, p.lla 171, sub. 2, cat. C/2, cl. 5, cons. 10 mq, per una rendita di € 12,40. - Corte p.lla 855: qualità uliveto, classe 1, Superficie 73 mq, RD 0,58, RA 0,13 - Corte p.lla 856: qualità uliveto, classe 1, Superficie 22 mq, RD 0,18, RA 0,04 Quest'ultima è stata espropriata dal Comune ed attualmente è una strada di uso pubblico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a RM2 il 13/02/2008

Reg. gen. 8743 - Reg. part. 1718

Quota: 100%

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: CORIGLIANO FILIPPO

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 44826

N° raccolta: 13220

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Tivoli il 27/05/2024

Reg. gen. 28605 - Reg. part. 21128

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura