

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.

promossa da

**Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa**

contro



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo....	9



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	14
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.470,00</b> .....	22



In data 31/03/2023, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

L'appartamento fa parte di un edificio formato da un piano terra con destinazione artigianale- commerciale e dal piano primo occupato dall'appartamento e dal magazzino identificato come bene 2 nella presente relazione con il quale l'immobile e' comunicante.

L'edificio si trova in una zona rurale con case sparse, denominata Monte delle Rose, ubicata al confine del territorio di Castelnuovo di Porto con i territori di Morlupo e Magliano Sabino; la zona dista circa 8 km dal centro di Castelnuovo di Porto.

L'appartamento e' composto da soggiorno-pranzo, quattro camere da letto, cucina, due bagni, disimpegni e corridoio.

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.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Il magazzino fa parte dello stesso edificio dell'appartamento, identificato come bene 1 nella presente relazione, con il quale e' comunicante.

Il magazzino e' composto da un unico locale e da un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

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

•

•

•



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

- 
- 
- 

e' la vedova di  
comunione legale dei beni, l'immobile.

Il sig.

e' deceduto in data

con il quale in data 01.08.1997 aveva acquistato, in  
, lasciando come eredi la moglie ed i due figli

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

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

- 
- 
- 

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

- 
- 
- 

e' la vedova  
comunione legale dei beni, l'immobile.

Il sig.

e' deceduto in data

con il quale in data 01.08.1997 aveva acquistato, in  
lasciando come eredi la moglie ed i due figli

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**



Magazzino fg.1 p.lla 8 sub 502,area urbana fg.1 p.lla 118 su due lati salvo altri.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Appartamento fg.1 p.lla 8 sub 2, area urbana fg.1 p.lla 118 su due lati salvo altri.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	170,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	2,70 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>193,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>193,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	280,00 mq	308,00 mq	1	308,00 mq	5,50 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>308,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>308,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Vedi l'allegata documentazione catastale

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Vedi l'allegata documentazione catastale

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	8	2		A3	1	8 vani	197 mq	702,38 €	primo	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili risultano al catasto ancora intestati a \_\_\_\_\_, a ciascuno come proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per alcune modifiche delle tramezzature interne

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	8	502		C2	4	297 mq	327 mq	214,74 €	primo	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili risultano al catasto ancora intestati a proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per alcune modifiche delle tramezzature interne e per la consistenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

, a ciascuno come

## STATO CONSERVATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

L'immobile ha accesso da una corte, circostante il fabbricato di cui e' parte, recintata e delimitata da una sbarra.

La corte e' parte della particella identificata al catasto terreni del comune di Castelnuovo di Porto al foglio 1, p.la 118, che risulta una particella di terzi non oggetto della esecuzione.

Nella procura speciale allegata all'atto di compravendita originario del 01.08.1997 e' indicato che tale corte e' "di pertinenza esclusiva del fabbricato stesso".

Esiste quindi una servitù di fatto su tale particella 118.

In allegato e' riportato l'estratto di mappa con indicate le particelle 8 e 118 e la documentazione fotografica tratta da google earth.

Nell'atto di provenienza non sono indicati vincoli come censo, livello, uso civico od altri tipi di vincolo.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Il magazzino e' accessibile esclusivamente attraverso l'appartamento adiacente indicato come bene 1 nella presente relazione.

Nell'atto di provenienza non sono indicati vincoli come censo, livello, uso civico od altri tipi di vincolo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: mista
  - infissi: portoncino di ingresso in legno blindato, altro portone di ingresso metallico, porte interne in legno tamburate, finestre in legno vetro-singolo con grate metalliche;
  - pareti: intonacate e tinteggiate;
  - pavimenti: marmette, gres porcellanato;
  - impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa non funzionante,
- Lo stato di conservazione dell'immobile e' mediocre e gli impianti vetusti.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: mista per le pareti perimetrali; il tetto e' realizzato con travi in legno e copertura con pannelli sandwich
  - infissi: porte interne in legno tamburate, finestre con telaio in ferro e vetro singolo
  - pareti: intonacate ;
  - pavimenti: marmette ;
  - impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico;
- Lo stato di conservazione dell'immobile e' mediocre e gli impianti vetusti.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, e dalla sig.ra

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, e dalla sig.ra

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1997 al 30/07/2014		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Fabrizio Polidori Notaio in Roma	01/08/1997	40047	7532
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	04/08/1997	27376	17489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/2014		<b>Accettazione tacita della eredità relitta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	18/01/2022		1411
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Nell'originario atto di acquisto a rogito del Notaio Fabrizio Polidori del 01.08.1997 rep.40047 il sig. viene indicato come \_\_\_\_\_, mentre in tutti gli altri atti viene indicato come \_\_\_\_\_.

La denuncia di successione relativa alla eredità di \_\_\_\_\_ non risulta trascritta nè volturata in catasto.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 ,  
PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1997 al 30/07/2014		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Fabrizio Polidori Notaio in Roma	01/08/1997	40047	7532
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	04/08/1997	27376	17489
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 30/07/2014		<b>Accettazione tacita della eredità relitta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	18/01/2022		1411
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.

Nell'originario atto di acquisto a rogito del Notaio Fabrizio Polidori del 01.08.1997 rep.40047 il sig. viene indicato come \_\_\_\_\_, mentre in tutti gli altri atti viene indicato come \_\_\_\_\_.

La denuncia di successione relativa alla eredità di \_\_\_\_\_ non risulta trascritta nè volturata in catasto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2008  
Reg. gen. 40939 - Reg. part. 9263  
Quota: 100 %  
Importo: € 620.000,00  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Società Coopertiva  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 310.000,00  
Rogante: Notaio Riccardo De Corato  
Data: 08/07/2008  
N° repertorio: 86400  
N° raccolta: 24661
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale derivante da ruolo  
Iscritto a Roma 2 il 19/02/2013  
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 867  
Quota: 50 %  
Importo: € 80.278,52  
A favore di Equitalia sud S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.139,26  
Data: 04/02/2013  
N° repertorio: 896  
N° raccolta: 9713  
Note: Grava sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili oltre che su altri immobili contro

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 11/04/2022  
Reg. gen. 13894 - Reg. part. 19424  
Quota: 100 %  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **Riforma del piano di ammortamento di mutuo erogato**

Iscritto a Roma 2 il 17/12/2012

Reg. gen. 55842 - Reg. part. 8476

Formalità a carico della procedura

Note: Atto per Notaio Riccardo De Corato del 4.12.2012 rep. 93410

- **Atto integrativo a mutuo fondiario modifica dei criteri di restituzione della somma mutuata**

Iscritto a Roma il 11/05/2015

Reg. gen. 17710 - Reg. part. 2197

Formalità a carico della procedura

Note: atto per Notaio Francesco Balletta del 17.04.2015 rep. 3535

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 10/07/2008

Reg. gen. 40939 - Reg. part. 9263

Quota: 100 %

Importo: € 620.000,00

A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Società Coopertiva  
Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 310.000,00

Rogante: Notaio Riccardo De Corato

Data: 08/07/2008

N° repertorio: 86400

N° raccolta: 24661

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale derivante da ruolo

Iscritto a Roma 2 il 19/02/2013

Reg. gen. 7309 - Reg. part. 867

Quota: 50 %

Importo: € 80.278,52

A favore di Equitalia sud S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.139,26

Data: 04/02/2013

N° repertorio: 896

N° raccolta: 9713

Note: Grava sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili oltre che su altri immobili contro

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 11/04/2022  
Reg. gen. 13894 - Reg. part. 19424  
Quota: 100 %  
Formalità a carico della procedura

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Riforma del piano di ammortamento di mutuo erogato**  
Iscritto a Roma 2 il 17/12/2012  
Reg. gen. 55842 - Reg. part. 8476  
Formalità a carico della procedura  
Note: Atto per Notaio Riccardo De Corato del 4.12.2012 rep. 93410
- **Atto integrativo a mutuo fondiario modifica dei criteri di restituzione della somma mutuata**  
Iscritto a Roma il 11/05/2015  
Reg. gen. 17710 - Reg. part. 2197  
Formalità a carico della procedura  
Note: Atto per Notaio Francesco Balletta del 17.04.2015 rep. 3535

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12, PIANO PRIMO**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di provenienza e' indicato che l'immobile compravenduto fa parte di un fabbricato edificato in data anteriore all'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n.765, e che in data 7 gennaio 1987 e' stata presentata al Comune di Castelnuovo di Porto domanda di concessione in sanatoria prot. n.95.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto e' risultato che la domanda di concessione in sanatoria, e la successiva e conseguente Concessione Edilizia in Sanatoria n.134 del 10 settembre 1997, sono relative ad una altra unità immobiliare ricadente al piano terra dell'edificio di cui l'immobile e' parte.

Non e' stato richiesto ne' rilasciato il certificato di agibilità.

**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.



L'immobile, e' conforme all'unica planimetria disponibile, ovvero quella catastale ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 5.000 ( €1.500 oneri e diritti, € 3.500,00 spese tecniche).

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di provenienza e' indicato che l'immobile compravenduto fa parte di un fabbricato edificato in data anteriore all'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n.765, e che in data 7 gennaio 1987 e' stata presentata al Comune di Castelnuovo di Porto domanda di concessione in sanatoria prot. n.95.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto e' risultato che la domanda di concessione in sanatoria, e la successiva e conseguente Concessione Edilizia in Sanatoria n.134 del 10 settembre 1997, sono relative ad una altra unità immobiliare ricadente al piano terra dell'edificio di cui l'immobile e' parte.

Non e' stato richiesto ne' rilasciato il certificato di agibilità.

### ***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.

L'immobile, e' conforme all'unica planimetria disponibile, ovvero quella catastale ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni e consistenza.

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è compreso in quello indicato per il bene n.1.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

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

Non esiste Condominio costituito.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELNUOVO DI PORTO (RM) - VIA MONTE CUCCO N.12 , PIANO PRIMO**

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

Non esiste Condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo  
L'appartamento fa parte di un edificio formato da un piano terra con destinazione artigianale-commerciale e dal piano primo occupato dall'appartamento e dal magazzino identificato come bene 2 nella presente relazione con il quale l'immobile e' comunicante. L'edificio si trova in una zona rurale con case sparse, denominata Monte delle Rose, ubicata al confine del territorio di Castelnuovo di Porto con i territori di Morlupo e Magliano Sabino; la zona dista circa 8 km dal centro di Castelnuovo di Porto. L'appartamento e' composto da soggiorno-pranzo, quattro camere da letto, cucina, due bagni, disimpegni e corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 135.100,00

Le superfici delle unità immobiliari, nella originaria ed autorizzata consistenza risultano le seguenti :

Superficie Lorda 193,00 mq.

Nella tabella precedente per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale-convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

SC = SL + xS1+yS2+....zS3 Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, in condizioni di manutenzione normale, da €/mq. 800,00 a €/mq. 1.200,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, del mediocre stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo inferiore al minimo; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 700,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale 193,00 mq.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato dell' appartamento, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 193,00 x €/mq. 700,00 = €. 135.100,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo

Il magazzino fa parte dello stesso edificio dell' appartamento, identificato come bene 1 nella presente relazione, con il quale e' comunicante. Il magazzino e' composto da un unico locale e da un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 502, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 123.200,00

Le superfici delle unità immobiliari,nella originaria ed autorizzata consistenza risultano le seguenti :

Superficie Lorda 308,00 mq.

Nella tabella precedente per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale-convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

SC = SL + xS1+yS2+....zS3 Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere

estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 400,00 a €/mq. 800,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia bassa; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 400,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale 308,00 mq.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato del magazzino, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 308,00 x €/mq. 400,00 = €. 123.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo	193,00 mq	700,00 €/mq	€ 135.100,00	100,00%	€ 135.100,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo	308,00 mq	400,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
				Valore di stima:	€ 258.300,00

Valore di stima: € 258.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 227.470,00**



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 27/09/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tarei Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale e fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo  
L'appartamento fa parte di un edificio formato da un piano terra con destinazione artigianale-commerciale e dal piano primo occupato dall'appartamento e dal magazzino identificato come bene 2 nella presente relazione con il quale l'immobile e' comunicante. L'edificio si trova in una zona rurale con case sparse, denominata Monte delle Rose, ubicata al confine del territorio di Castelnuovo di Porto con i territori di Morlupo e Magliano Sabino; la zona dista circa 8 km dal centro di Castelnuovo di Porto. L'appartamento e' composto da soggiorno-pranzo, quattro camere da letto, cucina, due bagni, disimpegni e corridoio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo  
Il magazzino fa parte dello stesso edificio dell'appartamento, identificato come bene 1 nella presente relazione, con il quale e' comunicante. Il magazzino e' composto da un unico locale e da un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 502, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 227.470,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.470,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	193,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento fa parte di un edificio formato da un piano terra con destinazione artigianale-commerciale e dal piano primo occupato dall'appartamento e dal magazzino identificato come bene 2 nella presente relazione con il quale l'immobile e' comunicante. L'edificio si trova in una zona rurale con case sparse, denominata Monte delle Rose, ubicata al confine del territorio di Castelnuovo di Porto con i territori di Morlupo e Magliano Sabino; la zona dista circa 8 km dal centro di Castelnuovo di Porto. L'appartamento e' composto da soggiorno-pranzo, quattro camere da letto, cucina, due bagni, disimpegni e corridoio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occu		

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Castelnuovo di Porto (RM) - Via Monte Cucco n.12 , piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 8, Sub. 502, Categoria C2	<b>Superficie</b>	308,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il magazzino fa parte dello stesso edificio dell'appartamento, identificato come bene 1 nella presente relazione, con il quale e' comunicante. Il magazzino e' composto da un unico locale e da un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, e dalla sig.ra		