

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.200,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

In data 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email antonello.amicone@gmail.com, PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cineto Romano (RM) - VIA DEGLI ANNALI N° 8 (Edificio 8/G) Catastalmente Località Annali LOTTO 8/G, edificio 8/G, piano T-1

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. riguardano un'Abitazione in Villini ed il terreno circostante di pertinenza esclusiva; entrambi inseriti all'interno di un contesto naturalistico prevalentemente collinare, caratterizzato da boschi e da corsi d'acqua di piccola portata posti alle estreme propaggini dei Monti Sabini (Lucretili), nella media Valle dell'Aniene ed ai piedi orientali della Cimata delle Serre. I suddetti immobili sono parte integrante di un insieme di ville e villini che si articolano verticalmente lungo due piani fuori terra tra loro sovrapposti ed edificati in Località Annali alla fine degli anni 70', a seguito di Convenzione Urbanistica stipulata tra la proprietaria delle allora particelle Catastali 17 e 18 (Società Lottizzante) ed il Comune di Cineto Romano (Rm). I corpi di fabbrica si collocano a qualche centinaia di metri ed in posizione Nord/Ovest rispetto al centro della cittadina; sono raggiungibili percorrendo la viabilità che separa i vari lotti (denominata Via degli Annali) e si articolano lungo un crinale collinare. L'agglomerato urbano, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale ed è raggiungibile percorrendo prima la Via Tiburtina Valeria e poi la Strada Provinciale 37b.

LOTTO UNICO

COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE IN VILLINI E CIRCOSTANTE TERRENO PERTINENZIALE

(cl 2, Cons. 5,5 vani, Rendita 411,87 €)

Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare complessivamente rifinita, parzialmente arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo due livelli (Piani Terra e Primo) tra loro sovrapposti e comunicanti mediante l'utilizzo della scala interna in legno posta in aderenza al soppalco realizzato nel soggiorno. La superficie presenta una consistenza catastale di 5,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 140,00 mq. L'accesso avviene mediante l'attraversamento della corte esterna che circonda il manufatto su tutti i suoi quattro lati. La superficie esterna ha una consistenza di circa 481,00 mq escludendo la sagoma del fabbricato, per come rappresentata dall'ENTE URBANO distinto presso NCT, si presenta articolata lungo dei terrazzamenti pianeggianti e risulta completamente ricoperta da vegetazione infestante di tipo spontanea che è apparsa non opportunamente curata da diversi anni e non inserita nella rappresentazione grafica della Planimetria Catastale. Lo stato di abbandono in cui versano gli immobili ha permesso alle piante presenti nel giardino di espandersi a dismisura ed in maniera incontrollata fino a ricoprire parte dei prospetti del fabbricato ed a rendere impervio il raggiungimento del manufatto. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta dai seguenti ambienti tra loro comunicanti:

al PIANO TERRA:

Ingresso, cucina, soggiorno in parte occupato dalla struttura del soppalco, due ambienti adibiti a camere ed un bagno (le altezze interne, rilevate in sede di sopralluogo, hanno determinato per la cucina una misurazione pari a 2,10 ml e per le camere un valore pari a 2,55 ml).

al PIANO PRIMO, SOTTOTETTO:

Due locali di servizio (catastalmente soffitte) adibiti a camere da letto, una delle quali provvista di bagno, un locale inabitabile e la superficie ottenuta dal solaio di copertura del soppalco, che ha funzione sia di collegamento tra i due vani posti sui rispettivi lati sia come area a servizio dell'abitazione. (le altezze sono risultate variabili e la loro rastremazione verso il basso è funzione dell'inclinazione del solaio di copertura che ha una pendenza pari al 30%). Le varie stanze dell'immobile si presentano complessivamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari, sono presenti piccoli distacchi dell'intonaco ed alcune lavorazioni edili non ultimate (il camino non risulta correttamente alloggiato ed ultimato); i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane o di grate in ferro.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

L'impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti.

L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati probabilmente dalla caldaia che non è stata individuata e/o dal termocamino non ultimato.

L'impianto idrico: sono presenti terminazioni che fanno presupporre la presenza dell'impianto.

L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna.

L'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso al fabbricato.

Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse staccate e pertanto non è stato possibile comprenderne il loro reale funzionamento.

DATI COMUNE

Denominazione: CINETO ROMANO - Provincia: RM - Codice catastale: I352 - Codice Istat: 058031 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria:

ALTO ANIENE - Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 575 (2019)

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Montagna interna - Altitudine centro: 519 slm - Superficie 10,37 km²

ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: E - Gradi giorno: 2129 - Periodo di accensione: 15° ottobre/15 aprile - Numero ore: 14 ore giornaliere -

Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 42.0539919 - Longitudine: 12.95543325

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2024.

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** - Villa ubicata a Cineto Romano (RM) - VIA DEGLI ANNALI N° 8 (Edificio 8/G) Catastalmente Località Annali LOTTO 8/G, edificio 8/G, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Cognome **** Omissis ****

Risulta nato il **** Omissis ****

Risulta di stato civile libero.

Risulta iscritto all'indirizzo:

**** Omissis ****.

CONFINI

Il fabbricato composto da due piani fuori terra e la corte di pertinenza, nel loro insieme confinano con:

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Zona Giorno (Cucina con altezza pari a 2,1 ml) - PIANO TERRA	11,80 mq	15,30 mq	0,5	7,65 mq	2,10 m	T
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Zona Notte (Camere N° 2 ed un	25,00 mq	31,40 mq	0,50	15,70 mq	2,55 m	T

bagno) - PIANO TERRA						
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Zona Giorno (Soppalco posto nel soggiorno) - PIANO TERRA	10,80 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	2,10 m	T
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Zona Giorno (Soggiorno con altezza superiore a 2,70) - PIANO TERRA	15,60 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	T
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Zona Locale di Servizi (Ambienti N° 2, Bagno e superficie Soppalco con altezza variabile) - PIANO PRIMO	32,80 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	0,00 m	1
Bene N° 1 - CORTE PERTINENZIALE all'abitazione - (Giardino esclusivo) - PIANO TERRA	402,00 mq	402,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % fino a 200,00 mq, oltre 2 %	19,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,89 mq		

- Trattasi di un'abitazione unifamiliare caratterizzata dalla Categoria A/7 la cui corte di pertinenza esclusiva non risulta rappresentata all'interno della Planimetria Catastale associata all'immobile.
- I dati identificativi che caratterizzano il cespite presso NCEU individuano lo stesso presso NCT come ENTE URBANO di superficie pari a 04 are 81 ca **** Omissis ****.
- Il fabbricato risulta inserito nell'Estratto di Mappa e presenta il simbolo della 'graffatura', tra lo stesso ed il terreno circostante; entrambi ricadenti ed identificati dalla particella **** Omissis ****.
- Si rileva la presenza di un'ulteriore particella posta all'interno della corte di pertinenza, distinta presso NCT con il numero **** Omissis **** (di superficie pari a 15,00 mq), che non trova alcun riscontro presso NCEU. Detto cespite è posto in prossimità della strada di accesso, è intestato ad un soggetto terzo, non riguarda i beni oggetto della suddetta procedura E.I. e insiste sulla particella **** Omissis ****.
- Il manufatto presenta difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, alla destinazione d'uso degli ambienti, alla consistenza volumetrica ed alla diversa posizione e conformazione dei vani murari prospettici.
- Le variazioni catastali da effettuare saranno subordinate all'ottenimento di un titolo amministrativo/edilizio volto a regolarizzare le incongruenze riscontrate; pertanto, non si è ritenuto opportuno variare e/o aggiornare la planimetria catastale associata. Gli opportuni coefficienti di ragguaglio verranno considerati ed applicati in fase di determinazione del valore di stima del bene N° 1.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1980 al 12/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 818 Qualità FU D ACCERT

		Superficie (ha are ca) 496
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 818 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 411,87 Piano T-1 Graffato NO
Dal 12/01/1998 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 818 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 481
Dal 09/11/2015 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 818 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 411,87 Piano T-1 Graffato NO

- La Visura Storica Catastale, della p.lla **** Omissis ****, distinta presso NCT viene identificata dalla qualità ENTE URBANO e presenta una superficie di 04 are 81 ca.

- La Visura Storica Catastale dell'abitazione in villini, non rappresenta correttamente tutti i passaggi di proprietà intercorsi tra gli aventi diritto; non è presente la Voltura catastale dell'atto di acquisto del **** Omissis **** a favore dei signori **** Omissis ****.

- Con atto di Compravendita del **** Omissis ****, l'attuale proprietario (soggetto esecutato), ha acquistato N° 2 immobili rispettivamente distinti presso NCEU come Abitazione in Villini e presso NCT come ENTE URBANO; circostanza dovuta presumibilmente al non perfetto accatastamento dei beni immobili suddetti.

- L'area esterna al fabbricato risulta distinta presso NCT come ENTE URBANO, ma non trova corretta corrispondenza presso NCEU in quanto non risulta correttamente "accorpata" alla superficie del fabbricato; di fatto non ha completato il passaggio dal "TERRENI" al "FABBRICATI". Circostanza che molto probabilmente ha indotto i Notai, nei rispettivi atti del 1981 e del 2015 ad indicare, nei passaggi di proprietà intercorsi, i N° 2 immobili che riguardano uno l'abitazione in villini distinta presso NCEU al foglio **** Omissis **** e l'altro l'ente urbano distinto presso NCT al foglio **** Omissis ****.

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	818			A7	2	5,5 vani	Totale: 140 m² Totale: escluse aree scoperte**: 140 mq	411,87 €	T-1	NO

Corrispondenza catastale

Il fabbricato è stato edificato intorno alla fine degli anni 70°, all'interno delle allora particelle N° **** Omissis **** che ha assunto presso NCT di detto Comune, a seguito di variazione/soppressione, la particella N° **** Omissis **** di qualità ENTE URBANO, avente una consistenza complessiva pari a 418,00 mq.

Detta superficie riguarda complessivamente l'area di sedime del fabbricato e la corte esterna residuale.

La planimetria catastale dell'appartamento, presentata in data **** Omissis ****, non rappresenta al suo interno la corte di pertinenza.

DIFFORMITA' RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla "graficizzazione" ottenuta dalla restituzione del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- La superficie è apparsa modificata.
- E' presente una diversa destinazione d'uso ed una differente distribuzione degli spazi interni.
- E' presente un ulteriore bagno nel piano primo sottotetto, interamente destinato a locali di servizi.
- L'altezza interna di alcuni vani del piano terra è pari a 2,10 ml, di altri è pari a 2,55 ml e nella zona "soppalcata" risulta essere variabile.
- La superficie del piano terra presenta piccoli gradini dovuti alla differenza di quote tra i vari ambienti.
- I setti ed i vani murari interni e perimetrali sono stati modificati sia nel loro numero sia nella loro conformazione.

PRECISAZIONI

- L'accesso agli immobili avviene mediante l'attraversamento di un cancello pedonale posto in adiacenza alla strada di lottizzazione che consente il raggiungimento della corte di pertinenza al manufatto.
- Allo stato attuale è stato possibile raggiungere gli immobili solo mediante l'attraversamento di una porzione di corte accessibile solo dalla proprietà adiacente, a causa della folta vegetazione spontanea che circonda il fabbricato e che occupa quasi interamente la corte ad esso graffiata.
- La condizione di abbandono, la scarsissima manutenzione e lo stato conservativo in cui versa l'area esterna non consentono il comodo raggiungimento del fabbricato.
- L'area esterna non risulta rappresentata all'interno della planimetria catastale del manufatto.
- Il fabbricato risulta inserito in mappa ed è graffiato alla corte.
- Il bene non è ricompreso in condominio costituito.
- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico di stato civile libero.
- I cespiti sono risultati liberi e non occupati dal debitore esecutato.
- Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il loro corretto funzionamento.
- Il cespite è caratterizzato da diverse difformità tecniche, urbanistiche e catastali.
- Dato lo stato di conservazione dell'immobile saranno necessari lavori di manutenzione ordinaria.
- I costi da sostenere per le rettifiche, gli aggiornamenti, gli oneri e le variazioni da apportare sono stati opportunamente sottratti dal valore di stima determinato.
- Non si è ritenuto opportuno sottrarre dal valore di stima, di seguito determinato, i costi necessari per la pulizia della porzione di corte che consente il raggiungimento dei beni; in quanto, detto costo, sarà eventualmente anticipato dal Creditore Procedente essendo necessario a consentire la visita ai beni oggetto di vendita forzata.
- L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato reperito.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite, nella sua interezza volumetrica, versa in pessime condizioni di manutenzione e d'uso dovute principalmente allo stato di abbandono in cui versa.

SI RILEVANO

- Lavori edili cominciati ma non ultimati.
- Presenza di vegetazione infestante che ha iniziato ad arrampicarsi lungo i prospetti del manufatto.
- Altezze tra i solai interni che variano dai 2,10 ml per la cucina ai 2,55 ml per le camere al PT.
- Presenza di un soppalco in legno nel soggiorno.
- Oggetti di varia forma e genere dislocati nelle varie stanze.

L'involucro edilizio necessita di lavori di manutenzione ordinaria e di un'attenta verifica delle condizioni complessive delle componenti edilizie.

PARTI COMUNI

I cespiti riguardano un fabbricato e la relativa area esterna pertinenziale interamente perimetrata e raggiungibile unicamente dal cancello pedonale posto in aderenza a Via degli Annali.

Potrebbero essere presenti tubazioni, raccordi, componenti impiantistiche comuni alle diverse unità adiacenti che attraversano la corte.

Le unità immobiliari non sono ricomprese in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per come verificato, in sede di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cineto Romano, non sono stati individuati pesi e/o vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE: Trattasi di villino indipendente posto al centro della corte di pertinenza.

ALTEZZA INTERNA UTILE: variabile.

STRUTTURA VERTICALE: Muratura.

SOLAI: in legno e/o travetti e forati.

COPERTURA: copertura a falde inclinate che ha una pendenza pari al 30%.

MANTO DI COPERTURA: tegole.

PARETI INTERNE ED ESTERNE: intonaco.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: parquet e ceramica di varia natura e forma.

INFISSI INTERNI in legno ED ESTERNI in alluminio provvisti di grate e/o persiane.

SCALA INTERNA: in legno.

TERRENO ESCLUSIVO: giardino pertinenziale non accessibile con l'autovettura

POSTO AUTO: non presente.

LOCALI DI SERVIZIO: ambienti posti al Piano Primo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In sede di sopralluogo, i cespiti sono apparsi:

- Non occupati dal Debitore Esecutato.
- In stato di totale abbandono.
- Non abitati.
- Difficilmente raggiungibili a causa della vegetazione spontanea che, a causa della sua natura infestante, ha parzialmente ricoperto quasi l'intera superficie esterna e parte dei prospetti del fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1981 al 07/11/2005	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFIO GRASSI	25/03/1981	5323	1284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	07/04/1981	9954	8221
		Registrazione			
Dal 27/10/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALARIS PAOLO	27/10/2005	14669	10916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	07/11/2005	72764	42259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto di compravendita del **** Omissis **** il soggetto esecutato ha acquistato N° 2 immobili rispettivamente distinti presso NCEU al **** Omissis **** (CATEGORIA A/7) e presso NCT al **** Omissis **** (ENTE URBANO con consistenza pari a 4 are 81 centiare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 07/11/2005
Reg. gen. 72765 - Reg. part. 21229
Quota: 1/1
Importo: € 323.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 161.500,00
Percentuale interessi: 4,10 %
Rogante: SALARIS PAOLO
Data: 27/10/2005
N° repertorio: 14670
Note: SEZIONE B - IMMOBILI - Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune C702 - CINETO ROMANO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana Foglio 7 Particella 818 Subalterno - Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5.5 vani, Indirizzo LOCALITA' ANNALI LOTTO 8G N. civico - Piano T-1 - Immobile n. 2 - Comune C702 - CINETO ROMANO (RM) Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 818 Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 81 centiare Indirizzo LOCALITA ANNALI 8/G N. civico COMUNICAZIONI A MARGINE Comunicazione n. 10617 del 16/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/06/2008. Cancellazione totale eseguita in data 31/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 01/07/2008
Reg. gen. 38842 - Reg. part. 8752
Quota: 1/1
Importo: € 431.824,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 215.912,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Data: 20/06/2008
N° repertorio: 20413

N° raccolta: 15512

Note: SEZIONE B - IMMOBILI - Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune C702 - CINETO ROMANO (RM) Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 818 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 81 centiare - Indirizzo LOCALITA' ANNALI - Immobile n. 2 Comune C702 - CINETO ROMANO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana Foglio 7 Particella 818 Subalterno - Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani Indirizzo LOCALITA' ANNALI

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 08/11/1975

Reg. gen. 21141 - Reg. part. 17119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 30/04/2015

Reg. gen. 16311 - Reg. part. 11725

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento trascritto in data 30/04/2015 presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Roma 2 ai nn. n. 16311/11725. A seguito di detta formalità veniva iscritta procedura esecutiva presso il Tribunale di Tivoli Rge n. 180/2015, dichiarata improcedibile in data 10.07.2019 per mancato pagamento delle spese richieste dalla custodia Ivg Srl per la liberazione dell'immobile.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/02/2024

Reg. gen. 7253 - Reg. part. 5402

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

PRECISAZIONI

Diversamente da quanto rappresentato nel quadro B delle note di trascrizione/iscrizione generate:

- dall'atto di Pignoramento I. del 15/04/2015 Rep. 2062/2015 (relativo ad altra procedura dichiarata improcedibile).

- dall'atto di mutuo **** Omissis ****.
- dall'atto di mutuo **** Omissis ****.
- dall'atto di compravendita **** Omissis ****.

Nel quadro B della nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare trascritto in data **** Omissis ****, è stato riportato il solo immobile ad uso residenziale distinto presso NCEU al foglio **** Omissis **** e non il bene distinto presso NCT al foglio **** Omissis ****. L'ispezione ipotecaria avente ad oggetto i dati catastali dell'ENTE URBANO, per come attualmente distinto presso NCT, tra le varie formalità indicate non riporta il Pignoramento Immobiliare trascritto nel 2024; mentre ci sono l'atto di compravendita del 2005, le due ipoteche del 2005 e 2008 ed il pignoramento del 2015. Il soggetto esecutato, nell'atto di compravendita del **** Omissis ****, ha acquistato entrambi gli immobili per come descritto nel quadro B della nota di trascrizione; circostanza riconducibile probabilmente al mancato inserimento, della superficie esterna del giardino, all'interno della consistenza planimetrica dell'immobile ad uso residenziale. La Visura Catastale rappresenta l'immobile composto da 5,5 vani e con una superficie pari a 140,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 140,00 m².

CONCLUSIONI

A parere dello scrivente, data l'assenza del perimetro della corte esterna nella planimetria catastale e la presenza dell'ente urbano nel quadro B in quasi tutte le formalità individuate, potrebbe essere opportuno, ai fini di una corretta continuità delle trascrizioni, rettificare la nota in precedenza generata dal pignoramento immobiliare inserendo in quella da presentare, anche il suddetto bene. L'atto di pignoramento immobiliare del **** Omissis ****, nella descrizione degli immobili, individua entrambi i beni (ABITAZIONE ed ENTE URBANO); diversamente dalla nota di trascrizione da esso generata, che nel Quadro B, riporta la sola l'ABITAZIONE. Si tratterebbe quindi, data la correttezza dell'atto di pignoramento immobiliare, di procedere all'eventuale trascrizione in rettifica; fermo restando che il Bene risulta distinto presso NCT come ENTE URBANO, la corte risulta "graffata" al fabbricato e la categoria catastale assegnata (A/7) risulta conforme alle caratteristiche degli immobili; tutti elementi che consentono di stabilire che la suddetta superficie è di pertinenza del fabbricato, seppur non correttamente rappresentata nella Planimetria Catastale dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

VINCOLI DEL PTPR

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 21 366 - SISTEMI ED AMBITI

- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 21 366 - BENI PAESAGGISTICI

- Aree urbanizzate del PTPR
- Beni dichiarativi; Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

TAVOLA C n. 21 366 - BENI DEL PATRIMONIO

- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli edifici realizzati, unitamente e quello in oggetto, rientrano all'interno di una lottizzazione in variante al Piano Regolatore approvata con deliberazione N° 45 del 28/03/1975 e con delibera del Consiglio Comunale N° 63 del 29/04/1975 che ha riguardato il piano di lottizzazione per le aree ricadenti in Località "ANNALI" per

complessivi 30.570,00 mq.

In sede di accesso agli atti amministrativi, il funzionario dello Stato Civile del Comune di Cineto Romano (Rm) in sostituzione dell'Istruttore Tecnico, a fronte della richiesta inviata in data 12/07/2024 al Prot. N° 2218 ha fornito allo scrivente, in data 03/12/2024, come da appuntamento concordato telefonicamente, una cartellina contenente tutta la documentazione relativa alla suddetta lottizzazione; dalla quale sono stati estratti i seguenti documenti:

- LICENZA EDILIZIA N° 7 del 18/11/1975 (non sono stati reperiti gli elaborati grafici di progetto).
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 9 del 29/05/1977 - PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE PER PICCOLE COSTRUZIONI AD UN PIANO. (Gli elaborati grafici sono risultati privi di sezioni, di quasi tutti i prospetti, delle planimetrie riguardanti i livelli sottotetto, delle esatte quote e delle altezze attribuite ai vari ambienti).
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 28 novembre 1979 riguardante il LOTTO 8, composto da 3 vani utili e 6 vani accessori.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali posti a corredo della Licenza Edilizia N° 9/77 e la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo è emerso che quest'ultima:

- si trova in una zona differente della particella e risulta ruotata quasi completamente nel suo baricentro.
- presenta una superficie planimetrica maggiore di 12,00 mq circa rispetto a quella autorizzata, circostanza che ha determinato di conseguenza anche l'aumento del volume del manufatto.
- presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso degli ambienti ed una diversa conformazione morfologica del manufatto.
- presenta un numero diverso di vani murari prospettici ed interni.
- presenta l'avanzamento verso l'esterno di uno degli infissi, generando l'aumento della superficie utile interna.
- presenta un'altezza pari a 2,10 ml in cucina ed un'altezza pari a 2,55 ml nelle camere al Piano Terra.
- Presenta una conformazione volumetrica diversa.

L'ampliamento volumetrico ha riguardato vari ambienti posti al Piano Terra, tra cui la cucina, il bagno e le due camere, rendendo individuabile l'incremento della struttura lungo due dei suoi quattro lati prospettici.

I suddetti ambienti oltre ad essere stati realizzati di dimensioni maggiori, presentano al loro interno delle altezze tra i solai di calpestio e quello di copertura (intradosso ed estradosso) non consone a quelli che sono i parametri abitativi minimi consentiti. Anche il soppalco in legno, realizzato nel soggiorno, risulta avere delle dimensioni non idonee a quelle previste per gli ambienti ad uso residenziale. L'incremento volumetrico determinato non risulta legittimato da alcun titolo edilizio rilasciato; il D.P.R. 380/01 prevede, in prima istanza, la demolizione della porzione non legittima, secondo quanto previsto dall' art. 31 dello stesso Testo Unico, oppure, limitatamente agli "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire", si prevede la possibilità di "fiscalizzazione" dell'abuso qualora il ripristino dello stato legittimo, non sia applicabile "senza pregiudizio della parte eseguita in conformità" (art. 34 comma 2). Circostanza da dimostrare ma applicabile al caso di specie, in quanto l'eventuale demolizione, andrebbe a riguardare degli interventi edili da realizzare su due delle quattro pareti perimetrali che hanno funzione di "sostegno" dei solai posti al piano primo e del solaio che costituisce la copertura inclinata, rischiando eventualmente di compromettere l'intera stabilità dell'edificio. In tecnico strutturista, da nominare per la presentazione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cineto Romano dovrà altresì tener conto, nei propri elaborati, di quanto previsto dagli art. 32 e 36 D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/2024. Dovranno essere inoltre eseguiti lavori edili volti allo spostamento della cucina, dalla sua attuale posizione ad una zona presente nel soggiorno, dove l'altezza media interna è superiore/uguale ai parametri minimi consentiti; inoltre, si dovrà determinare una diversa destinazione d'uso degli ambienti oggi utilizzati come camere da letto e bagno al piano terra; il tutto salvo diversa valutazione dell'istruttore tecnico preposto all'acquisizione della documentazione da presentare. I costi da sostenere per i ripristini, le demolizioni, le ricostruzioni ed i lavori edili da porre in essere sono stati opportunamente quantificati e sottratti dal valore di stima determinato.

CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non è stato reperito il Certificato di Collaudo.
- Non è stato reperito il Certificato Energetico dell'immobile.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è stato reperito il Certificato di allaccio in fogna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale,

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: CINETO ROMANO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in Villini pari a 850,00 €/mq (700,00/1.000,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di ottobre 2024, nel Comune di CINETO ROMANO (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 601,00,00 €/mq.

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di CINETO ROMANO in zona Zona Centro Abitato, relativamente Ville e Villini è emerso che viene attribuito un valore medio pari a 813,00 €/mq (686,00/939,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (1.2023) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore Nord-Est Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di CINETO ROMANO - C28; per le abitazioni viene attribuito un valore pari a 800,00 €/mq (per le abitazioni nella I).

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a: ABITAZIONI: 766,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cineto Romano (RM) - VIA DEGLI ANNALI N° 8 (Edificio 8/G) Catastalmente Località Annali LOTTO 8/G, edificio 8/G, piano T-1
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. riguardano un'Abitazione in Villini ed il terreno circostante di pertinenza esclusiva; entrambi inseriti all'interno di un contesto naturalistico prevalentemente collinare, caratterizzato da boschi e da corsi d'acqua di piccola portata posti alle estreme propaggini dei Monti Sabini (Lucretili), nella media Valle dell'Aniene ed ai piedi orientali della Cimata delle Serre. I suddetti immobili sono parte integrante di un insieme di ville e villini che si articolano verticalmente lungo due piani fuori terra tra loro sovrapposti ed edificati in Località Annali alla fine degli anni 70', a seguito di Convenzione Urbanistica stipulata tra la proprietaria delle allora particelle Catastali 17 e 18 (Società Lottizzante) ed il Comune di Cineto Romano (Rm). I corpi di fabbrica si collocano a qualche centinaia di metri ed in posizione Nord/Ovest rispetto al centro della cittadina; sono raggiungibili percorrendo la viabilità che separa i vari lotti (denominata Via degli Annali) e si articolano lungo un crinale collinare. L'agglomerato urbano, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale ed è raggiungibile percorrendo prima la Via Tiburtina Valeria e poi la Strada Provinciale 37b. LOTTO UNICO COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE IN VILLINI E CIRCOSTANTE TERRENO PERTINENZIALE (cl 2, Cons. 5,5 vani, Rendita 411,87 €) Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare complessivamente rifinita, parzialmente arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo due livelli (Piani Terra e Primo) tra loro sovrapposti e comunicanti mediante l'utilizzo della scala interna in legno posta in aderenza al soppalco realizzato nel soggiorno. La superficie presenta una consistenza catastale di 5,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 140,00 mq. L'accesso avviene mediante l'attraversamento della corte esterna che circonda il manufatto su tutti i suoi quattro lati. La superficie esterna ha una consistenza di circa 481,00 mq escludendo la sagoma del fabbricato, per come rappresentata dall'ENTE URBANO distinto presso NCT, si presenta articolata lungo dei terrazzamenti pianeggianti e risulta completamente ricoperta da vegetazione infestante di tipo spontanea che è apparsa non opportunamente curata da diversi anni e non inserita nella rappresentazione grafica della Planimetria Catastale. Lo stato di abbandono in cui versano gli immobili ha permesso alle piante presenti nel giardino di espandersi a dismisura ed in maniera incontrollata fino a ricoprire parte dei prospetti del fabbricato ed a rendere impervio il raggiungimento del manufatto. La

conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta dai seguenti ambienti tra loro comunicanti: al PIANO TERRA: Ingresso, cucina, soggiorno in parte occupato dalla struttura del soppalco, due ambienti adibiti a camere ed un bagno (le altezze interne, rilevate in sede di sopralluogo, hanno determinato per la cucina una misurazione pari a 2,10 ml e per le camere un valore pari a 2,55 ml). al PIANO PRIMO, SOTTOTETTO: Due locali di servizio (catastalmente soffitte) adibiti a camere da letto, una delle quali provvista di bagno, un locale inabitabile e la superficie ottenuta dal solaio di copertura del soppalco, che ha funzione sia di collegamento tra i due vani posti sui rispettivi lati sia come area a servizio dell'abitazione. (le altezze sono risultate variabili e la loro rastremazione verso il basso è funzione dell'inclinazione del solaio di copertura che ha una pendenza pari al 30%). Le varie stanze dell'immobile si presentano complessivamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari, sono presenti piccoli distacchi dell'intonaco ed alcune lavorazioni edili non ultimate (il camino non risulta correttamente alloggiato ed ultimato); i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane o di grate in ferro. COMPONENTI IMPIANTISTICHE Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati probabilmente dalla caldaia che non è stata individuata e/o dal termocamino non ultimato. L'impianto idrico: sono presenti terminazioni che fanno presupporre la presenza dell'impianto. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso al fabbricato. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse staccate e pertanto non è stato possibile comprenderne il loro reale funzionamento. DATI COMUNE Denominazione: CINETO ROMANO - Provincia: RM - Codice catastale: I352 - Codice Istat: 058031 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: ALTO ANIENE - Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 575 (2019) ZONA ALTIMETRICA Denominazione: Montagna interna - Altitudine centro: 519 slm - Superficie 10,37 km² ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015 Zona: E - Gradi giorno: 2129 - Periodo di accensione: 15° ottobre/15 aprile - Numero ore: 14 ore giornaliere - Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti. COORDINATE GEOGRAFICHE Latitudine: 42.0539919 - Longitudine: 12.95543325

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 818, Categoria A7, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 66.557,74

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cineto Romano (RM) - VIA DEGLI ANNALI N° 8 (Edificio 8/G) Catastalmente Località Annali LOTTO 8/G, edificio 8/G, piano T-1	86,89 mq	766,00 €/mq	€ 66.557,74	100,00%	€ 66.557,74
Valore di stima:					€ 66.557,74

Valore di stima: € 66.557,74

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Voltura Catastale mancante relativa all'atto di Compravendita del 25/03/1981	250,00	€
Costi per la Pratica Edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cineto Romano da parte di un professionista "tecnico"	2500,00	€
Costi per la regolarizzazione Catastale mediante la presentazione delle planimetrie aggiornate con software DOCFA	400,00	€
Costi per lavori edili da eseguire sul fabbricato	4500,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.200,00

Valore riportato per arrotondamento

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

Tivoli, li 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ N° 2 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Verbal di sopralluogo del 05.07.2024 e del 01.08.2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Certificati anagrafico, di stato civile e di residenza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Visure Catastali Storiche immobili distinti presso NCT

- ✓ N° 5 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Visura Catastale Storica e Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione Atto di Compravendita del 25.03.1981 Rep. 5323_Acquisto antecedente il ventennio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione Atto di Compravendita del 27.10.2005 Rep. 14669_Provenienza in capo all'esecutato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti oltre la Relazione Notarile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni oltre la Convenzione Edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie soggetti ed immobili
- ✓ N° 11 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Documentazione relativa alla Convenzione Edilizia
- ✓ N° 12 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Elaboato Progettuale allegato alla CONCESSIONE EDILIZIA N° 9 del 29.77
- ✓ N° 13 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Autorizzazione di Abitabilità del 28.11.1979_LOTTO OTTO
- ✓ N° 14 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ N° 15 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Perizia dell'Esperto versione per la privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - Proc. EI RGEI 35.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cineto Romano (RM) - VIA DEGLI ANNALI N° 8 (Edificio 8/G) Catastalmente Località Annali LOTTO 8/G, edificio 8/G, piano T-1
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. riguardano un'Abitazione in Villini ed il terreno circostante di pertinenza esclusiva; entrambi inseriti all'interno di un contesto naturalistico prevalentemente collinare, caratterizzato da boschi e da corsi d'acqua di piccola portata posti alle estreme propaggini dei Monti Sabini (Lucretili), nella media Valle dell'Aniene ed ai piedi orientali della Cimata delle Serre. I suddetti immobili sono parte integrante di un insieme di ville e villini che si articolano verticalmente lungo due piani fuori terra tra loro sovrapposti ed edificati in Località Annali alla fine degli anni 70', a seguito di Convenzione Urbanistica stipulata tra la proprietaria delle allora particelle Catastali 17 e 18 (Società Lottizzante) ed il Comune di Cineto Romano (Rm). I corpi di fabbrica si collocano a qualche centinaia di metri ed in posizione Nord/Ovest rispetto al centro della cittadina; sono raggiungibili percorrendo la viabilità che separa i vari lotti (denominata Via degli Annali) e si articolano lungo un crinale collinare. L'agglomerato urbano, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale ed è raggiungibile percorrendo prima la Via Tiburtina Valeria e poi la Strada Provinciale 37b. LOTTO UNICO COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE IN VILLINI E CIRCOSTANTE TERRENO PERTINENZIALE (cl 2, Cons. 5,5 vani, Rendita 411,87 €) Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare complessivamente rifinita, parzialmente arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo due livelli (Piani Terra e Primo) tra loro sovrapposti e comunicanti mediante l'utilizzo della scala interna in legno posta in aderenza al soppalco realizzato nel soggiorno. La superficie presenta una consistenza catastale di 5,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 140,00 mq. L'accesso avviene mediante l'attraversamento della corte esterna che circonda il manufatto su tutti i suoi quattro lati. La superficie esterna ha una consistenza di circa 481,00 mq escludendo la sagoma del fabbricato, per come rappresentata dall'ENTE URBANO distinto presso NCT, si presenta articolata lungo dei terrazzamenti pianeggianti e risulta completamente ricoperta da vegetazione infestante di tipo spontanea che è apparsa non opportunamente curata da diversi anni e non inserita nella rappresentazione grafica della Planimetria Catastale. Lo stato di abbandono in cui versano gli immobili ha permesso alle piante presenti nel giardino di espandersi a dismisura ed in maniera incontrollata fino a ricoprire parte dei prospetti del fabbricato ed a rendere impervio il raggiungimento del manufatto. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta dai seguenti ambienti tra loro comunicanti: al PIANO TERRA: Ingresso, cucina, soggiorno in parte occupato dalla struttura del soppalco, due ambienti adibiti a camere ed un bagno (le altezze interne, rilevate in sede di sopralluogo, hanno determinato per la cucina una misurazione pari a 2,10 ml e per le camere un valore pari a 2,55 ml). al PIANO PRIMO, SOTTOTETTO: Due locali di servizio (catastalmente soffitte) adibiti a camere da letto, una delle quali provvista di bagno, un locale inabitabile e la superficie ottenuta dal solaio di copertura del soppalco, che ha funzione sia di collegamento tra i due vani posti sui rispettivi lati sia come area a servizio dell'abitazione. (le altezze sono risultate variabili e la loro rastremazione verso il basso è funzione dell'inclinazione del solaio di copertura che ha una pendenza pari al 30%). Le varie stanze dell'immobile si presentano complessivamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari, sono presenti piccoli distacchi dell'intonaco ed alcune lavorazioni edili non ultimate (il camino non risulta correttamente alloggiato ed ultimato); i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane o di grate in ferro. COMPONENTI IMPIANTISTICHE Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: i certificati

di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati probabilmente dalla caldaia che non è stata individuata e/o dal termocamino non ultimato. L'impianto idrico: sono presenti terminazioni che fanno presupporre la presenza dell'impianto. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso al fabbricato. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse staccate e pertanto non è stato possibile comprenderne il loro reale funzionamento. DATI COMUNE Denominazione: CINETO ROMANO - Provincia: RM - Codice catastale: I352 - Codice Istat: 058031 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: ALTO ANIENE - Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 575 (2019) ZONA ALTIMETRICA Denominazione: Montagna interna - Altitudine centro: 519 slm - Superficie 10,37 km² ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015 Zona: E - Gradi giorno: 2129 - Periodo di accensione: 15° ottobre/15 aprile - Numero ore: 14 ore giornaliere - Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti. COORDINATE GEOGRAFICHE Latitudine: 42.0539919 - Longitudine: 12.95543325

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 818, Categoria A7, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VINCOLI DEL PTPR Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A n. 21 366 - SISTEMI ED AMBITI - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA B n. 21 366 - BENI PAESAGGISTICI - Aree urbanizzate del PTPR - Beni dichiarativi; Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. TAVOLA C n. 21 366 - BENI DEL PATRIMONIO - Tessuto urbano

Prezzo base d'asta: € 52.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.200,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cineto Romano (RM) - VIA DEGLI ANNALI N° 8 (Edificio 8/G) Catastalmente Località Annali LOTTO 8/G, edificio 8/G, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 818, Categoria A7, Graffato NO	Superficie	86,89 mq
Stato conservativo:	Il cespite, nella sua interezza volumetrica, versa in pessime condizioni di manutenzione e d'uso dovute principalmente allo stato di abbandono in cui versa. SI RILEVANO - Lavori edili cominciati ma non ultimati. - Presenza di vegetazione infestante che ha iniziato ad arrampicarsi lungo i prospetti del manufatto. - Altezze tra i solai interni che variano dai 2,10 ml per la cucina ai 2,55 ml per le camere al PT. - Presenza di un soppalco in legno nel soggiorno. - Oggetti di varia forma e genere dislocati nelle varie stanze. L'involucro edilizio necessita di lavori di manutenzione ordinaria e di un'attenta verifica delle condizioni complessive delle componenti edilizie.		
Descrizione:	INDIVIDUAZIONE IMMOBILI I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. riguardano un'Abitazione in Villini ed il terreno circostante di pertinenza esclusiva; entrambi inseriti all'interno di un contesto naturalistico prevalentemente collinare, caratterizzato da boschi e da corsi d'acqua di piccola portata posti alle estreme propaggini dei Monti Sabini (Lucretili), nella media Valle dell'Aniene ed ai piedi orientali della Cimata delle Serre. I suddetti immobili sono parte integrante di un insieme di ville e villini che si articolano verticalmente lungo due piani fuori terra tra loro sovrapposti ed edificati in Località Annali alla fine degli anni 70', a seguito di Convenzione Urbanistica stipulata tra la proprietaria delle allora particelle Catastali 17 e 18 (Società Lottizzante) ed il Comune di Cineto Romano (Rm). I corpi di fabbrica si collocano a qualche centinaia di metri ed in posizione Nord/Ovest rispetto al centro della cittadina; sono raggiungibili percorrendo la viabilità che separa i vari lotti (denominata Via degli Annali) e si articolano lungo un crinale collinare. L'agglomerato urbano, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale ed è raggiungibile percorrendo prima la Via Tiburtina Valeria e poi la Strada Provinciale 37b. LOTTO UNICO COMPOSTO DA UN'ABITAZIONE IN VILLINI E CIRCOSTANTE TERRENO PERTINENZIALE (cl 2, Cons. 5,5 vani, Rendita 411,87 €) Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare complessivamente rifinita, parzialmente arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo due livelli (Piani Terra e Primo) tra loro sovrapposti e comunicanti mediante l'utilizzo della scala interna in legno posta in aderenza al soppalco realizzato nel soggiorno. La superficie presenta una consistenza catastale di 5,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 140,00 mq. L'accesso avviene mediante l'attraversamento della corte esterna che circonda il manufatto su tutti i suoi quattro lati. La superficie esterna ha una consistenza di circa 481,00 mq escludendo la sagoma del fabbricato, per come rappresentata dall'ENTE URBANO distinto presso NCT, si presenta articolata lungo dei terrazzamenti pianeggianti e risulta completamente ricoperta da vegetazione infestante di tipo spontanea che è apparsa non opportunamente curata da diversi anni e non inserita nella rappresentazione grafica della Planimetria Catastale. Lo stato di abbandono in cui versano gli immobili ha permesso alle piante presenti nel giardino di espandersi a dismisura ed in maniera incontrollata fino a ricoprire parte dei prospetti del fabbricato ed a rendere impervio il raggiungimento del manufatto. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta dai seguenti ambienti tra loro comunicanti: al PIANO TERRA: Ingresso, cucina, soggiorno in parte occupato dalla struttura del soppalco, due ambienti adibiti a camere ed un bagno (le altezze interne, rilevate in sede di sopralluogo, hanno determinato per la cucina una misurazione pari a 2,10 ml e per le camere un valore pari a 2,55 ml). al PIANO PRIMO, SOTTOTETTO: Due locali di servizio (catastalmente soffitte) adibiti a camere da letto, una delle quali provvista di bagno, un locale inabitabile e la superficie ottenuta dal solaio di copertura del soppalco, che ha funzione sia di collegamento tra i due vani posti sui rispettivi lati sia come area a servizio dell'abitazione. (le altezze sono risultate variabili e la loro rastremazione verso il basso è funzione dell'inclinazione del solaio di copertura che ha una pendenza pari al 30%). Le varie stanze dell'immobile si presentano complessivamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari, sono presenti piccoli distacchi dell'intonaco ed alcune lavorazioni edili non ultimate (il camino non risulta correttamente alloggiato ed ultimato); i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane o di grate in ferro. COMPONENTI		

	IMPIANTISTICHE Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati probabilmente dalla caldaia che non è stata individuata e/o dal termocamino non ultimato. L'impianto idrico: sono presenti terminazioni che fanno presupporre la presenza dell'impianto. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso al fabbricato. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse staccate e pertanto non è stato possibile comprenderne il loro reale funzionamento. DATI COMUNE Denominazione: CINETO ROMANO - Provincia: RM - Codice catastale: I352 - Codice Istat: 058031 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: ALTO ANIENE - Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 575 (2019) ZONA ALTIMETRICA Denominazione: Montagna interna - Altitudine centro: 519 slm - Superficie 10,37 km² ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015 Zona: E - Gradi giorno: 2129 - Periodo di accensione: 15° ottobre/15 aprile - Numero ore: 14 ore giornaliere - Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti. COORDINATE GEOGRAFICHE Latitudine: 42.0539919 - Longitudine: 12.95543325
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 01/07/2008
Reg. gen. 38842 - Reg. part. 8752
Quota: 1/1
Importo: € 431.824,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 215.912,00
Percentuale interessi: 6,05 %
Data: 20/06/2008
N° repertorio: 20413
N° raccolta: 15512
Note: SEZIONE B - IMMOBILI - Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune C702 - CINETO ROMANO (RM) Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 818 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 81 centiare - Indirizzo LOCALITA' ANNALI - Immobile n. 2 Comune C702 - CINETO ROMANO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana Foglio 7 Particella 818 Subalterno - Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani Indirizzo LOCALITA' ANNALI
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/02/2024
Reg. gen. 7253 - Reg. part. 5402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura