

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina (SP 15a)

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

ALLEGATO N° 15

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 15

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.800,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



In data 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con E-mail antonello.amicone@gmail.com, e E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), Piano Terzo; catastalmente VIA TIBERINA n. 43 Piano 3 - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.10208525 - Longitudine 12.58208295).

DESCRIZIONE

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è situato in una località della cittadina di Castelnuovo di Porto (Rm) denominata Ponte Storto, frazione che sorge al km 13 della via Tiberina in corrispondenza di uno scalo fluviale, in posizione Sud/Est rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 9,00 Km. Il territorio ha un'estensione di circa 30,00 km² ed è situato a Nord/Est rispetto alla città di Roma, distante circa 30,00 km; geograficamente ha una conformazione per la maggior parte di tipo collinare, con altitudini che giungono fino a 200 m s.l.m., con una morfologia caratterizzata da rilievi per lo più tufacei separati da strette forre che si diradano fino alle pianure alluvionali della Valle del Tevere. Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un appartamento posto all'ultimo piano (IL TERZO) di un fabbricato di maggior consistenza, assimilabile per tipologia edilizia, ad una palazzina composta da varie unità, tutte raggiungibili mediante l'attraversamento del corpo scala interno. Completano la consistenza dell'immobile oggetto della presente relazione un ampio balcone che si sviluppa lungo due lati prospettici ed un secondo balcone, di dimensioni inferiori, posto in prosecuzione del prospetto posteriore. Il fabbricato è stato costruito in vari periodi storici mediante interventi modificativi che hanno riguardato: alla fine degli anni 70° la sopraelevazione della struttura composta inizialmente dai soli piani TERRA e PRIMO; agli inizi degli anni 90° l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto al piano terzo originariamente adibito a locale stenditoio (BENE N° 1) ed in fine quello del 2016, dove mediante la chiusura del portico è stata aumentata la superficie residenziale di circa 40,00 del suddetto bene.

DATI COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (Provincia di Roma)

Indirizzo: Via Wolfgang Amadeus Mozart, Ponte Storto, Comune: Castelnuovo di Porto, Roma, Lazio, 00060, Italia - Foglio 28, Particella 383 - Valori OMI: E2/Suburbana/TRE PONTONI, Codice catastale: C237, Codice Istat: 058024, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 250 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1733, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 3A, Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 8059 (2011), Popolazione residente: 8281 (2019).

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 1, 4,5 vani, Rendita 255,65 €), Castelnuovo di Porto (Rm), Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), (Catastalmente VIA TIBERINA n. 43), Piano Terzo.



Individuata dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 100,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 100,00 m²) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da una copertura a falde inclinate; completano la consistenza dell'immobile i due balconi che si sviluppano, il primo, lungo i due prospetti orientati in direzione Est (accessibile anche dal vano scala dove è presente una botola) ed il secondo, di dimensioni ridotte, orientato a Nord/Ovest.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, a: ingresso, disimpegno ampio soggiorno con angolo cottura che definiscono la zona giorno, tre camere, ed un ampio bagno; oltre le pertinenze esterne che riguardano i due balconi. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (cucina, soggiorno e camere), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di "aperture prospettiche" che garantiscono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane.

Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.

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.

SOPRALLUOGO

Il giorno 20/01/2025 alle ore 10:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato ROSATI LUCREZIA veniva effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto il giorno 22/11/2025 alle ore 11:30. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), Piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

Il cespite in oggetto è pervenuto, al debitore esecutato che acquista dichiarando di essere divorziato, con atto di Compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** con studio in Roma, del **** Omissis **** Repertorio n. **** Omissis **** successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, in data **** Omissis **** ai numeri di Reg. Gen. **** Omissis **** e Reg. Part. **** Omissis **** dai signori **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e precisamente abitazione di tipo popolare situata nel Comune di Castelnuovo di Porto (Rm).

