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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

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. 18
Lotto Unico 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

INCARICO

All'udienza del 20/05/2021, il sottoscritto 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale 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)

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato si compone di alcuni fabbricati a destinazione artigianale e dell'area agricola di pertinenza sulla quale sono stati realizzati.

Ubicati nel quadrante Ovest del territorio comunale di Riano, in un contesto non urbanizzato a carattere prevalentemente rurale, i beni risultano accessibili da una strada privata che, diramandosi da Via Colle delle Rose nel tratto più prossimo alla S.S. n° 3 Flaminia, attraversa in pendenza il lotto confinante (P.lla 235) prima di immettersi in quello oggetto di pignoramento.

Realizzato su un'area a destinazione Agricola di P.R.G., l'edificato oggetto della presente procedura esecutiva è composto da un primo volume costruito in assenza di titolo edilizio (identificato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come edificio "A"), al quale sono stati progressivamente aggiunti in aderenza su tre lati i seguenti fabbricati che risultano solo in parte accatastati:

- ad Ovest, l'ampliamento "B" sviluppato su due livelli e suddiviso nelle porzioni "B1" (adibita a locali di servizio) e "B2" (esclusa dalla presente procedura esecutiva);
- a Sud, gli ampliamenti "C1", "C2", "C3", "C4", sviluppati su un livello adibiti a laboratorio e deposito, terminanti con la tettoia "E" posta a confine del lotto;
- ad Est, l'ampliamento "D" sviluppato su due livelli adibiti ad esposizione, terminante con l'ampliamento "F" destinato a spazio di ingresso coperto.

Il compendio suindicato, ricadente nella P.lla 266, risulta tuttavia solo parzialmente identificato presso il catasto con i seguenti subalterni:
- Sub. 1, bene comune non censibile;
- Sub. 2, composto dall'aggregazione dei corpi edilizi "A", "B1", "C1", "C2";
- Sub. 3, composto dall'edificio "B2" (escluso dalla presente procedura).

Privi di riferimento catastale sono i restanti ampliamenti "C3", "C4", "D", "F", "E".

Nella residua superficie del lotto 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", "B2" e "D", collegata alla strada di accesso alla proprietà.

Da quanto descritto nell'atto di pignoramento, si apprende che rientrano tra gli immobili oggetto della presente procedura, oltre il fabbricato distinto con il Sub. 2, anche tutte le parti comuni, accessioni, pertinenze ed attinenze, all'interno delle quali, seppur non specificato, è ricompresa l'area esterna distinta con il Sub. 1 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

identificata al Catasto come bene comune non censibile, unitamente a tutti gli ampliamenti edilizi su di essa ricadenti, privi di una propria identificazione catastale. Nel caso specifico il pignoramento si intende esteso a tutti i fabbricati presenti sulla P.lla 266, inclusa la superficie residua del lotto, con la sola esclusione della porzione "B2" dotata di una identità catastale autonoma, individuata con il Sub. 3.

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 piano PT con parti comuni, accessioni, pertinenze ed attinenze, ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c.

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 lotto, distinto al N.C.T. con la P.lla 266 confina a Nord con le P.lle 7 e 29, ad Ovest con la P.lla 235, a Sud con le P.lle 230 e 236, ad Est con il fosso.
I fabbricati confinano a Nord ed Est con l'area esterna di pertinenza Sub. 1, ad Ovest con il Sub. 3, a Sud con la P.lla 236,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

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	5,20 m	T
Artigianale - Locali di servizio e deposito ("Corpo "B1")	23,0 mq	27,8 mq	1,00	27,8 mq	2,80 m	T
Artigianale - Laboratorio (Corpo "C1")	76,5 mq	83,1 mq	1,00	83,1 mq	3,85 m	T
Artigianale - Locale di deposito ("Corpo "C2")	17,0 mq	20,1 mq	1,00	20,1 mq	3,85 m	T
Viabilità e parcheggio	270,0 mq	270,0 mq	0,10	27,0 mq		
Terreno agricolo pertinenziale	2.417,0 mq	2.417,0 mq	0,02	48,3 mq		
			Totale superficie convenzionale:	**537,0 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**537,0 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** Fg. 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** Fg. 5, Part. 266 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2876
Dal **07/10/1994** al **07/10/1994**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 266, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 3.311,52 Piano T
Dal **07/10/1994** al **01/07/2021**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 266, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 3.311,52 Piano T
Dal **16/05/2007** al **01/10/2021**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 266, Sub. 1 Categoria T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

- Il terreno su insistono i beni pignorati, 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);
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 a meno di quelli indicati nella visura estratta dal N.C.T. riguardante la P.lla 266, non aggiornati all'attuale proprietà.

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	
	5	266	1		T (b.c.n.c.)						

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, nella descrizione del pignoramento, l'estensione a tutte le parti comuni, accessioni, pertinenze ed attinenze risulta generica e non richiama specificatamente il bene comune non censibile Sub. 1.

Riguardo alla corrispondenza planimetrica tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso il Catasto, si evidenziano difformità in merito all'inserimento in mappa del fabbricato, alla diversa distribuzione interna dei locali di servizio, alla consistenza e alla definizione del perimetro murario.

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. Le discordanze riscontrate riguardano il mancato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

aggiornamento al catasto sia del quadro degli intestatari della P.lla 266 del N.C.T., sia dell'indirizzo, sia della planimetria catastale del Sub. 2.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

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 per restituire la conformità urbanistica all'unità pignorata che, allo stato attuale, risulta accorpata sui lati Sud ed Est a due volumi edilizi realizzati in assenza di titolo edilizio in un'area in cui, per destinazione agricola di P.R.G., non è prevista sanatoria.
In particolare riguarderanno la demolizione dei manufatti "D", "C3", "C4","F, "la demolizione e la ricostruzione dei corpi edilizi "C1" e "C2" in conformità alla CE in sanatoria n° C094-093 del 16-01-2007, il ripristino dei confini mediante la realizzazione della tamponatura perimetrale ove mancante e l'annessione del locale denominato deposito 3, di fatto collegato al Sub. 3.

PARTI COMUNI

Le superfici scoperte ricadono nel Sub. 1 quali parti comuni a tutti i beni presenti sul lotto.
Si intendono incluse nella presente procedura in quanto pignorate unitamente al Sub. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di trasferimento del bene a rogito del Notaio Sciumbata 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 (P.lla 235) che ne consente l'accesso. Non si constatano servitù passive sul bene pignorato.

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.
Inoltre, il presupposto di dotare il bene della conformità edilizia, prevede l'attuazione delle opere di demolizione degli ampliamenti non legittimati da un titolo edilizio, con conseguente integrazione dell'involucro edilizio legittimato nei tratti mancanti.
Tuttavia l'aspetto strutturale dei fabbricati pignorati risulta preservato in relazione a quanto asserito nei certificati di idoneità statica allegati alle pratiche di condono redatte per il rilascio dei titoli edilizi in sanatoria.
Da quanto descritto nelle perizie tecniche, si apprende che la prima parte dell'edificato pignorato, composta dal fabbricato "A" è stata realizzata 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

tufacea. Le tamponature sono in pannelli prefabbricati di cemento armato. La copertura originaria in pannelli ondulati di cemento amianto, risulta ora sostituita o sovrapposta da lastre in lamiera grecata.
I successivi ampliamenti sono stati edificati con tipologie costruttive eterogenee, adottando un'ossatura puntiforme di pilastri e travi in cemento armato per le porzione "C1" e "C3" e una struttura continua di muratura in blocchi di tufo con cordoli e travi in cemento armato per i restanti corpi edilizi. I solai di copertura sono prevalentemente realizzati con travetti prefabbricati alleggeriti e pignatte in laterizio, e solo in parte con travatura in ferro tubolare e pannelli sandwich di lamiera.
Dal contenuto delle suindicate relazioni strutturali emerge che tutti fabbricati pignorati sono integri, privi di fessurazioni e staticamente idonei. Tuttavia emerge che i corpi “C1” e “C2”, sono stati demoliti e ricostruiti successivamente al rilascio della CE in sanatoria L 724-94 - n° C094-093 del 16-01-2007, in assenza di titolo edilizio e deposito della documentazione strutturale, perdendo i relativi requisiti di legittimità.

Riguardo ai materiali di finitura, sono stati utilizzati per i corpi "A" e "B1", pavimenti rispettivamente di listelli in laminato plastico e piastrelle in monocottura, entrambi in cattive condizioni; per le superfici di calpestio degli ampliamenti "C1" e "C2", il cemento industriale è mediocremente 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 sono intonacate e tinteggiate, prevalentemente in discrete condizioni. La dotazione di servizi è minima per la presenza di un unico locale igienico in mediocre condizione manutentiva. L'intradosso della copertura dell'edificio "A" presenta una controsoffittatura in discerete condizioni, composta da pannelli in fibra minerale intervallati da corpi lampada a plafoniera incassati.
Le sistemazioni esterne all'edificato sono limitate alla presenza di un piazzale asfaltato frontistante le testate dei corpi "A", "B2" e "D", adibito a viabilità e parcheggio in prossimità degli ingressi agli stabili.
La residua superficie scoperta non ha subito trasformazioni e risulta inutilizzata, presentando la condizione di terreno agricolo incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/10/1994</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Domenico Sciumbata</td><td>07/10/1994</td><td>56988</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>13/10/1994</td><td>35636</td><td>23474</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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
  Contr .
  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
  Contr
- **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
  Contr
- **Pignoramento** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 13/04/2012
  Reg. gen. 17512 - Reg. part. 12203
  Importo: € 13.568,91

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

A favore di Bergamaschi F.lli srl
Contro .

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Roma il 07/10/1994
  Reg. gen. 35636 - Reg. part. 23474
  A favore di
  Contr
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

I Fabbricati pignorati insistono su un lotto ricadente in zona ad utilizzazione agricola E3 di P.R.G..

Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo.
Le Zone Agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.
Sono altresì ammesse le attività sportive equestri, caratteristiche del territorio di Riano.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificato pignorato si compone di alcuni fabbricati a destinazione artigianale realizzati in successione temporale e in assenza di titolo edilizio su un lotto ricadente in zona ad utilizzazione agricola E3 di P.R.G..

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.

Per i corpi aggiunti in aderenza, identificati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come ampliamenti "B1", "B2" "C1", "C2", 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

Tuttavia, gli ampliamenti “C1” e "C2" risultano oggi privi di conformità edilizia e statica in quanto demoliti e ricostruiti in assenza di titolo edilizio e progetto strutturale depositato al Genio Civile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia in sanatoria rilasciata per le seguenti difformità:
- presenza di ampliamenti successivamente realizzati in assenza di titolo edilzio, per i quali non sussistono i presupposti per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria per mancanza dei requisiti di doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per i suddetti manufatti, identificati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come ampliamenti "C3", "C4", "D", "E", "F", è da prevedersi la demolizione seguita dal ripristino della tamponatura perimetrale nei tratti mancanti per gli edifici legittimati;
- demolizione e ricostruzione in assenza di titolo edilizio degli ampliamenti "C1" e "C2", per i quali non sussiste il presupposto del rilascio del permesso di costruire in sanatoria per mancanza dei requisiti di doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per questi ultimi manufatti, è da prevedersi la demolizione e la ricostruzione in conformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. C094/093 del 16/01/2007.
- variazioni planimetriche interne nella suddivisione dei locali di servizio da regolarizzare con deposito di C.I.L.A. in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di 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 cosi costituito:

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Riano (RM) - Via Colle delle Rose s.n.c., piano PT.
Il compendio pignorato si compone di alcuni fabbricati a destinazione artigianale e dell'area agricola di pertinenza sulla quale sono stati realizzati. Ubicati nel quadrante Ovest del territorio comunale di Riano, in un contesto non urbanizzato a carattere prevalentemente rurale, i beni risultano accessibili da una strada privata che, diramandosi da Via Colle delle Rose nel tratto più prossimo alla S.S. n° 3 Flaminia, attraversa in pendenza il lotto confinante (P.lla 235) prima di immettersi in quello oggetto di pignoramento.
Realizzato su un’area a destinazione Agricola di P.R.G., l'edificato oggetto della presente procedura esecutiva è composto da un primo volume costruito in assenza di titolo edilizio (identificato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia come edificio "A"), al quale sono stati progressivamente aggiunti in aderenza su tre lati i seguenti fabbricati che risultano solo in parte accatastati:
- ad Ovest, l'ampliamento "B" sviluppato su due livelli e suddiviso nelle porzioni "B1" adibita a locali di servizio e "B2" esclusa dalla presente procedura esecutiva;
- a Sud, gli ampliamenti "C1", "C2", "C3”, “C4”, sviluppati su un livello adibiti a laboratorio e deposito, terminanti con la tettoia "E" posta a confine del lotto;
- ad Est, l'ampliamento "D" sviluppato su due livelli adibiti ad esposizione, terminante con l’ampliamento "F" destinato a spazio di ingresso coperto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

Il compendio suindicato, ricadente nella P.lla 266, risulta tuttavia solo parzialmente identificato presso il catasto con i seguenti subalterni:
- Sub. 1, bene comune non censibile;
- Sub. 2, composto dall'aggregazione dei corpi edilizi "A", "B1", "C1", "C2";
- Sub. 3, composto dall'edificio "B2" (escluso dalla presente procedura).

Privi di riferimento catastale sono i restanti ampliamenti di volume "C3","C4", "D" ed "F", oltre alla tettoia "E".
Nella residua superficie del lotto 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", "B2" e "D", collegata alla strada di accesso alla proprietà.
Da quanto descritto nell'atto di pignoramento, si apprende che rientrano tra gli immobili oggetto della presente procedura, oltre il fabbricato distinto con il Sub. 2, anche tutte le parti comuni, accessioni, pertinenze ed attinenze, all'interno delle quali, seppur non specificato, è ricompresa l'area esterna distinta con il Sub. 1 e identificata al Catasto come bene comune non censibile unitamente a tutti gli ampliamenti edilizi su di essa presenti, privi di una propria identificazione catastale. Nel caso specifico il pignoramento si intende esteso a tutti i fabbricati presenti sulla P.lla 266, inclusa la superficie residua del lotto, con la sola esclusione della porzione "B2" dotata di una identità catastale autonoma individuata con il Sub. 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 266, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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:

Vs 750,00 €/mq x 537,0 mq = 402.750,00 €.

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., piano PT	537,0 mq	750,00 €/mq	€ 402.750,00	100,00%	€ 402.750,00
				Valore di stima:	€ 402.750,00

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50

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

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

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

K = A x B ovvero K = 0,80 x 1,1 = 0,9 (arrotondato)

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

Vsc = € 402.750,00 x 0,9 = 362.475,00 €

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:

Pb = 362.475,00 € - 10% (Vsc) - X

Dove X = 140.000,00 € 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.

PREZZO BASE = 326.227,50 - 130.000 = 196.227,50 arrotondato a **196.000,00 €**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 05/11/2021

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

Arch. Musso Lucilla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSSO LUCILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e05735a026bc47095e0175f21dcad50