

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Musso Lucilla, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2012 del R.G.E.

promossa da:

creditore intervenuto:

Banca di Credito cooperativo di Riano

Contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2012 del R.G.E.	16
Lotto Unico	18

All'udienza del 20/05/2021, la sottoscritta Arch. Musso Lucilla, con studio in Via Paolo D'egina, 4 - 00011 - Tivoli (RM), email lucilla.musso@gmail.com, PEC lucilla.musso@pec.archrm.it, Tel. 349 1205762, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale al piano PT con parti comuni, accessioni, pertinenze ed attinenze, ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c., (Coord. Geografiche: 42°05'02.95"N - 12°91'15.62"E) individuato al N.C.E.U. al Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 2

Il compendio pignorato si compone di alcuni dei corpi edilizi in aderenza ad uso artigianale, ricadenti su un'area a destinazione agricola identificata al N.C.T. al Fig. 5 - P.lla 266.

Ubicati nel quadrante Ovest del territorio comunale di Riano, in un contesto non urbanizzato a carattere prevalentemente rurale, i beni pignorati risultano accessibili dall'area residua del lotto su cui sono stati edificati, definita al Catasto urbano come bene comune non censibile (N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 1). Parzialmente destinata a viabilità e parcheggio, la stessa risulta collegata al tratto di Via Colle delle Rose più prossimo alla S.S. n° 3 Flaminia, da una strada che attraversa il lotto confinante (N.C.T. Fig. 5 P.lla - 235), gravato da servitù di passaggio.

Realizzato in assenza di titolo edilizio, su un'area a destinazione Agricola di P.R.G., l'edificio oggetto della presente procedura esecutiva è composto da un primo fabbricato (identificato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come edificio "A"), e da altri corpi edilizi successivamente costruiti in aderenza, facenti parte di un compendio edilizio più ampio, solo in parte accatastato e pignorato.

Si sottolinea che l'aggregazione di volumi edilizi susseguitasi nel tempo, tra loro collegati senza soluzione di continuità, ha cancellato a tratti il perimetro di confine del bene pignorato, oggi desumibile solo dalla planimetria depositata in Catasto.

L'intero compendio ricadente sul lotto identificato al N.C.T. al Fig. 5 - P.lla 266, risulta suddiviso nelle seguenti porzioni edilizie individuate planimetricamente nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione di stima e distinte tra:

Incluse nel pignoramento

"A" (laboratorio artigianale al P.T.):	N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 2
"B" (laboratorio artigianale al P.T.):	N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 2
"C" (locali di deposito al P.T.):	N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 2
"D" (locali di deposito e servizio al P.T.):	N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 2

Escluse dal pignoramento

"E" (uffici ed esposizione al P.T. e 1°P):	N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 3
--	-------------------------------------

"F" (uffici ed esposizione al P.T. e 1°P):

priva di riferimenti catastali

"G" (ingresso coperto al P.T.):

priva di riferimenti catastali

"H" (laboratorio artigianale al P.T.):

priva di riferimenti catastali

"L" (laboratorio artigianale al P.T.):

priva di riferimenti catastali

"M" (tettoia al P.T.):

priva di riferimenti catastali

Sulla residua superficie del lotto, individuata al N.C.E.U. al Fg. 5, P.IIa 266, Sub. 1 (esclusa dal pignoramento) non si rilevano ulteriori trasformazioni del terreno a meno della sistemazione a viabilità e parcheggio dell'area asfaltata antistante le testate Nord dei fabbricati "A", "E" e "F", il cui utilizzo nel passaggio e nello stazionamento veicolare dovrà essere preservato all'intero compendio immobiliare al fine di garantire l'accesso e la fruizione anche al bene pignorato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale al piano PT con parti comuni, accessioni, pertinenze ed attinenze, ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c. individuato al N.C.E.U. al Fg. 5 - P.IIa 266, Sub. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene pignorato confina:

