

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. **330/2020** del R.G.E.

Procedura promossa da: UNIPOLREC SpA
(Avv. Michele SARTI)

In danno di:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca COCCOLI

Custode: Avv. Francesco VENDITTI

Esperto: Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA

Beni oggetto di perizia:

- Quota di 1/2 di Abitazione in Villino con autorimessa site nel comune di Subiaco (RM),
loc. "Monte Livata" - Via delle Margherite snc - piano S1 - Terra - Primo

PREMESSA

All'udienza del 29/11/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Gian Luca Viglietta, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma, all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Tivoli – sez. Geometri, con recapito professionale in Via A. del Re n.47, Tivoli (RM) email: viglietta.gianluca@gmail.com, PEC: g.viglietta@pec.ording.roma.it, tel. 07741925467 – 3296167992, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestando giuramento di rito:

- Ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma;
- Ha acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Ha verificato la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare;
- In data 04/12/2021 ha prestato giuramento per l'incarico di Esperto Stimatore nella esecuzione in oggetto;
- Ha preso in visione la documentazione presente in atti;
- In data 08/03/2022 ha effettuato unitamente all'Avv. Francesco VENDITTI, Custode incaricato, regolare accesso/sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali;
- In data 04/03/2023 dopo aver reperito ed esaminato la documentazione edilizia/urbanistica comunale ha trasmesso per mezzo pec la bozza di relazione alle parti e al Custode incaricato, nonché a parte esecutata.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Al fine di acquisire i dati necessari e finalizzati allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

- 1 - Ha effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - all "C" - e Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Roma, - all "B" - riguardanti la consistenza, la provenienza del bene, nonché l'attuale titolarità del bene da stimare;
- 2 - Ha effettuato ricerche in Catasto Fabbricati per l'acquisizione della planimetria catastale e restituito la planimetria dello stato dei luoghi con le misure rilevate in loco - all "D";
- 3 - Ha effettuato richiesta al Comune di Subiaco (RM) per la visione dei fascicoli edilizi relativamente alla legittimazione urbanistica/edilizia con conseguente acquisizione della predetta documentazione urbanistica - all "G";
- 4 - Ha effettuato il sopralluogo sul posto al fine di visionare, valutare e rilevare lo stato dei luoghi;
- 5 - Ha effettuato ricerche sui valori di riferimento del mercato immobiliare - all "H";
- 6 - Ha effettuato lavoro di studio per ordinare i dati acquisiti e poter elaborare di conseguenza la presente perizia.

3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Vignetta

QUESITO N.1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali:

Sovrapposizione mappa catastale - vista aerea



4

L'unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Abitazione in Villino composto da piano S1-Terra- Primo di 7 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (RM) "loc. Monte Livata" al foglio 20, part.lla 69, subalterno 2, p. T-1°, cat. A/7, classe 2, rendita catastale € 795,34;
- Autorimessa al piano S1 di 23 mq., distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (RM) "loc. Monte Livata" al foglio 20, part.lla 69 subalterno 1, p. T, cat. C/6 classe 8, rendita catastale € 40,39;

Confina a Nord con distacco proprietà part.lla 66 a Sud con distacco su Via delle Margherite a Ovest con distacco proprietà part.lla 68, a Est con distacco proprietà part.lla 70.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un Villino ad uso abitativo con circostante Corte condominiale (giardino).

L'ingresso alla proprietà avviene dal cancello pedonale/carrabile direttamente da Via delle Margherite.

L'edificio è composto da n.2 piani fuori terra oltre al seminterrato con n.1 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano seminterrato ed è ubicato nel territorio del Comune di Subiaco (RM), Via delle Margherite, frazione di "Monte Livata" località turistica di montagna distante da Roma 84 Km. circa

La distanza dal centro del paese Subiaco è di km.16 circa.

In loco si trovano comunque, Bar, negozi di alimentari, ristoranti, alberghi e fermate dei Bus pubblici.

DATI CATASTALI - ABITAZIONE
CON CRONISTORIA DATI CATASTALI



Data: 07/03/2022 - Ora: 12.50.28 Segue
 Visura n. T199026 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2022

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali



Comune di SUBIACO (Codice: 1992) Provincia di ROMA Foglio: 20 Particella: 69 Sub.: 1												
DATI DELLA RICHIESTA												
Catasto Fabbricati												
INTESTATI												
1	01) Proprietà per 1/2											
2	01) Proprietà per 1/2											
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Milano	Classif. Cons.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DEFEVVATI DA	
1	Urbana	20	69	1	Cas.	Zona	C/6	23 m ²	23 m ²	Euro 40,39	Variazione dal 09/11/2015 - Esaminato in visura dei dati di specificità.	
Infratiro	VIA FARA D'ARMA, piano: 1									Partita	1001772	M.d. 56
Modifica	Passaggi immobiliari se e quando											
Annessioni												
Mappali Armani Consolati Codice Comune 1992 - Sezione - Foglio 20 - Particella 69												
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/1998												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Milano	Classif. Cons.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DEFEVVATI DA	
1	Urbana	20	69	1	Cas.	Zona	C/6	23 m ²	23 m ²	Euro 40,39	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1998 in atti dal 30/04/1999 (n. 9371/1998)	
Infratiro	VIA FARA D'ARMA, piano: 1									Partita	1001772	M.d. 56
Modifica	Passaggi immobiliari se e quando											
Annessioni												



Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2022



Visura telematica

* Codice Fiscale Vândam in Anagrafe Tributaria

**DATI CATASTALI - BOX/AUTORIMESSA
CON CRONISTORIA DATI CATASTALI**



Data: 07/03/2022 - Ora: 12.50.28 Segue
Visura n.: T199026 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2022



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di SUBIACO (Codice: D92) Provincia di ROMA Foglio: 20 Particella: 69 Sub.: 1
Catasto Fabbricati	

INTESTATI

1	(1) Esportata per I.F.
2	(1) Esportata per I.F.

Unità immobiliare dal 09/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVATI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Misura	Zona	Class.	Consistenza		Superficie Catastale
1	Urbanistica	20	69	1		Cens.	B	23 m ²	40,39 m ²	Euro 40,39
In diritto	VIA PIARA D'ILVAIA passo: 1									
Modifiche	-									
Annoverati	-				Portata		1004772		Mod 56	

Mappeali Immob. Comuni
Codice Comune 1992 - Sezione - Foglio 20 - Particella 69

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVATI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Misura	Zona	Class.	Consistenza		Superficie Catastale
1	Urbanistica	20	69	1		Cens.	B	23 m ²	40,39 m ²	Euro 40,39
In diritto	VIA PIARA D'ILVAIA passo: 1									
Modifiche	-									
Annoverati	-				Portata		1004772		Mod 56	

ISTATAMENTO(AI TOPOGRAFICI) dall'11/05/1998 in art. dal 30/04/1999 (n. 2937/14968)

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2022



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DEI VALORI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	20	69	1	Cas.	Zona	C/6	B	23 m ²		Euro 40,39 L. 78,200
Indirizzo: 01454/997 LOCALITA' LIVAJA piano: I											
Mod. 58											

Situazione degli interstati dal 11/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DEI VALORI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	20	69	1	Cas.	Zona	C/6	B	23 m ²		L. 216
Indirizzo: 01454/997 LOCALITA' LIVAJA piano: I											
Mod. 58											

Situazione degli interstati dal 11/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DEI VALORI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub
1	Urbana	20	69	1
Indirizzo: 01454/997 LOCALITA' LIVAJA piano: I				
Mod. 58				

Situazione degli interstati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DEI VALORI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	20	69	1	Cas.	Zona	C/6	B	23 m ²		L. 216
Indirizzo: 01454/997 LOCALITA' LIVAJA piano: I											
Mod. 58											

Unità immobiliare: 1

Tributi arca: Euro 0,90

Data: 07/03/2022 - Ora: 12.50.28 Fine

Visura n. T199036 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2022



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

QUESITO N.2

Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Come descritto sul verbale di accesso effettuato congiuntamente all'Avv. Francesco VENDITTI, Custode incaricato, l'abitazione è risultata libera.

