

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giovanni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2023 del R.G.E.

promossa da



MAUI SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05254070260

Via Vittorio Alfieri n. 1

31015 - Conegliano (TV)



per il tramite della procuratrice speciale

BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.

contro



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	12



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2023 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.500,00	27



Con provvedimento del 24/02/2024 notificato a mezzo pec in data 27/02/2024, il sottoscritto geom. Di Giovanni Fabio con studio a Guidonia Montecelio (RM) in Via Agostino Depretis n. 42 cap 00012, email geodigiovanni@gmail.com, PEC fabio.digiovanni@geopec.it, Tel. 333104922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 depositava la dichiarazione telematica di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

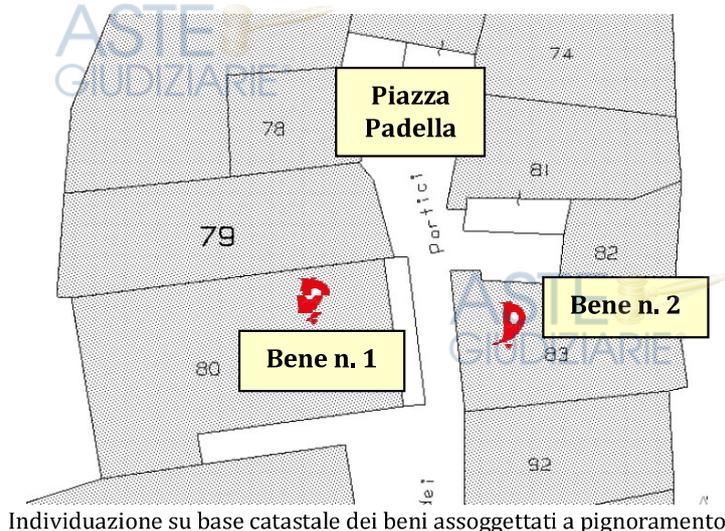
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2 (Coord. Geografiche: N 42.117245, E 12.769161)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T (Coord. Geografiche: N 42.117253, E 12.769267)

DESCRIZIONE

I beni assoggettati a pignoramento sono ubicati nel Comune di Moricone, nella Città metropolitana di Roma Capitale. Il Comune di Moricone sorge nella valle del Tevere, a nord del Comune di Palombara Sabina e a nord est di Roma, da cui dista circa 45 Km. I beni in oggetto fanno parte di edifici di più ampie dimensioni ubicati nel centro storico di Moricone, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale, entrambi di remota costruzione e costruiti con struttura portante in muratura di pietrame.

L'appartamento (bene n. 1), distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 502, è accessibile dal civico 3 di Piazza Padella, attraverso una scala esterna dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare.

La cantina (bene n. 2), distinta al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 83 sub 1, è invece accessibile dal civico 11 di Piazza Padella ed è ubicata in un fabbricato disgiunto da quello in cui ricade il bene n. 1, ma comunque nelle immediate vicinanze dello stesso, come meglio evidenziato nella sottostante immagine.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 3 di Piazza Padella, attraverso una scala esterna dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare. L'appartamento in oggetto si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) tra loro collegati mediante una scala interna. Il piano primo dell'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 23,74, di una camera da letto di superficie utile pari a mq 14,70 e di un bagno di superficie utile pari a mq 4,68. Attraverso la scala interna posizionata all'interno del soggiorno con angolo cottura, di larghezza pari a 80 cm, si raggiunge il piano superiore dell'appartamento, composto da una camera da letto di superficie utile pari a mq 16,61, un secondo bagno di superficie utile pari a mq 5,15 e un ripostiglio di superficie utile pari a mq 3,74. Tutti gli ambienti che compongono l'appartamento, ad eccezione del ripostiglio al piano secondo, sono dotati di finestra apribile verso l'esterno.

L'altezza utile del soggiorno con angolo cottura e del bagno al piano primo è pari a 2,60 m, mentre la camera da letto ubicata sullo stesso piano ha un'altezza utile pari a 2,50 m; il pavimento di quest'ultima stanza è rialzato di circa 30 cm rispetto a quello degli altri locali sullo stesso piano.

Gli ambienti al piano secondo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 1,90/2,10 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,40 m.

Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 95,20; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 68,62.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: custode giudiziario avv. Manuela Mattei.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 11 di Piazza Padella, non direttamente accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in metallo a doppia anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 19,90 mq, superficie lorda pari a 27,10 mq e altezza interna netta pari a 2,30 m. Le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da profilati in acciaio con interposizione di elementi in laterizio. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura, ad eccezione della pavimentazione interna costituita da piastrelle in grès. Il bene è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: custode giudiziario avv. Manuela Mattei.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

La piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta al sig.
per averla acquistata dai signori

(in virtù dell'atto di vendita
del 19/10/2006 rep. 67940 racc. 18087 ricevuto dal dott. Carlo Bellini, notaio in Poggio Mirteto,
registrato a Rieti il 19/10/2006 al n. 3195 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma
2 in data 25/10/2006 al n. 42368 del registro particolare e al n. 70534 del registro generale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Il bene oggetto di pignoramento confina ad est con Piazza Padella, e sud con distacco verso altro edificio distinto con la particella 91, ad ovest con altre unità immobiliari censite sulle particelle 79 e 80, a nord con altra unità immobiliare censita sulla particella 78.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento confina ad ovest con Piazza Padella, ad est con altra unità immobiliare censita sulla particella 83, a sud con altra unità immobiliare censita sulla particella 92.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (bene n. 1)	43,12 mq	56,90 mq	1,00	56,90 mq	2,60 m	1
Abitazione (bene n. 1)	25,50 mq	38,30 mq	1,00	38,30 mq	2,40 m (H media)	2
Cantina (bene n. 2)	19,90 mq	27,10 mq	0,25	6,78 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,98 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				101,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Determinazione della superficie commerciale (superficie convenzionale)

Per superficie commerciale deve intendersi la superficie ponderata delle unità edilizie, delle unità immobiliari e delle unità territoriali, per la cui determinazione sulla base della tipologia e della destinazione d'uso si considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito con i seguenti criteri:

Superfici coperte dell'unità principale

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie;
- 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali per le unità edilizie che costituiscono unità immobiliari autonome;
- 50% delle superfici delle murature portanti, nonché di quelle perimetrali e in comune con altre unità immobiliari;

Superfici scoperte

- 25% di balconi e terrazze scoperte (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 35% di balconi e terrazze, coperti e chiusi su tre lati;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di abitazioni (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 10% di giardini di ville e villini (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale) e 2% per l'eccedenza oltre detto limite;
- 35% dei posti auto scoperti annessi all'immobile e/o di pertinenza;

Superfici coperte accessorie

- 30% delle soffitte;
- 25% delle cantine;
- 35% e non oltre 60% delle soffitte o cantine collegate direttamente all'unità principale;
- 50% posti auto in garage-condominiale;
- 60% box auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2006 al 19/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 79, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 1-2
Dal 19/10/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 79, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 79, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 173,53 Piano 1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

I dati catastali del bene pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 502, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 97 mq, rendita Euro 173,53, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dalla visura catastale storica allegata alla presente perizia e da ricerche catastali direttamente eseguite dal sottoscritto, si evince quanto di seguito riportato:

- il bene pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 502, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 97 mq, rendita Euro 173,53, deriva dalla fusione dei beni precedentemente distinti al catasto fabbricati del Comune di

Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 6, 7 e 11 (fusione prot. n. RM0610903 del 28/07/2006).

I beni precedentemente distinti al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 6, 7 e 11 corrispondono a quelli acquistati dai signori

coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di vendita del 28/02/1983 rep. 7472 racc. 4927 ricevuto dal dott. Mario Misiti, notaio in Palombara Sabina, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 21/03/1983 al n. 6597 del registro particolare e al n. 7878 del registro generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1994 al 19/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Rendita € 24,79 Piano T
Dal 19/10/2006 al 17/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 mq Rendita € 24,79 Piano T
Dal 17/10/2024 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 83, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 24,79 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

I dati catastali del bene pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 83 sub 1, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale 27 mq, rendita Euro 24,79, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	79	502		A4	3	4 vani	97 mq	173,53 €	1-2		

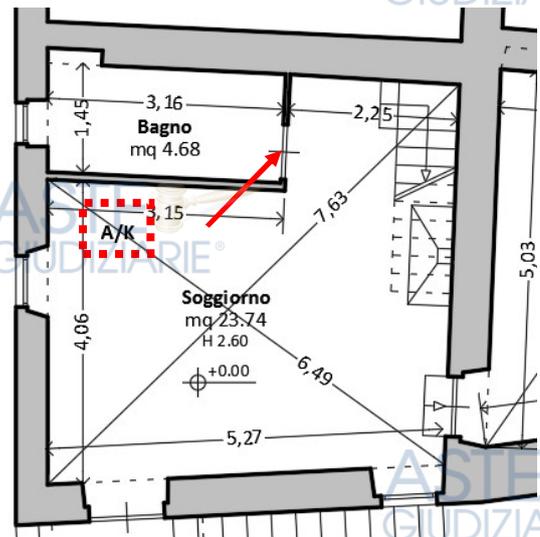
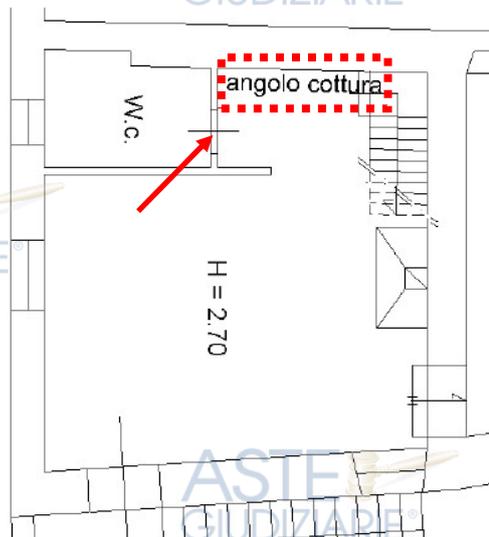
Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al bene assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Moricone (RM) in Piazza Padella n. 3 piano 1-2, distinto al catasto fabbricati al foglio 10 particella 79 sub 502, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 97 mq, rendita catastale Euro

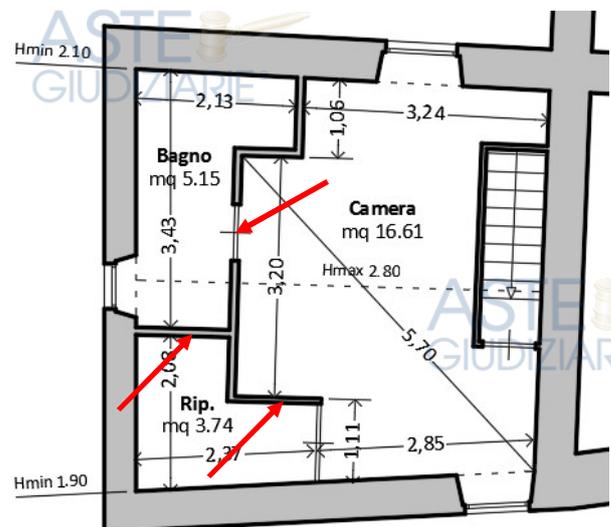
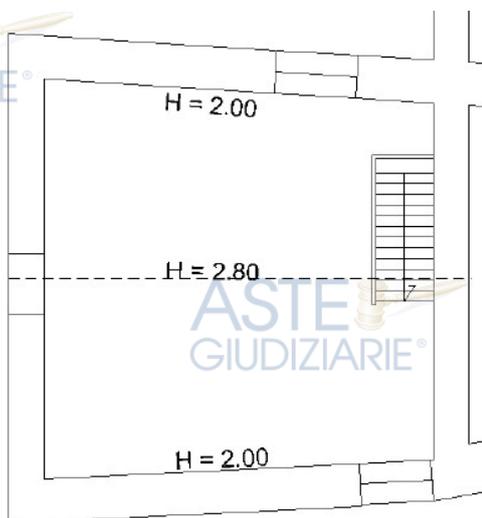
173,53, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 28/07/2006 al prot. n. RM0610903 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo eseguito in data 30/07/2024.

Le difformità riscontrate riguardano:

- la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, attuata mediante lo spostamento dell'angolo cottura e la traslazione del muro divisorio tra il bagno e il soggiorno finalizzata all'ampliamento della superficie del servizio igienico, come meglio mostrato nelle sottostanti immagini;



- la diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo, attuata mediante la realizzazione di tramezzi divisori per la delimitazione del servizio igienico e del ripostiglio, come meglio evidenziato nelle sottostanti immagini;



Si segnala inoltre il mancato aggiornamento dei dati di ubicazione: come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 30/07/2024, l'accesso al bene pignorato avviene dal civico 3 di Piazza Padella e non da Via dei Portici n. 63, come erroneamente riportato nei dati catastali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	83	1		C2	5	20 mq	27 mq	24,79 €	T	

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al bene assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Moricone (RM) in Piazza Padella n. 11 piano T, distinto al catasto fabbricati al foglio 10 particella 83 sub 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale Euro 24,79, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 21/10/2024 al prot. n. RM0593596 e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo eseguito in data 30/07/2024.

La planimetria catastale suddetta, ai fini di una corretta ed univoca individuazione del bene oggetto della espropriazione, è stata depositata dal sottoscritto mediante dichiarazione di variazione catastale per "presentazione di planimetria mancante", stante l'irreperibilità della planimetria catastale di impianto (come da comunicazione dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 30/04/2024, in riscontro a richiesta di accesso agli atti prot. 79664 del 03/04/2024).

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2****BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. Vi è congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali sui beni assoggettati a pignoramento.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2**

Nel complesso il bene assoggettato a pignoramento si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, in quanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria (revisione parti di intonaco ammalorato, revisione infissi esterni, interventi finalizzati ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, opere di finitura e pittura).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Nel complesso il bene assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, compatibile con l'uso a cui è destinato (cantina).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Il bene assoggettato a pignoramento è funzionalmente indipendente e fa parte di un fabbricato con più proprietà non costituito in condominio.

Il portone di ingresso al bene pignorato è raggiungibile attraverso una scala esterna dipartentesi da Piazza Padella, dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio distinto in catasto con la particella 83.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Il bene assoggettato a pignoramento è funzionalmente indipendente e dispone di accesso autonomo. Lo stesso fa parte di un fabbricato con più proprietà non costituito in condominio.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non si rileva altresì l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

L'unità immobiliare assoggettata a pignoramento fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da tre piani fuori terra. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura di pietrame con struttura orizzontale composta da solai in profilati in acciaio con interposizione di elementi in laterizio. La copertura dell'edificio è a tetto in legno con sovrastanti tegole. Le pareti esterne del fabbricato risultano prive di intonaco. Il portoncino di ingresso al bene pignorato, a doppia anta in legno e protetto da una pensilina anch'essa in legno con sovrastanti tegole, è raggiungibile attraverso una scala esterna dipartentesi da Piazza Padella, dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio distinto in catasto con la particella 83. Gli infissi esterni, costituiti da finestre con doppi vetri e persiane, sono in metallo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione degli ambienti è costituita da piastrelle in gres ad eccezione delle due camere da letto e del ripostiglio ubicato al piano secondo, nelle quali in sovrapposizione alla pavimentazione esistente è stato applicato un pavimento in laminato. Le pareti interne risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate; le pareti dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura risultano in parte rivestite in pietra. Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati, tuttavia non è stato possibile accertarne l'effettiva funzionalità. Nell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è presente un camino a legna in muratura.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Il bene in oggetto fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso alla porzione immobiliare assoggettata a pignoramento avviene attraverso un portone in metallo a doppia anta di larghezza pari a circa 1,30 m. Il bene è composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 19,90 mq, superficie lorda pari a

27,10 mq e altezza interna netta pari a 2,30 m. Le pareti esterne sono costituite da muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da profilati in acciaio con interposizione di elementi in laterizio. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura, ad eccezione della pavimentazione, costituita da piastrelle in grès. La porzione immobiliare è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

I beni assoggettati a pignoramento risultano liberi.

Per i beni in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024. Alla di accesso i beni assoggettati a pignoramento risultavano liberi.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 26/03/2024 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale III di Roma Ufficio Territoriale di Tivoli, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1983 al 19/10/2006		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Misiti	28/02/1983	7472	4927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	21/03/1983	7878	6597
Dal 19/10/2006 ad oggi		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Bellini	19/10/2006	67940	18087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/10/2006	70534	42368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Rieti	19/10/2006	3195	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La piena proprietà del bene pignorato è pervenuta al sig.
per averla acquistata dai signori

(coniugi in regime di comunione legale dei beni), in virtù dell'atto di vendita del 19/10/2006 rep. 67940 racc. 18087 ricevuto dal dott. Carlo Bellini, notaio in Poggio Mirteto, registrato a Rieti il 19/10/2006 al n. 3195 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25/10/2006 al n. 42368 del registro particolare e al n. 70534 del registro generale.

Ai signori

coniugi in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del bene pignorato, all'epoca distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 6, 7 e 11, indivisamente ed in ragione di 1/2 ciascuno, era pervenuta in virtù dell'atto di vendita del 28/02/1983 rep. 7472 racc. 4927 ricevuto dal dott. Mario Misiti, notaio in Palombara Sabina, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 21/03/1983 al n. 6597 del registro particolare e al n. 7878 del registro generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1994 al 19/10/2006		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Silvestroni	05/03/1994	105833	12948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	23/03/1994	10333	6956
Dal 19/10/2006 ad oggi		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Bellini	19/10/2006	67940	18087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/10/2006	70534	42368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Rieti	19/10/2006	3195	1T		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

L'area su cui insistono i beni assoggettati a pignoramento:

- secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Moricone (RM), adottato dal Comune con deliberazione di C.C. n° 57 del 19/11/1994 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n° 161 del 31/03/2006, ricade in zona A "centro storico", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 6 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Insediativo - "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto";

Tav. B "Beni Paesaggistici", individuazione del patrimonio identitario regionale ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. c) del d.Lgs. 42/04 - "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (cs_277), normata dall'art. 44 delle N.T.A.;

- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati al foglio 10 particella 79 sub 502, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 97 mq, rendita catastale Euro 173,53, ubicato nel centro storico di Moricone, è stato edificato in data antecedente al 1942, ovvero in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Quanto sopra riportato è attestato dalla presenza del fabbricato nella mappa catastale di "impianto", risalente agli anni 1930-1940, nonchè dalle informazioni catastali di primo impianto.

In data 03/04/2024 il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, una richiesta di accesso ai documenti amministrativi di natura catastale al fine di acquisire la documentazione catastale di primo impianto del bene assoggettato a pignoramento e più precisamente dei beni precedentemente distinti al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 6, 7 e 11, dalla cui fusione deriva il bene pignorato (fusione prot. n. RM0610903 del 28/07/2006 - cfr. paragrafo "cronistoria catastale"). La richiesta di accesso ai documenti amministrativi di natura catastale è stata registrata al prot. 79664 in data 03/04/2024.

In riscontro alla suddetta richiesta, in data 03/05/2024 l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio ha comunicato l'irreperibilità delle planimetrie di impianto ed ha trasmesso a mezzo pec i seguenti documenti:

- Mod. 1 "dichiarazione di unità immobiliare urbana" ai sensi dell'art. 3 del Regio decreto-legge n. 652/1939, mediante il quale con scheda registrata al n. 142 in data 26/10/1939 è stata dichiarata al catasto urbano un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Piazza Padella n. 11 (già Via dei



Portici n. 63) piano 1, che a seguito di accertamento e classamento eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma in data 11/07/1945 (Mod. 5 scheda n. 501) è stata censita al catasto fabbricati al foglio 10 particella 79 sub 6 categoria catastale A/6 classe 3 consistenza 1 vano;

- Mod. 1 "dichiarazione di unità immobiliare urbana" ai sensi dell'art. 3 del Regio decreto-legge n. 652/1939, mediante il quale con scheda registrata al n. 571 in data 30/10/1939 è stata dichiarata al catasto urbano un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Piazza Padella n. 11 (già Via dei Portici n. 63) piano 2, che a seguito di accertamento e classamento eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma in data 11/07/1945 (Mod. 5 scheda n. 452) è stata censita al catasto fabbricati al foglio 10 particella 79 sub 7 categoria catastale A/6 classe 3 consistenza 1 vano.

Con ulteriore richiesta di accesso ai documenti amministrativi di natura catastale, registrata al prot. 156553 in data 25/06/2024, il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio una copia della scheda di variazione prot. 5769 del 29/11/1973 relativa al bene precedentemente distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 11, derivante dal frazionamento dell'ex sub 9. In riscontro alla suddetta richiesta, in data 06/09/2024 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato la sospensione dei servizi di rilascio certificazioni catastali di documentazione cartacea d'archivio e successivamente, in data 31/10/2024, ha trasmesso la documentazione richiesta.

La ricostruzione della cronistoria catastale del bene assoggettato a pignoramento ha consentito al sottoscritto:

- di accertare che la consistenza attuale del bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati al foglio 10 particella 79 sub 502 deriva dalla fusione dei beni precedentemente distinti al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 6, 7 e 11 e che gli stessi corrispondono ai beni acquistati dai signori

coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di vendita del 28/02/1983 rep. 7472 racc. 4927 ricevuto dal dott. Mario Misiti, notaio in Palombara Sabina, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 21/03/1983 al n. 6597 del registro particolare e al n. 7878 del registro generale;

- che la destinazione d'uso originaria dei beni precedentemente distinti al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 79 sub 6, 7 e 11, dalla cui fusione deriva il bene assoggettato a pignoramento, era quella di abitazione e che pertanto la fusione degli stessi è avvenuta senza alcun mutamento di destinazione d'uso.

Il sottoscritto in data 07/05/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Moricone, al fine di verificare l'esistenza di eventuali permessi, denunce, segnalazioni e comunicazioni in materia edilizia in riferimento al bene assoggettato a pignoramento (richiesta acquisita al prot. 3275 del 07/05/2024).

In data 19/09/2024 il Comune di Moricone ha reso disponibile l'unico titolo abilitativo edilizio presente negli archivi comunali riferito al bene pignorato e precisamente la Concessione Edilizia n. 33 pratica edilizia 91/89 prot. 2589 rilasciata in data 28/04/1990 al sig. _____ avente ad oggetto la "ristrutturazione di un edificio per civile abitazione" sito in Via dei Portici.

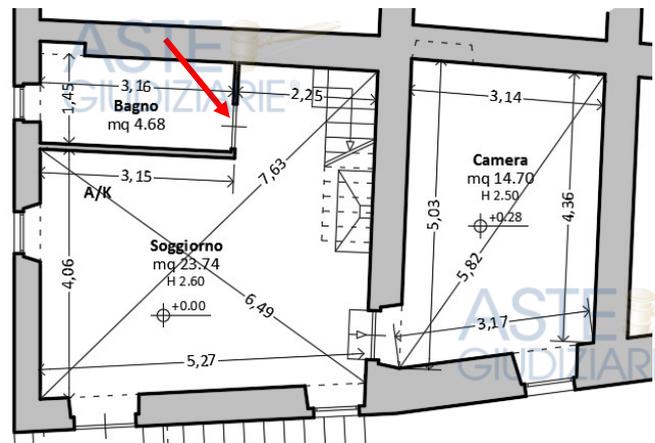
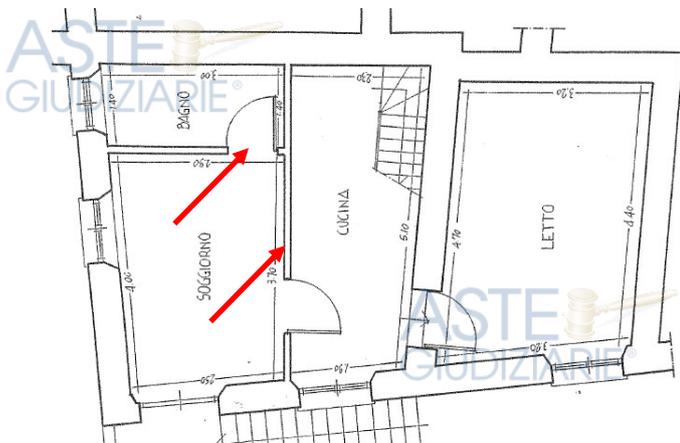


VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

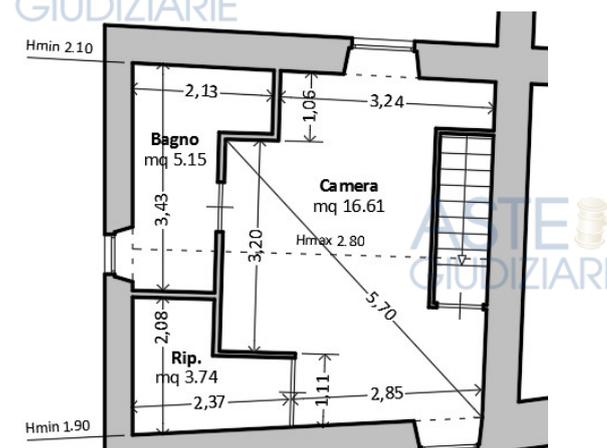
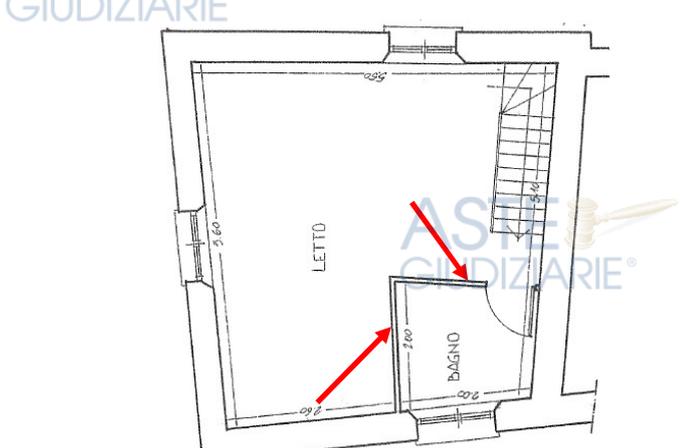
Lo stato legittimo del bene è quello che risulta dalla Concessione Edilizia n. 33 pratica edilizia 91/89 prot. 2589 rilasciata dal Comune di Moricone in data 28/04/1990, in quanto trattasi del titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera unità immobiliare.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme al progetto allegato alla Concessione Edilizia suddetta, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22/09/1989 verb. n. 81. Il confronto tra lo stato di fatto e il titolo abilitativo suddetto ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo (demolizione o mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina, al fine di creare un unico ambiente composto da soggiorno con angolo cottura e difforme ubicazione della porta del bagno);



- 2) diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo (realizzazione del bagno in diversa posizione rispetto alle previsioni di progetto e realizzazione di ripostiglio non previsto nel progetto);



- 3) realizzazione di una pensilina esterna a sbalzo con aggetto di 1,20 m circa e larghezza pari a 2,00 m, addossata alla parete del fabbricato, a protezione del portone di ingresso al piano primo, non prevista nel progetto.

Gli interventi di cui ai punti 1) e 2) rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. e sono sanabili ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

I costi per la sanatoria delle suddette opere sono stimati complessivamente in € 2.500,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 1.500,00 per spese tecniche (redazione e presentazione della pratica presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Moricone (RM), redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio) e diritti di segreteria.

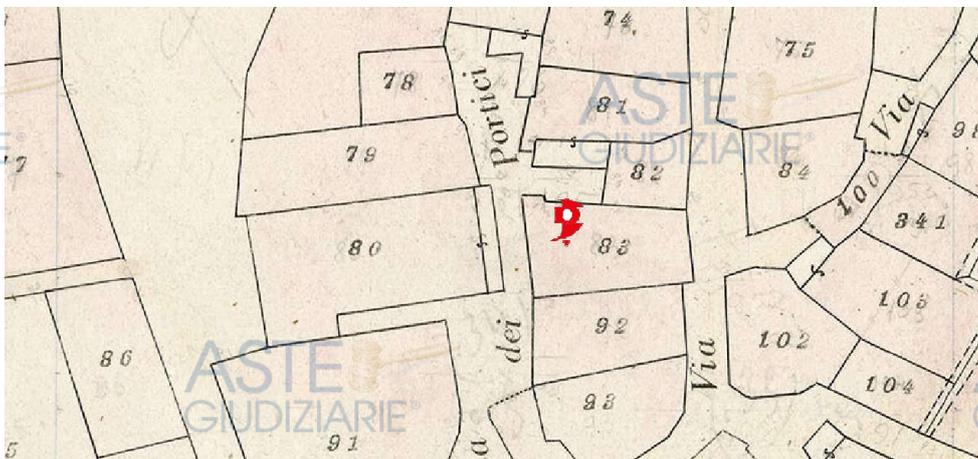
L'intervento di cui al precedente punto 3) non è sanabile in quanto trattasi di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione Lazio (aggetto di 1,20 m circa > 1,00 m – art. 8 c. 1 lett. x del Regolamento regionale 26/10/2020 n. 26).

I costi di ripristino sono stimati in € 500,00.

Dal valore di stima saranno pertanto detratti € 2.500,00 per la sanatoria degli interventi di cui ai punti 1) e 2) oltre ad € 500,00 per i lavori di ripristino degli interventi non sanabili di cui al punto 3).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene assoggettato a pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 83 sub 1, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale 27 mq, rendita Euro 24,79, ubicato nel centro storico di Moricone, è stato edificato in data antecedente al 1942, ovvero in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Quanto sopra riportato è attestato dalla presenza del fabbricato nella mappa catastale di "impianto", risalente agli anni 1930-1940, nonché dalle informazioni catastali di primo impianto.



Mappa catastale di impianto

In data 03/04/2024 il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, una richiesta di accesso ai documenti amministrativi di natura catastale al fine di acquisire la documentazione catastale di primo impianto del bene assoggettato a pignoramento (richiesta registrata al prot. 79664 in data 03/04/2024). In riscontro alla suddetta richiesta, in data 03/05/2024 l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio ha trasmesso a mezzo pec i seguenti documenti:

- Mod. 1 "dichiarazione di unità immobiliare urbana" ai sensi dell'art. 3 del Regio decreto-legge n. 652/1939, mediante il quale con scheda registrata al n. 744 in data 31/10/1939 è stata dichiarata al catasto urbano l'unità immobiliare con destinazione cantina sita in Piazza Padella n. 11 (già Via dei Portici n. 43);

- Mod. 5 "accertamento e classamento" eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con scheda n. 523 in data 11/07/1945, mediante il quale l'ufficio suddetto a seguito di sopralluogo ha censito al foglio 10 particella 83 sub 1 l'unità immobiliare sita in Piazza Padella n. 11 (già Via dei Portici n. 43), attribuendo alla stessa la categoria catastale C/2 (cantina) di classe 5 con consistenza pari a mq 20 (m 4,90 x 4,10).

La destinazione d'uso, la geometria e la consistenza del bene assoggettato a pignoramento, così come rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, **è conforme alle informazioni catastali di primo impianto** (mod. 1 "dichiarazione di unità immobiliare urbana" scheda registrata al n. 744 in data 31/10/1939 e mod. 5 "accertamento e classamento" eseguito dall'U.T.E. di Roma scheda n. 523 in data 11/07/1945) **e pertanto il bene in oggetto**, distinto al catasto fabbricati del Comune di Moricone (RM) al foglio 10 particella 83 sub 1, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale 27 mq, **è da considerarsi legittimo ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica** (art. 9bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 3, PIANO 1-2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MORICONE (RM) - PIAZZA PADELLA N. 11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni assoggettati a pignoramento. I beni fanno parte di fabbricati con più proprietà non costituiti in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 3 di Piazza Padella, attraverso una scala esterna dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare. L'appartamento in oggetto si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) tra loro collegati mediante una scala interna. Il piano primo dell'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 23,74, di una camera da letto di superficie utile pari a mq 14,70 e di un bagno di superficie utile pari a mq 4,68. Attraverso la scala interna posizionata all'interno del soggiorno con angolo cottura, di larghezza pari a 80 cm, si raggiunge il piano superiore dell'appartamento, composto da una camera da letto di superficie utile pari a mq 16,61, un secondo bagno di superficie utile pari a mq 5,15 e un ripostiglio di superficie utile pari a mq 3,74. Tutti gli ambienti che compongono l'appartamento, ad eccezione del ripostiglio al piano secondo, sono dotati di finestra apribile verso l'esterno. L'altezza utile del soggiorno con angolo cottura e del bagno al piano primo è pari a 2,60 m, mentre la camera da letto ubicata sullo stesso piano ha un'altezza utile pari a 2,50 m; il pavimento di quest'ultima stanza è rialzato di circa 30 cm rispetto a quello degli altri locali sullo stesso piano. Gli ambienti al piano secondo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 1,90/2,10 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,40 m. Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 95,20; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 68,62. Il bene non è accessibile a persone con

ridotta o impedita capacità motoria. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 79, Sub. 502, Categoria A4

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

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T

Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 11 di Piazza Padella, non direttamente accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in metallo a doppia anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 19,90 mq, superficie lorda pari a 27,10 mq e altezza interna netta pari a 2,30 m. Le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da profilati in acciaio con interposizione di elementi in laterizio. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura, ad eccezione della pavimentazione interna costituita da piastrelle in grès. Il bene è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 83, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima dei beni (lotto unico): € 72.405,80

Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) e da indagini di mercato (fonti dirette).

Fonti indirette

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2024, fissa il valore unitario delle abitazioni di tipo economico nel Comune di Moricone (RM), fascia centrale, zona centro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 600,00 (euro seicento/00) ed un massimo di € 900,00 (euro novecento/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario medio pari a 750,00 €/mq.

$$V = \text{€ } 750,00 \text{ (euro settecentocinquanta/00)} - \text{Vu1}$$

Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento istituzionale previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadrato commerciale, sia per le compravendite che per le locazioni. Le quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato, costituiscono un dato storico oggettivo e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Il listino ufficiale Il numero anno 2023 riporta un valore al metro quadro commerciale per le abitazioni - Il fascia ubicate nel Comune di Moricone (RM) pari ad **€ 700,00** (euro settecento/00) - **Vu2**.

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita degli immobili nel Comune di Moricone (RM), ha fatto emergere, per immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso, un prezzo unitario medio richiesto pari a circa **€ 920,00** (euro novecentoventi/00), come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Via dell'Orologio, Moricone (RM)	86 mq	€ 80.000,00	€/mq 930,23
2	Via del Forno n. 2, Moricone (RM)	100 mq	€ 89.000,00	€/mq 890,00
3	Via del Forno n. 25, Moricone (RM)	56 mq	€ 53.000,00	€/mq 946,43

Tabella 1 - Annunci di vendita di immobili simili a quello pignorato

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad **€ 920,00** (euro novecentoventi/00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari al 20% per considerare la differenza tra lo stato conservativo degli immobili di cui sono note le offerte di vendita (buono/ristrutturato) e lo stato conservativo del bene pignorato (mediocre), oltre ad un'ulteriore sconto dell'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore (fonte: listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma II numero anno 2023).

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 920,00 - 20 \% = € 736,00 \text{ (euro settecentotrentasei/00)}$$

$$V = € 736,00 - 8,5 \% = € 673,44 \text{ (euro seicentotrentatatre/44)} - \mathbf{Vu3}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1, il valore unitario desunto dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (fonti indirette) - Vu2 e il valore ricavato dai prezzi unitari medi richiesti per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) - Vu3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra riportato, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$Vum = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$Vum = (\text{€ } 750,00 + \text{€ } 700,00 + \text{€ } 673,44) / 3 = \text{€ } 707,81$$

approssimabile a **€ 710,00** (euro settecentodieci/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2	101,98 mq	710,00 €/mq	€ 72.405,80	100,00%	€ 72.405,80
Bene N° 2 - Cantina Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T					
Valore di stima:					€ 72.405,80

Valore di stima: € 72.405,80 (euro settantaduemilaquattrocentocinque/80)

Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- i costi da sostenere per la sanatoria delle opere che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, stimabili complessivamente in € 2.500,00 (cfr. paragrafo "regolarità edilizia");
- i costi da sostenere per i lavori di ripristino degli interventi non sanabili, stimabili complessivamente in € 500,00 (cfr. paragrafo "regolarità edilizia");

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per la sanatoria delle opere che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni	2.500,00	€
Costi da sostenere per i lavori di ripristino degli interventi non sanabili	500,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	69.405,80	€



Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	10,00	%
Valore finale di stima	62.465,22	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 62.500,00 (euro sessantaduemilacinquecento/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.

Guidonia Montecelio, li data di deposito

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Giovanni Fabio

- ✓ Allegato 1 - verbali di sopralluogo;
- ✓ Allegato 2 - rilievo dello stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 3 - documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 4 - documentazione catastale;
- ✓ Allegato 5 - documentazione catastale di impianto;
- ✓ Allegato 6 - pratiche catastali (docfa prot. RM0593596 del 21/10/2024 per "presentazione planimetria mancante" bene n. 2);
- ✓ Allegato 7 - ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 8 - copia titoli abilitativi;
- ✓ Allegato 9 - titoli di proprietà;
- ✓ Allegato 10 - comunicazione inesistenza contratti di locazione;
- ✓ Allegato 11 - quotazioni OMI, annunci di vendita di beni simili, listino ufficiale BIR;
- ✓ Allegato 12 - certificati anagrafici;
- ✓ Allegato 13 - ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

LOTTO UNICO**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2

Il bene pignorato è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 3 di Piazza Padella, attraverso una scala esterna dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare. L'appartamento in oggetto si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) tra loro collegati mediante una scala interna. Il piano primo dell'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 23,74, di una camera da letto di superficie utile pari a mq 14,70 e di un bagno di superficie utile pari a mq 4,68. Attraverso la scala interna posizionata all'interno del soggiorno con angolo cottura, di larghezza pari a 80 cm, si raggiunge il piano superiore dell'appartamento, composto da una camera da letto di superficie utile pari a mq 16,61, un secondo bagno di superficie utile pari a mq 5,15 e un ripostiglio di superficie utile pari a mq 3,74. Tutti gli ambienti che compongono l'appartamento, ad eccezione del ripostiglio al piano secondo, sono dotati di finestra apribile verso l'esterno. L'altezza utile del soggiorno con angolo cottura e del bagno al piano primo è pari a 2,60 m, mentre la camera da letto ubicata sullo stesso piano ha un'altezza utile pari a 2,50 m; il pavimento di quest'ultima stanza è rialzato di circa 30 cm rispetto a quello degli altri locali sullo stesso piano. Gli ambienti al piano secondo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 1,90/2,10 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,40 m. Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 95,20; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 68,62. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 79, Sub. 502, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica:

L'area su cui insistono i beni assoggettati a pignoramento:

- secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Moricone (RM), adottato dal Comune con deliberazione di C.C. n° 57 del 19/11/1994 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n° 161 del 31/03/2006, ricade in zona A "centro storico", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 6 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Insediativo - "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto";

Tav. B "Beni Paesaggistici", individuazione del patrimonio identitario regionale ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. c) del d.Lgs. 42/04 - "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (cs_277), normata dall'art. 44 delle N.T.A.;

- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T

Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 11 di Piazza Padella, non direttamente accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in metallo a doppia anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 19,90 mq, superficie lorda pari a 27,10 mq e altezza interna netta pari a 2,30 m. Le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da profilati in acciaio con interposizione di elementi in laterizio. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura, ad eccezione della pavimentazione interna costituita da piastrelle in grès. Il bene è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 83, Sub. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica:

L'area su cui insistono i beni assoggettati a pignoramento:

- secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Moricone (RM), adottato dal Comune con deliberazione di C.C. n° 57 del 19/11/1994 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n° 161 del 31/03/2006, ricade in zona A "centro storico", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 6 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", Sistema del Paesaggio Insediativo - "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto";

Tav. B "Beni Paesaggistici", individuazione del patrimonio identitario regionale ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. c) del d.Lgs. 42/04 - "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (cs_277), normata dall'art. 44 delle N.T.A.;

- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

Prezzo base d'asta: € 62.500,00 (euro sessantaduecinquecento/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moricone (RM) - Piazza Padella n. 3, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 79, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	95,20 mq (convenzionale) 68,62 mq (netta)
Stato conservativo:	Nel complesso il bene assoggettato a pignoramento si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, in quanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria (revisione parti di intonaco ammalorato, revisione infissi esterni, interventi finalizzati ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, opere di finitura e pittura).		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 3 di Piazza Padella, attraverso una scala esterna dalla quale ha accesso anche un'altra unità immobiliare. L'appartamento in oggetto si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) tra loro collegati mediante una scala interna. Il piano primo dell'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 23,74, di una camera da letto di superficie utile pari a mq 14,70 e di un bagno di superficie utile pari a mq 4,68. Attraverso la scala interna posizionata all'interno del soggiorno con angolo cottura, di larghezza pari a 80 cm, si raggiunge il piano superiore dell'appartamento, composto da una camera da letto di superficie utile pari a mq 16,61, un secondo bagno di superficie utile pari a mq 5,15 e un ripostiglio di superficie utile pari a mq 3,74. Tutti gli ambienti che compongono l'appartamento, ad eccezione del ripostiglio al piano secondo, sono dotati di finestra apribile verso l'esterno. L'altezza utile del soggiorno con angolo cottura e del bagno al piano primo è pari a 2,60 m, mentre la camera da letto ubicata sullo stesso piano ha un'altezza utile pari a 2,50 m; il pavimento di quest'ultima stanza è rialzato di circa 30 cm rispetto a quello degli altri locali sullo stesso piano. Gli ambienti al piano secondo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 1,90/2,10 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,40 m. Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 95,20; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 68,62. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024. Alla di accesso il bene assoggettato a pignoramento risultava libero. Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 26/03/2024 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale III di Roma Ufficio Territoriale di Tivoli, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		



Bene N° 2 - Cantina

Ubicazione:	Moricone (RM) - Piazza Padella n. 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 83, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	6,78 mq (convenzionale) 19,90 mq (netta)
Stato conservativo:	Nel complesso il bene assoggettato a pignoramento si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, compatibile con l'uso a cui è destinato (cantina).		
Descrizione:	Il bene assoggettato a pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Moricone e fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene dal civico 11 di Piazza Padella, non direttamente accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in metallo a doppia anta introduce all'interno del locale cantina, composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare di superficie utile pari a 19,90 mq, superficie lorda pari a 27,10 mq e altezza interna netta pari a 2,30 m. Le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in muratura di pietrame di spessore pari a circa 55 cm, il solaio superiore è costituito da profilati in acciaio con interposizione di elementi in laterizio. Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura, ad eccezione della pavimentazione interna costituita da piastrelle in grès. Il bene è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024. Alla di accesso il bene assoggettato a pignoramento risultava libero. Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 26/03/2024 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale III di Roma Ufficio Territoriale di Tivoli, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

28 di 28

