

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ida Ciamarone, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	3
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
limiti allo svolgimento dell'incarico.....	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.500,00.....	23



In data 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Ida Ciamarone, con studio in Via del Passeggio, 222 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email ida.ciamarone@gmail.com, PEC i.ciamarone@pec.archrm.it, Tel. 328 1522810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito all'accettazione dell'incarico, la sottoscritta:

- ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario circa l'incarico ricevuto in data 25/06/2024. Il Custode ha successivamente fissato il primo tentativo di accesso presso il bene pignorato per il giorno 11/07/2024 ore 10.00;
- ha verificato i documenti in atti (atto di pignoramento e relazione notarile), i quali risultavano completi e idonei;
- ha richiesto l'acconto di €. 1.100,00, versato dal creditore precedente;
- ha programmato il deposito e la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 45 giorni rispetto all'udienza, fissata per il 25/02/2025 ore 9.30.

OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte dalla sottoscritta:

- il giorno 14/06/2024 ha recuperato planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa ed elaborato planimetrico dall'Ufficio provinciale di ROMA – Territorio;
- il giorno 19/06/2024 ha recuperato visure catastali storiche, estratto di mappa ed elaborati planimetrici dall'Ufficio provinciale di ROMA – Territorio;
- il giorno 12/07/2024 ha richiesto a mezzo p.e.c all'ufficio Protocollo del Comune di Cardito l'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio dell'esecutato. L'Amministrazione ha trasmesso la documentazione richiesta in data 15/07/2024;
- il giorno 20/06/2024 ha richiesto presso lo studio del Notaio Quaglia in Guidonia Roma l'atto di provenienza del bene oggetto di procedura, che ha ricevuto in data 26/06/2024;
- il giorno 16/07/2024, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. alla Direzione Provinciale III di ROMA dell'Agenzia delle Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di procedura. L'ufficio ha risposto in data 02/09/2024 a mezzo posta elettronica;
- il giorno 04/07/2024 ha recuperato le ispezioni ipotecarie riguardanti il bene oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di V. Raffale Costi in Roma;
- il giorno 17/08/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Capena il certificato di destinazione urbanistica. L'Amministrazione ha trasmesso il CDU in data 13/11/2024 con prot. n. 21150;
- il giorno 17/08/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Capena il certificato di destinazione urbanistica. L'Amministrazione ha trasmesso il CDU in data 13/11/2024 con prot. n. 21150;
- il giorno 22/10/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Capena l'attestazione circa l'esistenza/inesistenza del gravame di uso civico presso l'area di interesse. L'Amministrazione ha trasmesso la documentazione richiesta in data 21/11/2024 con prot. n. 21676;
- il giorno 16/07/2024 ha richiesto all'Amministratore di Condominio le informazioni utili alla redazione dell'elaborato peritale. L'amministratore ha risposto in data 19/07/2024 e 12/11/2024;
- il giorno 11/07/2024 alle ore 10.00, congiuntamente al custode, ha effettuato il sopralluogo presso il compendio pignorato.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE DESCRIZIONE

I beni pignorati sono un appartamento ed un posto auto ubicati nel Comune di Capena (RM), in Via delle Acacie n. 4B, a sud-est del territorio comunale. L'immobile è prossimo dalla S.P. 11/B, FIANO-CAPENA, che pone in collegamento l'area con il centro di Capena, con i vicini comuni di Fiano Romano e Monterotondo e con il casello autostradale di Fiano Romano, da cui è possibile accedere all'Autostrada A1 (distante circa 4,5 Km). Molto prossime sono anche la via Salaria e la via Tiberina, consolari che conducono a Roma, distante dal punto di interesse circa 40 km. La stazione ferroviaria più prossima è quella di Monterotondo Scalo (distante circa 10 Km), da cui è possibile raggiungere la fermata di Roma Tiburtina in circa 40 minuti. Il capolinea della linea metropolitana B1, Ionio, dista circa 30 km.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area piuttosto periferica, è caratterizzata da edifici di tipologia per lo più residenziale di recente edificazione (ville e complessi di villini a schiera); i servizi nelle immediate vicinanze sono scarsi, entro la distanza di un chilometro circa è presente un'area commerciale dotata di servizi di vario genere.

Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta due piani fuori terra ed è costituito da 12 alloggi con relativi posti auto. Questi ultimi, tra cui il posto auto pignorato, sono collocati entro uno spazio esterno asfaltato ed illuminato, di pertinenza del condominio, cui si accede tramite un cancello carraio ed un cancello pedonale, entrambi automatizzati e distinti dal civico 4B. Il cancello pedonale è coperto da una tettoia in muratura.

Attraversando l'area sopra descritta si giunge in prossimità del posto auto pignorato e del cancello che delinea la proprietà dell'unità immobiliare pignorata. La consistenza del posto auto non è definita da alcuna segnaletica orizzontale, ma dai grafici catastali è desumibile il suo posizionamento, in adiacenza alla recinzione che delimita la corte dell'abitazione.

L'appartamento è dotato di una piccola corte antistante (fonte sud-ovest) e di una seconda corte posta sul fronte nord-est. Entrambi sono in parte pavimentate ed in parte lasciate a prato ed adornate da un piccoli arbusti ed alberature a piccolo e medio fusto (ulivo, limone, fico); una siepe di rinospermo ricopre la ringhiera e la muratura di confine.

L'ingresso all'abitazione è protetto da un piccolo portico, il portoncino conduce direttamente al vano soggiorno con angolo cottura, vano di medie dimensioni con doppia esposizione ed accesso ad entrambi le corti. Dal soggiorno, tramite un piccolo ambito disimpegno, è possibile raggiungere le due camere da letto ed il bagno. Cameretta e bagno (composto da lavabo, wc, bidet e doccia) hanno affaccio sul fronte sud-ovest, mentre la camera matrimoniale, dotata di un proprio servizio cieco (composto da lavabo, wc, bidet e vasca), ha affaccio ed accesso tramite una porta finestra sulla corte nord-est.

L'altezza interna è pari a 2,70 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con parquet di colore scuro, eccetto che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro e finitura opaca. Le finiture interne dell'abitazione sono di buona qualità e in buono stato conservativo. Le pareti dei vani sono tinteggiate con colori pastello. Gli infissi interni ed esterni sono in legno scuro: le finestre a doppio vetro sono dotate di grate o persiane metalliche.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati

sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso la corte. Sono presenti, inoltre, gli allacci alle utenze quali adduzione idrica, rete fognaria ed elettricità. L'approvvigionamento del gas avviene tramite serbatoio condominiale. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è molto buono. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

Per i beni 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 Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, 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 precisa che pignoramento e nota di trascrizione, tra loro coerenti, individuano l'appartamento con il subalterno 502, ma in realtà al momento del pignoramento il subalterno 502, a seguito della variazione catastale n. RM0124169 del 31/03/2021 era divenuto il subalterno 532, informazione di cui non si dà atto nel quadro D della nota di trascrizione. A parere della scrivente il compendo pignorato è tuttavia individuato senza incertezze nella considerazione della continuità verificabile dalla visure catastali.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni. E' annotato inoltre quanto segue:

- Con provvedimento del Tribunale di TIVOLI n. 2010 in data 19/07/2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto
- Con sentenza del Tribunale di TIVOLI n. 152 / 2016 in data 21.01.2016 cron. 271/2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto passata in giudicato, depositata in cancelleria il 26/01/2016.

CONFINI

Bene N° 1

Come deducibile da estratto di mappa allegato ed elaborato planimetrico, l'unità confina a nord con la particella 240 (stesso foglio), ad est con il subalterno 503 (stesso foglio e particella), a sud con i subalterni 515 e 513 (stesso foglio e particella) e ad ovest con i subalterni 501 e 526 (stesso foglio e particella).

