

Esecuzione immobiliare 230 - 2021

LEVITICUS SPV s.r.l. (parte procedente)

contro

(parte debitrice)

Giudice : Dott. FRANCESCA COCCOLI

**RELAZIONE DEL Consulente Tecnico d'Ufficio: Architetto Giacomo Franchi**

Premesso:

- che in data 12.01.2022 il sottoscritto Dott. Architetto Giacomo Franchi nato a Castel Madama (RM) il 17.12.1963 con studio in Castel Madama Via S. Sebastiano n°42, veniva nominato CTU per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che dopo il giuramento del 21.01.2022 in veniva contestualmente affidato al CTU l'incarico di rito;
- che il Giudice ha rinviato la procedura all'udienza del giorno 13.10.2022 ore 9:20;
- che il Giudice ha nominato Custode l'Avvocato Anna Maria Salta;
- che il sottoscritto CTU unitamente al Custode ha effettuato l'accesso all'immobile sito in località Ponte della Mola snc – Olevano Romano (RM) il giorno 05.05.2022 dalle ore 17:00 alle ore 19:00;
- che il sottoscritto CTU è quindi potuto accedere sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare situati nel Comune di Olevano Romano (RM) - località Ponte della Mola snc così distinto:

1- Abitazione di tipo popolare sita in Olevano Romano (ROMA) in Contrada Ponte della Mola SNC piano terra identificata nel NCEU del Comune di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 14, categoria A4 di vani 6,0, classe 3, rendita € 272,69;

2- Terreno sito in Olevano Romano (ROMA) identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 292 , categoria Terreno, seminativo classe 1 di mq. 850;

3- Terreno sito in Olevano Romano (ROMA) identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 12, categoria Terreno, seminativo classe 2 di mq. 1.650;

4- Terreno sito in Olevano Romano (ROMA) identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 11, categoria Terreno, seminativo classe 1 di mq. 1.090;

Dopo aver effettuato opportuno rilievo grafico e fotografico, non ha ritenuto opportuno procedere ad ulteriori accessi;

- che il sottoscritto CTU ha effettuato tutti gli accertamenti e le indagini tecniche richieste dal Giudice per ottenere copia degli atti relativi all' immobile oggetto di esecuzione;

tutto ciò premesso



il CTU esaminato l'atto di pignoramento nonché tutta la documentazione in esso contenuta, con esplicito riferimento all'incarico affidato dal Giudice presenta la propria

### relazione di consulenza tecnica.

A - La documentazione in atti relativa agli immobili è risultata completa, ad eccezione del titolo di proprietà di cui al punto B.

B - È stato acquisito ed esaminato il titolo di proprietà relativo all'immobile posseduto dal debitore - atto di compravendita del 06.09.2007 a rogito del Notaio Valerio Scipione in Roma rep.

28230 racc. 12302 (**Allegato 1**) con il quale la Sig. ra

ha acquistato in regime di comunione legale con il

coniuge Sig.

l'immobile oggetto della presente relazione.

C - Il diritti di proprietà sull'immobile sono pari ad 1/1 spettanti al debitore Sig.ra

come espressamente riportato nel titolo di proprietà (**Allegato 1**), la quale al momento dell'acquisto era di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni, con il Sig.

è purtroppo deceduto lasciando quali eredi la propria moglie Sig.ra ed il proprio figlio Sig.

D - Il debitore titolari.

è proprietario dei  $\frac{3}{4}$  della piena proprietà dell'immobile mentre è proprietario di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà e non vi sono ulteriori diritti di altri

E - Il diritto pignorato pari alla quota di 1/1 della piena proprietà dell' immobile corrisponde a quello di cui l'esecutato è titolare. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riscontrati in catasto. Lo stato di fatto del fabbricato rilevato durante il sopralluogo corrisponde parzialmente con la planimetria depositata in catasto, infatti vi sono delle differenze che sono state evidenziate nel rilievo planimetrico allo stato attuale (**Allegato 2**).

1. L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel territorio del Comune di Olevano Romano (RM) in località Ponte della Mola snc - un edificio unifamiliare formato da un unico piano fuori terra, con antistante porticato, il tutto circondato da una giardino privato con cancello di accesso carrabile sito sulla Strada Provinciale 38 C in località Ponte della Mola snc.

**IMMOBILE 1:** casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da soggiorno, cucina, due camere, w.c. edificata su lotto di terreno di circa 1200 mq. confinante con le particelle 16, 12, 292 del foglio 11, salvo altri – distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olevano Romano al foglio 11, particella 14, cat. A/4, cl. 3, vani 6, rendita catastale € 272,69 - Contrada Ponte della Mola s.n.c., piano Terra. L'immobile ha una superficie residenziale lorda di mq. 105,00 con una superficie utile interna pari a mq 80,80 ed altezza media utile interna di mt. 2,95 è composto da soggiorno di mq. 22,60 – cucina di mq. 12,80 – disimpegno mq. 8,6 – ripostiglio mq. 4,8 – camera mq. 11,50 – camera mq. 16,70 - bagno di mq. 3,80 – portico mq. 28,20. Le finiture interne sono di livello medio in uno stato di conservazione appena sufficiente, gli infissi sono alcuni in metallo altri in legno con vetri singoli e senza tapparelle; alcune finestre sono dotate di inferriata, l'impianto elettrico è funzionante, l'impianto idraulico è funzionante ed è presente l'impianto di riscaldamento con sistema ad aria calda alimentato da una termo-stufa a pellet. Lo stato generale di manutenzione interna è di livello appena sufficiente. Gli ambienti interni si presentano agibili. In aderenza all'abitazione esiste un locale non residenziale adibito a magazzino con superficie lorda di mq. 46,60 e superficie utile di mq. 40,7 con una porta metallica e finiture di livello civile. Sulla facciata di ingresso esiste un portico di mq. 28,80 con colonne in mattoni pieni portanti e tetto in legno e tegole. Il giardino privato circostante l'edificio e in buono stato di manutenzione, ha un andamento pianeggiante ed una superficie di mq. 1100 circa.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con solai in cemento armato e laterizi, non sono presenti lesioni o crepe, esternamente varie porzioni di muratura risultano prive di intonaco, per il resto il fabbricato si presenta parzialmente rifinito ad intonaco e tinteggiato. L'abitazione non è collegata all'acquedotto ed utilizza un pozzo per acqua ad uso domestico, è collegata alla rete elettrica, non è collegata alla rete fognarie ed ha un sistema di smaltimento delle acque reflue con fossa biologica, non è collegata alla rete del gas metano.

**IMMOBILE 2 – 3 – 4 :** terreno coltivato a seminativo con andamento pianeggiante, con destinazione d'uso agricola ed accesso dalla strada provinciale n. 38 A situato a confine con il lotto di terreno su cui è stato realizzato l'edificio di cui sopra con superficie complessiva pari a mq. 3590 distinto come segue:

- 2- Terreno sito in Olevano Romano (ROMA) identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 292 , categoria Terreno, seminativo classe 1 di mq. 850;
- 3- Terreno sito in Olevano Romano (ROMA) identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 12, categoria Terreno, seminativo classe 2 di mq. 1.650;
- 4- Terreno sito in Olevano Romano (ROMA) identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 11, categoria Terreno, seminativo classe 1 di mq. 1.090;

(allegato 3 planimetria catastale) – (allegato 5 documentazione fotografica) - (allegato 6 estratto di mappa catastale e stralcio foto satellitare).

2. Al momento del sopralluogo, l'accesso all'immobile è stato effettuato bonariamente alla presenza della Sig.ra la quale attualmente vi risiede.
3. l'immobile non è assoggettato al condominio in quanto è una casa indipendente.
4. L'immobile non è sottoposto a vincoli storico-artistici tuttavia ricade in zona agricola E1 con i seguenti vincoli:
  - D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, artt. 93 e seguenti;
  - D. Lgs n. 42 del 22/01/2004, Art. 142, comma 1, lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - Art. 142, comma 1, lettera h) del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004
5. Secondo le informazioni fornite dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di OLEVANO ROMANO (RM), urbanistica – edilizia, e riportate nel certificato di destinazione urbanistica, è in corso una verifica tecnica da parte del Comune circa la natura giuridica delle terre private gravate da uso civico e che al momento non è possibile stabilire se il terreno ricade in “ terre private gravate da uso civico”. Tuttavia dagli atti risulta che il terreno su cui insiste l'edificio, distinto al foglio 11 particella 14, è stato oggetto di ordinanza di affrancazione del 19.11.1994 emessa dal Pretore di Palestrina rep. 751 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 15.12.1994 ai nn. 43586/28494. **(Allegato 4 certificato di destinazione urbanistica)**
6. Sull'immobile gravano le seguenti formalità presso la Conservatoria di Roma:
  - nn.71858/21765 del 22.09.2007 – IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06.09.2007 a rogito del Notaio Scipione Valerio Rep. 28233/12304 a favore BANCO DI SICILIA SPA – Palermo (PA) - C.F.: 05102070827 (domicilio eletto in Via del Corso n. 271 – Roma);
  - nn.38292/24325 del 18.07.2011 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – notificato il 16.06.2011 Ufficiale Giudiziario Palestrina, Rep.530/2011 a favore  
contrc  
per 1/2 di piena

proprietà; Grava sull'immobile così come descritto per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

- nn.1162/856 del 15.01.2015 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – notificato il 26.11.2014 Ufficiale Giudiziario Tivoli (RM), Rep.5542/2014 a favore

contro

per 1/2 di piena proprietà;

- nn.39675/28600 del 14.07.2021 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – notificato il 17.05.2021 Tribunale Civile di Tivoli (RM), Rep.1584 a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) - C.F. 14978561000 contro

per 75/100 di piena proprietà;

per 25/100 di piena proprietà;

Grava sugli immobili così come descritti nella presente relazione ai punti -1-2-3-4- per la quota pari ad 75/100 di piena proprietà di

e 25/100 di piena proprietà di

- 7 Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici si è accertato che l'immobile dal punto di vista urbanistico è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 con scheda catastale depositata in data 27.02.1991

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata (**Allegato 3**), ed il rilievo planimetrico eseguito al momento del sopralluogo (**Allegato 2**), sono emerse alcune difformità: è presente un portico realizzato in epoca successiva al 01.09.1967 senza il previsto titolo abilitativo, inoltre l'edificio presenta varie difformità planimetriche relative alla distribuzione interna e ad alcune finestre.

È possibile regolarizzare la legittimità della costruzione redigendo una pratica di SCIA ai sensi dell'art.37 comma 4 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) con regolarizzazione del portico quale pertinenza dell'abitazione principale di mq. 28,2 e le altre varie difformità di minore entità come la diversa distribuzione interna e diverso posizionamento delle aperture. Il costo delle sanzioni amministrative è pari ad euro 5.164,00 gli oneri concessori comunali e le tasse comunali di presentazione possono essere stimati in circa complessivi euro 3.836,00 mentre le spese tecniche comprensive di oneri sociali ed i.v.a. per la redazione delle necessarie pratiche edilizie comunali e sovracomunali per ottenere i relativi permessi e nulla osta possono essere stimate in euro 14.000,00.

- 8 L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.



9 Calcolo della superficie utile e della superficie commerciale e stima:

IMMOBILE 1- Abitazione sita in Olevano Romano (ROMA) in Contrada Ponte della Mola SNC piano terra identificata nel NCEU del Comune di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11 particella 14, categoria A4 di vani 6.0, classe 3, rendita € 272,69

Descrizione	Superficie utile rilevata	Superficie lorda	Spazi esterni	Superficie commerciale	note
Portico	28,20 mq.	-	28,20 mq.	14,10 mq.	non residenziale
Soggiorno	22,60 mq.	-	-	22,60 mq.	residenziale
Cucina	12,80 mq.	-	-	12,80 mq.	residenziale
Disimpegno	8,60 mq.	-	-	8,60 mq.	residenziale
Bagno	3,80 mq.	-	-	3,80 mq.	residenziale
Ripostiglio	4,80 mq.	-	-	4,80 mq.	residenziale
Camera 1	11,50 mq.	-	-	11,50 mq.	residenziale
Camera 2	16,70 mq.	-	-	16,70 mq.	residenziale
Magazzino	40,20 mq.	46,60 mq.	-	27,90 mq.	non residenziale
<b>totale</b>		<b>72,00 mq.</b>		<b>122,80 mq.</b>	

  

Giardino privato	1.100,00 mq.		1.100,00 mq.		Area scoperta
------------------	--------------	--	--------------	--	---------------

La consistenza dell'immobile è stata riportata nella misurazione usuale di mercato, espressa sia in metri quadrati utili, con specificata la destinazione delle superfici rilevate, sia in metri quadrati lordi, che in metri quadrati commerciali ragguagliati alla tipologia residenziale, per poi attribuire ad esse un congruo valore il più possibile vicino alla realtà del mercato immobiliare locale.

IMMOBILE 2 – 3 – 4 : terreno seminativo con andamento pianeggiante, con destinazione d'uso agricola ed accesso dalla strada provinciale n. 38 A situato a confine con il lotto di terreno su cui è stato realizzato l'edificio di cui sopra con superficie complessiva pari a mq. 3590 identificato nel NCT di Olevano Romano (ROMA) al foglio 11

particella 292 , categoria Terreno, seminativo classe 1 di mq. 850;

particella 12, categoria Terreno, seminativo classe 2 di mq. 1.650;

particella 11, categoria Terreno, seminativo classe 1 di mq. 1.090;

Sulla base di informazioni reperite presso gli uffici pubblici competenti nonché alla luce delle informazioni verbali fornite dagli operatori immobiliari della zona, e in relazione ai valori di riferimento dell'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) per gli immobili di questo tipo, si possono stabilire i seguenti valori di mercato espressi in euro per metro quadrato:

Immobile	Superficie commerciale	Stima valore Euro/mq.	Totale euro
Abitazione sita in Olevano Romano (RM) in Contrada Ponte della Mola snc	122,80 mq.	1.350 euro /mq. commerciale	165.780
Giardino circostante l'abitazione	1.100 mq.	15 euro/mq.	16.500
Terreno seminativo	3.590 mq.	5 euro/ mq.	17.950

Stabilito il valore dell'immobile in oggetto, relativamente alla sola abitazione, per formulare una valutazione per la vendita dovranno essere applicati i coefficienti moltiplicatori di riduzione stabiliti dal sottoscritto CTU dovuti alla reale situazione accertata dall'indagine tecnica effettuata di cui ai punti sopra descritti espressa nella seguente tabella:

Valore euro	Stato di manutenzione	Legittimità urbanistica	Fruizione	Indivisibilità del bene	Occupato da terzi	Diritti di proprietà	Vendita Euro
165.780	0,85	- 23.000 €	1	1	1	1	117.913

Al valore della sola abitazione pari ad euro 117.913 va aggiunto il valore del giardino pari ad euro 16.500 ed il valore del terreno seminativo pari ad euro 17.950 per un valore complessivo pari ad euro 153.363,00

Inoltre tale valore, per espressa richiesta del Giudice va ridotto in misura del 10 % circa quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**Pertanto il prezzo di vendita dei diritti pari ad 1/1 dell' immobile di proprietà del debitore può stabilirsi in euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00).**

Il sottoscritto CTU Architetto Giacomo Franchi con la presente relazione che si compone di n° 7 pagine e n° 6 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- allegato 1: titolo di proprietà
- allegato 2: rilievo dell'immobile allo stato attuale
- allegato 3: planimetria catastale
- allegato 4: certificato di destinazione urbanistica
- allegato 5: documentazione fotografica
- allegato 6: estratto di mappa catastale e stralcio foto satellitare

La presente relazione oltre ad essere inviata al creditore procedente, e al debitore, viene depositata in Cancelleria completa di tutti gli allegati, attraverso posta elettronica certificata.

Tivoli 23.02.2023

Architetto Giacomo Franchi