



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Marco Piovano

R.G.E.I: n° 325/2023



C.T.U. geom. Tognazzi Stefano



RELAZIONE DI CONSULENZA TCNICA



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Fallimento 325/2023 - R.G.E.I.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.703,00.....	15

INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Geom. Tognazzi Stefano, con studio in Piazza Delle Erbe, 8 - 00019 - Tivoli (RM), email s.tognazzi@libero.it, PEC stefano.tognazzi@geopec.it, Tel. 329 2628852, veniva nominato C.T.U. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Santo Stefano (RM) - CONTRADA ISCE S.N.C., piano 1
- Magazzino, pertinenza dell'abitazione - CONTRADA ISCE S.N.C., Piano T

DESCRIZIONE

Il cespite immobiliare è posto a circa 1 chilometro dal centro abitato del Comune di Rocca Santo Stefano, in una zona rurale del paese, raggiungibile tramite una diramazione della strada principale "Strada Provinciale 27C". L'intera struttura, coperta da un tetto a due falde, è composta da due piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato con destinazione autorimessa.

La palazzina, risulta occupata da due appartamenti residenziali disposti sui piani terra e primo con un'autorimessa al piano S1.

L'unità oggetto di pignoramento, è composta da un appartamento che occupa l'intero piano primo della palazzina.

Nel pignoramento è incluso un piccolo locale magazzino posto al piano terra sottostante le scale di accesso all'appartamento oggetto di esproprio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Santo Stefano (RM) - CONTRADA ISCE S.N.C., Piano 1
- Magazzino, pertinenza dell'abitazione - CONTRADA ISCE S.N.C., Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa. Nello specifico, all'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Trascrizione pignoramento immobiliare del 29.9.2023 nn 52299.37144;
- Certificazione notarile e mappa censuaria;
- Copia nota iscrizione ipoteca;

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Parte esecutata risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni giurto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rocca Santo Stefano.

In sede di primo accesso l'esecutato dichiarava tuttavia di essere separato dal coniuge e di abitare da solo nell'immobile oggetto di pignoramento.

CONFINI

Il sedime della struttura, ricade su un appezzamento di terreno catastalmente identificato nel fg. 7 part. 612 del Comune di Rocca Santo Stefano.

La particella, nei lati posti a Sud, Est ed Ovest, risulta confinare con appezzamenti di terreno non edificati. Precisamente il lato Ovest, risulta in aderenza con il mappale n. 991, il versante Sud dell'area risulta confinare con le particelle n. 67 e n. 68 mentre quello posto ad ovest risulta confinare con la particella n. 813.

Il lato Nord dell'area, risulta in aderenza con la strada di accesso all'edificio (Strada Località Isce).

La corte del fabbricato, particella n. 612, risulta suddivisa catastalmente, in diverse porzioni facenti parte della corte esclusiva dei singoli cespiti immobiliari.

Precisamente con il sub 502 viene identificata la corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra non oggetto di esecuzione.

Con i sub 503, 504, 505 viene identificata la porzione di area (aree urbane categ. F1) di proprietà esclusiva dell'esecutato, con la quale viene assimilata l'area di proprietà posta all'ingresso del cancelletto dell'immobile esecutato con la relativa scala di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	3,20 m	1
Loggia	4,20 mq	5,50 mq	0,40	2,20 mq	2,60 m	1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Magazzino	5,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con accesso indipendente mediante un cancelletto su contrada Isce civ. 4, che offre l'ingresso tramite una loggia/porticato da una scala in muratura esterna.

All'interno l'appartamento è composto da un ingresso che divide la zona giorno, fornita di cucina, w.c. ed un ampio soggiorno. La zona notte raggiungibile da un disimpegno aderente all'ingresso principale, è composto da due ampie camere da letto ed un locale servizi.

L'abitazione è fornita di un balcone scoperto a livello che percorre l'intera facciata posta a Sud della struttura, raggiungibile dal soggiorno e da una camera da letto.

Inserita nel compendio immobiliare pignorato, risulta un locale cantina/magazzino a servizio dell'abitazione.

La pertinenza (magazzino), è posta al piano terra con entrata indipendente su contrada Isce, precisamente è situata nel sottoscala della scala di accesso all'appartamento.

Il locale, risulta oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/03 L.R. 12/'04 prot. 2065 del 14/12/2004 del Comune di Rocca Santo Stefano.

La superficie del magazzino è stata considerata utile da un'altezza superiore a 1,50 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 16/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 612, Sub. 506 Categoria C2 Cl.2, Cons. 3,00 MQ Superficie catastale 5,00 mq Rendita € 1,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 612, Sub. 508 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 206,58 Piano 1

Il fabbricato risulta identificato con il mappale n. 612 del fg. 7 del Comune di Rocca Santo Stefano. Particella generata mediante FRAZIONAMENTO in atti dal 07/06/1996 delle originali particella n. 67 e n. 68 del fg. 7, in

origine di proprietà della Sig.ra
proprietaria originaria del compendio per averlo edificato su terreno a lei pervenuto per titoli anteriori al trentennio e successiva sentenza di affrancazione emessa da Pretura di Subiaco in data 7/02/1997 n. 130/86 trascritto presso Roma 2 il 01/04/1987 al n. 7553 di formalità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	612	508		A2	1	5	132 mq	206,58 €	1	
	7	612	506		C2	2	3,00 MQ	5,00 mq	1,46 €	T	

Corrispondenza catastale

La corte del fabbricato, particella n. 612, risulta suddivisa catastalmente, in diverse porzioni di unità immobiliare facenti parte della corte esclusiva dei singoli cespiti immobiliari.

Precisamente con il sub 502 viene identificata la corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra di altra proprietà non oggetto di esecuzione.

PRECISAZIONI

Con i sub 503, 504, 505 viene identificata la porzione di area (aree urbane categ. F1) di proprietà esclusiva dell'esecutato, con la quale viene assimilata l'area di proprietà posta all'ingresso del cancelletto dell'immobile esecutato con la relativa scala di accesso.

I citati sub appartenenti alla categoria F1 vengono riportati nell'atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Scipione del 19/06/2008 rep. 28934/12896 trascritto a Roma 2 l'11/07/2008 al n. 23619.

L'area urbana (categ. F1) viene rappresentata solo sull'elaborato planimetrico catastale dell'edificio (vedi elaborato planimetrico allagato) ed identifica una superficie di corte con intestazione dei soggetti aventi diritto sull'immobile. Tuttavia, la visura catastale riporta la superficie dell'area urbana e l'intestazione (vedi visure catastali allegate).

In particolare il sub n. 505 riguarda l'area di accesso all'appartamento precisamente lo spazio di accesso all'interno del cancelletto della proprietà al civico n. 4 Contrada Isce, mentre i sub n. 504 e sub n. 503 identificano la proiezione dell'area occupata dal magazzino di proprietà (sub.506) e la proiezione della scala di accesso all'appartamento.

I citati sub 503, 504, 505 (aree urbane categ. F1), identificati catastalmente e di proprietà esclusiva dell'esecutato, **non sono oggetto dell'atto di pignoramento** e ciò comporta a parere dello scrivente un serio ostacolo per un esito positivo della vendita in quanto tali sub sono di fatto parte integrante del bene oggetto di vendita.

Per una corretta procedura di vendita sarebbe necessario inserire i sub n. 503, 504, 505 nel compendio immobiliare soggetto ad esproprio.

STATO CONSERVATIVO

L'interno dell'appartamento, risulta rivestito con una pavimentazione in gress porcellanato con uno stile anni '90. Internamente, i singoli ambienti sono delimitati con una tramezzatura non portante, rivestita da intonaco di tipo civile rifinita con tinta di diverso colore.

L'appartamento occupa l'intero piano primo della struttura ed è coperto con un tetto in laterocemento a due falde, evidenziate dalle diverse altezze rilevate all'interno dell'abitazione.

Sul vano di ingresso e sul disimpegno è stato ricavato un soppalco\ripostiglio in legno rivestito con cartongesso.

Il ripostiglio, raggiungibile con una botola ricavata all'ingresso, mostra una modesta altezza ed è considerato non abitabile.

Con infissi in alluminio in doppio vetro, il cespite immobiliare risulta sfornito di impianto da riscaldamento.

Non si sono rilevati segni di umidità sulle pareti o sul soffitto, l'intera struttura, non mostra segni di lesioni o cedimenti.

Complessivamente l'interno dell'abitazione mantiene un discreto stato manutentivo.

Diversamente l'intera struttura in muratura portante, esternamente risulta rivestita da intonaco di tipo civile, in parte ammalorato.

Complessivamente l'esterno dell'edificio, mostra un mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, censito con i sub 506 e sub 508, particella catastale n. 612 del foglio n. 7 risulta accessibile tramite una strada pubblica e non mostra parti comuni o facenti parte del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati, non risultano essere soggetti a servitù, censo, livello e usi civici consistono in un appartamento ed un magazzino e non risultano terreni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al bene pignorato, è stato eseguito unitamente al custode giudiziario nominato in data 18/04/2024. Durante il sopralluogo, venivano eseguite misurazioni su una base cartografica catastale valutandone oltretutto la conformità degli atti in possesso e contestualmente è stata raccolta documentazione fotografica allegata alla presente.

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione, è parte di una palazzina di due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'intera struttura in muratura portante coperta con tetto in muratura a due falde risulta edificata spontaneamente ed autorizzata in forza della Concessione in Sanatoria edilizia n. 9 del 18/06/1991 ai sensi della Legge n. 47/'85.

L'accesso al cespite immobiliare pignorato, avviene tramite una scala in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del primo accesso avvenuto in data 18/04/2024 l'immobile, risulta essere abitato solo dal Sig, come anche dichiarata da quest'ultimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALERIO SCIPIONE	19/06/2008	28934	12896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	11/07/2008	41334	23619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 1	09/07/2008	1T	28155

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La proprietà esclusiva del compendio pignorato è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Scipione del 19/06/2008 rep. 28934/12896 trascritto a Roma 2 l'11/07/2008 al n. 23619 di formalità da potere di , proprietaria originaria del compendio per averlo edificato su terreno a lei pervenuto per titoli anteriori al trentennio e successiva sentenza di affrancazione emessa da Pretura di Subiaco in data 7/02/1997 n. 130/86 trascritto presso Roma 2 il 01/04/1987 al n. 7553 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio e dalla lettura della Certificazione rilasciata, si è appurato che le formalità pregiudizievoli/gravami a cancellare :

- Ipoteca volontaria n. 9370 dell'11/07/2008 a favore: Banca per la casa SpA contro per € 175.500,00 di cui € 117.000,00 per capitale derivante da concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Valerio Scipione in data 19/06/2008 rep. 28935/12897.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 27/09/2023 - formalità 52299 reg. gen. – 37144 reg. part. in favore di Olympia SPV s.r.l. contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato, ricade sulla particella catastale indentificata nel foglio n. 7 part. 612.

Da un'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca Santo Stefano e tramite l'ausilio degli stralci vincolistici ricavati nei siti ufficiale della Regione Lazio, si è rilevato che il bene ricade su una zona omogenea di Piano Regolatore Generale del Comune "E2" (agricola Normale) destinate all'esercizio dell'agricoltura.

Ai fini vincolistici l'area non risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi del D.lvo 42/04 e non ricade in ambiti territoriali assoggettata a vincolo idrogeologico di cui il R.d.L.3267/'23.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile in quanto dall'indagine eseguita presso il Comune di Rocca Santo Stefano, non è stato ricavato il certificato di agibilità.

L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato mediante Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/'85 n. 9 del 18/06/1991 presentata presso il Comune di Rocca Santo Stefano in data 19/09/1985 prot. 2525 n. progressivo. 00566099203, dalla Sig.ra _____ dove veniva autorizzato la costruzione dell'intero stabile composto da due piani fuori terra a uso residenziale.

In data 14/12/2004 prot. 2065, è stata presentata dalla Sig.ra _____ istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/03 e L.r. 12/04 (Pratica di Condono n 19/2004), riguardante la realizzazione di locale magazzino sottoscala di complessivi mq 1,80. Presentando in allegato alla Richiesta di sanatoria prima rata a saldo dell'oblazione sul C/c 255000 mediante l'esibizione del boll. n 0346 VCY 0950 del 09/12/2004 di € 180,00; saldo dell'oblazione Regionale sul C/c 785014 mediante l'esibizione del boll. n 0345 VCY 0949 del 09/12/2004 di € 18,00 ed prima rata del pagamento degli oneri concessori mediante l'esibizione del bollettino sul C/c 27274000 del Comune di Rocca Santo Stefano n. 0344 VCY 0948 del 09/12/2004 di € 68,40.

Tale bene è parte del complesso immobiliare oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. _____ identificato con sub 506 categoria catastale C/2.

In data 03/12/2010 prot. 1766 veniva richiesta al Comune la voltura dell'istanza da parte del Sig. _____

In data 11/03/2011 prot. n. 359, il Comune di Rocca Santo Stefano, richiedeva documenti integrativi al fine dell'istruttoria della domanda.

Non sono stati ricavati note di improcedibilità o dinieghi della praticata di condono emessi dal Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi eseguiti, è stata rilevata una difformità all'interno dell'appartamento relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interna riguardante alla realizzazione di una divisione del corridoio esistente mediante la realizzazione di un vano porta che separa la zona notte, oltre alla chiusura del vano di accesso al soggiorno/pranzo e la riapertura dell'accesso dalla cucina.

Nella istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/03 e L.r. 12/04 prot. 2065 del 12/12/2004 del locale cantina posto nel sottoscala, veniva denunciata una superficie di mq 1,80. Da misurazioni effettuate, si evince una superficie di circa 6,90 mq come s.n.r. di cui 5,00 mq aventi una altezza maggiore di 1,50 mt. La stessa

superficie ragguagliata dello 0,60 scaturisce una superficie utile del magazzino (oggetto di sanatoria) paria a 3,00 mq.

Inoltre la sagoma del vano cantina riportata nella planimetria catastale risulta inferiore rispetto a quanto rilevato. In aggiunta non viene riportata la finestra posta su un lato della sagoma del magazzino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Considerando che, come riportato nell'elaborato planimetrico catastale "*vedi Precisazioni pag. 6*" la scala di accesso all'appartamento, non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica Contrada Isce (nel civ. n. 4) se non attraversando l'area urbana sub 505, considerata la via di accesso più breve (area di proprietà dell'esecutato non inserita nel compendio pignorato); il Giudice, del Tribunale di Tivoli, rimandava l'udienza considerando la necessità di integrare la perizia CTU al fine di calcolare i costi necessari alla costituzione di servitù di passaggio, relativa all'attraversamento del citato sub 505.

Pertanto, sulla base delle misure desumibili dai certificati catastali relativi all'identificata area urbana sub 505 "*vedi visura catastale*", si ipotizza che la servitù coattiva possa avere uno sviluppo di circa 9,00 mq.

Dunque nel caso in questione, il futuro acquirente avrà l'obbligo di pagare l'indennità al proprietario del "*Fondo servente*" (ovvero al proprietario del sub 505).

Si ritiene, quindi, che il proprietario del fondo servente dovrà essere indennizzato mediante il pagamento del valore venale dello spazio di cui sarà privato, ovvero al valore dei 9,00 mq .

Nulla, invece, si ritiene che sia dovuto al proprietario del "Fondo servente" circa il deprezzamento che ne derivi, in quanto tale area (sub 505) non viene sottratta a nessun fondo e quindi non si avrà nessuna diminuzione di valore del terreno originale, ed inoltre non sarà inserita nel calcolo la stima degli eventuali danni arrecati al fondo, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente.

La porzione dell'area ai fini della sua valutazione, sarà considerata come superficie scoperta residenziale ossia considerata come parte di un giardino legato all'abitazione.

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare, si è constatato che il prezzo corrente attuale di unità abitative a destinazione residenziale, è attestato mediamente **in 550,00 – 900,00 €/mq, come riportato** per le abitazioni civili in normale stato conservativo nella "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al 2° Semestre 2024

Su detta base si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell'ordine di 650,00 €/mq.

Considerata la natura dell'area, in rispetto al D.P.R. 138/98 relativo alla determinazione della superficie, valutata come area scoperta (parchi, giardini, corti e simili) che costituiscono pertinenza di abitazioni si ritiene di poter assumere un prezzo di mercato dell'ordine di 65,00 €/mq, ovvero un valore medio, rispetto ai valori riportati indicati dall'OMI.