Bene N° 2

Come deducibile da estratto di mappa allegato ed elaborato planimetrico, l'unità confina a nord con il subalterno 532 (stesso foglio), ad est con il subalterno 516 (stesso foglio e particella), a sud ed ovest con il subalterno 513 (stesso foglio e particella).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,85 mq	1	78,85 mq	2,70 m	T
Giardino Anteriore	46,70 mq	48,60 mq	0,1	4,86 mq	0,00 m	T
Giardino posteriore	57,50 mq	62,20 mq	0,1	6,22 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	96,18 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	96,18 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie utilizzata ad area scoperta (giardino) è stata computata nella misura del 10% della loro effettiva superficie;
- la sua superficie del posto auto scoperto, pertinenza esclusiva accessoria dell'unità immobiliare, poiché non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, è stata computata nella misura del 25% della sua effettiva superficie. Seppure il posto auto potrebbe essere stimato e venduto autonomamente dall'abitazione cui è connesso, la scrivente, nel caso in oggetto, ha ritenuto maggiormente opportuno omogeneizzare la sua superficie a quella dell'appartamento e proporre la vendita in abbinamento all'unità immobiliare nella considerazione della stretta connessione tra le due unità e della scarsa appetibilità che avrebbe la vendita esclusiva del posto auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7/11/1981 al 01/08/1988 (In atti)	[REDACTED]	Catasto TERRENI Fg. 14, Part. 38 Qualità: Vigneto Superficie: 4.990,00 mq R.D. L. 172.155 Fg. 14, Part. 81 Qualità: Vigneto Superficie: 4.900,00 mq R.D. L. 169.050 Fg. 14, Part. 95 Qualità: Vigneto Superficie: 10.340,00 mq R.D. L. 356.730
Dal 01/08/1988 al 07/04/1995 (In atti)	[REDACTED]	Catasto TERRENI Fg. 14, Part. 38 Qualità: Vigneto

	(FRAZIONAMENTO In atti dal 01/08/1998)	Superficie: 3.790,00 mq R.D. L. 130.755 <u>Fig. 14, Part. 81</u> Qualità: Vigneto Superficie: 3.700,00 mq R.D. L. 127.650 <u>Fig. 14, Part. 95</u> Qualità: Vigneto Superficie: 7.740,00 mq R.D. L. 267.080
Dal 07/04/1995 al 04/12/2008	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 174</u> Qualità: Vigneto Superficie: 1.200,00 mq R.D. € 21,38 <u>Fig. 14, Part. 175</u> Qualità: Vigneto Superficie: 1.200,00 mq R.D. € 21,38 <u>Fig. 14, Part. 176</u> Qualità: Vigneto Superficie: 2.600,00 mq R.D. € 46,33
Dal 04/12/2008 a 19/11/2009	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 240</u> Qualità: Ente Urbano Superficie: 5.024,00 mq
Dal 19/11/2009 al 01/03/2010	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 393</u> Qualità: Ente Urbano Superficie: 2.553,00 mq
Dal 01/03/2010 al 21/04/2011	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 393</u> Qualità: Ente Urbano Superficie: 2.553,00 mq
Dal 21/04/2011 al 18/05/2011	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 393</u> Qualità: Ente Urbano Superficie: 2.553,00 mq
Dal 18/05/2011 al 19/10/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati <u>Fig. 14, Part. 393, Sub. 502</u> Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 19/10/2011 al 01/04/2021	[REDACTED]	[REDACTED] <u>Fig. 14, Part. 393, Sub. 502</u> Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 01/04/2021 ad oggi	[REDACTED]	Catasto Fabbricati <u>Fig. 14, Part. 393, Sub. 532</u> Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq

Rendita € 506,13
Pieno T

Bene N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Del 7/11/1961 al 01/06/1988 (in atti)	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 38</u> Qualità: Vigneto Superficie: 4.990,00mq R.D. L. 172.155 <u>Fig. 14, Part. 81</u> Qualità: Vigneto Superficie: 4.900,00mq R.D. L. 169.050 <u>Fig. 14, Part. 95</u> Qualità: Vigneto Superficie: 10.340,00mq R.D. L. 356.730
Del 01/08/1988 al 07/04/1995 (in atti)	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 38</u> Qualità: Vigneto Superficie: 3.790,00mq R.D. L. 130.755 <u>Fig. 14, Part. 81</u> Qualità: Vigneto Superficie: 3.700,00mq R.D. L. 127.650 <u>Fig. 14, Part. 95</u> Qualità: Vigneto Superficie: 7.740,00mq R.D. L. 267.080
Del 07/04/1995 al 04/12/2003	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 174</u> Qualità: Vigneto Superficie: 1.200,00mq R.D. € 21,38 <u>Fig. 14, Part. 175</u> Qualità: Vigneto Superficie: 1.200,00mq R.D. € 21,38 <u>Fig. 14, Part. 176</u> Qualità: Vigneto Superficie: 2.600,00mq R.D. € 46,33
Del 04/12/2003 al 19/11/2009	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 240</u> Qualità: Ente Urbano Superficie: 5.024,00mq
Del 19/11/2009 al 01/08/2010	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 393</u> Qualità: Ente Urbano Superficie: 2.553,00mq
Del 01/08/2010 al 21/04/2011	[REDACTED]	Catasto TERRENI <u>Fig. 14, Part. 393</u> Qualità: Ente Urbano



		Superficie: 2.553,00 mq
Dal 21/04/2011 al 18/05/2011		Catasto TERRENI Fg. 14, Part. 393 Qualità: Ente Urbano Superficie: 2.553,00 mq
Dal 18/05/2011 al 13/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 393, Sub. 515 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 mq Rendita € 21,95 Piano T
Dal 13/10/2011 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 393, Sub. 515 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 mq Rendita € 21,95 Piano T

La cronistoria catastale è stata ricavata in parte dalla visura storica dei beni (vedasi allegati), in parte dalle visure storiche delle particelle 393, 174, 175 e 176 individuate presso il Catasto Terreni (vedasi allegati). I dati relativi agli immobili ed agli intestatari riportati nelle attuali visure dei beni sono conformi a quelli riscontrabili sull'atto di provenienza.

Nella ricostruzione operata in tabella la scrivente ha ommesso i passaggi di minor interesse, quali ad esempio variazioni per classamento o inserimento dati di superficie, allo scopo di costruire una sequenza di dati utili alla comprensione dei vari passaggi.

DATI CATASTALI

Bene N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	393	532		A2	3	4 vani	83 mq	506,13 €	T	

Bene N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	393	515		C6	1	25 mq	25 mq	21,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici del N.C.E.U., nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (vedasi allegati).

Si precisa che sulla visura catastale dei beni non è riportato il numero civico che distingue lo stabile, rilevabile al momento del sopralluogo come 4B.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è molto buono: l'appartamento è stato ristrutturato nel 2021 e pertanto le finiture interne risultano essere in ottimo stato. Anche lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato risulta buono.

Lo stato manutentivo e conservativo del posto auto è buono.

PARTI COMUNI

I beni in oggetto sono parte di un complesso di n. 12 appartamenti con relative pertinenze che costituiscono il Condominio "Residenza Monte Scorano". Le componenti di proprietà comune, come desumibile dal Regolamento di Condominio depositato in atti del Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo con verbale del 30/09/2011 rep. n. 49457/27708 (vedasi allegati), sono (a titolo indicativo ma non esaustivo):

- il suolo su cui sorge l'edificio;
- la copertura a tetto dell'edificio (inclusi i vani sottostanti che non costituiscono unità immobiliari di proprietà esclusiva);
- le fondazioni, le strutture in C.A., i muri maestri, di ambito e di spina compresi quelli delle scale;
- i cancelli pedonale e carraio di accesso all'edificio, le edicole dei contatori, le porte di ingresso agli spazi ed enti comuni;
- la rete di fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;
- gli impianti di forza motrice e di energia elettrica ed illuminazione degli spazi comuni, compreso quello delle scale, la rete del gas e dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto fino alla diramazione dei singoli appartamenti, l'impianto dell'antenna televisiva a servizio comune, gli impianti citofonici;
- i muri interni che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune tra i confinanti dello stesso piano.

Inoltre:

- è bene comune a tutto il fabbricato l'area di accesso censita come bene comune non censibile al foglio 14, particella 393, subalterno 513;
- è bene comune ai subalterno 501, 502, 507, e 508 la porzione di area adibita ad accesso censita come bene comune non censibile al foglio 14, particella 393, subalterno 526.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza dei beni, a rogito del Notaio Francesco Di Pietro del 13/10/2011, rep. 49503/27737 (vedasi allegati), non si evincono servitù specificatamente menzionate a carico degli immobili in oggetto. In merito all'eventuale presenza di usci civici presso il lotto in oggetto, l'Amministrazione del Comune di Capena con atto rilasciato in data 21/11/2024 con prot. n. 21676, ha attestato gli immobili in oggetto, identificati al foglio 14, particella 393, subb. 532 e 515 non risultano gravati da usi civici (vedasi allegati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito dell'indagini condotte sui documenti urbanistici si apprende che l'edificazione dello stabile è stata completata nel giugno 2011, e che pertanto la sua vetustà sia di poco inferiore ai quindici anni.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato con solai in latero-cemento; le tamponature sono in laterizio non portante e strato di isolante; la copertura è a tetto con solaio in latero cemento, isolante, guaina e tegole in laterizio. L'aspetto esterno del fabbricato appare curato e gradevole: le facciate sono intonacate e tinteggiate di color ocra, in prossimità degli ingressi è presente un rivestimento in pietra di dimensione variabile. Corti e giardini privati sono perimetrati con bassi muri di tufo sormontati da ringhiere metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da sopralluogo effettuato in data 11/07/2024 l'immobile risulta essere occupato dal [redacted] [redacted] [redacted] certificato anagrafico rilasciato dal Ministero dell'Interno (vedasi allegati).

Inoltre, a seguito della richiesta avanzata dalla scrivente all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 16/07/2024 a mezzo posta elettronica ed a mezzo posta elettronica certificata, l'ufficio rispondeva a mezzo posta elettronica in data 02/09/2024 che non risultava alcun contratto registrato a nome [redacted] (vedasi allegati).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1981 al 01/03/2010	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Mattiangeli	07/11/1981	5012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/11/1981		25478
Dal 01/03/2010 al 13/10/2011	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, identificata al C.T. del Comune di Capena al foglio 14, particella 393. Codice [REDACTED]	Francesco Di Pietro	01/03/2010	48024	26668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/03/2010		10868
Dal 13/10/2011 ad oggi	[REDACTED]	Comprovendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Pietro	13/10/2011	49503	27737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/10/2011	56353	35550

L'atto di provenienza dei beni è stato reperito ed allegato alla presente (vedasi allegati). [REDACTED] entrato in possesso dei beni pignorati per acquisto fattone dalla [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni acquisite in data 04/07/2024 presso la Conservatoria dei Registri di Roma 2, richieste sia in base al nominativo del debitore/società debitrice, sia in base all'identificativo degli immobili staggiti (vedasi allegati), si riporta l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONATRIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma 2 il 11/10/2011

Reg. gen. 59189 - Reg. part. 14292

Importo: € 1.460.000,00

[REDACTED]

Rogante: Francesco di Pietro

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 48509

N° raccolta: 27015

Note: Annota FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 11/10/2011 al n. 9286 R.P. e 52547 R.G.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNUNTIVO

Iscritto a Roma 2 il 29/03/2021

Reg. gen. 16042 - Reg. part. 2561

Importo: € 100.000,00

[REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 2 il 30/11/2021
Reg. gen. 65342 - Reg. part. 10855
Importo: € 50.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 2 il 02/02/2022
Reg. gen. 4755 - Reg. part. 769
Importo: € 15.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 09/04/2024
Reg. gen. 19012 - Reg. part. 14163

[REDACTED]

[REDACTED]

Si precisa che nella nota di trascrizione del 09/04/2024 Reg. gen. 19012, Reg. part. 14163, riguardante il pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura, l'appartamento è individuato con il sub. 502, ma in realtà al momento del pignoramento il sub. 502 era divenuto il sub. 532.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dagli immobili pignorati, l'Amministrazione del Comune di Capena in data 13/11/2024 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 21150, riportato tra gli allegati.

Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- Variante di P.R.G. del Comune di Capena approvata con D.G.R. n. 698 del 15/05/2001: l'area ricade parte in zona B2, Completamento a media densità.

Inoltre, secondo quanto desumibile dalla Cartografia del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 21/04/2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021, l'area ricade nel "Paesaggio agrario di valore" (Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio) e non risulta assoggettata a vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



In seguito alla richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo p.e.c. all'ufficio tecnico del comune di Capena il 17/08/2024 ed acquisita con prot. n. 15333 del 19/08/2024, la scrivente ha ricevuto gli atti ricercati in allegato alla comunicazione p.e.c. prot. n. n. 17097 del 16/09/2024 ed ha verificato che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 02/2010, prot. n. 1042 del 21/01/2010, rilasciato dal Comune di Capena in data 21/01/2010 al Sig. Giovanbattista Sinibaldi per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione;
- S.C.I.A prot. n. 10445 del 16/06/2011 [REDACTED] per modifiche della distribuzione interna, dei prospetti e per diversa conformazione degli spazi esterni;
- Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 10633 del 21/06/2011;
- Certificazione di Agibilità n. 02/2017 rilasciata con prot. n. 6673 del 04/04/2017 (Istanza Certificazione di Agibilità prot. n. 11360 del 29/06/2011);
- S.C.I.A prot. n. 9448 del 11/05/2017 [REDACTED] per ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. n. 21/09 "Piano Casa", per ampliamento e modifica dei prospetti;
- S.C.I.A prot. n. 7123 del 26/03/2021 [REDACTED] per variazioni della distribuzione interna e modifica del prospetto (dimensione finestra).