QUESITO N.3

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico -artistico:

Sul bene pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 di detto decreto riguardo l'unità in questione.

Per il bene pignorato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (RM) loc. "Monte Livata", Via delle Margherite snc al Foglio 20, part.lla 69, sub 1 e 2 risultano le seguenti formalità come da Certificato Notarile del 29/12/2020 ed allegato in copia conforme al fascicolo telematico dal creditore precedente e appresso esibito:

12

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

PORFIRI

dei Notai Antonio e Marcello Porfiri

Via Albertini, 12 - 47521 CESENA
Tel. 0547 21002 - Tel. Fax 0547 27111

E-MAIL mporfiri@notariato.it

TRIBUNALE DI TIVOLI

Procedura espropriativa immobiliare promossa, in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di ROMA 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 novembre 2020 all'art. 33483, da "UNIPOLREC S.p.A.", con sede legale in Bologna (BO) Piazza Sergio Vieira De Mello n.6, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 03678981204, soggetta ad attività di direzione e coordinamento di "UNIPOL GRUPPO S.p.a.", facente parte del "GRUPPO BANCARIO UNIPOL", quale società risultante dalla scissione parziale proporzionale di "UNIPOL BANCA S.p.a.", con sede in Bologna (BO), Piazza della Costituzione n.2, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 03719580379, società beneficiaria di nuova costituzione subentrata a quest'ultima relativamente al patrimonio assegnatole a decorrere dall'1 febbraio 2018.

CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO EX ART. 567 C.P.C.

Io sottoscritto dr. MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, con studio in Via Albertini n.12, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, avendo ricevuto richiesta dall'Avv. Michele Sarti del foro di Bologna, con studio in Bologna, via Castiglione n. 25, del rilascio del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C., relativo all'immobile meglio di seguito descritto, sulla base delle risultanze catastali e delle note di iscrizione e trascrizione depositate presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di ROMA 2 Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare relative al ventennio anteriore alla trascrizione del sopracitato pignoramento e fino al 24 dicembre 2020,

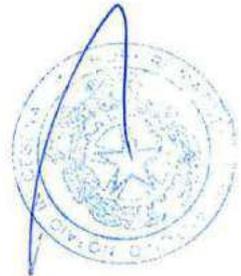
ATTESTO QUANTO SEGUE:

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Descrizione dei beni

* quota di 1/2 (un mezzo) in regime di separazione dei beni su

- 1 -



13

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

beni posti in Comune di Subiaco (RM) censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20, mappali numeri:

= 69, sub. 1, via Piana di Livata, piano T, C/6, cl. 8, mq. 23, R.C. 40,39;

= 69, sub. 2, piano T-1, A/7, cl. 2, vani 7, R.C. 795,34;

(meglio descritti nell'atto di pignoramento).

Descrizione contenuta nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento:

A FAVORE:

Soggetto n.1

- UNIPOLREC S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03678981204.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

CONTRO:

Soggetto n.1

- Cognome - Nome - Nata a
- Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune: 1992 - SUBIACO (RM) - Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 20 Particella 69 Subalterno 1, Natura C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 23mq. - Indirizzo VIA PIANA DI LIVATA - N.civico - Piano T

Immobile n.2

Comune: 1992 - SUBIACO (RM) - Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 20 Particella 69 Subalterno 2, Natura A/7 - ABITAZIONE IN VILLINI - Consistenza 7 vani

Quadro D

"DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN BOLOGNA PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. MICHELE SARTI - TEL 051.6449252 - FAX 51.272561."

STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati:

= all'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1989 le unità immobiliari censite al Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (RM) al foglio 20, particella 69, subalterni 1 e 2, risultavano intestate a:

- _____, nato a Siena il _____, codice fiscale _____, fino all'11/05/1998;
- X fino all'11/05/1998;

= con atto pubblico dell'11 maggio 1998 rep. 57251 a rogito del Notaio Maria Lida Cianci con sede in Roma, le unità immobiliari censite al Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (RM) al foglio 20, particella 69, subalterni 1 e 2 passano a:

- _____, nato a Delianuova il _____, codice fiscale _____, proprietà per 1/2;
- _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietà per 1/2.

NB: Nelle annotazioni di entrambi i subalterni è evidenziato: "passaggi intermedi da esaminare".

Catasto Terreni:

L'area di terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto è censita al Catasto Terreni del Comune di Subiaco (RM) al foglio 20, particella 69, qualità PASC CESPUG, classe 1, di ha 00, are 11, ca 20, RD € 0,46, RA € 0,23 intestato, dall'impianto meccanografico del 02/03/1985 ad oggi, come segue:

- _____, nato a _____, codice fiscale _____, comproprietario;
- _____, nato a _____, codice fiscale _____, comproprietario.

TRASCRIZIONI:

- in data 12 maggio 1998 art. 9527 - atto notarile pubblico Dott.ssa Maria Lida Cianci, Notaio in Roma, in data _____, con _____ nato a _____ il _____, venduto ai coniugi _____ nato a _____, nata a _____, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni. Il diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Subiaco (RM) e censite al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 20, particella 69, subalterni 1 e 2.

ISCRIZIONI:

- 3 -

= in data 19 agosto 2014 art. 4863 - atto giudiziario - decreto ingiuntivo - Giudice Tribunale di Bologna in data 27 maggio 2013 Rep.n. 4802/2013: ipoteca giudiziale del montante complessivo di Euro 292.950,00, sorte capitale Euro 220.266,02, a favore della UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, contro:

Soggetto n. 1
 Cognome - Nome - Nata il a
 - Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

* ai fini che qui rilevano, l'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (RM) al foglio 20, particella 69, subalterni 1 e 2;

* risulta altresì oggetto di ipoteca la quota di 1/4 di altro immobile (unità negoziale n.2) in titolarità di nato a Roma il 27 maggio 1962 (soggetto n. 2), non oggetto della procedura esecutiva de qua;

= in data 28 maggio 2018 art. 4212 - atto giudiziario - decreto ingiuntivo - Tribunale di Roma in data 23 dicembre 2013 Rep.n. 28356: ipoteca giudiziale del montante complessivo di Euro 50.000,00, sorte capitale Euro 1.400.000,00, a favore del CREDITO VALTELLINESE S.C., con sede in Sondrio, codice fiscale 00043260140, contro:

Soggetto n. 1
 Cognome - Nome - Nata il a
 - Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

* ai fini che qui rilevano, l'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (RM) al foglio 20, particella 69, subalterni 1 e 2; viene indicato l'indirizzo, "via Delle Margherite snc";

* nel quadro D della nota si legge: "La presente in estensione dell'ipoteca iscritta presso la conservatoria di Messina in data 13 aprile 2018";

= in data 3 luglio 2018 art. 5532 - atto giudiziario - decreto ingiuntivo - Tribunale di Roma in data 23 dicembre 2013 Rep.n. 28356: ipoteca giudiziale del montante complessivo di Euro 249.000,00, sorte capitale Euro 1.400.000,00, a favore del CREDITO VALTELLINESE S.C., con sede in Sondrio, codice fiscale 00043260140, contro:

Soggetto n. 1
Cognome - Nome - Nata il a
- Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 - Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2
- Cognome - Nome - Nato il a
Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA' - per la quota di 1/2

* ai fini che qui rilevano, l'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (RM) al foglio 20, particella 69, subalterni 1 e 2; viene indicato l'indirizzo, "via Delle Margherite snc";

* nel quadro D della nota si legge: "La presente in estensione dell'ipoteca iscritta presso la conservatoria di Messina in data 13 aprile 2018. Si precisa che il relativo duplicato di quietanza è stato depositato presso codesto ufficio con nota in data 28/05/2018 ai nn.25042/4212".

Cesena, 29 dicembre 2020.

(Marcello Porfiri Notaio)



Prima del deposito dell'elaborato peritale sono state effettuate dallo scrivente le seguenti ispezioni ipotecarie aggiornate sui beni pignorati (All.B).



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 04/02/2023 Ora 18:17:16
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente VGLGLC

Ispezione n. T173413 del 04/02/2023

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SUBIACO (RM)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 20 - Particella 69 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 03/02/2023

Elenco immobili

Comune di SUBIACO (RM) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0020 - Particella 00069 - Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/05/1998 - Registro Particolare 9527 Registro Generale 14272
Pubblico ufficiale MARIA LIDA CIANCI Repertorio 57251 del 11/05/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/02/2010 - Registro Particolare 7227 Registro Generale 11890
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4004/2010 del 18/02/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 443 del 14/01/2014 (DISSEQUESTRO)
3. ISCRIZIONE del 19/08/2014 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 38989
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE BOLOGNA Repertorio 4802/2013 del 27/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 28/05/2018 - Registro Particolare 4212 Registro Generale 25042
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28356 del 23/12/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 03/07/2018 - Registro Particolare 5532 Registro Generale 32149
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28356 del 23/12/2013

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente VGLGLC

Ispezione n. T173413 del 04/02/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 12/11/2020 - Registro Particolare 33483 Registro Generale 48462
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2952/2020 del 09/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 
19

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente VGLGLC

Ispezione n. T173575 del 04/02/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SUBIACO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 20 - Particella 69 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 03/02/2023

Elenco immobili

Comune di SUBIACO (RM) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0020 Particella 00069 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/05/1998 - Registro Particolare 9527 Registro Generale 14272
Pubblico ufficiale MARIA LIDA CIANCI Repertorio 57251 del 11/05/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/02/2010 - Registro Particolare 7227 Registro Generale 11890
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4004/2010 del 18/02/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 443 del 14/01/2014 (DISSEQUESTRO)
3. ISCRIZIONE del 19/08/2014 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 38989
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE BOLOGNA Repertorio 4802/2013 del 27/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 28/05/2018 - Registro Particolare 4212 Registro Generale 25042
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28356 del 23/12/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 03/07/2018 - Registro Particolare 5532 Registro Generale 32149
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28356 del 23/12/2013

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 04/02/2023 Ora 18:18:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente VGLGLC

Ispezione n. T173575 del 04/02/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 12/11/2020 - Registro Particolare 33483 Registro Generale 48462
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2952/2020 del 09/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE 21

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

QUESITO N.4

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente:

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che dovranno essere cancellati gravanti sul bene in esame.

QUESITO N.5

“Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”:

Dagli accessi effettuati presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia del Comune di Subiaco è stato possibile visionare i fascicoli edilizi riguardanti i beni pignorati che si allegano alla presente (All. G).

In ogni caso i lavori del fabbricato sono stati iniziati nell'Anno 1968 e ultimati nell'Anno 1969, interessati dalla Licenza di Costruzione n.41/1968 e dalla Licenza in Variante n.18/69.

Lo stato dei luoghi accertati dallo scrivente Esperto, risulta non conforme alla documentazione presente presso l'archivio del Comune di Subiaco.

Le due planimetrie catastali non sono risultate conformi allo stato dei luoghi visitati.

Non è stato reperito il certificato di idoneità statica e' stato rinvenuto il Certificato d'uso in luogo del certificato di Abitabilità.

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica con attestazione degli usi civici in quanto vi è la presenza di un terreno.