a Nord con l'area esterna destinata a viabilità e parcheggio distinta al N.C.E.U. con il Fg. 5, P.IIa 266, Sub. 1;

a Sud con il fabbricato privo di identità catastale insistente su lotto di terreno distinto al N.C.T. con la P.lla 266;
a Est con il fabbricato privo di identità catastale insistente su lotto di terreno distinto al N.C.T. con la P.lla 266;
a Ovest con fabbricato distinto al N.C.E.U. con la P.lla 266, Sub. 3;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale - Laboratorio e uffici (Corpo "A")	318,4 mq	330,7 mq	1,00	330,7 mq	5,70 m	T
Artigianale - Locali di servizio e deposito ("Corpo "B*")	77,7 mq	83,3 mq	1,00	83,3 mq	3,80 m	T
Artigianale - Laboratorio (Corpo "C*")	18,2 mq	21,2 mq	1,00	21,2 mq	3,80 m	T
Artigianale - Locale di deposito ("Corpo "D")	23,0 mq	28,7 mq	1,00	28,7 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				463,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				463,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del costruito indicata è riferita solo alle superfici edilizie assentite.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1994 al 20/05/1994		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 266 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2876 Reddito dominicale € 24.446,00 Reddito agrario € 30.198,00
Dal 20/05/1994 al 01/10/2021		Catasto Terreni Fig. 5, Part. 266 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2876
Dal 07/10/1994 al 07/10/1994		Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 266, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 3.311,52 Piano T
Dal 07/10/1994 al 01/07/2021		Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 266, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 3.311,52 Piano T

- Il terreno su cui insiste il bene pignorato, distinto al N.C.T. con la P.lla 266 del Fg. 5, deriva dal frazionamento della P.lla 235 in atti dal 20/05/1994 (n. 900904.4/1990).

- La P.lla 266 subisce una variazione di qualità da seminativo ad ente urbano in atti dal 20/05/1994 (n. 900904.5/1990).

- Sulla P.lla 266 vengono costituiti al N.C.E.U. i seguenti subalterni:

Sub. 1 Bene comune non censibile in atti dal 16/05/2007 (n. 75193.1/1994) escluso dal presente pignoramento;

Sub. 2 Fabbricato D7 costituzione del 07/10/1994 in atti dal 04/01/2000 (n.75193.1/1994)

Sub. 3 Fabbricato A10 escluso dal presente pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	266	2		D7				3311,52 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'Atto di pignoramento risulta che il bene corrisponde, sia per descrizione che per riferimenti catastali, a quello di proprietà della società debitrice. Non si rileva discordanza tra i dati catastali dell'immobile ivi indicati e quelli riportati nella visura storica catastale.

Tuttavia, si evidenziano difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso il Catasto, in merito all'inserimento in mappa del fabbricato, alla definizione del perimetro di proprietà, alla diversa distribuzione interna dei locali e delle aperture presenti sulle tamponature perimetrali.

Si rileva che, il bene oggetto di pignoramento non è definito da un perimetro corrispondente a quello rappresentato nella planimetria catastale in quanto, allo stato attuale, risulta direttamente collegato, senza soluzione di continuità, ai volumi edilizi confinanti, estranei alla presente procedura esecutiva.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.. In allegato alla procedura risulta la Relazione notarile preliminare attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. Elena Pala in data 30/04/2012. Dall'Atto di pignoramento risulta che il bene corrisponde, sia per descrizione che per riferimenti catastali, a quello di proprietà della società debitrice. Tuttavia si riscontrano discordanze con la planimetria catastale riguardanti la distribuzione interna dei locali e la discontinuità del perimetro di proprietà.

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili non sono attualmente utilizzati e versano in stato di abbandono.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente mediocre.

Il livello qualitativo delle finiture utilizzate è coerente con l'attività artigianale.

Tuttavia, la circostanza della vendita, rende necessaria la previsione di un insieme di opere da attuare al fine di restituire la conformità urbanistica all'unità pignorata che, allo stato attuale, presenta difformità planimetriche e volumetriche rispetto all'ultimo titolo edilizio in sanatoria rilasciato, oltre alla mancanza di un perimetro murario corrispondente a quello rappresentato nella planimetria catastale.

L'area individuata quale bene comune non censibile al N.C.E.U. con la P.lla 266, Sub. 1, corrispondente alla superficie residuale del lotto, non risulta richiamata nel pignoramento. In essa ricadono le superfici destinate a viabilità e parcheggio il cui utilizzo nel passaggio e nello stazionamento veicolare dovrà essere preservato al fine di garantire l'accesso e la fruizione al bene pignorato mediante la costituzione di un'apposita servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di trasferimento del bene a rogito del Notaio Scumbata n. 11166, Repertorio n. 56988 stipulato in data 07/11/1994, trascritto in data 13/11/1994 al n. 23474 del Registro Particolare e al n. 35636 del Registro Generale, si rileva l'esistenza di una servitù attiva di passaggio gravante sul lotto confinante (N.C.T. Fig. 5, P.lla 235) attraverso il quale si accede al lotto su cui è stato edificato il bene pignorato (N.C.T. Fig. 5, P.lla 266).

Non si constata servitù passive sul bene pignorato.

Dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato per il terreno su cui insiste il bene pignorato, non emerge la sussistenza di usi civici, censi, livelli e altri diritti demaniali gravanti su di esso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato si presenta in stato di abbandono e privato di qualsiasi intervento manutentivo.

La qualità e lo stato sono nel complesso mediocri e richiedono interventi di straordinaria manutenzione per ristabilire le condizioni necessarie allo svolgimento di un'attività artigianale.

La tipologia costruttiva adottata per il corpo originario e gli ampliamenti è eterogenea: Dalla lettura dei certificati di idoneità statica allegati alle pratiche di condono redatte per il rilascio dei titoli edilizi in sanatoria, emerge che l'edificio "A" è realizzato in cemento armato con struttura prefabbricata di pilastri e travi di sostegno ad una copertura a doppia falda inclinata, fondata su plinti e travi di collegamento gravanti su terreno di natura tufacea; le tamponature sono in pannelli prefabbricati di cemento armato e la copertura originaria in pannelli ondulati di cemento amianto risulta ora sostituita o sovrapposta da lastre in lamiera grecata.

Il corpo edilizio "D" che, unitamente a quello "E" (escluso dal pignoramento), affianca sul lato Ovest l'edificio originario, presenta una struttura in elevazione mista composta da pilastri in c.a. e muratura continua di blocchetti di tufo, collegata rispettivamente da travi e cordoli in c.a.; i solai di interpiano e copertura sono del tipo in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio incastrati nei cordoli perimetrali in c.a.



I restanti ampliamenti, denominati "B" e "C", rispettivamente composti da pilastri e travi in c.a. con solaio in piano del tipo in travetti prefabbricati e pignatte, e da muratura continua in elevazione con travature in ferro tubolare e copertura a falda in pannelli sandwich, hanno perso i requisiti di legittimità in quanto demoliti e ricostruiti in assenza di titolo edilizio e deposito della documentazione strutturale, in epoca successiva al rilascio della CE in sanatoria L 724-94 - n° C094-093 del 16-01-2007.

Riguardo ai materiali di finitura, sono stati utilizzati per i corpi "A" e "D", pavimenti rispettivamente di listelli in laminato plastico e piastrelle in monocottura, entrambi in condizioni deteriorate; per le superfici di calpestio degli ampliamenti "B" e "C", il cemento industriale è mediocrementemente conservato. Gli infissi esterni vetrati sono con telaio in ferro, quelli interni, di modesta entità e qualità, sono in laminato tamburato. Le superfici murarie interne, intonacate e tinteggiate, sono complessivamente in discrete condizioni. La dotazione di servizi è minima con la presenza di un unico locale igienico in mediocre condizione manutentiva. L'intradosso della copertura dell'edificio "A" presenta una controsoffittatura in discrete condizioni, composta da pannelli in fibra minerale intervallati da corpi lampada a plafoniera incassata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Il bene risulta attualmente inutilizzato e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1994		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Sciumbata	07/10/1994	56988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/10/1994	35636	23474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 12/10/1994
Reg. gen. 35436 - Reg. part. 6886
Importo: € 129.114,22
A favore di Banca di Credito cooperativo di Riano
Contro
Rogante: Notaio Domenico Sciumbata
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 13/10/1994
Reg. gen. 35637 - Reg. part. 6919
Importo: € 129.114,22
A favore di Banca di Credito cooperativo di Riano
Contro
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 18/07/2002
Reg. gen. 31217 - Reg. part. 7470
Importo: € 206.000,00
A favore di Banca di Credito cooperativo di Riano
Contro
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 27/05/2005
Reg. gen. 34284 - Reg. part. 9671
Importo: € 280.000,00
A favore di Banca di Credito cooperativo di Riano
Contro
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 16/07/2007
Reg. gen. 56442 - Reg. part. 16765
Importo: € 450.000,00
A favore di Banca di Credito cooperativo di Riano
Contro
- **Pignoramento** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/04/2012
Reg. gen. 17512 - Reg. part. 12203
Importo: € 13.568,91
A favore di Bergamaschi F.lli srl
Contr

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 07/10/1994
Reg. gen. 35636 - Reg. part. 23474
A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/02/2022 i fabbricati pignorati insistono su un lotto ricadente secondo le previsioni del di P.R.G., in parte in zona ad utilizzazione agricola E3 e in parte in zona con vegetazione ripariale E4.

Zona E3: Utilizzazione agricola

Nelle zone utilizzabili in agricoltura il suindicato piano urbanistico ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura. Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria:

- 0,03 mc/mq residenziale;
- 0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.
- altezza massima ml 7,50;
- distacchi dai confini ml 10,00;
- distacchi dalle strade ml 15,00;
- coperture a falde con manto in tegole.

Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300. Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati.

Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni:

- Esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima ml 7,50;
- Copertura a falde in manto e tegole alla romana;
- Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici.

Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure:

- 1) -----
- 2) 20.000 mq
- 3) 100.000 mq
- 4) 200.000 mq

secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano.

Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni:

- dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione;
- il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano.
- Indice di Fabbricabilità Fondiario: mc/mq 0,03 per residenziale agricola mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale
- altezza massima alla gronda ml 6,00 residenziale ml 7,50 non residenziale
- distacco dai fabbricati ml 10,00
- distacchi dalla strada ml 10,00



- schermature con essenze vegetali dei manufatti
- coperture a falde e manto in tegole.

Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo le stesse dovranno risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente.

In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio. Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di 0,025 mc/mq, altezza massima 7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio.

Per gli interventi descritti come borghetti agricoli, che superino i 4.000 mc complessivi, la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia deve comprendere una valutazione di inserimento nell'ambiente che, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni, specifichi:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni comparate di Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi ecologici;
- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le disposizioni della Legge Regionale n° 38 del 22.12.1998 e successive modifiche e integrazioni; in caso di contrasti tra le due normative dovrà essere applicata quella più restrittiva.

Zona E4: Agricola vegetazione ripariale

Ne viene prescritto il mantenimento e la salvaguardia delle speci vegetali esistenti. Nei tratti in cui questa dovesse risultare carente o abbisognevole di ripristino, le opere di manutenzione, integrazione o ripristino verrebbero a far parte integrante di Atto d'Obbligo unilaterale da sottoscrivere da parte del privato al momento del rilascio di ogni Concessione o Autorizzazione Comunale sull'area "E4".

Tale area non concorre alla cubatura ammissibile sul lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per l'immobile non risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

Il compendio pignorato si compone di alcuni volumi edilizi a destinazione artigianale realizzati in successione temporale, in assenza di titolo edilizio, su un lotto ricadente, secondo le previsioni del di P.R.G., parte in zona ad

utilizzazione agricola E3 e parte in zona con vegetazione ripariale E4.

Successivamente alla loro edificazione, sono state depositate presso il Comune di Riano le seguenti istanze e rilasciati i rispettivi titoli edilizi:

- Per il primo volume costruito, identificato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come edificio "A", è stata depositata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 e rilasciata in sanatoria la Concessione Edilizia n. 661 del 25/06/2004. Allo stato attuale, detta porzione edilizia risulta corrispondere a quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio rilasciato a meno della diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture presenti sulle tamponature.
- Per le restanti porzioni edilizie denominate nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia B", "C", "D", è stata depositata domanda di condono edilizio ai sensi della L.724/94 e rilasciata in sanatoria la Concessione Edilizia n. C094/093 del 16/01/2007. Tuttavia, si rileva che i volumi "B" e "C" ad oggi risultano privi di conformità edilizia e statica in quanto demoliti e ricostruiti in assenza di titolo edilizio e progetto strutturale depositato al Genio Civile, con difformità planimetriche e volumetriche rispetto alla concessione edilizia in sanatoria. Il corpo edilizio "D" risulta conforme al suindicato titolo edilizio a meno della diversa distribuzione degli spazi interni.

Accertate le suindicate difformità tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati agli ultimi titoli edilizi rilasciati, si segnala il procedimento da attuare per restituire la legittimità urbanistica al bene pignorato.

Ritenendo non sussistere, per mancanza dei requisiti di doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, i presupposti per il deposito di un accertamento di conformità finalizzato al rilascio di un nuovo permesso di costruire in sanatoria per i corpi "B" e "C", si prevede che gli stessi possano essere demoliti e ricostruiti in conformità alla C.E. in sanatoria n° C094-093 del 16-01-2007, previo deposito al Comune di Riano ed al Genio Civile dei progetti edilizio e strutturale. A tal fine si prevede che l'attività demolitoria venga estesa all'intero ampliamento di cui sono parte i volumi "B" e "C", con la rimozione definitiva anche delle restanti porzioni edilizie irregolari "G", "H", "L", "M" realizzate in aderenza che, malgrado estranee al pignoramento, rappresentano un ostacolo al recupero della legittimità urbanistica del bene in esame, oltreché con esso incompatibili sul profilo strutturale e funzionale. Per completare il ripristino del quadro edilizio all'ultima concessione edilizia in sanatoria si prevede inoltre che siano ristabiliti i confini mediante la realizzazione della tamponatura ove mancante e l'annessione del locale denominato deposito 3, di fatto collegato al Sub. 3.

Riguardo alla regolarizzazione delle difformità planimetriche interne rilevate all'interno dell'edificio "A" e del corpo edilizio "D", si prefigura la redazione ed il deposito di una C.I.L.A. per opere eseguite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano esistere vincoli od oneri condominiali.

I beni non sono parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c., piano PT.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 266, Sub. 2, Categoria D7

Bene composto da un edificio principale "A" e dai volumi edilizi in aderenza "B", "C", "D".

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

Accessibile dall'area residua del lotto edificato, definita al Catasto urbano come bene comune non censibile (N.C.E.U. Fg. 5 - P.lla 266, Sub. 1). Parzialmente destinata a viabilità e parcheggio, la stessa risulta collegata al tratto di Via Colle delle Rose più prossimo alla S.S. n° 3 Flaminia, da una strada che attraversa il lotto confinante (N.C.T. Fg. 5 P.lla - 235) gravato da servitù di passaggio.

Per il diritto di transito pedonale e veicolare attraverso la strada ed il piazzale antistante il bene oggetto della presente procedura esecutiva, si rende necessario costituire una servitù a carico del bene comune non censibile distinto al N.C.E.U. Fg. 5 - P.lla 266, Sub. 1.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si è scelto di adottare il procedimento sintetico - comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari.

Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone circostanti si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 750,00 €/mq.

Dal prodotto tra il Prezzo di mercato e la superficie convenzionale, scaturisce il Valore di stima:

$$\text{Vs } 750,00 \text{ €/mq} \times 463,9 \text{ mq} = 347.925,00 \text{ €}.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c. - PT N.C.E.U. Fg. 5 - P.lla 266, Sub. 1	463,9 mq	750,00 €/mq	€ 347.925,00	100,00%	€ 347.925,00
Valore di stima:					€ 347.925,00

Si ritiene che tale valore subisca uno scostamento in relazione all'indice di differenziazione globale K, derivante dal prodotto dei seguenti coefficienti correttivi, attinenti le caratteristiche del bene in esame:

A) Coefficiente di età, qualità e stato: 0,80

B) Coefficiente di merito per dotazione di parcheggio: 1,1

Dal prodotto di tali coefficienti deriva l'indice di differenziazione globale K

$$K = A \times B \text{ ovvero } K = 0,80 \times 1,1 = 0,9 \text{ (arrotondato)}$$

L'applicazione dell'indice di differenziazione globale K al Valore di stima indicato in tabella produce il Valore di stima corretto:

$$V_{sc} = € 347.925,00 \times 0,9 = € 313.132,50$$

Dal Valore di stima corretto, ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, e opportunamente scorporato dei costi previsti per l'attuazione delle opere necessarie al ripristino dell'originaria consistenza e conformità urbanistica del bene pignorato, scaturisce il Prezzo base:

$$P_b = € 313.132,50 - 10\% (V_{sc}) - X - Y$$

Dove X = € 115.000,00 è il costo complessivo stimato per la demolizione dei fabbricati abusivi, la ricostruzione dell'ampliamento "C1", la realizzazione delle murature perimetrali mancanti, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e diritti di istruttoria comunali.

Dove Y = € 10.000,00 è il costo stimato per la costituzione della servitù di passaggio e stazionamento veicolare sul lotto individuato al N.C.E.U. al Fg. 5, P.lla 266, Sub. 1, comprensiva di indennità risarcitoria a favore del proprietario del fondo servente.

$$\text{PREZZO BASE} = 281.819,25 - 115.000 - 10.000 = 156.819,25 \text{ arrotondato a } \mathbf{157.000,00 \text{ €}}$$

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 22/ 02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Musso Lucilla

- ✓ 01 - Atto di pignoramento
- ✓ 02 - Relazione notarile preliminare
- ✓ 03 - Atto di compravendita
- ✓ 04 - Visura catastale Fg 5 - Plla 266 - Sub 2
- ✓ 05 - Planimetria catastale Fg 5 - Plla 266 - Sub 2
- ✓ 06 - Visura catastale Fg 5 - Plla 266 - Sub 1
- ✓ 07 - Visura catastale Fg 5 - Plla 266
- ✓ 08 - Estratto di mappa foglio catastale n° 5
- ✓ 09 - Sovrapposizione mappa catastale su immagine satellitare
- ✓ 10 - Elaborato fotografico
- ✓ 11 - Elaborato grafico
- ✓ 12 - CE in sanatoria L 47-85 - n° 661 del 24-06-2004 - Titolo edilizio
- ✓ 13 - CE in sanatoria L 47-85 - n° 661 del 24-06-2004 - Elaborato grafico
- ✓ 14 - CE in sanatoria L 724-94 - n° C094-093 del 16-01-2007 - Elaborato grafico
- ✓ 15 - CE in sanatoria L 724-94 - n° C094-093 del 16-01-2007 - Titolo edilizio
- ✓ 16 - Quadro sinottico del bene
- ✓ 17 - Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c., piano terra.

Il compendio pignorato si compone di alcuni dei corpi edilizi in aderenza ad uso artigianale, ricadenti su un'area a destinazione agricola identificata al N.C.T. al Fig. 5 - P.lla 266.

Ubicati nel quadrante Ovest del territorio comunale di Riano, in un contesto non urbanizzato a carattere prevalentemente rurale, i beni pignorati risultano accessibili dall'area residua del lotto su cui sono stati edificati, definita al Catasto urbano come bene comune non censibile (N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 1). Parzialmente destinata a viabilità e parcheggio, la stessa risulta collegata al tratto di Via Colle delle Rose più prossimo alla S.S. n° 3 Flaminia, da una strada che attraversa il lotto confinante (N.C.T. Fig. 5 P.lla - 235) gravato da servitù di passaggio.

Realizzato in assenza di titolo edilizio, su un'area a destinazione Agricola di P.R.G., l'edificato oggetto della presente procedura esecutiva è composto da un primo fabbricato (identificato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come edificio "A") e da altri corpi edilizi successivamente costruiti in aderenza, facenti parte di un compendio edilizio più ampio, solo in parte accatastato e pignorato.

Si sottolinea che l'aggregazione di volumi edilizi susseguitasi nel tempo, tra loro collegati senza soluzione di continuità, ha cancellato a tratti il perimetro di confine del bene pignorato, oggi desumibile solo dalla planimetria depositata in Catasto.

Il compendio pignorato, identificato al N.C.E.U. Fig. 5 - P.lla 266, Sub. 2, comprende le seguenti porzioni edilizie individuate planimetricamente nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione di stima:

"A" (laboratorio artigianale al P.T.):

"B" (laboratorio artigianale al P.T.):

"C" (locali di deposito al P.T.):

"D" (locali di deposito e servizio al P.T.):

Sulla residua superficie del lotto, individuata al N.C.E.U. al Fig. 5, P.lla 266, Sub. 1 (esclusa dal pignoramento) non si rilevano ulteriori trasformazioni del terreno a meno della sistemazione a viabilità e parcheggio dell'area asfaltata antistante le testate Nord dei fabbricati "A", "E" e "F", il cui utilizzo nel passaggio e nello stazionamento veicolare dovrà essere preservato all'intero compendio immobiliare al fine di garantire l'accesso e la fruizione anche al bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 266, Sub. 2, Categoria D7 - Fig. 5, Part. 266, Sub. 1, (b.c.n.c.).

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

Destinazione urbanistica:

Zona E3: Utilizzazione agricola

Nelle zone utilizzabili in agricoltura il suindicato piano urbanistico ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura. Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria:

• 0,03 mc/mq residenziale; 0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.

• altezza massima ml 7,50; distacchi dai confini ml 10,00; distacchi dalle strade ml 15,00; coperture a falde con manto in tegole.

Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300. Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati.

Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni:

- Esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima ml 7,50;
- Copertura a falde in manto e tegole alla romana;
- Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici.

Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure:

- 1) -----
- 2) 20.000 mq
- 3) 100.000 mq
- 4) 200.000 mq

secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano.

Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni:

- dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione;
- il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano.
- Indice di Fabbricabilità Fondiario: mc/mq 0,03 per residenziale agricola mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale; altezza massima alla gronda ml 6,00 residenziale ml 7,50 non residenziale; distacco dai fabbricati ml 10,00; distacchi dalla strada ml 10,00; schermature con essenze vegetali dei manufatti; coperture a falde e manto in tegole.

Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo le stesse dovranno risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente.

In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio. Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di 0,025 mc/mq, altezza massima 7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio.

Per gli interventi descritti come borghetti agricoli, che superino i 4.000 mc complessivi, la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia deve comprendere una valutazione di inserimento nell'ambiente che, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni, specifichi:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni comparate di Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi ecologici;
- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le disposizioni della Legge Regionale n° 38 del 22.12.1998 e successive modifiche e integrazioni; in caso di contrasti tra le due normative dovrà essere applicata quella più restrittiva.