Si precisa che, seppur la certificazione di agibilità risulta rilasciata nel 2017 per l'intero fabbricato, a seguito delle modifiche operate sull'appartamento con le S.C.I.A. del 2017 e del 2021, è necessario procedere ad un rinnovo della stessa.

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.

Lo stato di fatto risulta conforme ai grafici di progetto di cui alla S.C.I.A. n. 7123 del 26/03/2021 (ultimo titolo attestante lo stato legittimo dell'immobile).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 216,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo relativo alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

Riguardo i vincoli e gli oneri di natura condominiale si menziona e si allega il regolamento di condominio di natura contrattuale, che, secondo quanto riscontrabile dall'atto di provenienza dei beni, risulta essere depositato in atti del Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo con verbale del 30/09/2011 rep. n. 49457/27708.

Si riportano di seguito ulteriori informazioni riguardanti gli oneri condominiali, comunicati alla scrivente [REDACTED] a mezzo posta elettronica in data 19/07/2024 e 12/11/2024 (vedasi allegati):

- l'importo annuale delle spese condominiali, stante alla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, è pari ad €. 440,00;
- i millesimi attribuibili all'unità immobiliare in oggetto sono 81,36, così come desumibili dalla Tabella Millesimi Generali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, piano T

I beni pignorati sono un appartamento ed un posto auto ubicati nel Comune di Capena (RM), in Via delle Acacie n. 4B, a sud-est del territorio comunale. Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta due piani fuori terra ed è costituito da 12 alloggi con relativi posti auto. Questi ultimi, tra cui il posto auto pignorato, sono collocati entro uno spazio esterno asfaltato ed illuminato, di pertinenza del condominio, cui si accede tramite un cancello carraio ed un cancello pedonale, entrambi automatizzati e distinti dal civico 4B. Il cancello pedonale è coperto da una tettoia in muratura. Attraversando l'area sopra descritta si giunge in prossimità del posto auto pignorato e del cancello che delinea la proprietà dell'unità immobiliare pignorata. La consistenza del posto auto non è definita da alcuna segnaletica orizzontale, ma dai grafici catastali è desumibile il suo posizionamento, in adiacenza alla recinzione che delimita la corte dell'abitazione. L'appartamento è dotato di una piccola corte antistante (fonte sud-ovest) e di una seconda corte posta sul fronte nord-est. Entrambi sono in parte pavimentate ed in parte lasciate a prato ed adornate da un piccoli arbusti ed alberature a piccolo e medio fusto (ulivo, limone, fico); una siepe di rinospermo ricopre la ringhiera e la muratura di confine. L'ingresso all'abitazione è protetto da un piccolo portico, il portoncino conduce direttamente al vano soggiorno con angolo cottura, vano di medie dimensioni con doppia esposizione ed accesso ad entrambi le corti. Dal soggiorno, tramite un piccolo ambito disimpegno, è possibile raggiungere le due camere da letto ed il bagno. Cameretta e bagno (composto da lavabo, wc, bidet e doccia) hanno affaccio sul fronte sud-ovest, mentre la camera matrimoniale, dotata di un proprio servizio cieco (composto da lavabo, wc, bidet e vasca), ha affaccio ed accesso tramite una porta finestra sulla corte nord-est. L'altezza interna è pari a 2,70 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con parquet di colore scuro, eccetto che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro e finitura opaca. Le finiture interne dell'abitazione sono di buona qualità e in buono stato conservativo. Le pareti dei vani sono tinteggiate con colori pastello. Gli infissi interni ed esterni sono in legno scuro: le finestre a doppio vetro sono dotate di grate o persiane metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso la corte. Sono presenti, inoltre, gli allacci alle utenze quali adduzione idrica, rete fognaria ed elettricità. L'approvvigionamento del gas avviene tramite serbatoio condominiale. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è molto buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 532, Categoria A2 (appartamento)



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 515, Categoria C6 (posto auto scoperto)

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 168.315,00

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuata la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- **BANCA DATI OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Capena riferiti alla zona "Suburbana/COLLE DEL FAGIANO - ESPANSIONE (MONTE PALOMBO - SELVOTTA" assimilabile all'area in cui è ubicato l'immobile in questione, primo semestre 2024 (ultimo disponibile). Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni civili", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: ABITAZIONI CIVILI - VALORE DI MERCATO MINIMO = 1050,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.550,00 €/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.1 (Valore unitario 1) = 1300,00 €/mq

- **BORSINO IMMOBILIARE**: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenzia delle Entrate OMI, e dall'Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo.