Non è stato reperito l'APE.

QUESITO N.6

In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40, comma 6°, legge 28.02.1985 n.47, ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Sono state rilevate delle difformità con opere abusive necessarie della presentazione di pratiche edilizie per la demolizione e conseguente rimessa in pristino di n.1 camera da letto di mq.26 lordi al piano terra e di n.1 deposito di mq.27,10 al piano S1 che non possono essere regolarizzati in quanto ricadenti si in zona B3 di completamento del Piano Regolatore ma in assenza di Piano Particolareggiato.

La veranda chiusa a vetri può essere equiparata alle VE.PA. vetrate panoramiche in edilizia libera, quindi non computato come vano chiuso ma allo stesso tempo opportunamente valutata.

Allo stesso tempo sono state rilevate ulteriori difformità che possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e pagamento di una sanzione pecuniaria di €.1.000,00.

Tali irregolarità consistono in:

- Diverso posiziamiento della porta d'ingresso al piano terra;
- Diversa disposizione di porte interne al piano terra;
- Diverso posizionamento tramezzi al piano primo e ubicazione di ulteriore bagno;

Per la demolizione delle due stanze abusive in zona gravata da vincolo paesaggistico Art.142 lettere d) - f) - g) del D.Lgs. 42/04 occorre la presentazione di una richiesta di autorizzazione semplificata per la demolizione, mentre se non si effettua movimento terra non occorre l'autorizzazione al vincolo idrogeologico.

Successivamente occorre presentare una SCIA ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 prima di provvedere alla demolizione.

Per i costi relativi alle pratiche si può riferire quanto segue:

Pratiche edilizie

- Pratica Paesaggistica semplificata €.1.200,00 + €.150,00 diritti di segreteria;
- Pratica SCIA €.1.600,00 + €.150,00 diritti di segreteria;

Demolizione

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

- Costi demolizione e carico e trasporto a discarica inerti €50,00 x 127 mc.
Vpp=€6.350,00 + €32,00 x 127 mc.=€4.064,00;
- Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero €19,00 x
203,00=€3.860,80 Totale €14.274,80
- Totale costo pratiche edilizie + diritti comunali e sanzioni + demolizione
€18.374,80

QUESITO N.7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Dalla documentazione esaminata ivi compresa la storico-catastale, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico necessari di affrancazione come pure attestato sul certificato rilasciato dal Comune di Subiaco.

QUESITO N.8

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Nulla da segnalare al riguardo.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto Estimatore:

nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'unità immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'unità immobiliare, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi; rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via);

terminata la relazione, entro il termine di 20 giorni e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione; invii anche al custode, se nominato, copia segreta della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

STIMA DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

La seguente stima viene effettuata sulla base del bene considerato urbanisticamente conforme ed ultimato, quindi al netto delle lavorazioni e delle pratiche tecniche necessarie all'ultimazione. Le spese di regolarizzazione e completamento saranno decurtate al valore del bene stimato.

25

Il bene pignorato risulta acquistato dai Sigg. ##### coniugi (stato civile dichiarato in separazione legale dei beni al momento dell'acquisto) con Atto di Compravendita (All. F) a Rogito del Notaio Maria Lida CIANCI, Notaio in Roma, del 11/05/1998 Repertorio n. 57251 - Raccolta n.7391.

Descrizione

L'unità immobiliare pignorata consiste in un:

- Abitazione in Villino composto da piano S1-Terra- Primo di 7 vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (RM) "loc. Monte Livata" al foglio 20, part.lla 69, subalterno 2, p. T-1°, cat. A/7, classe 2, rendita catastale € 795,34;
- Autorimessa al piano S1 di 23 mq., distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (RM) "loc. Monte Livata" al foglio 20, part.lla 69 subalterno 1, p. T, cat. C/6 classe 8, rendita catastale € 40,39; Confina a Nord con distacco proprietà part.lla 66

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

a Sud con distacco Via delle Margherite a Ovest con distacco proprietà part.lla 68, a Est con distacco proprietà part.lla 70.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un Villino ad uso abitativo con circostante Corte condominiale (giardino).

L'ingresso alla proprietà avviene dal cancello pedonale/carrabile direttamente da Via delle Margherite snc.

L'edificio è composto da n.2 piani fuori terra oltre al seminterrato con n.1 abitazioni, n.1 locale autorimessa e n.1 locale deposito/magazzino privo di titolo edilizio al piano seminterrato ed è ubicato nel territorio del Comune di Subiaco (RM), Via delle Margherite, frazione di "Monte Livata" località turistica di montagna.

La distanza dal centro del paese "Subiaco" è di km.16 circa.

In loco si trovano comunque, Bar, negozi di alimentari, ristoranti, alberghi e fermate dei Bus pubblici.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista c.a. con solai in latero cemento e tetto in legno.

Il rivestimento delle facciate è realizzato parte in pietra e parte ad intonaco, la copertura del fabbricato è a tetto, il fabbricato medesimo risulta dotato degli ordinari impianti tecnici.

Stato di manutenzione

Il compendio immobiliare al momento della visita si trovava in uno stato di manutenzione giudicabile buona, come per i materiali e le finiture utilizzate.

Consistenza

I beni pignorati sono costituiti da:

- Abitazione in Villino con circostante corte esclusiva sito nel comune di Subiaco, loc. "Monte Livata" (RM), Via delle Margherite – piano S1 - Terra - Primo.
- Autorimessa al piano S1

L'intera superficie netta è così distribuita:

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Piano Terra

- Ingresso mq.1,35
- Soggiorno mq.27,45
- Dis. 1 mq.1,30
- Sala da Pranzo mq.11,35
- Cucina mq.6,40
- Dis. 2 mq.2,0
- Bagno mq.3,30
- Veranda mq.10,30 x (0,35)
- Terrazzo mq.16
- Balcone mq.6,40

Piano Primo (sottotetto)

- Disimpegno/ballatoio mq.7,40
- Disimpegno mq.2
- Bagno mq.3,50
- Letto mq.6,20
- Letto mq.12,20
- Letto mq.10,30
- Bagno mq.2,6

Piano S1 (seminterrato)

- Autorimessa mq.15,50
- Rip. Mq.4,50
- Rip. Mq.8,00

Piano Terra

Corte pertinenziale Giardino Mq.1.120

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficienti	Superficie convenzionale Mq.	Altezza m.
Abitazione P.T. - 1 - S1	109,85	144	1,00	144	Variabile

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Balconi + Terrazzo P.T.	22,40	-	0,25	5,60	Variabile
Veranda	10,30	12,75	0,35	4,46	2,35
Autorimessa P. S1	15,50	22,55	1,00	22,55	2,05
Corte pertinenziale	1.120	-	0,02	22,40	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

La superficie commerciale complessiva è stata così determinata:

1. Computo delle superfici coperte:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali;
- c) 50% delle superfici delle pareti di confine;
- d) 35% dei porticati chiusi (verandati)
- e) 25% delle superfici calpestabili con destinazione balconi e terrazzi;
- f) 2% della superficie complessiva destinata a corte pertinenziale;

28

Quindi, sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è computata la "superficie commerciale", che con l'applicazione dei criteri sopraccitati, ha generato le risultanze dello schema di pag.26-27

Superficie commerciale lorda appartamento con quota corte mq.176,46

La valutazione del bene pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Superficie commerciale lorda autorimessa mq.22,55

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto, dopo le opportune valutazioni ritiene che il metodo di stima da adottare in grado di ottenere i migliori risultati ai fini

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

della determinazione del più probabile valore di mercato sia quello per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia. Sono stati all'uopo reperiti valori di riferimento di compravendita nel Comune di Subiaco loc. "Monte Livata".