Zona E4: Agricola vegetazione ripariale

Ne viene prescritto il mantenimento e la salvaguardia delle speci vegetali esistenti. Nei tratti in cui questa dovesse risultare carente o abbisognevole di ripristino, le opere di manutenzione, integrazione o ripristino verrebbero a far parte integrante di Atto d'Obbligo unilaterale da sottoscrivere da parte del privato al momento del rilascio di ogni Concessione o Autorizzazione Comunale sull'area "E4".

Tale area non concorre alla cubatura ammissibile sul lotto.

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c., piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 266, Sub. 2, Categoria D7	Superficie	463,9 mq
Stato conservativo:	Gli immobili non risultano utilizzati e versano in stato di abbandono. Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente mediocre. Il livello qualitativo delle finiture utilizzate è coerente con l'attività artigianale. Tuttavia, la circostanza della vendita, rende necessaria la previsione di un insieme di opere da attuare al fine di restituire la conformità urbanistica all'unità pignorata che, allo stato attuale, presenta difformità planimetriche e volumetriche rispetto all'ultimo titolo edilizio in sanatoria rilasciato, oltre alla mancanza di un perimetro murario corrispondente a quello rappresentato nella planimetria catastale.		
Descrizione:	<p>Fabbricato artigianale ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c., piano terra.</p> <p>Il compendio pignorato si compone di alcuni dei corpi edilizi in aderenza ad uso artigianale, ricadenti su un'area a destinazione agricola identificata al N.C.T. al Fg. 5 - P.IIa 266.</p> <p>Ubicati nel quadrante Ovest del territorio comunale di Riano, in un contesto non urbanizzato a carattere prevalentemente rurale, i beni pignorati risultano accessibili dall'area residua del lotto su cui sono stati edificati, definita al Catasto urbano come bene comune non censibile (N.C.E.U. Fg. 5 - P.IIa 266, Sub. 1). Parzialmente destinata a viabilità e parcheggio, la stessa risulta collegata al tratto di Via Colle delle Rose più prossimo alla S.S. n° 3 Flaminia, da una strada che attraversa il lotto confinante (N.C.T. Fg. 5 P.IIa - 235) gravato da servitù di passaggio.</p> <p>Realizzato in assenza di titolo edilizio, su un'area a destinazione Agricola di P.R.G., l'edificato oggetto della presente procedura esecutiva è composto da un primo fabbricato (identificato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come edificio "A") e da altri corpi edilizi successivamente costruiti in aderenza, facenti parte di un compendio edilizio più ampio, solo in parte accatastato e pignorato.</p> <p>Si sottolinea che l'aggregazione di volumi edilizi susseguitasi nel tempo, tra loro collegati senza soluzione di continuità, ha cancellato a tratti il perimetro di confine del bene pignorato, oggi desumibile solo dalla planimetria depositata in Catasto.</p> <p>Il compendio pignorato, identificato al N.C.E.U. Fg. 5 - P.IIa 266, Sub. 2, comprende le seguenti porzioni edilizie individuate planimetricamente nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione di stima:</p> <p>"A" (laboratorio artigianale al P.T.): "B" (laboratorio artigianale al P.T.): "C" (locali di deposito al P.T.): "D" (locali di deposito e servizio al P.T.):</p> <p>Sulla residua superficie del lotto, individuata al N.C.E.U. al Fg. 5, P.IIa 266, Sub. 1 (esclusa dal pignoramento) non si rilevano ulteriori trasformazioni del terreno a meno della sistemazione a viabilità e parcheggio dell'area asfaltata antistante le testate Nord dei fabbricati "A", "E" e "F", il cui utilizzo nel passaggio e nello stazionamento veicolare dovrà essere preservato all'intero compendio immobiliare al fine di garantire l'accesso e la fruizione anche al bene pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 266, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 5, Part. 266, Sub. 1, (b.c.n.c.). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