I valori riferiti ad "abitazioni in stabili di prima fascia" per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 1.038,00 €/mq VALORE MEDIO = 1.377,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.71700€/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.377,00 €/mq

- **OPERATORI LOCALI**: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali ed i siti di annunci immobiliari. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano come segue: ABITAZIONI – valori oscillanti tra 1.500,00 €/mq e 1.700,00 €/mq. Si assumerà, come parametro, il valore medio:

V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.600,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito, con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) / 3

V.U.M.(Valore unitario medio) = (1.300,00 €/mq + 1.377,00 €/mq + 1.600,00 €/mq) / 3 = 1.425,67 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare la recente edificazione dello stabile, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione (ristrutturata di recente), la sua posizione rispetto al contesto urbano, hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 1,23. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = V.U.M. x K

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = 1.425,67 €/mq x 1,23 = 1.753,57 €/mq, approssimabile a 1.750,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°1 Appartamento Capena (RM) - Via delle Acacie n. 48, Interno 2, piano T	96,18 mq	1.750,00€/mq	€ 168.315,00	100,00%	€ 168.315,00
Bene N°2 Posto auto scoperto ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 48, piano T					
Valore di stima:					€ 168.315,00

Valore di stima: € 168.315,00



DEPREZZAMENTI

Sul valore iniziale di stima sarà decurtato l'importo di € 216,00, ovvero le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

In aggiunta al sopradescritto deprezzamento, sarà applicato al valore di stima dei beni un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi, secondo quanto richiesto nell'atto di nomina.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	216,00	€

Valore finale di stima: € 151.267,50 arrotondabile a € 151.500,00

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo. Le verifiche circa la preesistenza hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno ed i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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.

Guidonia Montecelio, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciamarone Ida

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Visure
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa

- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Ufficio Agenzia delle Entrate e contratti di locazione
- ✓ N° 1 Richiesta ed esito Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Richiesta attestazione usi civici
- ✓ Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria e note di formalità
- ✓ N° 2 Altri allegati – Quotazioni banche dati mercato immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Amm. Condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati – Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Prova delle comunicazioni trasmesse alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, piano T

I beni pignorati sono un appartamento ed un posto auto ubicati nel Comune di Capena (RM), in Via delle Acacie n. 4B, a sud-est del territorio comunale. Il fabbricato che ospita i beni pignorati presenta due piani fuori terra ed è costituito da 12 alloggi con relativi posti auto. Questi ultimi, tra cui il posto auto pignorato, sono collocati entro uno spazio esterno asfaltato ed illuminato, di pertinenza del condominio, cui si accede tramite un cancello carraio ed un cancello pedonale, entrambi automatizzati e distinti dal civico 4B. Il cancello pedonale è coperto da una tettoia in muratura. Attraversando l'area sopra descritta si giunge in prossimità del posto auto pignorato e del cancello che delinea la proprietà dell'unità immobiliare pignorata. La consistenza del posto auto non è definita da alcuna segnaletica orizzontale, ma dai grafici catastali è desumibile il suo posizionamento, in adiacenza alla recinzione che delimita la corte dell'abitazione. L'appartamento è dotato di una piccola corte antistante (fonte sud-ovest) e di una seconda corte posta sul fronte nord-est. Entrambi sono in parte pavimentate ed in parte lasciate a prato ed adornate da un piccoli arbusti ed alberature a piccolo e medio fusto (ulivo, limone, fico); una siepe di rinospermo ricopre la ringhiera e la muratura di confine. L'ingresso all'abitazione è protetto da un piccolo portico, il portoncino conduce direttamente al vano soggiorno con angolo cottura, vano di medie dimensioni con doppia esposizione ed accesso ad entrambi le corti. Dal soggiorno, tramite un piccolo ambito disimpegno, è possibile raggiungere le due camere da letto ed il bagno. Cameretta e bagno (composto da lavabo, wc, bidet e doccia) hanno affaccio sul fronte sud-ovest, mentre la camera matrimoniale, dotata di un proprio servizio cieco (composto da lavabo, wc, bidet e vasca), ha affaccio ed accesso tramite una porta finestra sulla corte nord-est. L'altezza interna è pari a 2,70 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con parquet di colore scuro, eccetto che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro e finitura opaca. Le finiture interne dell'abitazione sono di buona qualità e in buono stato conservativo. Le pareti dei vani sono tinteggiate con colori pastello. Gli infissi interni ed esterni sono in legno scuro: le finestre a doppio vetro sono dotate di grate o persiane metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso la corte. Sono presenti, inoltre, gli allacci alle utenze quali adduzione idrica, rete fognaria ed elettricità. L'approvvigionamento del gas avviene tramite serbatoio condominiale. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è molto buono.