DATI ESTRATTI DAL CERTIFICATO CONTESTUALE

Il signor **** Omissis **** (debitore esecutato) risulta nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** Atto N. **** Omissis **** parte **** Omissis **** serie **** Omissis **** - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****) con C.F.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

- **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** Atto N. **** Omissis **** parte **** Omissis **** serie **** Omissis **** - anno **** Omissis **** con C.F. **** Omissis ****

Risulta di stato libero.

Risulta iscritto nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.

Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis **** - Interno: **** Omissis **** - Comune **** Omissis ****

CONFINI

IL BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cat. A/4), PIANI TERZO, distinta dal Subalterno **** Omissis ****, confina con: Distacco con l'area esterna del fabbricato per più lati (identificata dalla medesima particella), distacco con Via Tiberina, distacco con Via W. A. Mozart, vano scala; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Superficie residenziale (Piano Terzo)	103,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	0,00 m	1
Bene N° 1 - BALCONE posteriore (Piano Terzo)	2,90 mq	3,10 mq	0,25 applicabile fino a 25,00 m ²	0,78 mq	0,00 m	Terzo
Bene N° 1 - BALCONE anteriore (Piano Terzo)	23,00 mq	25,00 mq	0,25 applicabile fino a 25,00 m ²	6,25 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				125,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2001 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 383, Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1.092,00 m ² , Graffato No
Dal 28/02/2003 al 21/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 383, Sub. 508, Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani, Rendita € 255,65, Piano Terzo Graffato No
Dal 21/09/2004 al 11/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 383, Sub. 508, Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 255,65, Piano Terzo Graffato No
Dal 11/05/2017 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 383, Sub. 508, Categoria A4, Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 100,00 m ² escluse aree scoperte 100,00 mq, Rendita € 255,65, Piano Terzo Graffato No

DATI DERIVANTI DA:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. RM0552668 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46694.1/2004).
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 28/02/2003 Pratica n. 174937 in atti dal 28/02/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1901.1/2003).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

- dal 11/05/2017 a **** Omissis ****
- dal 21/09/2004 ai signori **** Omissis ****
- dal 28/02/2003 al **** Omissis ****

Risultano correttamente rappresentati i passaggi di proprietà intercorsi dal 28/02/2003, per inserimento delle vulture catastali riguardanti i vari passaggi di proprietà intercorsi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	383	508		A4	1	4,5 vani	Totale: 100,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 100 mq	255,65 €	Terzo	No	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE n° 1. ABITAZIONE, DIFFORMITA' RICONTRATE - REGOLARIZZABILI

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale presente in atti, differisce rispetto all'elaborato ottenuto dalla restituzione del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- La superficie è apparsa non correttamente rappresentata.

- Diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni.
- Diversa conformazione dei vani murari.

La stessa, datata **** Omissis ****, non trova corrispondenza con quanto autorizzato nell'ultimo titolo amministrativo edilizio presentato nell'anno **** Omissis ****

Sarà necessario procedere alla variazione/aggiornamento della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto", il costo da sostenere verrà correttamente sottratto dal valore di stima del bene.

PRECISAZIONI

- L'accesso avviene dal vano scala della palazzina che è posto su Via Via Wolfgang Amadeus Mozart ed è caratterizzato dal civico N° 3, per come verificato in sede di accesso.
- La planimetria catastale in atti è del **** Omissis **** e non rappresenta correttamente la consistenza del bene in oggetto, sarà necessario procedere al relativo aggiornamento.
- La Visura Catastale Storica rappresenta sia i vari passaggi di proprietà intercorsi dal 2003 sia la toponomastica che localizza il bene in VIA TIBERINA n. 43 al Piano 3.
- Non è presente, nell'archivio informatizzato, l'Elaborato Planimetrico del fabbricato.
- Risulta inserita la sagoma del manufatto all'interno dell'estratto di mappa che presenta il simbolo della graffiatura tra lo stesso e l'area esterna, entrambe identificate dal medesimo numero di particella, il **** Omissis ****.
- Non sono presenti Beni Comuni non Censibili, relativamente alla **** Omissis ****
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico di stato civile libero (divorziato).
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).
- Il cespite non è ricompreso in Condominio, le spese di gestione e manutenzione vengono ripartite in maniera bonaria tra i proprietari degli immobili ricompresi nel medesimo fabbricato.
- L'appartamento è rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo; versa in buono stato conservativo e manutentivo e non necessita di lavori di manutenzione straordinaria urgenti.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse allacciate (NON SONO STATE REPERITE LE RELATIVE CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE).
- È stato reperito l'Attestato di prestazione energetica sia ad uso locativo sia ad uso vendita.
- È presente un contratto di locazione, debitamente trascritto in data **** Omissis ****, mediante il quale viene concesso l'immobile alla **** Omissis ****
- Per la sopraelevazione del fabbricato ed il successivo cambio di destinazione d'uso sono state stati acquisiti i seguenti titoli amministrativi edilizi: la Concessione Edilizia N° **** Omissis ****, la Denuncia di Inizio Attività Prot. N° **** Omissis **** e la Denuncia di Inizio Attività Prot. N° **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite è apparso:

Ultimato, rifinito, arredato e funzionale al suo scopo.

In Stato Conservativo normale, non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente.

PARTI COMUNI

Proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni.

I cespiti per conformazione volumetrica e per posizione all'interno dell'edificio, presentano: elementi strutturali, partizioni, aree esterne ed elementi comuni alle unità presenti.

Il cespite non è ricompreso in un Condominio costituito ed amministrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per come potuto verificare in sede di accesso agli atti amministrativi, con l'ausilio del tecnico comunale preposto, per l'unità immobiliare in oggetto, non sono stati individuati pesi, vincoli, usi e gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di un fabbricato costruito in vari periodi storici mediante interventi modificativi che hanno riguardato: alla fine degli anni 70° la sopraelevazione della struttura già esistente di ulteriori due livelli, in precedenza composta dai soli piani TERRA e PRIMO; agli inizi degli anni 90° l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto al piano terzo originariamente adibito a locale stenditoio ed in fine quello del **** Omissis **** dove mediante la chiusura del portico è stata aumentata la superficie residenziale di circa **** Omissis **** dell'immobile oggetto della presente Procedura EI.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E STRUTTURALI

Trattasi di un appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un fabbricato di maggior consistenza.

Esposizione: lungo i quattro punti cardinali

Altezza interna utile: variabile, il solaio di copertura è a falde inclinate.

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco civile.

Vani murari interni: caratterizzati dalla presenza di porte.

Muratura in elevazione: portante.

Cordoli e piattebande di ripartizione: in cemento armato.

Solai: di tipo misto in c.a. e laterizi.

Copertura: a tetto con due falde inclinate sormontate da tegole.

Pavimentazione interna: piastrelle di varie forme e dimensioni.

Serramenti: infissi e persiane.

Scale: interna (vano scala).

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti.

Rivestimenti verticali delle pareti: intonaci di colori chiari.

Pertinenze: no

Superfici di ornamento: N° 2 balconi

Percorsi esterni: area di accesso

Posto auto coperto: no.

Soffitta, cantina e simili: no.

Piscina: no.

Dotazioni condominiali: il cespite ricade in un fabbricato composto da quattro livelli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTRATTO:

- Trascrizione: in data **** Omissis ****

- Atto: del **** Omissis ****

- Durata: anni 15 a partire dal **** Omissis ****

- Canone: 300,00 €/mese pari a 3.600,00 €/anno.

- Conduttore: Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** nella qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (Rm), **** Omissis ****, con C. F. **** Omissis ****.

- Tipologia: Locazione immobile ad uso abitativo.

- Bene: appartamento sito al piano terzo e distinto dall'interno N° 3.

- Sublocazione: prevista

OSSERVAZIONI SULL'OPPONIBILITA'

La data del contratto **** Omissis **** è antecedente a quella della trascrizione del Pignoramento Immobiliare

**** Omissis **** ed in merito alla sua opponibilità si precisa altresì che lo stesso è stato registrato in data antecedente quella della trascrizione del Pignoramento Immobiliare ma successivamente a quella all'iscrizione di ipoteca **** Omissis ****

In sede di accesso presso il compendio immobiliare oggetto della procedura, il conduttore forniva la seguente documentazione:

- Dichiarazione sottoscritta tra le parti ed avente ad oggetto la Compensazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in **** Omissis **** (Rm), **** Omissis **** effettuati nel febbraio del 2024 per un importo complessivo pari a 38.500,00; rappresentando altresì [...] Che il signor **** Omissis **** decorso del tempo, non riuscendo ad onorare il pagamento per motivi personali e di salute ad adempimento del pagamento dell'importo di cui sopra, divengono ad un accordo di compensare il debito con i canoni della locazione in essere da parte della **** Omissis **** in virtù dell'atto ultranovenale gravante sull'immobile oggetto della ristrutturazione di proprietà del signor **** Omissis ****
- Visura della C.I.A.A. di Roma della Società conduttrice.
- Fattura N° **** Omissis ****.

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO CONGRUO

Superficie ragguagliata dell'immobile ad uso residenziale: 125,03 mq

Valore locazione €/mq individuato: 4,45 €/mq (dal portale dell'Agenzia dell'Entrate (Provincia: ROMA, Comune: CASTELNUOVO DI PORTO, Fascia/zona: Suburbana/TRE PONTONI, Codice di zona: E2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia: abitazioni civili; che individua come valori locativi medi da attribuire agli immobili ad uso residenziale, per il periodo che va dal secondo semestre 2022 al primo semestre 2023).

VALORE CANONE LOCATIVO CONGRUO: 556,38 €/mese = 125,03 mq (superficie com.) x 4,45 € (valore loc. medio).

CANONE VILE

VILTA' DEL CANONE: il canone è da considerarsi vile in quanto il prezzo concordato nel contratto di affitto è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato; ne consegue che i 2/3 di 556,38 €/mese sono pari a 370,92 € e pertanto, il valore del canone concordato in 300,00 €/mese è inferiore ad 1/3.

INCIDENZA DEL CANONE LOCATIVO SUL VALORE DETERMINATO PER L'IMMOBILE

A conferma di tale presupposto, la dottrina estimativa indica la seguente formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica residualità della locazione in essere, sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times qn - 1/r \times 1/qn$$

vl = valore della locazione - rn = reddito medio annuo come da contratto (dove si assume rn = 0,70, rl reddito lordo annuo al quale sono stati sottratte le spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte e sfitto) n = tempo intercorrente tra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza 2038 - epoca attuale di stima luglio 2025 = 15 anni circa alla scadenza contrattuale); viene determinato come differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario.

$$3.600,00 \text{ €} = 300,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mensilità.}$$

$$26.802,01 \text{ €} = 2.520,00 \text{ €} (3.600,00 \text{ €} \times 0,70) \times 15,6178 \times 0,6810 \text{ valore determinato per i 13 anni rimanenti.}$$

L'incidenza del canone locativo residuale, così come determinato, verrà detratto dal valore di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2004 al 12/05/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLELLI DOMENICO, Notaio in Roma	21/09/2004	138349	13140
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/10/2004	57073	35153
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2017	**** Omissis ****.	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARELLA ANTONIO, Notaio in Roma	11/05/2017	190032	30270
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	12/05/2017	21766	15055
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 Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176) Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/03/2003 Reg. gen. 10733 - Reg. part. 2529
Quota: 1/1
Importo: € 244.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.000,00
Percentuale interessi: 4,894 %
Rogante: SCIUMBATA DOMENICO, Notaio in Roma
Data: 12/03/2003
N° repertorio: 68723

Note: ANNOTAZIONE a margine presentata il 03/05/2017 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2906 Registro generale n. 19885 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/05/2017 Reg. gen. 21768 - Reg. part. 3537
Quota: 1/1
Importo: € 210.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 117.000,00
Percentuale interessi: 2,31 %
Rogante: CARELLA ANTONIO, notaio in Roma
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 190033
N° raccolta: 30271

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (Cod. 141)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/06/2023
Reg. gen. 31605 - Reg. part. 22158
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/11/2024
Reg. gen. 59691 - Reg. part. 43612
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Castelnuovo di Porto (RM) individuati nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. N° 2803 del 18/07/1975.

DESTINAZIONE URBANISTICA

- Piano Particolareggiato Frazione Ponte Storto.

- B1 "Ristrutturazione e completamento"

PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 20 365 - Sistema del Paesaggio insediativo - Passaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B. 20 365 – Nessuna prescrizione - Aree urbanizzate del PTPR.

TAVOLA C. 20 365 – Beni del patrimonio culturale - SISTEMA INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO, Beni lineari.
TAVOLA C. 20 365 – Beni del patrimonio naturale - Schema del Piano Regionale dei parchi aerali (Art. 46 L.R. 29/1997).
TAVOLA C. 20 365 – Ambiti prioritari per i progetti di conservazione - Percorsi Panoramici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per i cespiti oggetto della presente relazione è stata effettuata formale richiesta di accesso agli atti amministrativi, mediante inoltro di E-mail Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto (Rm), a seguito della quale è stato concordato un appuntamento per visionare ed acquisire quanto in precedenza richiesto. All'esito della visione dei fascicoli sono emersi i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia N° **** Omissis **** rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. N° **** Omissis **** rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. N° **** Omissis **** per ampliamento, di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. N° 21/2009, con modifica dei prospetti tramite chiusura di un portico esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati reperiti né il Certificato di Collaudo delle strutture né Abitabilità/Agibilità.
- 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.

Il cespite non è ricompreso in Condominio e le spese, per la gestione, la manutenzione la pulizia delle aree comuni, vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari condomini, per come rappresentato in sede di accesso dal conduttore del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: CASTELNUOVO DI PORTO, Fascia/zona: Suburbana/TRE PONTONI, Codice zona: E2, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio alle ABITAZIONI DI TIPO CIVILE, in stato

conservativo normale, pari a 1.100,00 €/mq (900,00/1.300,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di maggio 2025, nel Comune di CASTELNUOVO DI PORTO (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.300,00 €/mq (1.200,00 e 1.400,00 €/mq) per immobili ad uso residenziale.

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di CASTELNUOVO DI PORTO (Rm), in Zona Tre Pontoni, relativamente ad Abitazioni in stabili di 1° fascia, viene attribuito un valore medio pari a 1.243,00 €/mq (930,00 e 1.556,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/OVEST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di CASTELNUOVO DI PORTO - C24; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.300,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne le Abitazioni sono pari a 1.235,75 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), piano Terzo

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è situato in una località della cittadina di Castelnuovo di Porto (Rm) denominata Ponte Storto, frazione che sorge al km 13 della via Tiberina in corrispondenza di uno scalo fluviale, in posizione Sud/Est rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 9,00 Km. Il territorio ha un'estensione di circa 30,00 km² ed è situato a Nord/Est rispetto alla città di Roma, distante circa 30,00 km; geograficamente ha una conformazione per la maggior parte di tipo collinare, con altitudini che giungono fino a 200 m s.l.m., con una morfologia caratterizzata da rilievi per lo più tufacei separati da strette forre che si diradano fino alle pianure alluvionali della Valle del Tevere. Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un appartamento posto all'ultimo piano (IL TERZO) di un fabbricato di maggior consistenza, assimilabile per tipologia edilizia, ad una palazzina composta da varie unità, tutte raggiungibili mediante l'attraversamento del corpo scala interno. Completano la consistenza dell'immobile oggetto della presente relazione un ampio balcone che si sviluppa lungo due lati prospettici ed un secondo balcone, di dimensioni inferiori, posto in prosecuzione del prospetto posteriore. Il fabbricato è stato costruito in vari periodi storici mediante interventi modificativi che hanno riguardato: alla fine degli anni 70° la sopraelevazione della struttura composta inizialmente dai soli piani TERRA e PRIMO; agli inizi degli anni 90° l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto al piano terzo originariamente adibito a locale stenditoio (BENE N° 1) ed in fine quello del 2016, dove mediante la chiusura del portico è stata aumentata la superficie residenziale di circa 40,00 del suddetto bene.

DATI COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (Provincia di Roma)

Indirizzo: Via Wolfgang Amadeus Mozart, Ponte Storto, Comune: Castelnuovo di Porto, Roma, Lazio, 00060, Italia - Foglio 28, Particella 383 - Valori OMI: E2/Suburbana/TRE PONTONI, Codice catastale: C237, Codice Istat: 058024, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 250 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1733, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 3A, Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 8059 (2011), Popolazione residente: 8281 (2019).

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 1, 4,5 vani, Rendita 255,65 €),
Castelnuovo di Porto (Rm), Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via
Tiberina Km 14.700 (SP 15a), (Catastalmente VIA TIBERINA n. 43), Piano Terzo.

Individuata dalla categoria catastralmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 100,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 100,00 m²) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da una copertura a falde inclinate; completano la consistenza dell'immobile i due balconi che si sviluppano, il primo, lungo i due prospetti orientati in direzione Est (accessibile anche dal vano scala dove è presente una botola) ed il secondo, di dimensioni ridotte, orientato a Nord/Ovest. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, a: ingresso, disimpegno ampio soggiorno con angolo cottura che definiscono la zona giorno, tre camere, ed un ampio bagno; oltre le pertinenze esterne che riguardano i due balconi. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (cucina, soggiorno e camere), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di "aperture prospettiche" che garantiscono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 383, Sub. 508, Categoria A4, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 154.505,82

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Porto (RM) - Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), piano Terzo	125,03 mq	1.235,75 €/mq	€ 154.505,82	100,00%	€ 154.505,82
Valore di stima:					€ 154.505,82

Valore di stima: € 154.505,82

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento della planimetria catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio del Territorio "Catasto"	450,00	€
Canone locativo sul valore del bene; contratto trascritto con scadenza pattuita nel 2038, incidenza pari a 26.802,02 € con CANONE DI TIPO VILE	17,34	%

Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti	10,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: 111.800,00 € per arrotondamento

NOTE ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE

Il data **** Omissis **** veniva inviata la presente relazione alle parti, **** Omissis **** (CREDITORE PROCEDENTE), **** Omissis **** (CUSTODE GIUDIZIARIO) e **** Omissis **** (DEBITORE ESECUTATO, indirizzo comunicato, dallo stesso, telefonicamente) al fine di consentire loro di poter inviare allo scrivete le relative ed eventuali osservazioni entro e non oltre quindici giorni.

In data **** Omissis ****, l'avvocato del creditore procedente, inviava al sottoscritto le proprie osservazioni, depositandole contestualmente nel fascicolo telematico della suddetta Procedura; rilevando la necessità di ricalcolare il valore di stima non tenendo conto dell'incidenza del contratto di locazione ultranovennale, regolarmente trascritto, ma concordato sulla base di un canone vile.

Lo scrivente sempre in data **** Omissis ****, rappresentava a mezzo E-mail PEC, di aver risposto correttamente al quesito posto nel decreto di nomina e di rimettersi alle opportune determinazioni che il G.E. riterrà opportuno adottare in merito.

Per completezza si rappresenta che il valore finale di stima del bene, escludendo l'incidenza percentuale del canone di locazione residuale, è pari a: **138.600,00 €** per arrotondamento.

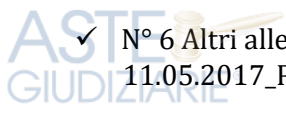
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 24/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 2. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Verbale di accesso del giorno 08.01.2025 ore 10.40
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 3. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Certificato Contestuale soggetto esecutato
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Visura catastale storica e planimetria associata
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 5. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Estratto di mappa e Visura Catastale Ente Urbano



- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA atto di compravendita del 11.05.2017_PROVENIENZA
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 7. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA atto di compravendita del 21.09.2004_ANTECEDENTE IL VENTENNIO
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE formalità pregiudizievoli gravanti
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 9. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Ispezioni ipotecarie immobile e soggetto esecutato
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. 10. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA contratto di locazione del giorno 01.06.23 e modifiche contrattuali
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Attestati di prestazione energetica ad uso locativo e per trasferimento proprietà
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Concessione Edilizia N° 62.1991 e Licenza Edilizia N° 929.74
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. 13. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_D.I.A. Prot. N° 9965 del 27.07.04 - N° 19582 del 29.11.2016 e parere paesaggistico
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. 14. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. 14. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. 17. Proc. EI RGEI 316.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), piano Terzo
LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO
L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è situato in una località della cittadina di Castelnuovo di Porto (Rm) denominata Ponte Storto, frazione che sorge al km 13 della via Tiberina in corrispondenza di uno scalo fluviale, in posizione Sud/Est rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 9,00 Km. Il territorio ha un'estensione di circa 30,00 km² ed è situato a Nord/Est rispetto alla città di Roma, distante circa 30,00 km; geograficamente ha una conformazione per la maggior parte di tipo collinare, con altitudini che giungono fino a 200 m s.l.m., con una morfologia caratterizzata da rilievi per lo più tufacei separati da strette forre che si diradano fino alle pianure alluvionali della Valle del Tevere. Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un appartamento posto all'ultimo piano (IL TERZO) di un fabbricato di maggior consistenza, assimilabile per tipologia edilizia, ad una palazzina composta da varie unità, tutte raggiungibili mediante l'attraversamento del corpo scala interno. Completano la consistenza dell'immobile oggetto della presente relazione un ampio balcone che si sviluppa lungo due lati prospettici ed un secondo balcone, di dimensioni inferiori, posto in prosecuzione del prospetto posteriore. Il fabbricato è stato costruito in vari periodi storici mediante interventi modificativi che hanno riguardato: alla fine degli anni 70° la sopraelevazione della struttura composta inizialmente dai soli piani TERRA e PRIMO; agli inizi degli anni 90° l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto al piano terzo originariamente adibito a locale stenditoio (BENE N° 1) ed in fine quello del 2016, dove mediante la chiusura del portico è stata aumentata la superficie residenziale di circa 40,00 del suddetto bene.

DATI COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (Provincia di Roma)

Indirizzo: Via Wolfgang Amadeus Mozart, Ponte Storto, Comune: Castelnuovo di Porto, Roma, Lazio, 00060, Italia - Foglio 28, Particella 383 - Valori OMI: E2/Suburbana/TRE PONTONI, Codice catastale: C237, Codice Istat: 058024, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 250 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1733, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 3A, Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 8059 (2011), Popolazione residente: 8281 (2019).

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 1, 4,5 vani, Rendita 255,65 €), Castelnuovo di Porto (Rm), Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), (Catastalmente VIA TIBERINA n. 43), Piano Terzo.
Individuata dalla categoria catastralmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 100,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 100,00 m²) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da una copertura a falde inclinate; completano la consistenza dell'immobile i due balconi che si sviluppano, il primo, lungo i due prospetti orientati in direzione Est (accessibile anche dal vano scala dove è presente una botola) ed il secondo, di dimensioni ridotte, orientato a Nord/Ovest.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, a: ingresso, disimpegno ampio soggiorno con angolo cottura che definiscono la zona giorno, tre camere, ed un ampio bagno; oltre le pertinenze esterne che riguardano i due balconi. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (cucina, soggiorno e camere), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di "aperture prospettiche" che garantiscono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 383, Sub. 508, Categoria A4, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Castelnuovo di Porto (RM) individuati nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. N° 2803 del 18/07/1975. DESTINAZIONE URBANISTICA - Piano Particolareggiato Frazione Ponte Storto. - B1 "Ristrutturazione e completamento" PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A. 20 365 - Sistema del Paesaggio insediativo - Passaggio degli insediamenti urbani. TAVOLA B. 20 365 - Nessuna prescrizione - Aree urbanizzate del PTPR. TAVOLA C. 20 365 - Beni del patrimonio culturale - SISTEMA INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO, Beni lineari. TAVOLA C. 20 365 - Beni del patrimonio naturale - Schema del Piano Regionale dei parchi aerali (Art. 46 L.R. 29/1997). TAVOLA C. 20 365 - Ambiti prioritari per i progetti di conservazione - Percorsi Panoramici.

Prezzo base d'asta: 111.800,00 €

Prezzo base d'asta: 138.600,00 € con esclusione dell'incidenza del canone locativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Porto (RM) - Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 383, Sub. 508, Categoria A4, Graffato No	Superficie	125,03 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: Ultimato, rifinito, arredato e funzionale al suo scopo. In Stato Conservativo normale, non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente.		
Descrizione:	<p>LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO</p> <p>L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è situato in una località della cittadina di Castelnuovo di Porto (Rm) denominata Ponte Storto, frazione che sorge al km 13 della via Tiberina in corrispondenza di uno scalo fluviale, in posizione Sud/Est rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 9,00 Km. Il territorio ha un'estensione di circa 30,00 km² ed è situato a Nord/Est rispetto alla città di Roma, distante circa 30,00 km; geograficamente ha una conformazione per la maggior parte di tipo collinare, con altitudini che giungono fino a 200 m s.l.m., con una morfologia caratterizzata da rilievi per lo più tufacei separati da strette forre che si diradano fino alle pianure alluvionali della Valle del Tevere. Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un appartamento posto all'ultimo piano (IL TERZO) di un fabbricato di maggior consistenza, assimilabile per tipologia edilizia, ad una palazzina composta da varie unità, tutte raggiungibili mediante l'attraversamento del corpo scala interno. Completano la consistenza dell'immobile oggetto della presente relazione un ampio balcone che si sviluppa lungo due lati prospettici ed un secondo balcone, di dimensioni inferiori, posto in prosecuzione del prospetto posteriore. Il fabbricato è stato costruito in vari periodi storici mediante interventi modificativi che hanno riguardato: alla fine degli anni 70° la sopraelevazione della struttura composta inizialmente dai soli piani TERRA e PRIMO; agli inizi degli anni 90° l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile posto al piano terzo originariamente adibito a locale stenditoio (BENE N° 1) ed in fine quello del 2016, dove mediante la chiusura del portico è stata aumentata la superficie residenziale di circa 40,00 del suddetto bene.</p> <p>DATI COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (Provincia di Roma) Indirizzo: Via Wolfgang Amadeus Mozart, Ponte Storto, Comune: Castelnuovo di Porto, Roma, Lazio, 00060, Italia - Foglio 28, Particella 383 - Valori OMI: E2/Suburbana/TRE PONTONI, Codice catastale: C237, Codice Istat: 058024, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 250 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1733, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 3A, Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 8059 (2011), Popolazione residente: 8281 (2019).</p> <p>DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 1, 4,5 vani, Rendita 255,65 €), Castelnuovo di Porto (Rm), Località Ponte Storto, Via Wolfgang Amadeus Mozart N° 3, angolo con Via Tiberina Km 14.700 (SP 15a), (Catastalmente VIA TIBERINA n. 43), Piano Terzo. Individuata dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 100,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 100,00 m²) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il Piano Terzo. L'unità in oggetto è posta all'ultimo livello del fabbricato ed è provvista di una propria autonomia funzionale, di un ingresso indipendente raggiungibile dal vano scala privo di ascensore ed è sormontata da una copertura a falde inclinate; completano la consistenza dell'immobile i due balconi che si sviluppano, il primo, lungo i due prospetti orientati in direzione Est (accessibile anche dal vano scala dove è presente una botola) ed il secondo, di dimensioni ridotte, orientato a Nord/Ovest.</p>		

	<p>Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, a: ingresso, disimpegno ampio soggiorno con angolo cottura che definiscono la zona giorno, tre camere, ed un ampio bagno; oltre le pertinenze esterne che riguardano i due balconi. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (cucina, soggiorno e camere), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, provviste di "aperture prospettiche" che garantiscono una buona illuminazione ed areazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane.</p> <p>Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.</p> <p>LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/05/2017
Reg. gen. 21768 - Reg. part. 3537
Quota: 1/1
Importo: € 210.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 117.000,00
Percentuale interessi: 2,31 %
Rogante: CARELLA ANTONIO, notaio in Roma
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 190033
N° raccolta: 30271

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/11/2024
Reg. gen. 59691 - Reg. part. 43612
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