Per cui, effettuate appropriate indagini di mercato per beni immobiliari compravenduti nelle zone medesime, considerate le quotazioni di alcune agenzie di intermediazione immobiliare reperite per la località, esaminate le banche dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio di Roma, il listino del Borsino Immobiliare di Roma, valutati gli opportuni criteri di riduzione/maggiorazione, valutate adeguatamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene quali:

- 1) La tipologia della struttura dell'edificio, delle finiture interne ed esterne;
- 2) L'ubicazione in zona turistica;
- 3) L'ubicazione di servizi pubblici e di prima necessità;
- 4) Lo stato di conservazione complessivo;
- 5) La necessità di spostarsi con mezzi personali per il raggiungimento del più vicino punto pubblico.

Si reputa quindi, per quanto sopra, di non dover utilizzare dei coefficienti di differenziazione/riduzione/maggiorazione ma di adottare la media dei valori (max e min) rilevati e ritenuti idonei alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni.

Valori di riferimento

Determinazione del valore medio Villino

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
Valore medio: **1.062,50** €/mq → $975,00 \div 1.150,00$ €/mq
(Abitazioni in Villino)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona
Valore medio: **1.058,00** €/mq → $975,00 \div 1.141,00$ €/mq
(Abitazioni in villino)

Valore medio dei dati presi in esame: 1.060,25 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **1.060,00 €/mq**

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

Determinazione del valore medio Box/autorimessa

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI
Valore medio: **550,00** €/mq → 500,00÷600,00 €/mq
(Box)
- Borsino Immobiliare – Quotazioni di zona
Valore medio: **531,50** €/mq → 477,00÷586,00 €/mq
(Box)

Valore medio dei dati presi in esame: 540,75 €/mq

Valore ordinario unitario adottato: **541,00** €/mq

Calcolo del valore commerciale Villino

Il valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:

Mq 176,46 x 1.060,00 Euro/mq = Euro 187.047,60

Calcolo del valore commerciale Box/Autorimessa

Il valore ordinario complessivo di stima ammonta perciò a:

Superficie commerciale x Valore ordinario unitario:

Mq 22,55 x 541,00 Euro/mq = Euro 12.199,55

Valore villino €187.047,60 + valore Box autorimessa €12.199,55 = €199.247,15

Valore commerciale individuato Villino + Box/Autorimessa = €199.247,15

Al presente valore determinato bisogna detrarre i costi delle pratiche edilizie + diritti comunali e sanzioni + demolizione corrispondenti ad €18.374,80

€199.247,15 - €18.374,80 = €180.872,35

Tenuto conto che il valore di mercato sopra stimato si riferisce ad una compravendita in regime di libero mercato che porti, dopo una trattativa tra venditore ed acquirente, al valore d'incontro tra domanda ed offerta, mentre la vendita all'asta risulta essere un mercato "alterato" per la possibilità tra l'altro della reiterazione di "aste deserte", con danno sia per il creditore procedente che per l'esecutato, si ritiene congruo

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

suggerire un prezzo d'asta che salvaguardi gli interessi delle parti abbattuto del 10% e quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi. Per quanto sopra detto si stima il prezzo base d'asta:

Valore di mercato intera quota	€.180.872,35	
Valore di mercato 1/2 quota	€. 90.436,17 x - 10%	€. 81.392,55
Prezzo a base d'asta	Arrotondamento	€. 81.400,00

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Tivoli li 04/02/2023

Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA



31

ALLEGATI

"A" - Visure Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto - Stralcio catastale;

"B" - Relazione notarile + Elenco formalità per Ispezioni Ipotecarie aggiornate;

"C" - Stralcio Catastale - Visure e Planimetrie Catastali;

"D" - planimetria stato dei luoghi;

"E" - CDU e Attestazione Usi Civici Subiaco;

"F" - Titolo di Proprietà;

"G" - Documentazione Urbanistica;

"H" - Valori di riferimento del mercato immobiliare;

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta