

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Relazione tecnica estimativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ceci Gabriella

Esecuzione Immobiliare - R.G.E.I. 156/2019

Giudice: PIOVANO MARCO

PARTE CREDITRICE: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A**

PARTE DEBITRICE: **ORAZIETTI DEBORA**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Individuazione degli immobili.....	3
Lotto unico.....	5
Beni immobili - Fabbricato ad uso civile abitazione e corte esclusiva siti in Riofreddo (RM), Via Provinciale (S.P. 38a) civ.7 int. C; identificati in catasto urbano del Comune di Riofreddo (Rm) al Foglio 7 - Particella 258 - Subalterno 1 e Subalterno 2 graffiati, cat. A/7.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Confini.....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato conservativo e manutentivo.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ultraventennali.....	10
Formalità - Ispezioni ipotecarie.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto unico	18
Beni immobili - Fabbricato ad uso civile abitazione con corte esclusiva siti in Riofreddo (RM), località San Giorgio, Via Provinciale (S.P. 38c) civ. 7; identificati in catasto urbano del Comune di Riofreddo (Rm) al Foglio 7 - Particella 258 - Subalterno 1 e Subalterno 2 graffiati, cat. A/7.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	19

In sede di udienza del 05/07/2019, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC architettocecigabriella@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. ; in data 15/07/2019 accettava l'incarico depositando in atti il giuramento telematico.

Successivamente sopraggiungendo lo stato di emergenza epidemiologica da Covid 19 veniva dichiarata la sospensione del giudizio ex art. 54 ter del D. L. n. 18/2020 convertito in L. 27/20 e successive proroghe con provvedimento del 29/05/2020. In sede di udienza del 19/04/2022, essendo stato riassunto correttamente il giudizio, il G.E. ha ordinato agli ausiliari la prosecuzione delle operazioni rinviando l'udienza per la vendita al 04/10/2022.

PREMESSA

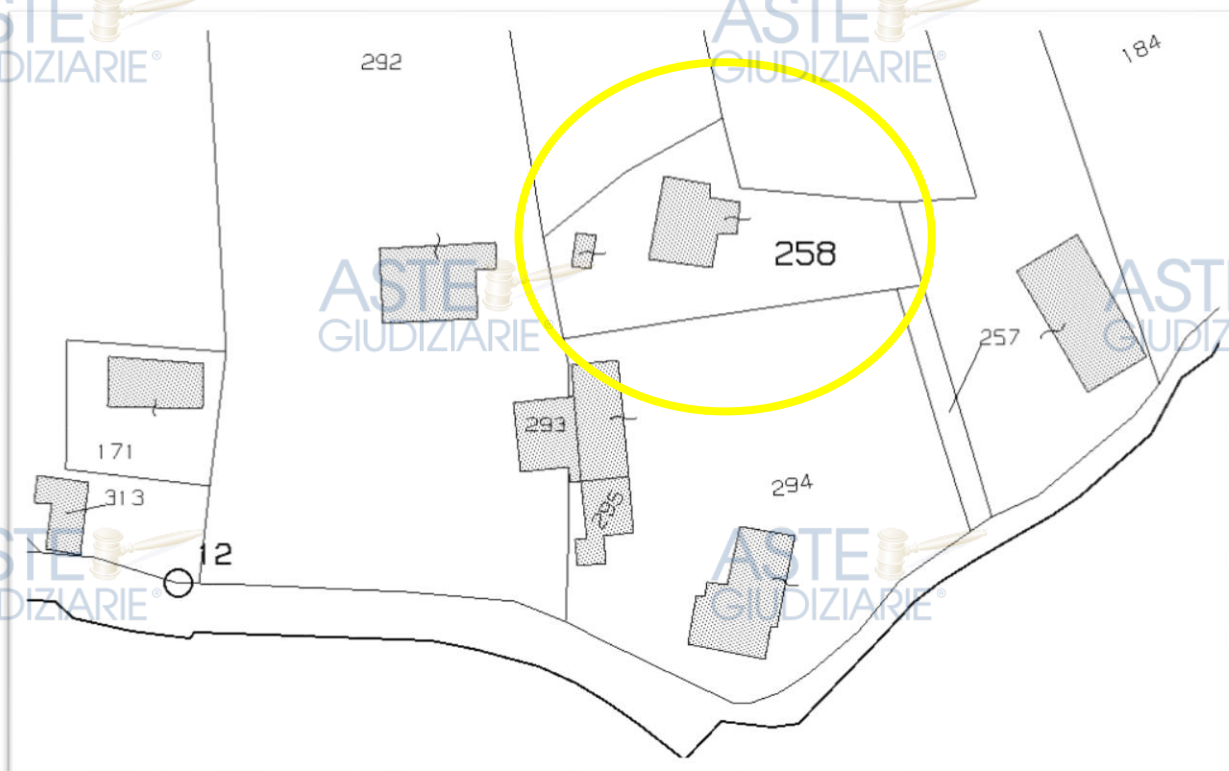
Oggetto della presente relazione e dell'Atto di pignoramento sono i seguenti beni immobili:

Bene immobile – Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Riofreddo (RM), Via Provinciale (SP38a) civ. 7; identificato in catasto urbano del Comune di Riofreddo (Rm) al Foglio 7 – Particella 258 - Subalterno 1 e Particella 258 - Subalterno 2 graffate, piano Terra, cat. A/7.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare presa fotografica anno 2022



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



I beni immobili staggiti formeranno unico lotto come segue:

LOTTO UNICO

BENI IMMOBILI - Fabbricato ad uso civile abitazione e corte esclusiva siti in Riofreddo (RM), Via Provinciale (S.P. 38a) civ.7 int. C; identificati in catasto urbano del Comune di Riofreddo (Rm) al Foglio 7 - Particella 258 - Subalterno 1 e Subalterno 2 graffiati, cat. A/7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

CONFINI

Il fabbricato ad uso civile abitazione identificato in catasto urbano del Comune di Riofreddo (Rm) al Foglio 7 - Particella 258 - Subalterno 2 e la corte esclusiva identificata al subalterno 1 graffiati confinano con appezzamenti di terreno al Foglio 7 - Particella 177 e Particella 179, con corte urbana e soprastante fabbricato al Foglio 7 - Particella 315, con strada di accesso al Foglio 7 - Particella 257, con corte urbana e soprastanti fabbricati al Foglio 7 - Particella 294, con corte urbana e soprastante fabbricato al Foglio 7 - Particella 292.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato ad uso civile abitazione composto da ingresso con soppalco, cucina/pranzo e camino, 2 camere da letto, bagno, cantina esterna, corte di pertinenza annessa.

Altezza degli ambienti interni variabile in quanto sotto falda inclinata in media 3,50 ml.

La struttura portante verticale è composta da muri maestri perimetrali e muro di spina centrale in blocchetti di tufo di spessore di 40 cm rifinita con intonaco e tinteggiatura interna ed esterna. La copertura è a due a falde inclinate con travi in legno e tavolato con sovrapposta malta cementizia. Tramezzi interni in muratura laterizia forata.

Il fabbricato presenta rifiniture minimali riferibili all'epoca della costruzione anni 70', fatta eccezione che per piccoli interventi puntuali, le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno sono in ceramica, le finestre e scuri in legno, le porte in legno tamburato, sono stati realizzati controsoffitti in cartongesso in una delle stanze da letto e nell'ingresso in parte ancora da rifinire.

Impianto di riscaldamento a caldaia e termosifoni in alluminio, impianto elettrico, ed idrico sanitario completi. Smaltimento reflui in fossa biologica così come dichiarato dagli occupanti.

La cantina realizzata in muratura delle dimensioni di 6,40 ml x 2,30 ml circa è raggiungibile dall'esterno seppur ricavata in aderenza al fabbricato, all'interno vi è collocata la caldaia.

Il cortile di 900 mq presenta una media acclività ed è in parte terrazzato con muretti di contenimento, appare recintato ed è accessibile da uno stretto cancello carrabile.

Nel cortile è presente una tettoia con struttura in legno e copertura ad ondolit di metallo.

Il deposito in corpo staccato realizzato nella corte di pertinenza non è più esistente.

[ALLEGATO - Fotografico]



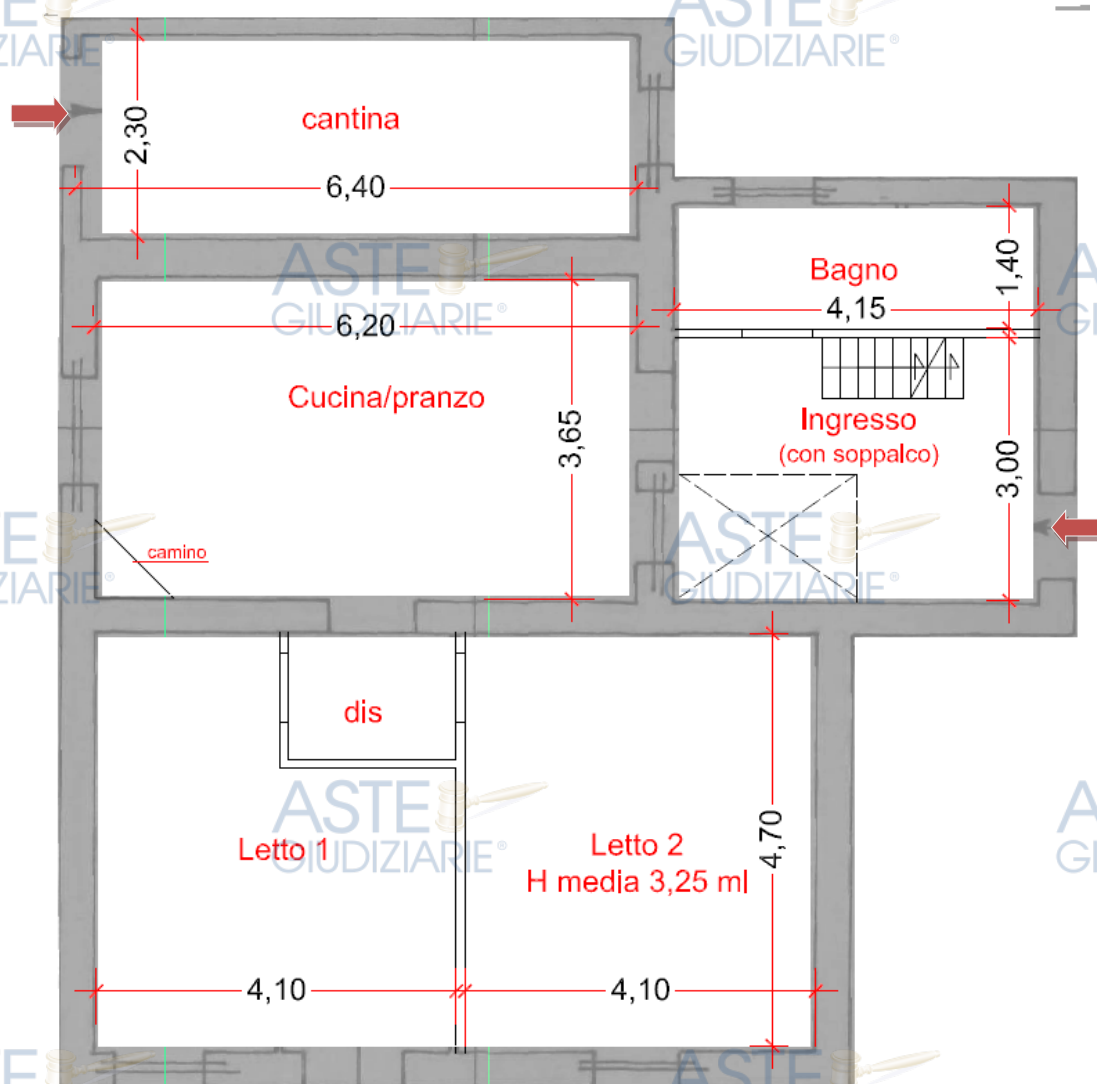
STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'edificio e del cortile esterno globalmente è scarso così come la qualità costruttiva in genere, riferiscono gli occupanti, inoltre, di problematiche di cedimenti causati da perdite della fossa biologica, per le quali sono stati realizzati interventi locali di rinforzo con cemento e rete metallica. Riferiscono inoltre di problematiche di spinta delle terre in pendenza in quanto prive di muro di contenimento. Dal sopralluogo effettuato quanto riferito appare attendibile.

Il cortile appare occupato da materiali vari che apparrebbero in abbandono.

CONSISTENZA

Consistenza allo stato attuale - planimetria



CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Superficie commerciale	SUPERFICI [mq]			
R.g. E.I. _ 156/2019				
sub 2 fabbricato a civile abitazione e sub 1 corte esterna	SUPERFICIE NETTA /UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA CONVENZIONALE
Cucina/pranzo	22,70	28,00	1,00	28,00
Ingresso (escluso soppalco da demolire)	12,45	17	1,00	17,00
Bagno	5,81	9,00	1,00	9,00
Disimpegno	2,70	3,10	1,00	3,10
Letto1	16,50	21,40	1,00	21,40
Letto2	19,20	24,40	1,00	24,40
Totale	79,36	102,90		
a)	Superficie lorda utile			102,90
Cantina	14,72	18,6	0,25	4,65
Area esterna a giardino		900	0,02	18,00
b)	Superficie scoperta o accessoria ridotta			22,65
	Superficie lorda vendibile [a) + b)]			125,55

La superficie commerciale è pari a circa 126 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

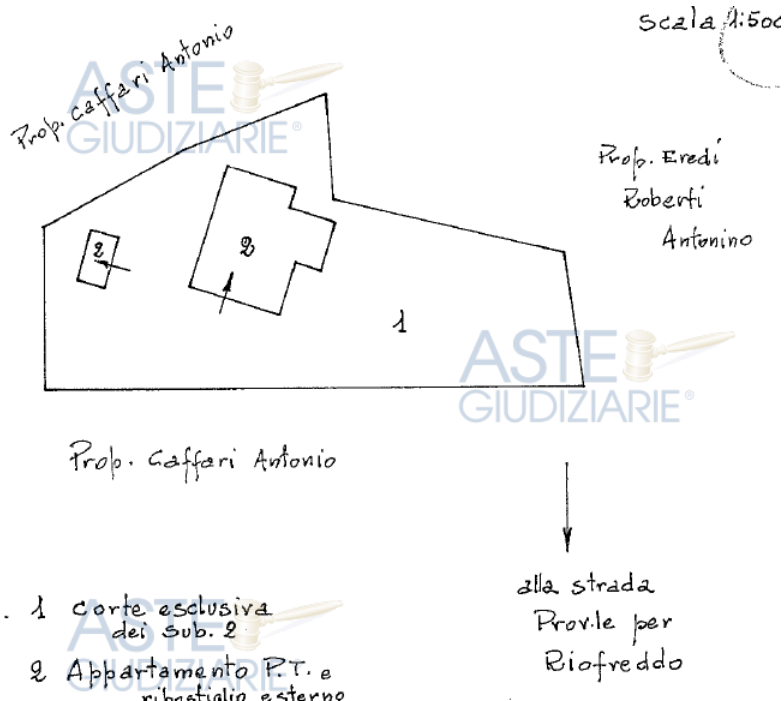
Catasto Fabbricati del Comune di Riofreddo (Codice: H300) Provincia di ROMA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	258	1 2		A7	1	5,5 vani	128mq	428,08 €	T

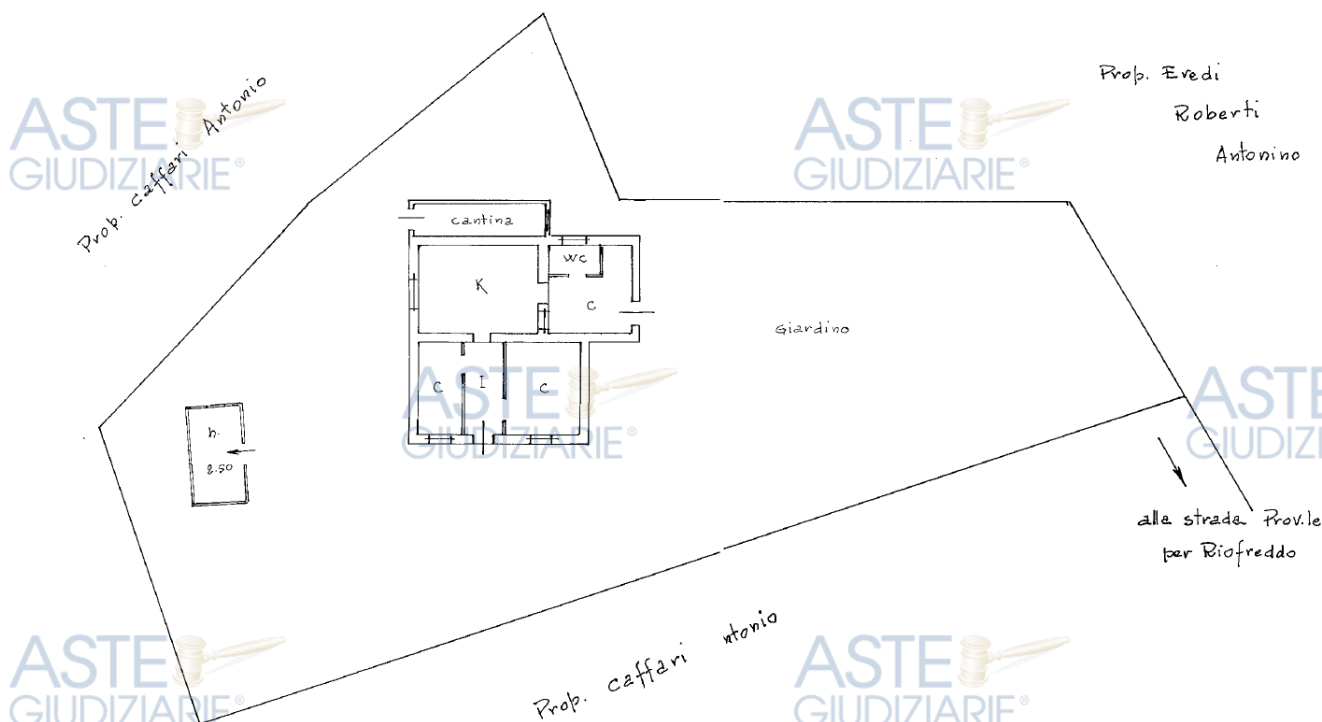
Indirizzo catastale: Strada Provinciale per Riofreddo Piano: T

Intestatario catastale: ORAZIETTI Debora nata a ROMA il 22/02/1973 c.f. RZTDBR73B62H5010
Proprietà 1/1.

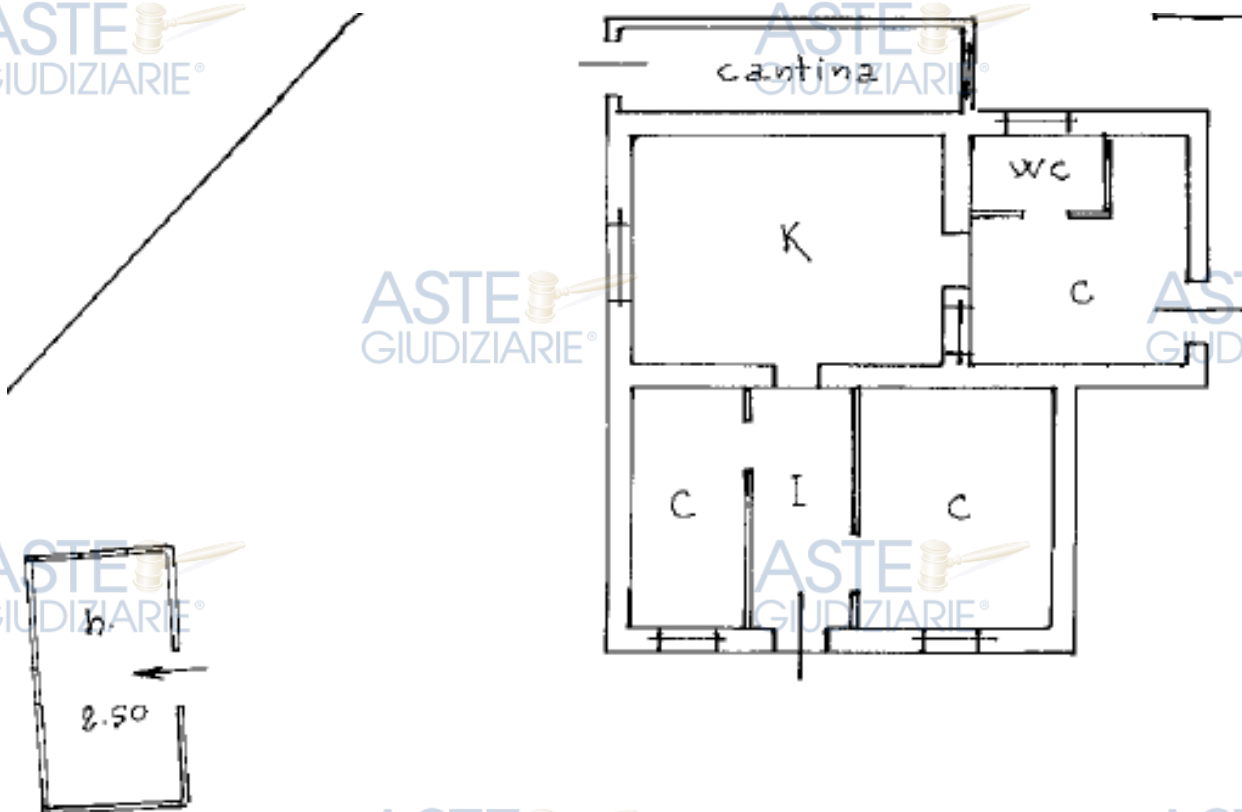
Elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni:



Planimetria di u.i.u. catastale:



planimetria di u.i.u. sub 1 e sub 2



Ingrandimento planimetria di u.i.u. sub 2

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta correttamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale risulta conforme all'ultimo titolo edilizio in Sanatoria Prot. n. 1909/1986 n. 144 rilasciata in data 07/10/1999.

In sede di sopralluogo sono state rilevate modifiche interne per ampliamento di una camera da letto e conseguente riduzione del disimpegno, l'ampliamento del bagno e la realizzazione di un soppalco in legno in una delle stanze ora adibita ad ingresso dell'abitazione.

Il deposito esterno in corpo staccato non è più esistente. In diversa ubicazione è presente una tettoia in legno con copertura in metallo.

Storia catastale

La Particella catastale 258 deriva dal frazionamento della particella 178 più esattamente 178/C di mq 1030 alla partita 746 estratto 19555 del 23/06/1972 tipo n.31 approvato dall'UTE di Roma il 14/09/1972

N.B. Per completezza si evidenzia che la particella 257, non oggetto di pignoramento ma ricompresa nell'atto di provenienza, deriva sempre dal frazionamento della particella 178; più esattamente 178/B di 100 mq, stessa partita di sopra 746 estratto 19555 del 23/06/1972 tipo n.31. Detta particella 257 corrisponde alla unica strada di accesso dalla via Provinciale all'immobile oggetto di causa.

[ALLEGATO - Catastali]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio, trattasi di singolo fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ANNUNZIATA ERNESTINA di Roma - Numero di repertorio 116431 del 31/03/2003- Trascrizione del 14/03/2003 - Registro generale n.10710, Registro particolare n.7203, **è stato affrancato il Livello in favore dell'Istituto Interdiocesano P.S.C. delle Diocesi Di Tivoli Subiaco e Palestrina** insistente sul terreno al Foglio 7 Particella 258.

[ALLEGATO - Nota di Trascrizione Atto di affrancazione]

L'esistenza di uso civico viene evidenziata nel titolo edilizio in sanatoria che cita tra i documenti depositati all'Ufficio Tecnico Comunale ai fini dell'ottenimento della concessione l'**Istanza di liquidazione dei diritti civici di pascolo inoltrata alla Regione Lazio-Assessorato Agricoltura Usi civici in data 20/03/1989 e ricevuta con protocollo del 31/03/1989 relativamente alla Particelle 258 per 1030 mq ed alla Particella 257 per 100 mq.**

E' stata pertanto inviata apposita istanza di Attestazione esistenza/inesistenza uso civico al Comune di Riofreddo che con il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica confermava esistenza del gravame. Successivamente **il Comune di Riofreddo** ha rettificato l'Attestazione per mero errore di battitura **confermando che il terreno NON risulta gravato da uso civico.**

[ALLEGATO -CDU -Usi civici]

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile risulta occupato dalla sorella dell'esecutata con la sua famiglia, non è stato tuttavia presentato alcun titolo atto a validarne la occupazione a data anteriore a quella della procedura.

L'esecutata risulta residente in via Provinciale 7 int. C , Riofreddo, di stato civile libero e dallo stato di famiglia emerge unico componente.

[ALLEGATO - Certificati anagrafici e residenza]

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate confermava l'assenza di contratti registrati a nome dell'esecutata per locazione degli immobili oggetto di pignoramento.

[ALLEGATO - Accesso agli Atti presso Ufficio Registro-Locazione]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in quota di proprietà di 1/1 con Atto di Compravendita del 24/04/2012 a rogito Mattia Valente notaio in Pescara - Repertorio n.26792 - Raccolta n.14012 Trascritto su Roma 2 in data 21/05/2012 al Registro generale 23330 - Registro Particolare 16226.

N.B. Con il suddetto Atto di compravendita, di sotto in stralcio, sono stati acquisiti diritti pari ad $\frac{1}{2}$ del Livello dalla "Prebenda Parrocchiale di San Nicola in Riofreddo", oggi "Istituto Interdiocesano P.S.C. delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina" sul terreno identificato in catasto terreni del Comune di Riofreddo al Foglio 7-Particella 257 di ha. 0.01.00 pertinenziale al fabbricato stesso al cui servizio è destinato, **costituente di fatto unica strada di accesso che si dirama dalla S.P. 38° fino al cancello dell'abitazione. Tale diritto non è stato incluso nel presente pignoramento.**

a) per l'intero: fabbricato ad suo abitazione al piano terra, con annessi locale ad uso ripostiglio e corte esclusiva pertinenziale; nel Catasto Fabbricati del Comune di Riofreddo foglio 7 p.lla 258 sub. 1 e p.lla 258 sub. 2 (graffate) Strada Provinciale per Riofreddo p. T ctg. A/7 cl. 1 vani 5,5 R.C.E. 426,08; l'immobile innanzi descritto è precisamente raffigurato nella planimetria che, visionata ed approvata dalle parti e vidimata ai sensi di legge, si allega in copia al presente atto sub "A"; ai sensi e per gli effetti della Legge n. 122/2010, la parte venditrice dichiara che la planimetria dell'immobile oggetto del presente atto depositata nel Catasto Fabbricati ed allegata in copia al presente atto sub "A" e i dati catastali dell'immobile stesso sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

b) per la quota di 1/2 (un mezzo): terreno della superficie di circa mq. 100, adibito a strada di accesso del fabbricato descritto alla precedente lettera a), ricadente in "zona E agricola", pertinenziale al fabbricato stesso al cui servizio è destinato; nel Catasto Terreni del Comune di Riofreddo foglio 7 p.lla 257 ha. 0.01.00 seminativo cl. 3 R.D.E. 0,21 R.A.E. 0,13; il terreno in oggetto è concesso in diritto di livello dalla "Prebenda Parrocchiale di San Nicola in Riofreddo", oggi "Istituto Interdiocesano P.S.C. delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina", diritto che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare.

[ALLEGATO - Atto di Compravendita -Provenienza]

Dalla certificazione notarile in atti emerge la provenienza ventennale come nello schema che segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1972 al 26/03/2003	A favore: - BALLACCI Elsa - DARIA Pietro livellari Contro: Caffari Antonio livellario 1/1 - PREBENDA PARROCCHIALE DI SAN.NICOLA con sede in RIOFREDDO Diritto del concedente 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lorenzo Celli	27/11/1972	85022	5462
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/12/1972	112672	77635
		Registrazione			
Dal 14/03/2003 Al 26/03/2003	A favore: - BALLACCI Elsa e - DARIA Pietro Diritto del concedente	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	12/12/1972	3030	
		Atto di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANNUNZIATA Ernestina	31/03/2003	116431	

	1/1 (già livellari) Contro: - Istituto Interdiocesiano P.S.C. Delle Diocesi Di Tivoli Subiaco E Palestrina sede a Tivoli - (già PREBENDA PARROCCHIALE DI SAN.NICOLA con sede in RIOFREDDO) Diritto del concedente 1/1	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/03/2003	10710	7203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2003 al 24/04/2012	A favore: - TRINCIA Roberto -ARMARI Sabrina in regime di comunione dei beni Contro: - BALLACCI Elsa - DARIA Pietro	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Giglio	26/03/2003	60094	5831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/04/2003	14625	9725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	02/04/2003		
Dal 24/04/2012 Ad oggi	A favore: ORAZIETTI Debora proprietà 1/1 Contro: - TRINCIA Roberto e -ARMARI Sabrina in regime di comunione dei beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattia Valente	24/04/2012	26792	14012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/05/2012	23330	16226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Da quanto sopra si evince che i passaggi sono i seguenti:

- CAFFARI Antonio livellario 1/1 - PREBENDA PARROCCHIALE DI SAN.NICOLA con sede in RIOFREDDO Diritto del concedente 1/1
- BALLACCI Elsa e DARIA Pietro livellari- ISTITUTO INTERDIOCESIANO P.S.C. DELLE DIOCESI DI TIVOLISUBIACO E PALESTRINA sede a Tivoli Diritto del concedente 1/1 (già PREBENDA PARROCCHIALE DI SAN.NICOLA)
- BALLACCI Elsa e - DARIA Pietro Diritto del concedente 1/1 (già livellari)

- TRINCIA ROBERTO - ARMARI SABRINA in regime di comunione dei beni

- ORAZIETTI DEBORA proprietà 1/1

N.B. Il certificato notarile in atti segnala che con Atto del 05/02/1993 a rogito Notaio Alberto Mariola di Tivoli re.p 15136 trascritto il 10/02/1993 ai n. 5654/3860 i coniugi BALLACCI Elsa e DARIA Pietro hanno costituito fondo patrimoniale vincolando l'immobile oggetto di esecuzione.

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 19/11/2019, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 04/04/2003 - Registro Particolare 9725 Registro Generale 14625 Pubblico ufficiale GIGLIO GIANCARLO Repertorio 60094/5831 del 26/03/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 04/04/2003 - Registro Particolare 3477 Registro Generale 14626 Pubblico ufficiale GIGLIO GIANCARLO Repertorio 60095/5832 del 26/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3737 del 24/05/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2012

Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 21/05/2012 - Registro Particolare 16226 Registro Generale 23330 Pubblico ufficiale VALENTE MATTIA Repertorio 26792/14012 del 24/04/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 21/05/2012 - Registro Particolare 3264 Registro Generale 23331 Pubblico ufficiale VALENTE MATTIA Repertorio 26793/14013 del 24/04/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 11/06/2019 - Registro Particolare 19765 Registro Generale 28483 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1341 del 20/03/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riofreddo si evince che **un primo nucleo del fabbricato è stato edificato in data anteriore all'adozione dello strumento urbanistico** regolatore e per lo stesso fu rilasciata abitabilità in data 13/06/1972 e **successivamente ampliato senza autorizzazione ma di seguito legittimato con Concessione edilizia in Sanatoria Prot. n. 1909/1986 rilasciata in data 07/10/1999** ai sensi delle Legge n.47 del 28/02/1985 per *'Creazione di un ampliamento di mq 14,70 di SNR e di mq 14,80 di SUA nell'immobile destinato ad abitazione civile e costruzione di un casotto deposito attrezzi prefabbricato*

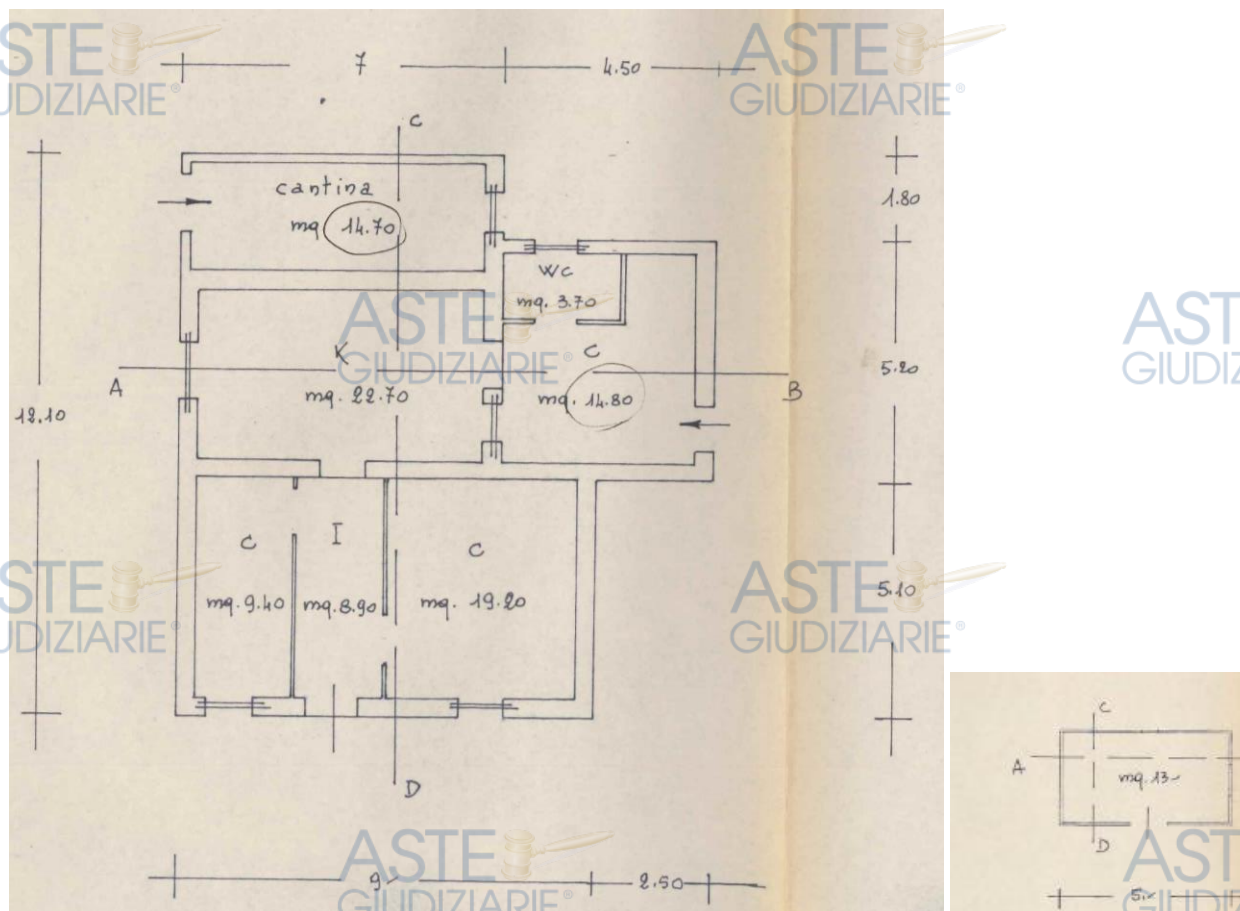
di mq 13,00 in Riofreddo, località San Giorgio in area distinta catastalmente al foglio di mappa n° 7, Particella n°258 1e 2'- Istanza presentata in data 26/09/1986 al protocollo comunale 1909, di sotto in stralcio.

Per completezza si evidenzia che la Domanda di sanatoria risulta completa di Certificato di idoneità statica depositato presso competente ufficio Regione Lazio in data 09/10/1998 n. 4743, Nulla osta al vincolo idrogeologico della Provincia di Roma del 21/07/1999, Istanza di liquidazione dei diritti civici di pascolo inoltrata alla Regione Lazio-Assessorato Agricoltura Usi civici in data 20/03/1989 e ricevuta con protocollo del 31/03/1989.

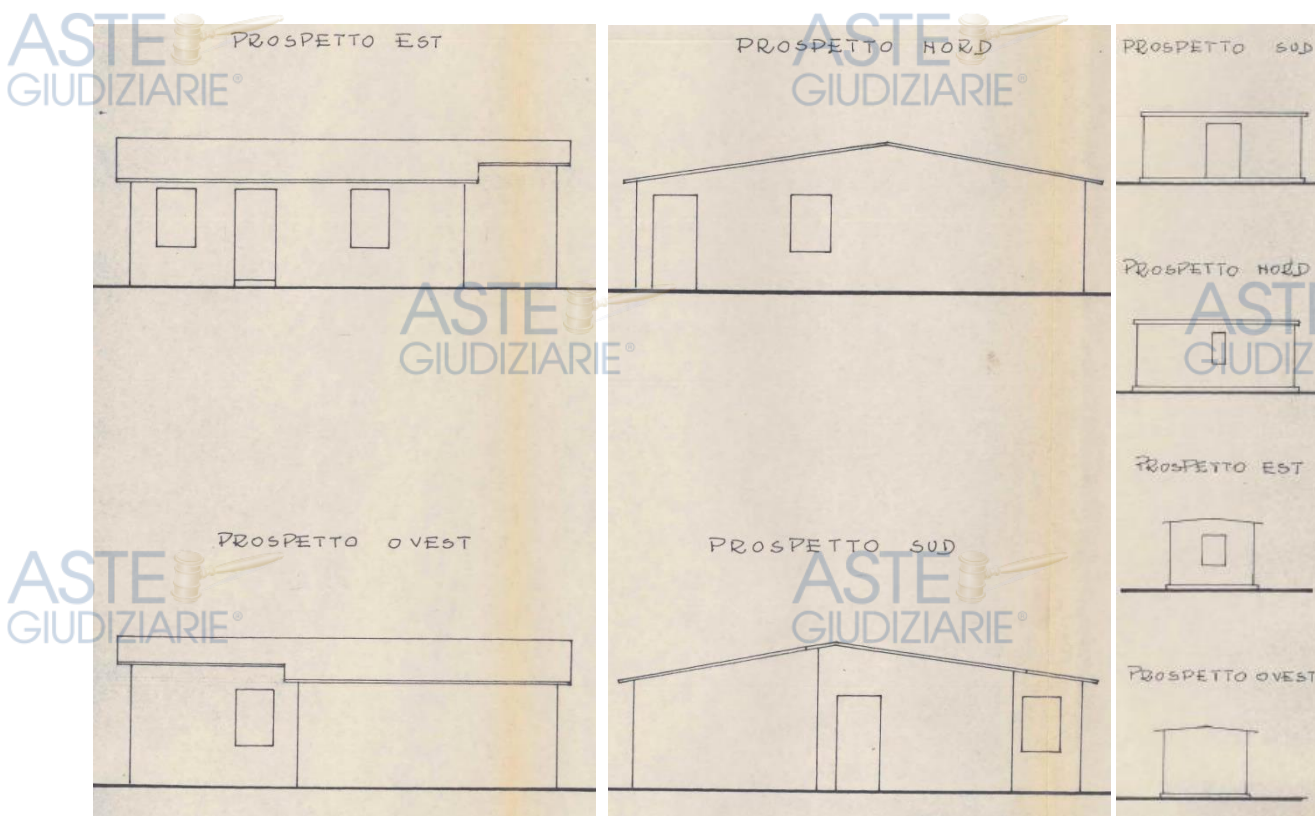
In seguito al rilascio del titolo in sanatoria NON è stato rilasciato il Certificato di Agibilità/abitabilità.

Non si sono reperite certificazioni relative agli impianti.

Non si è reperita l'Attestazione di prestazione energetica - APE del fabbricato.



Concessione edilizia in Sanatoria Prot. n. 1909/1986 - piante



Concessione edilizia in Sanatoria Prot. n. 1909/1986 - prospetti

Dal confronto degli elaborati grafici allegati al titolo edilizio con lo stato attuale si evince che sono state apportate modifiche interne per ampliamento di una camera da letto e conseguente riduzione del corridoio, ampliamento del bagno, realizzazione di un soppalco in legno in una stanza ora adibita ad ingresso dell'abitazione.

Le suddette modifiche non sono supportate da titolo edilizio pertanto si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi come in precedenza.

In alternativa solo per regolarizzare l'ampliamento della camera da letto con conseguente riduzione del disimpegno, l'ampliamento del bagno e lo smontaggio del deposito attrezzi esterno (non più esistente), si può presentare una C.I.L.A. a sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a sanatoria) con pagamento di una sanzione, diritti di segreteria e competenze tecniche. E' inoltre necessario l'Aggiornamento catastale con nuova DOCFA.

Non è invece possibile la sanatoria del soppalco in quanto privo della necessaria verifica strutturale che pertanto va comunque rimosso.

Inoltre è presente una tettoia esterna in legno con copertura in ondulit metallico realizzata senza titolo edilizio che andrà eliminata in quanto non eseguita a regola d'arte e comunque essendo la zona sottoposta a vincoli paesaggistici il costo dell'iter di regolarizzazione non sarebbe giustificato dal valore del manufatto.

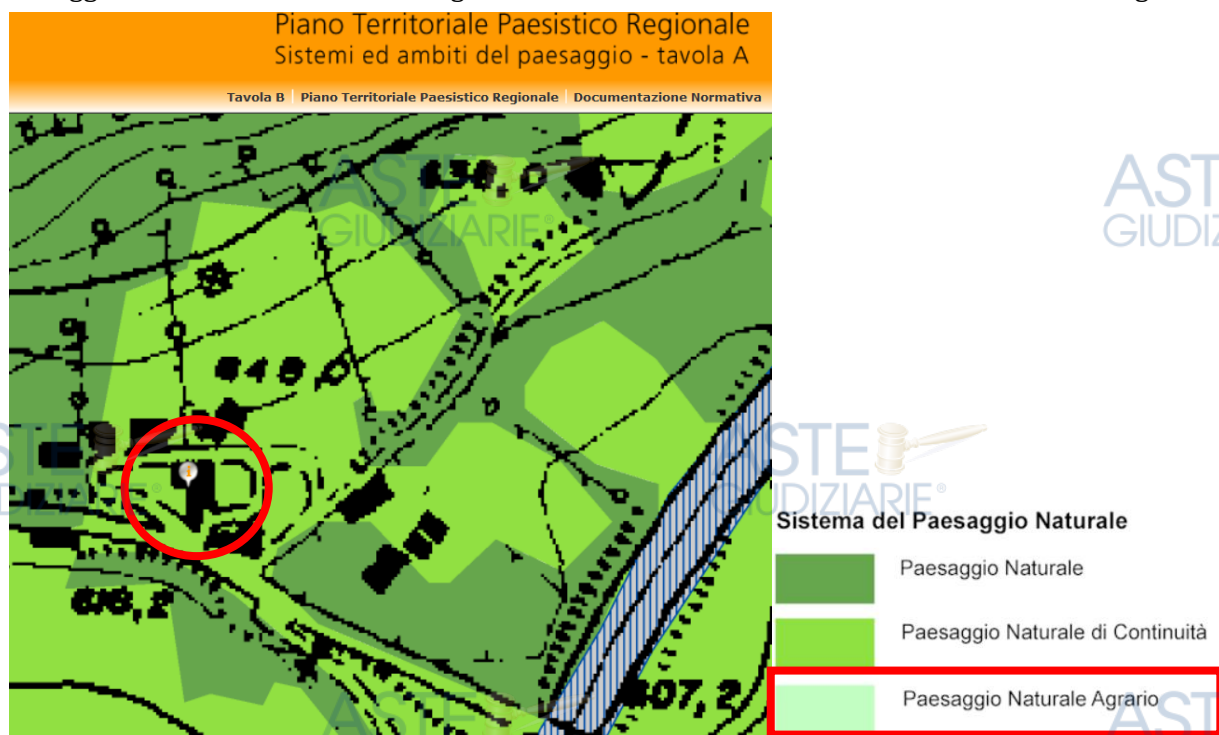
I suddetti costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica giudicati equivalenti per entrambe le soluzioni sono da detrarsi dal valore dell'immobile come evidenziato in fase estimativa.

[ALLEGATO - Inquadramento urbanistico]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021,

Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle Aree del 'Paesaggio Naturale di Continuità'-vigono sulla zona Vincoli dichiarativi nonché Vincoli ricognitivi.