Pertanto il più attendibile **valore venale dell'area è pari a (9,00 mq x 65,00 €/mq) = € 585,00.**

Si conclude, evidenziando che al più attendibile valore venale dell'area sottratta al "*Fondo servente*" pari a 27,00 €, devono essere aggiunte le spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per l'ottenimento del diritto spettante, probabilmente costituita coattivamente per obbligo di legge o con sentenza del giudice, consistenti sia nelle parcelle dei professionisti e sia nelle spese degli atti che saranno necessari.

Lo scrivente ritiene che tali oneri possano essere indicativamente valutate in **€ 2.000,00.**

Pertanto i costi complessivi che potrebbero far carico al futuro acquirente saranno considerate nel seguito in ragione di **€ 585,00 +€ 2'000,00) = € 2.585,00.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Santo Stefano (RM) - CONTRADA ISCE S.N.C., piano 1
- Magazzino, pertinenza dell'abitazione - CONTRADA ISCE S.N.C., Piano T

Il cespite immobiliare oggetto di esecuzione è composto da un appartamento che occupa l'intero piano primo di una palazzina divisa da due livelli fuori terra ed un piano S1 coperta da un tetto a due falde. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa.

Nel pignoramento è incluso un piccolo locale magazzino posto al piano terra sottostante le scale di accesso all'appartamento oggetto di esproprio. Il complesso immobiliare, raggiungibile tramite una diramazione della strada principale "Strada Provinciale 27C", si trova in una zona rurale del paese, a circa 1 chilometro dal centro abitato del Comune di Rocca Santo Stefano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 612, Sub. 508, Categoria A2

- Fg. 7, Part. 612, Sub. 506, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: **€ 70.538,00;**

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del metodo di stima sintetico.

Dunque dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del fabbricato oggetto di pignoramento risulta pari ad € 650,00.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile comprensive delle relative pertinenze (s.n.r.) ;

A questo valore si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% alla luce dello stato di manutenzione e di conservazione ed un'ulteriore detrazione del 10% per mancanza di garanzia per vizi, giusta previsione dell'ordinanza di nomina, che porta al valore cauzionale definitivo stimato di:

DECURTAZIONI

Per la richiesta del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.250,00 (comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria).

Per l'elaborazione del certificato energetico APE dell'unità immobiliare, attribuisce un costo di Euro 150,00 (comprensivo di spese).

Al fine di prevedere il costo da sostenere relativo alla sanatoria delle opere eseguite all'interno dell'appartamento, (diversa distribuzione degli spazi interna) ai sensi dell'art. 6/bis co.5 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.500,00 come spese tecniche, ed € 1.500,00 per sanzione pecuniaria ed oneri da sostenere.

Inoltre si attribuisce un costo di € 3.000,00 (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti di istruttoria considerando l'aumento di superficie rilevato) per l'ottenimento della sanatoria edilizia del locale magazzino oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/03 e l.r. 12/04.

Costi necessari per la costituzione della servitù di passaggio come sopra riportato pari ad € 2.585,00.

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, detraendo l'importo suindicato (per spese tecniche, sanzioni ed oneri), è il seguente: € 70.538,00 - € 1.250,00 - € 3.000,00 - € 3.000,00 - € 2.585,00 = € 60.703,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Santo Stefano (RM) - CONTRADA ISCE S.N.C., piano 1	135,65 mq	650,00 €/mq	€ 88.172,50	80,00%	€ 70.538,00
				Valore di stima:	€ 70.538,00

Valore di stima: € 70.538,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.835,00	€

Valore finale di stima: € 60.703,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 15/03/2025

Il C.T.U.
Geom. Tognazzi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione urbanistica/edilizia estratta presso il Comune di Rocca Santo Stefano;
- ✓ Stralci territoriali e vincolistici;
- ✓ Archivio fotografico;
- ✓ Atto di compravendita;
- ✓ Certificati catastali;
- ✓ Planimetria di Rilievo;
- ✓ Estratto Quotazioni OMI;

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca Santo Stefano (RM) - CONTRADA ISCE S.N.C., piano 1

Il cespite immobiliare oggetto di esecuzione è composto da un appartamento che occupa l'intero piano primo di una palazzina divisa da due livelli fuori terra ed un piano S1 coperta da un tetto a due falde. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa.

Nel pignoramento è incluso un piccolo locale magazzino posto al piano terra sottostante le scale di accesso all'appartamento oggetto di esproprio. Il complesso immobiliare, raggiungibile tramite una diramazione della strada principale "Strada Provinciale 27C", si trova in una zona rurale del paese, a circa 1 chilometro dal centro abitato del Comune di Rocca Santo Stefano.

Il complesso immobiliare, raggiungibile tramite una diramazione della strada principale "Strada Provinciale 27C", si trova in una zona rurale del paese, a circa 1 chilometro dal centro abitato del Comune di Rocca Santo Stefano.

Identificato presso il catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 612, Sub. 508, Categoria A2

- Fg. 7, Part. 612, Sub. 506, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica:

L'intero fabbricato, ricade sulla particella catastale indenticata nel foglio n. 7 part. 612. Da un'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca Santo Stefano e tramite l'ausilio degli stralci vincolistici ricavati nei siti ufficiale della Regione Lazio, si è rilevato che il bene ricade su una zona omogenea di Piano Regolatore Generale del Comune "E2" (agricola Normale) destinate all'esercizio dell'agricoltura. Ai fini vincolistici l'area non risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi del D.lvo 42/04 e non ricade in ambiti territoriali assoggettata a vincolo idrogeologico di cui il R.d.L.3267/'23.

Prezzo base d'asta: € 60.703,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.703,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Santo Stefano (RM) - CONTRADA ISCE S.N.C., piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 612, Sub. 508, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 612, Sub. 506, Categoria C2	Superficie	135,65 mq
Stato conservativo:	<p><u>L'interno dell'appartamento</u>, risulta rivestito con una pavimentazione in gress porcellanato con uno stile anni '90. Internamente, i singoli ambienti sono delimitati con una tramezzatura non portante, rivestita da intonaco di tipo civile rifinita con tinta di diverso colore.</p> <p>L'appartamento occupa l'intero piano primo della struttura ed è coperto con un tetto in laterocemento a due falde, evidenziate dalle diverse altezze rilevate all'interno dell'abitazione.</p> <p>Sul vano di ingresso e sul disimpegno è stato ricavato un soppalco\ripostiglio in legno rivestito con cartongesso.</p> <p>Il ripostiglio, raggiungibile con una botola ricavata all'ingresso, mostra una modesta altezza ed è considerato non abitabile.</p> <p>Con infissi in alluminio in doppio vetro, il cespite immobiliare risulta sfornito di impianto da riscaldamento.</p> <p>Non si sono rilevati segni di umidità sulle pareti o sul soffitto, l'intera struttura, non mostra segni di lesioni o cedimenti.</p> <p>Complessivamente l'interno dell'abitazione mantiene un discreto stato manutentivo.</p> <p>Diversamente l'intera struttura in muratura portante, esternamente risulta rivestita da intonaco di tipo civile, in parte ammalorato.</p> <p>Complessivamente l'esterno dell'edificio, mostra un mediocre stato di conservazione.</p>		
Descrizione:	<p>Il cespite immobiliare è posto a circa 1 chilometro dal centro abitato del Comune di Rocca Santo Stefano, in una zona rurale del paese, raggiungibile tramite una diramazione della strada principale "Strada Provinciale 27C".</p> <p>L'intera struttura, coperta da un tetto a due falde, è composta da due piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato con destinazione autorimessa.</p> <p>La palazzina, risulta occupata da due appartamenti residenziali disposti sui piani terra e primo con un'autorimessa al piano S1.</p> <p>L'unità oggetto di pignoramento, è composta da un appartamento che occupa l'intero piano primo della palazzina.</p> <p>Nel pignoramento è incluso un piccolo locale magazzino posto al piano terra sottostante le scale di accesso all'appartamento oggetto di esproprio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'esito del primo accesso avvenuto in data 18/04/2024 l'immobile, risulta essere abitato solo dal Sig. quest ultimo, come anche dichiarata da		