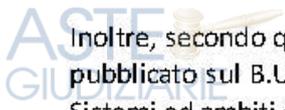
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 532, Categoria A2 (appartamento)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 515, Categoria C6 (posto auto scoperto)

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dagli immobili pignorati, l'Amministrazione del Comune di Capena in data 13/11/2024 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 21150, riportato tra gli allegati. Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- Variante di P.R.G. del Comune di Capena approvata con D.G.R. n. 698 del 15/05/2001: l'area ricade parte in zona B2, Completamento a media densità.



Inoltre, secondo quanto desumibile dalla Cartografia del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 21/04/2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021, l'area ricade nel "Paesaggio agrario di valore" (Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio) e non risulta assoggettata a vincoli.



Prezzo base d'asta: € 151.500,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capena (RM) - Via delle Acacie n. 4B, Interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 532, Categoria A2 - superficie catastale 83,00 mq</p> <p>Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 393, Sub. 515, Categoria C6 - superficie catastale 25,00 mq</p>	Superficie convenzionale complessiva	96,18 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è molto buono: l'appartamento è stato ristrutturato nel 2021 e pertanto le finiture interne risultano essere in ottimo stato. Anche lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato risulta buono.</p> <p>Lo stato manutentivo e conservativo del posto auto è buono.</p>		
Descrizione:	<p>I beni pignorati sono un appartamento ed un posto auto ubicati nel Comune di Capena (RM), in Via delle Acacie n. 4B, a sud-est del territorio comunale. Il fabbricato che ospita i beni pignorati presenta due piani fuori terra ed è costituito da 12 alloggi con relativi posti auto. Questi ultimi, tra cui il posto auto pignorato, sono collocati entro uno spazio esterno asfaltato ed illuminato, di pertinenza del condominio, cui si accede tramite un cancello carrato ed un cancello pedonale, entrambi automatizzati e distinti dal civico 4B. Il cancello pedonale è coperto da una tettoia in muratura. Attraversando l'area sopra descritta si giunge in prossimità del posto auto pignorato e del cancello che delinea la proprietà dell'unità immobiliare pignorata. La consistenza del posto auto non è definita da alcuna segnaletica orizzontale, ma dai grafici catastali è desumibile il suo posizionamento, in adiacenza alla recinzione che delimita la corte dell'abitazione. L'appartamento è dotato di una piccola corte antistante (frente sud-ovest) e di una seconda corte posta sul fronte nord-est. Entrambi sono in parte pavimentate ed in parte lasciate a prato ed adornate da un piccoli arbusti ed alberature a piccolo e medio fusto (ulivo, limone, fico); una siepe di rinospermo ricopre la ringhiera e la muratura di confine. L'ingresso all'abitazione è protetto da un piccolo portico, il portoncino conduce direttamente al vano soggiorno con angolo cottura, vano di medie dimensioni con doppia esposizione ed accesso ad entrambi le corti. Dal soggiorno, tramite un piccolo ambito disimpegno, è possibile raggiungere le due camere da letto ed il bagno. Cameretta e bagno (composto da lavabo, wc, bidet e doccia) hanno affaccio sul fronte sud-ovest, mentre la camera matrimoniale, dotata di un proprio servizio cieco (composto da lavabo, wc, bidet e vasca), ha affaccio ed accesso tramite una porta finestra sulla corte nord-est. L'altezza interna è pari a 2,70 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con parquet di colore scuro, eccetto che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres di colore chiaro e finitura opaca. Le finiture interne dell'abitazione sono di buona qualità e in buono stato conservativo. Le pareti dei vani sono tinteggiate con colori pastello. Gli infissi interni ed esterni sono in legno scuro; le finestre a doppio vetro sono dotate di grate o persiane metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotetto. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso la corte. Sono presenti, inoltre, gli allacci alle utenze quali adduzione idrica, rete fognaria ed elettricità. L'approvvigionamento del gas avviene tramite serbatoio condominiale. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è molto buono.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato [REDACTED]		