-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è ricompresa nei 'Beni d'insieme' dei Monti Lucretili sottoposta al vincolo ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTPR e rientra in parte nella fascia di rispetto dei beni puntuali diffusi ai sensi dell'art. 41.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Luglio-Dicembre 2021) - Settore Nord est - Riofreddo - C83:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =700 €/mq - Locazione 2,5 €/mq mese,

II fascia- Compravendita =450 €/mq- Locazione 1,5 €/mq mese,;

- Valori OMI 2° semestre 2021 - Zona: Periferica quotazioni non disponibili si prendono a riferimento quelli del centro abitato come segue:

Provincia: ROMA Comune: RIOFREDDO - Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili -

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili -Valore di mercato= 650-950 €/mq - Valori locazione 2,3-3,3 €/mq mese

Valore unitario scelto

Considerata la scarsa qualità edilizia dell'immobile e le condizioni manutentive anche quelle segnalate in sede di sopralluogo in merito a problematiche di cedimenti causati da perdite della fossa biologica, la posizione e le caratteristiche degli immobili a confine si è ritenuto congruo per la compravendita il valore unitario di €/mq 380,00; relativamente alla capitalizzazione del reddito (locazione) si ritiene congruo il valore di 1,40 €/mq/mese approssimati a quelli più bassi nelle quotazioni immobiliari.

LOTTO UNICO

BENI IMMOBILI - Fabbricato ad uso civile abitazione con corte esclusiva siti in Riofreddo (RM), località San Giorgio, Via Provinciale (S.P. 38c) civ. 7; identificati in catasto urbano del Comune di Riofreddo (Rm) al Foglio 7 - Particella 258 - Subalterno 1 e Subalterno 2 graffati, cat. A/7.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_o = 380,00\text{€/mq} \times 126 \text{ mq} = \text{€ } 47.880,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 126 mq * 1,40 €/mq = € 176,40

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 176,40 *(1-0.35) = € 1.375,92

$$\text{Valore ordinario } V_{oCR} = \text{€ } 1.375,92 / 0,03 = \text{€ } 45.864,00$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare come segue:

$$V = V_o + V_{oCR} / 2 = (\text{€ } 47.880,00 + \text{€ } 45.864,00) / 2 = \text{€ } 46.900,00$$

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Dal suddetto valore si ritiene di apportare cautelativamente una detrazione del 15% per verifiche ed eventuali interventi strutturali; bisogna inoltre detrarre il costo per le pratiche edilizie connesse con la regolarizzazione urbanistica ed i lavori di ripristino, compreso il nuovo accatastamento come segue:

Detrazione per verifiche ed eventuali interventi strutturali	
15%	€ 7.030,80
Costi per competenze tecniche professionali	
Pratiche per Cila a Sanatoria	€ 1.000,00
Nuovo accatastamento procedura Docfa	€ 200,00
subtot	€ 1.200,00
Oneri connessi alle pratiche edilizie	
Oneri e sanzioni per Cila a sanatoria	€ 1.250,00
subtot	€ 1.250,00
Costi per rimozione soppalco e tettoia	
Smontaggio, movimentazione, trasporto in discarica autorizzata	€ 1.100,00
subtot	€ 1.100,00
Tot	€ 10.580,80

$$V_m = V - \text{Costi per regolarizzazione} = €46.900,00 - €10.580,80 = \underline{\underline{€ 36.320,00}}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (€ 36.320,00) = € 3.632,00$$

$$V \text{ ridotto} = € 36.320,00 - € 3.632,00 = \underline{\underline{€ 32.700,00}} \text{ (arrotondato)}$$

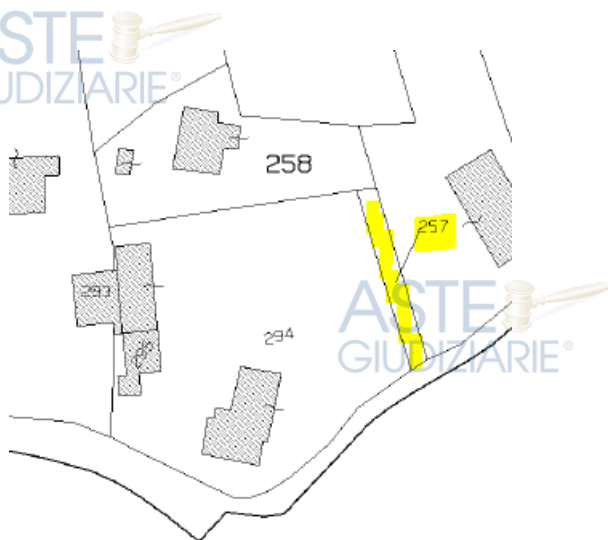
Prezzo base d'asta: € 32.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in quota di proprietà di 1/1 con Atto di Compravendita del 24/04/2012 a rogito Mattia Valente notaio in Pescara – Repertorio n.26792 - Raccolta n.14012 Trascritto su Roma 2 in data 21/05/2012 al Registro generale 23330 - Registro Particolare 16226.

Con il suddetto **Atto di compravendita sono stati acquisiti diritti pari ad ½ del Livello** dalla "Prebenda Parrocchiale di San Nicola in Riofreddo", oggi "Istituto Interdiocesano P.S.C. delle Diocesi di Tivoli, Subiaco e Palestrina" **sul terreno identificato in catasto terreni del Comune di Riofreddo al Foglio 7-Particella 257 di ha. 0.01.00 pertinenziale al fabbricato stesso al cui servizio è destinato, costituente di fatto unica strada di accesso che si dirama dalla strada provinciale S.P. 38a fino al cancello dell'abitazione.** Di sotto evidenziato in giallo.

Tale diritto sul terreno al Foglio 7-Particella 257 non è stato oggetto del presente pignoramento.



- Il deposito in corpo staccato realizzato nella corte di pertinenza non è più esistente.
- **Il certificato notarile in atti segnala che con Atto del 05/02/1993 a rogito Notaio Alberto Mariola di Tivoli rep. 15136 trascritto il 10/02/1993 ai n. 5654/3860 i coniugi BALLACCI Elsa e DARIA Pietro (danti causa dell'odierna esecutata) hanno costituito fondo patrimoniale vincolando l'immobile oggetto di esecuzione.**

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.

Palestrina 22/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato -Catastali
- ✓ Allegato -Fotografico
- ✓ Allegato - Certificato di residenza - stato civile stato di famiglia
- ✓ Allegato -Atto di Provenienza
- ✓ Allegato - Atto di Affrancazione
- ✓ Allegato -Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 19/11/2019)
- ✓ Allegato -Inquadramento urbanistico
- ✓ Allegato -Certificato destinazione urbanistica-Usi civici
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari