

GIUDICE: Dott. Marco Piovano
CUSTODE: Avv. Maria Spagnoli

PROCEDURA n. 223/2023 R.G.E.I.

FINO 2 SECURISATION SRL / 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Dott. Arch. Sara Degli Effetti Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il nr. 18.691

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Tivoli (RM) al nr. 112

Studio: Via F. Bulgarini 8 Tivoli - Tel/Fax: 06/99344779 - 06/99334579

E- mail: sara.deglieffetti@gmail.com PEC- mail: s.deglieffetti@pec.archrm.it

| | |
|--|----|
| INCARICO..... | 3 |
| SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA | 3 |
| COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE | 3 |
| INDIVIDUAZIONE DEI BENI..... | 4 |
| DATI CATASTALI | 4 |
| TITOLARITA' e PROVENIENZE VENTENNALI | 7 |
| FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 1 | 9 |
| Iscrizioni | 9 |
| Trascrizioni | 9 |
| FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 2..... | 10 |
| Iscrizioni | 10 |
| Trascrizioni | 10 |
| FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 3..... | 11 |
| Iscrizioni | 11 |
| Trascrizioni | 11 |
| FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 4..... | 12 |
| Iscrizioni | 12 |
| Trascrizioni | 12 |
| FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 5..... | 13 |
| Iscrizioni | 13 |
| Trascrizioni | 14 |
| FORMALITA' Fg 17 p.lla 169 | 14 |
| Iscrizioni | 14 |
| Trascrizioni | 15 |
| VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI | 15 |
| VINCOLI | 17 |
| STATO DI OCCUPAZIONE..... | 17 |
| STATO DI CONSERVAZIONE..... | 18 |
| ONERI CONDOMINIALI..... | 18 |
| DESCRIZIONE..... | 18 |
| SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | 19 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI | 19 |
| CONFINI..... | 19 |
| CONSISTENZA..... | 19 |
| REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE | 21 |
| ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO | 22 |
| STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI..... | 22 |
| ALLEGATI..... | 24 |

Con disposizione emessa in data 07/01/2024, il Giudice per l'Esecuzione Dott. Marco Piovano nominava la sottoscritta Arch. Sara Degli Effetti, con studio Via Bulgarini, 8, 00012 Tivoli, email sara.deglieffetti@gmail.com PEC mail s.deglieffetti@pec.archrm.it TEL 06.993.44.779 FAX 06.993.34.579, Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 11/01/2024 prestava giuramento di rito, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nell'incarico ricevuto;

SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 09/01/2024 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, la planimetria degli immobili oggetto di perizia, meglio identificati con Foglio 17, Particella 170, Sub 3 e Foglio 17, Particella 170, Sub 4 e l'elaborato planimetrico degli altri cespiti in corso di costruzione;
- In data 28/03/2024 la scrivente ha ottenuto dall'Area Tecnica del Comune di Moricone i titoli autorizzativi relativi agli immobili oggetto di procedura;
- In data 25/01/2024 la scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Moricone il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 28/03/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv Massimo Santini (ora Avv Maria Spagnoli), presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili stessi;
- In data 08/07/2024 la scrivente ha richiesto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica sulla particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;

A seguito degli accessi agli atti effettuati si è proceduto a

- Controllare la completezza della documentazione;
- Acquisire titolo di provenienza;
- Acquisire Certificati Anagrafici;
- Verificare la situazione proprietaria;
- Verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato risulta essere titolare e le eventuali difformità sia a livello catastale che a livello urbanistico.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione risulta completa.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

1. Bene 1_ Immobile in corso di costruzione posto al piano T distinto con sub 1;

Indirizzo: LOCALITA' MARTINI SNC Piano T - Comune di MORICONE;
 Tipo Catasto: Urbano
 Classe/Tipologia: (F3) Fabbricati in corso di costruzione

2. Bene 2_ Immobile in corso di costruzione posto al piano T distinto con sub 2;

Indirizzo: LOCALITA' MARTINI SNC Piano T - Comune di MORICONE;
 Tipo Catasto: Urbano
 Classe/Tipologia: (F3) Fabbricati in corso di costruzione

3. Bene 3_ Abitazione posta al piano 1 distinta con sub 3;

Indirizzo: LOCALITA' MARTINI SNC Piano 1 - Comune di MORICONE;
 Tipo Catasto: Urbano
 Classe/Tipologia: (A4) Abitazioni di tipo popolare

4. Bene 4_ Abitazione posta al piano 1 distinta con sub 4;

Indirizzo: LOCALITA' MARTINI SNC Piano 1 - Comune di MORICONE;
 Tipo Catasto: Urbano
 Classe/Tipologia: (A4) Abitazioni di tipo popolare

5. Bene 5_ Immobile in corso di costruzione posto al piano S1 distinto con sub 5;

Indirizzo: LOCALITA' MARTINI SNC Piano S1 - Comune di MORICONE;
 Tipo Catasto: Urbano
 Classe/Tipologia: (F3) Fabbricati in corso di costruzione

6. Bene 6_ Terreno distinto con p.lla 169;

Indirizzo: LOCALITA' MARTINI SNC Piano T - Comune di MORICONE;
 Tipo Catasto: Terreni
 Classe/Tipologia: Seminativo arboreo - Classe 3

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli del bene oggetto di pignoramento

Bene 1

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 17 | 170 | 1 | F/3 | | | | |

Bene 2

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 17 | 170 | 2 | F/3 | | | | |

Bene 3

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---|-------------|
| 17 | 170 | 3 | A/4 | 4 | 3 vani | Totale: 76 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 75 m ² | Euro 151,84 |

Bene 4

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---|-------------|
| 17 | 170 | 4 | A/4 | 4 | 3 vani | Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 74 m ² | Euro 151,84 |

Bene 5

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|
| 17 | 170 | 5 | F/3 | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F730 - Foglio 17 - Particella 170

Bene 6

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità | Classe | Superficie(m ²) | Reddito | |
|--------|------------|-----|------|-------------|--------|-----------------------------|------------|------------|
| | | | | | | ha are ca | Dominicale | Agrario |
| 17 | 169 | | - | SEMIN ARBOR | 3 | 99 73 | Euro 33,48 | Euro 18,03 |

| CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 1 | | |
|--------------------------------------|-------------------|---|
| Periodo | Proprietà attuale | Dati Catastali |
| dal 24/10/2008 | | Catasto Fabbricati Foglio 17, P.lla 170, Sub 1, Zc. 0 Classe NN Consistenza NN Rendita NN Piano T Categoria F/3 |

| CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 2 | | |
|--------------------------------------|-------------------|---|
| Periodo | Proprietà attuale | Dati Catastali |
| dal 24/10/2008 | | Catasto Fabbricati Foglio 17, P.lla 170, Sub 2, Zc. 0 Classe NN Consistenza NN Rendita NN Piano T Categoria F/3 |

| CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 3 | | |
|--------------------------------------|-------------------|--|
| Periodo | Proprietà attuale | Dati Catastali |
| dal 24/10/2008 | | Catasto Fabbricati Foglio 17, P.lla 170, Sub 3, Zc. 0 Classe 4 Consistenza 3 Vani Superficie Catastale 76 mq Rendita 151,84 € Piano 1 Categoria A/4 |

| CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 4 | | |
|--------------------------------------|-------------------|--|
| Periodo | Proprietà attuale | Dati Catastali |
| dal 24/10/2008 | | Catasto Fabbricati Foglio 17, P.lla 170, Sub 4, Zc. 0 Classe 4 Consistenza 3 Vani Superficie Catastale 75 mq Rendita 151,84 € Piano 1 Categoria A/4 |

| CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 5 | | |
|--------------------------------------|-------------------|--|
| Periodo | Proprietà attuale | Dati Catastali |
| dal 24/10/2008 | | Catasto Fabbricati Foglio 17, P.lla 170, Sub 5, Zc. 0 Classe NN Consistenza NN Rendita NN Piano S1 Categoria F/3 |

Le attuali particelle, su cui sorgono fabbricato costituente il compendio pignorato distinti al CT al Fg 17 p.lla 169/170 derivano dalle particelle 135/139 in forza di frazionamento n. 13.487 del 06/05/1978 e nr 25.217 DEL 03/08/1978;

La particella 135 deriva dalla particella 52 in forza di frazionamento 27/80;

La particella 139 deriva dalla particella 134 in forza di frazionamento 27/80;

TITOLARITA' e PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti intestatari:

| | | |
|---|---|----------------|
| 1 | 1 | Proprieta' 1/1 |
|---|---|----------------|

Il compendio pignorato risulta pervenuto all'esecutato con Atto a rogito del Notaio Valeria Rosati in data 26/10/2016, Repertorio 21.351 Raccolta 8.423;

Si attesta la conformità dei dati notarili e catastali con quella dei beni oggetto di pignoramento;

Alla sig.ra _____ il compendio pignorato era pervenuto per trasferimento della quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dal Sig. _____ Atto a rogito del Notaio Valeria Rosati in data 26/11/2015, Repertorio 21.098 Raccolta 8.242;

Ai Sig.ri _____ la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà del compendio pignorato era pervenuto per Divisione Giudiziale con sentenza del Tribunale di Roma n. 19.382/2012 trascritta il 01/07/2015;

Ai coniugi _____ per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, gli immobili originari (terreno e fabbricato rurale) erano pervenuti con Atto a rogito del Notaio Nino Filippo Corrado in data 02/10/1980, Repertorio 2.490 Raccolta 660.

Il terreno su cui insistono gli immobili pignorati e l'originario fabbricato rurale, erano pervenuti ai sig.ri _____ per Successione n. _____

del Sig. _____ trascritta a formalità 5639;

La scrivente ha esteso le ricerche oltre l'anno 1980 consultando i Registri delle Trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Da tale ricerca ne è emerso che non esistono atti di affrancazione né a nome di _____

Precedentemente gli immobili erano pervenuti : _____ per Atto di Divisione a rogito del Notaio Braccini di Palombara Rep. 9.096 del 31/05/1898;

PROVENIENZE VENTENNALI FG. 17 P.LLA 170 SUB 1,2,3,4,5,169

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|--|------------|------------|----------|
| | | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO | | | |
| dal 26/10/2016 | | Rogante | Data | Repertorio | Raccolta |
| | | Valeria Rosati | 26/10/2016 | 21.351 | 8.423 |
| | | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO | | | |
| dal 26/11/2015 al 26/10/2016 | | Rogante | Data | Repertorio | Raccolta |
| | | Valeria Rosati | 26/11/2015 | 21.098 | 8.242 |
| | | SENTENZA PER DIVISIONE | | | |
| dal 30/11/2012 al 26/11/2015 | | Rogante | Data | Repertorio | Sentenza |
| | | Tribunale Civile di Roma | 30/11/2012 | 19.382 | 23.601 |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| Dal 02/10/1980 al 26/11/2015 | | Rogante | Data | Repertorio | Raccolta |
| | | Filippo Corrado | 02/10/1980 | 2.490 | 660 |



- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 19494 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 68130/2011 del 10/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602
- ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 47581 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17797 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 25946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4091/2015 del 27/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 25947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10345/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 68601 del 09/12/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 18710 Registro Generale 25945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 19382/2012 del 30/11/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 34861 Registro Generale 49083 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21098/8242 del 26/11/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 34381 Registro Generale 50331 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21351/8423 del 26/10/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 525 del 18/01/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)
- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 11445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1941 del 04/02/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27663 del 11/07/2023

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 27663 Registro Generale 39145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23407 del 2023

FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 2

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 19494 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 68130/2011 del 10/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602

- ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 47581 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17797 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 25946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4091/2015 del 27/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 25947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10345/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 68601 del 09/12/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 18710 Registro Generale 25945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 19382/2012 del 30/11/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 34861 Registro Generale 49083 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21098/8242 del 26/11/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 34381 Registro Generale 50331 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21351/8423 del 26/10/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 525 del 18/01/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 11445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1941 del 04/02/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27663 del 11/07/2023

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 27663 Registro Generale 39145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23407 del 2023

FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 3

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 19494 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 68130/2011 del 10/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602

- ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 47581 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17797 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 25946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4091/2015 del 27/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 25947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10345/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 68601 del 09/12/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 18710 Registro Generale 25945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 19382/2012 del 30/11/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 34861 Registro Generale 49083 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21098/8242 del 26/11/2015



ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 34381 Registro Generale 50331 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21351/8423 del 26/10/2016

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 525 del 18/01/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 11445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1941 del 04/02/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27663 del 11/07/2023

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 27663 Registro Generale 39145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23407 del 2023

FORMALITA' Fg 17 p.la 170 sub 4

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 19494 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 68130/2011 del 10/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602

- ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 47581 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17797 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 25946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4091/2015 del 27/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 25947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10345/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 68601 del 09/12/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 18710 Registro Generale 25945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 19382/2012 del 30/11/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 34861 Registro Generale 49083 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21098/8242 del 26/11/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 34381 Registro Generale 50331 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21351/8423 del 26/10/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 525 del 18/01/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)
- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 11445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1941 del 04/02/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 27663 del 11/07/2023
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 27663 Registro Generale 39145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23407 del 2023

FORMALITA' Fg 17 p.lla 170 sub 5***Iscrizioni***

- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 19494 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 68130/2011 del 10/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602
- ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 47581 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17797 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 25946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4091/2015 del 27/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 25947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10345/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 68601 del 09/12/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 18710 Registro Generale 25945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 19382/2012 del 30/11/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 34861 Registro Generale 49083 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21098/8242 del 26/11/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 34381 Registro Generale 50331 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21351/8423 del 26/10/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 525 del 18/01/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)
- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 11445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1941 del 04/02/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 14/06/2023 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 27663 del 11/07/2023
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 27663 Registro Generale 39145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23407 del 2023

FORMALITA' Fg 17 p.IIa 169

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 19494 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 68130/2011 del 10/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602



- ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 47581 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17797 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4198 Registro Generale 25946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4091/2015 del 27/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 25947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10345/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 68601 del 09/12/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 18710 Registro Generale 25945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 19382/2012 del 30/11/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 34861 Registro Generale 49083 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21098/8242 del 26/11/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- TRASCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 34381 Registro Generale 50331 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 21351/8423 del 26/10/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 525 del 18/01/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)
- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 11445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1941 del 04/02/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 27663 Registro Generale 39145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI Repertorio 2181 del 31/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 23407 del 2023

VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI

Gli immobili in oggetto ricadono in Zona E2 "ZONA AGRICOLA BOSCHIVA E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE";

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali, ne è emerso che la costruzione dell'originario fabbricato rurale (part 53) di seguito demolito, da cui derivano le unità immobiliari di cui fanno parte gli immobili costituenti il compendio pignorato, è stato realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1967. Già era presente nella mappa di Impianto risalente agli anni 1931/1932.

Successivamente a tale data, per la costruzione di un fabbricato ad uso promiscuo, fu rilasciata dal sindaco del comune di Moricone la Concessione Edilizia n. 37 in data 09/10/1982.

Di seguito fu rilasciata la Concessione Edilizia in variante n. 26 del 14/04/1990;

Le porzioni di fabbricato al piano terra ed al piano seminterrato, risultano a tutt'oggi in corso di costruzione;

Si fa presente che alla data del sopralluogo, sul terreno oggetto di pignoramento, insistevano due piccoli fabbricati adibiti a ricovero attrezzi, di modeste dimensioni (uno in blocchetti di tufo di circa 4,10x3,30mt e l'altro in legno su base di calcestruzzo di dimensioni 4,10x4,10mt);

Agli atti del comune non sono state rinvenute Certificazioni Impianti, Certificato di Agibilità, Comunicazione di fine Lavori né tantomeno autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura;

Le unità immobiliari a carattere residenziale di cui ai subb 3,4 dispongono di Attestato di Prestazione Energetica con validità fino al 14/11/2024 e classificate in classe energetica G;

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici dell'università Agraria del Comune di Moricone ne è emerso che alla data del 01/08/2024 (Cfr documento allegato) non esistono atti di Affrancazione né di Alienazione relativamente alle particelle 169/170/135/139/52/53 (Cfr documentazione allegata);

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dei progetti autorizzati, sono state rilevate alcune difformità che possono essere identificate come segue:

1. Bene 1_ Immobile in corso di costruzione posto al piano T distinto con sub 1;
 - *Cambio destinazione d'Uso (utilizzato come abitazione principale dalla sig.ra)*;
 - *Variazione di Prospetto (mancata realizzazione di un vano finestra nello spogliatoio e mancata realizzazione di un vano porta adiacente il portico)*;
 - *Diversa distribuzione Spazi interni (eliminazione di parete divisoria tra i due originari magazzini e realizzazione di un ambiente unico)*;
2. Bene 2_ Immobile in corso di costruzione posto al piano T distinto con sub 2;
 - *Variazione di Prospetto (mancata realizzazione di un vano finestra nello spogliatoio e mancata realizzazione di un vano porta adiacente il portico)*;
 - *Diversa distribuzione Spazi interni (eliminazione di parete divisoria tra i due originari magazzini e realizzazione di un ambiente unico)*;
3. Bene 3_ Abitazione posta al piano 1 distinto con sub 3;
 - *Variazione di Prospetto (collocazione di un vano finestra differente da quanto autorizzato con CE 26/90)*
 - *Differente altezza*

4. Bene 4_ Abitazione posta al piano 1 distinto con sub 4;
- *Variazione di Prospetto (collocazione di un vano finestra differente da quanto autorizzato con CE 26/90)*
 - *Differente altezza*
5. Bene 5_ Immobile in corso di costruzione posto al piano S1 distinto con sub 5;
- *Diversa distribuzione Spazi interni (realizzazione un ulteriore vano cantina all'interno del locale magazzino)*
 - *Ampliamento rispetto a quanto autorizzato con CE 26/90)*
 - *Presenza di un vano aperto destinato a locale deposito non presente nella CE 26/90;*
 - *Variazione di prospetto;*
6. Bene 6_ Terreno distinto con p.lla 169;
- *Presenza di due ricoveri attrezzi non assentiti (uno in blocchetti di tufo di circa 4,10x3,30mt e l'altro in legno su base di calcestruzzo di dimensioni 4,10x4,10mt);*
 - *Presenza di una cisterna di raccolta delle acque piovane interrata a ridosso del fabbricato;*

Gli Immobili di cui alla presente stima risultano gravati uso civico e sono soggetti ai seguenti vincoli:

-Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 art 1);

-Sismico 2;

-Fascia di rispetto stradale per i terreni confinanti con strade pubbliche;

Come da ricognizione della Tav 21/B del PTP risultano gravate da vincolo paesaggistico come d seguito indicato:

- individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art 134 co 1 lett. a D.Lvo 42/04 – art 136 D.Lvo 42/04”cd 058_001” lett c/d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Ricognizione delle aree tutelate per legge art 134 co1 lett. b e art 142 co. 1 D.Lvo 42/04 “f058_001” – f) parchi e riserve naturali;
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art 134 co 1, lett. c D. Lvo 42/04 “tc_001”- 5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di mt150 ciascuno;

-I terreni di cui alla presente stima sono derivati dalla originaria particella 52 la quale appartiene al Demanio Civico dell’Università Agraria di Moricone;

STATO DI OCCUPAZIONE

L’immobile distinto al CF al Fg 17 p.lla 170 sub 1, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato da:

1.

L'immobile distinto al CF al Fg 17 p.la 170 sub 4, alla data del sopralluogo, risulta essere occupato da:

- 1.
- 2.
- 3.

I restanti immobili sono nella disponibilità dell'esecutato e della famiglia;
Si fa presente che solo i sig.ri risultano residenti;

STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data del sopralluogo gli Immobili risultavano essere in linea generale in pessimo stato conservativo relativamente all'intero fabbricato sia internamente che esternamente per via delle numerose infiltrazioni, distacco di intonaci, riscontrate in sede di sopralluogo, dovute alla mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria non effettuata;

ONERI CONDOMINIALI

Dalle risultanze emerge che non esiste un regolamento di condominio trascritto per gli immobili oggetto di stima;

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato bifamiliare articolato su tre livelli non collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra si trovano due ampi locali con 1 wc ed 1 portico ciascuno, di cui uno utilizzato come abitazione; al piano primo si trovano le due unità residenziali costituite da un unico locale con wc, angolo cottura e balcone a livello dalla quale si accede ciascuno da scala indipendente posta al piano terra;

Al piano seminterrato si trova un locale cantina allo stato grezzo ed un altro locale, sempre allo stato grezzo adibito a magazzino nella disponibilità dell'esecutato;

Gli immobili non hanno a disposizione tutti i servizi primari in quanto collocati in zona periferica del Comune di MORICONE in località Pedicate a confine con il Comune di Palombara Sabina;

Si accede al fabbricato attraverso la strada vicinale dei Martini;

Sul terreno oggetto di pignoramento insistono

- una cisterna di raccolta dell'acqua piovana interrata;
- un serbatoio interrato contenente gasolio;
- una fossa biologica per lo smaltimento delle acque reflue;

Il riscaldamento delle unità immobiliari residenziali avviene per mezzo di una caldaia a gasolio mentre nell'unità individuata con sub 1 il riscaldamento avviene per mezzo di una stufa a pellet installata nel piano seminterrato;

La scrivente ha raggruppato il compendio pignorato in un lotto unico così composto:

1. Bene 1_ Immobile in corso di costruzione posto al piano T distinto con sub 1;
2. Bene 2_ Immobile in corso di costruzione posto al piano T distinto con sub 2;
3. Bene 3_ Abitazione posta al piano 1 distinto con sub 3;
4. Bene 4_ Abitazione posta al piano 1 distinto con sub 4;
5. Bene 5_ Immobile in corso di costruzione posto al piano S1 distinto con sub 5;
6. Bene 6_ Terreno distinto con p.lla 169;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, risulta essere stato costruito in Cls armato e solai in laterocemento con tamponature realizzate in parte in blocchi di tufo, in parte in laterizio, in parte in blocchi di calcestruzzo;

Le porte interne sono di legno di colore marrone e le finestre sono in parte di legno con vetrocamera ed in parte di alluminio con vetrocamera;

Le pavimentazioni interne delle unità abitative sono realizzate principalmente con piastrelle in monocottura aventi dimensioni 30x30 cm di colore marrone a differenza dei rivestimenti della cucina, i quali hanno dimensioni 10x10 cm e sono di colore bianco. Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei bagni sono in gres di colore bianco;

I pavimenti di un solo balcone risultano posati.

Le due unità abitative risultano essere intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre le restanti unità risultano intonacate ma non tinteggiate al PT ed allo stato grezzo al PS1;

Le pareti esterne sono prive di tinteggio;

I locali magazzino al PT ed al PS1 non risultano pavimentati e sono ancora allo stato grezzo.

CONFINI

Gli immobili componenti il compendio pignorato risultano essere confinanti con:

1. Bene 1_ confina con sub 2;
2. Bene 2_ confina con sub 1;
3. Bene 3_ confina con sub 4;
4. Bene 4_ confina con sub 3;
5. Bene 5_ confina con terreno distinto al CT al Fg 17 p.lla 169;
6. Bene 6_ confina con p.lle 134,136, 54,55,56,57;

CONSISTENZA

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

| CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI | | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|---------------------|
| DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE | | | | |
| | SIL in MQ | SEL in MQ | COEFFICIENTE CORRETTIVO | SUPERFICIE CORRETTA |
| sub 01 | | | | |
| SUPERFICIE SECONDARIA PT | | | | |
| MAGAZZINO | 110,60 | 123,90 | 0,25 | 30,98 |
| PORTICO | 37,10 | 37,10 | ** | 8,71 |
| BALCONE | 13,50 | 13,50 | 0,3 | 4,05 |
| TERRAZZO | 8,20 | 8,20 | 0,3 | 2,46 |
| TOTALE | | | | 46,20 |
| DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE | | | | |
| sub 02 | | | | |
| SUPERFICIE SECONDARIA PT | | | | |
| MAGAZZINO | 110,60 | 123,90 | 0,25 | 30,98 |
| PORTICO | 37,70 | 37,70 | ** | 8,77 |
| BALCONE | 13,50 | 13,50 | 0,3 | 4,05 |
| TERRAZZO | 8,20 | 8,20 | 0,3 | 2,46 |
| TOTALE | | | | 46,26 |
| DESTINAZIONE RESIDENZIALE | | | | |
| sub 03 | | | | |
| SUPERFICIE PRINCIPALE P1 | 57,20 | 62,50 | *0,8 | 50,00 |
| SUPERFICIE SECONDARIA P1 | | | | |
| BALCONE | 3,98 | 3,98 | 0,3 | 1,19 |
| TOTALE | | | | 51,19 |
| DESTINAZIONE RESIDENZIALE | | | | |
| sub 04 | | | | |
| SUPERFICIE PRINCIPALE P1 | 57,20 | 62,50 | *0,8 | 50,00 |
| SUPERFICIE SECONDARIA P1 | | | | |
| BALCONE | 3,98 | 3,98 | 0,3 | 1,19 |
| TOTALE | | | | 51,19 |
| DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE | | | | |
| sub 05 | | | | |
| SUPERFICIE SECONDARIA PS1 | | | | |
| MAGAZZINO | 127,65 | 144,70 | 0,25 | 36,18 |
| TERRENO | | | | |
| TERRENO IN MQ | | | | |
| TERRENO AGRICOLO | 9.973,00 | | | 9.973,00 |

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

** La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette

pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

*La superficie principale di cui al piano 1 è stata computata nella misura dell'80 per cento per via della ridotta altezza;

La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

| | Tipologia | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE €/MQ | VALORE COMMERCIALE |
|------------|--|------------------------|-------------|--------------------|
| LOTTO 1 | Immobile in corso di Costruzione posto al PT e distinto con sub 1 | 46,20 | 800,00 | 36.956,00 |
| | Immobile in corso di Costruzione posto al PT e distinto con sub 2 | 46,26 | 800,00 | 37.004,00 |
| | Abitazione di 1 vano e accessori posta al piano 1 e distinta con sub 3 | 51,19 | 800,00 | 40.955,20 |
| | Abitazione di 1 vano e accessori posta al piano 1 e distinta con sub 4 | 51,19 | 800,00 | 40.955,20 |
| | Immobile in corso di Costruzione posto al PS1 e distinto con sub 5 | 36,18 | 800,00 | 28.940,00 |
| | Terreno Agricolo distinto con p.lla 169 | 9973,00 | 27.500,00 | 27.425,75 |
| Totale | | | 212.236,15 | |

REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo relative ai vari ampliamenti e porzioni non assentite al momento non sono sanabili e pertanto se ne calcoleranno i costi di ripristino; Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale al momento si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti da un lato per rimessione in pristino, dall'altro per sanare la diversa distribuzione degli spazi interna e la variazione di prospetto a tutti i piani; Successivamente va effettuata la variazione per aggiornare le planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi e accatastare le unità immobiliari a destinazione non residenziale ancora in corso di costruzione;

Tutto ciò può essere quantificato in:

1. Per ciò che riguarda la presentazione di una pratica per rimessione in pristino, opere già eseguite e variazione di prospetto si ha un importo pari ad € 8.000,00 oltre alle sanzioni quantificate in € (5500x2)+1.000€ per un totale di **€ 20.000;**
2. Per ciò che riguarda i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi delle opere abusive presenti, essi possono essere quantificati in € 20.000,00 oltre ad € 3.000,00 per l'adeguamento degli impianti per un totale di **€ 23.000;**
3. Per ciò che riguarda l'adeguamento della fossa biologica alla normativa vigente si considera un importo pari ad **€ 15.000,00;**
4. Per ciò che riguarda le variazioni catastali e gli accatastamenti si ha un importo di **€ 1.600,00;**

Il tutto per un totale di **€ 59.600,00.**

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, mediante la stima sintetica comparativa, ha proceduto da un lato ad effettuare una idonea indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili e, dall'altro, alla consultazione dei dati forniti dell'Agenzia delle Entrate, la quale svolge costanti monitoraggi sul territorio nazionale, volti a definire l'andamento corrente del mercato immobiliare.

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono stati dunque estratti dall'archivio suddetto; essi sono afferenti al Comune di MORICONE (Rm) e relativi all'anno 2024 - 2° semestre.

Provincia: ROMA

Comune: MORICONE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE (VIA ROMA)

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

| Fonte del dato | Tipologia | Periodo di Riferimento | Stato Conservativo | Valore di Mercato €/mq | |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|----------|
| | | | | Min | Max |
| Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma | Abitazioni Civili | Anno 2024 - 2° Semestre | Normale | 800,00 | 1.200,00 |
| | | | | 1.000,00 | |
| Fonte del dato | Tipologia | Periodo di Riferimento | Valore Agricolo (Euro/Ha) | | |
| Ufficio provinciale di ROMA Valori Agricoli Medi della provincia | SEMINATIVO ARBORATO | Annualità 2022 | 27500 | | |

Per la valutazione dei beni immobili si è scelto di utilizzare il valore di mercato minimo per via del peggior stato manutentivo generale del fabbricato;

STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto costituito da:

| | |
|---------|--|
| LOTTO 1 | Immobile in corso di Costruzione posto al PT e distinto con sub 1 |
| | Immobile in corso di Costruzione posto al PT e distinto con sub 2 |
| | Abitazione di 1 vano e accessori posta al piano 1 e distinta con sub 3 |
| | Abitazione di 1 vano e accessori posta al piano 1 e distinta con sub 4 |
| | Immobile in corso di Costruzione posto al PS1 e distinto con sub 5 |
| | Terreno Agricolo distinto con p.lla 169 |

Al valore ottenuto pari ad € **212.236,15** si applica una decurtazione a titolo di ripristino dello stato dei luoghi e per opere realizzate in difformità pari ad € **59.600,00** ottenendo un valore di mercato pari ad € **152.636,15**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **137.372,54**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad € **137.000,00**.

Si rimette alla volontà del Giudicante la decisione relativa all'alienabilità del bene.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Sara Degli Effetti



ALLEGATI

1. Documentazione Catastale
2. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - 2 semestre;
4. Banca dati delle quotazioni per i terreni Anno 2022
5. Documentazione fotografica;
6. Certificati Anagrafici
7. Atti di compravendita
8. Documentazione Urbanistica
9. Documentazione Università Agraria