

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giovanni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 419/2023 del R.G.E.

promossa da

TICINO SPV S.r.l.

Codice fiscale: 16030641001

Via Piemonte n. 38

00187 – Roma (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Operazioni preliminari, accertamenti e indagini	5
Premessa	5
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	6
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	8
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	8
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	9
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	9
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	11
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	12



Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	13
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	13
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	14
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	14
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	14
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	15
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	16
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	18
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	19
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	19
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	21
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1.....	27
Bene N° 2 – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 419/2023 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.500,00	35

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento del 25/02/2024 notificato a mezzo pec in data 29/02/2024, il sottoscritto geom. Di Giovanni Fabio con studio a Guidonia Montecelio (RM) in Via Agostino Depretis n. 42 cap 00012, email geodigiovanni@gmail.com, PEC fabio.digiovanni@geopec.it, Tel. 333104922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 depositava la dichiarazione telematica di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI, ACCERTAMENTI E INDAGINI

In relazione all'incarico affidato, il sottoscritto ha proceduto ai dovuti controlli preliminari e successivi accertamenti/indagini e precisamente:

- ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.;
- in data 22/03/2024 ha presentato richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) al fine di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi edilizi relativi al compendio pignorato;
- in data 05/04/2024, congiuntamente all'Avv. Alessia Tartaro in qualità di custode giudiziario, ha effettuato l'accesso presso il compendio pignorato;
- ha verificato l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tivoli (RM);
- ha acquisito una copia degli atti di provenienza dei beni pignorati;
- ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, la documentazione catastale inerente i beni pignorati;
- ha effettuato visure ed ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude I^a snc, interno 5, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: N 41.999639, E 12.676661)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude I^a snc, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: N 41.999658, E 12.676512)

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un edificio per civile abitazione composto da sei appartamenti in villino a schiera, ubicato nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in località "Palude". La località in cui ricadono i beni in oggetto dista circa 10 Km dal centro abitato di Sant'Angelo Romano ed è posta tra le frazioni di "Pichini" (nel Comune di Guidonia Montecelio) e di "Santa Lucia" (nel Comune di Fonte Nuova). L'accesso ai beni pignorati avviene da Via della Palude 1ª, strada dipartentesi da Via Formello e distante circa 500 m dall'intersezione tra quest'ultima e la strada provinciale 23A Via Palombarese. L'edificio per civile abitazione di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento è costituito da tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in cemento armato con struttura orizzontale composta da solai in latero cemento. La copertura dell'edificio è a tetto.



Individuazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati



Individuazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE 1ª SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

Il bene pignorato si sviluppa su tre livelli tra loro collegati mediante una scala interna ed è individuato con il numero interno 5. L'immobile dispone di accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancelli in metallo (di cui uno carrabile e uno pedonale) che consentono l'accesso diretto dalla strada pubblica (Via della Palude 1ª).

Attraverso una corte di pertinenza esclusiva, nella quale ricade il bene n. 2 (posto auto scoperto), interamente pavimentata con masselli in pietra, si accede ad un portico che introduce nel piano terra. Quest'ultimo si compone di un soggiorno di superficie utile pari a mq 25,14, di una camera di superficie utile pari a mq 10,10 e di un bagno di superficie utile pari a mq 5,50. Completa il piano terra un balcone di superficie pari a mq 6,30 circa, fruibile dalla camera da letto. Mediante una scala interna in legno posta all'interno del soggiorno, di fronte al portone di ingresso, si raggiunge il piano primo dell'unità immobiliare sottostante la copertura a falda dell'edificio. Quest'ultimo si compone di due camere, di cui una di superficie utile pari a mq 13,94 e l'altra di superficie utile pari a mq 38,23 e di un bagno di superficie utile pari a mq 4,87. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 5 circa, fruibile dalla camera di minori dimensioni. Il piano seminterrato del bene pignorato, collegato al piano terra da una scala interna in legno, si compone di un grande ambiente con angolo cottura di superficie utile pari a mq 102 circa e di un bagno di superficie utile pari a mq 6,77. Tramite una scala esterna addossata all'unica facciata fuori terra del piano seminterrato, posta sul retro del fabbricato

rispetto alla strada pubblica Via della Palude I^a, si accede a un'area scoperta di pertinenza esclusiva posta ad un livello inferiore rispetto al piano seminterrato. L'area di pertinenza, di forma in pianta rettangolare e di superficie complessiva pari a mq 130 circa, si presenta interamente pavimentata con scaglie in pietra e comprende al suo interno una piscina interrata di superficie pari a mq 32 (m 8,00 x m 4,00).

L'altezza utile degli ambienti ubicati al piano terra è pari a 2,70 m. Gli ambienti al piano primo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 2,00/2,20 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,45 m. L'ambiente di ampie dimensioni al piano seminterrato presenta in parte altezza utile pari a m 2,70 e in parte altezza variabile da un minimo di 2,15 m ad un massimo di 2,65 m. L'altezza interna utile del bagno sullo stesso piano è di 2,70 m.

Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 248,65; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 208,18.

Il piano primo e il piano seminterrato del bene in oggetto non sono accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

BENE N° 2 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) – VIA DELLA PALUDE I^a SNC, INTERNO 5, PIANO T

Il bene pignorato è accessibile da Via della Palude I^a attraverso un cancello carrabile in metallo di larghezza pari a 2,90 m, ed è ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1. Il posto auto scoperto è delimitato su un lato dal muro di recinzione con l'attigua corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 6 (sub 506 e 518 graffiati) mentre sui restanti lati non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni. L'area all'interno della quale ricade il bene in oggetto è pavimentata con masselli in pietra.

La superficie netta del bene in oggetto, desunta dalle informazioni catastali, è pari a mq 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) – Via della Palude I^a snc, interno 5, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude I^a snc, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- [Proprietà 1/1]

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [Proprietà 1/1]

La piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta alla sig.ra
, in regime di comunione legale dei beni con il sig.
per averla acquistata dalla società
in virtù dell'atto di compravendita del 26/04/2007
rep. 19262 racc. 13213 ricevuto dal dott. Giovanni Floridi, notaio in Roma, registrato all'Agenzia delle
Entrate di Roma 1 il 27/04/2007 al n. 10778 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Roma 2 in data 02/05/2007 al n. 17208 del registro particolare e al n. 35763 del registro generale.
I beni pignorati non ricadono nel regime della comunione legale dei beni, in quanto acquistati dalla
sig.ra con prezzo del trasferimento di propri beni personali (art. 2 del suddetto atto di
compravendita).

Dai certificati rilasciati dal Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in data 22/03/2024 prot. 3021, in
riscontro alla richiesta inviata a mezzo pec in data 22/03/2024, si evince che la sig.ra

e successivamente a tale data si è stabilita
nel Comune di Roma.

In data 02/04/2024 il sottoscritto ha richiesto a mezzo pec il certificato storico di residenza all'Ufficio
di Stato Civile del Comune di Roma; a tutt'oggi il certificato non è ancora stato rilasciato.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

Il bene oggetto di pignoramento confina a nord con abitazione interno 4 (sub 504 e 516 graffati), a sud con abitazione interno 6 (sub 506 e 518 graffati), ad ovest con Via della Palude I^a e ad est con particella 444 (terreno agricolo).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento confina a nord e ad est con la corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 5 (sub 505 e 517 graffati, bene n. 1 assoggettato a pignoramento), ad ovest con Via della Palude I^a e a sud con la corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 6 (sub 506 e 518 graffati).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano T)	40,74 mq	51,40 mq	1,00	51,40 mq	2,70 m	T
Portico	17,14 mq	19,00 mq	0,35	6,65 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	33,40 mq	35,65 mq	0,10	3,56 mq	0,00 m	T
Balcone	6,32 mq	7,30 mq	0,25	1,83 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	14,00 mq	15,70 mq	0,35	5,50 mq	0,00 m	T
Soffitta/lavatoio/stenditoio (come risulterà dal ripristino nel piano sottotetto di destinazioni d'uso accessorie e complementari all'abitazione)	37,92 mq	52,90 mq	0,40	21,16 mq	Hm 2,50 m	1
Balcone	4,87 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	1
Terrazzo al piano 1 (come risulterà dalla demolizione dell'ampliamento realizzato senza titolo abilitativo e non sanabile)	20,00 mq	23,05 mq	0,25	5,76 mq	0,00	1

Cantina/deposito/magazzino (come risulterà dal ripristino nel piano S1 di destinazioni d'uso accessorie e complementari all'abitazione)	63,00 mq	70,40 mq	0,40	28,16 mq	2,70 m	S1
Area scoperta al piano S1 (come risulterà dalla demolizione dell'ampliamento realizzato senza titolo abilitativo e non sanabile)	44,25 mq	50,50 mq	0,10	5,05 mq	0,00	S1
Area scoperta al piano S2 di superficie pari a mq 130,80 (fino alla superficie coperta dell'unità principale di mq 51,40)		51,40 mq	0,10	5,14 mq	0,00	S2
Area scoperta al piano S2 di superficie pari a mq 130,80 (eccedenza oltre la superficie coperta dell'unità principale di mq 51,40)		83,90 mq	0,02	1,68 mq	0,00	S2
Totale superficie convenzionale:				137,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,29 mq		

Determinazione della superficie commerciale

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

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

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

Superfici coperte dell'unità principale

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

Superfici scoperte

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

Superfici coperte accessorie

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

La consistenza e la destinazione d'uso degli ambienti e in generale delle superfici che compongono i beni, è quella che risulterà dalla sanatoria degli interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e dall'esecuzione degli interventi di demolizione delle opere non sanabili, compreso il ripristino delle destinazioni d'uso compatibili con la disciplina edilizia vigente ed edilizia al piano primo e seminterrato. Il tutto come meglio evidenziato al paragrafo "regolarità edilizia".

Il posto auto scoperto (bene n. 2) è ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1 e non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni. La consistenza del bene in oggetto, per le ragioni sopra esposte è stata desunta dalle informazioni catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE 1A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 09/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 505 Categoria A7 Cl. 1, Cons. 4,5 vani Rendita € 778,56 Piano T-1-S1 Graffato Sub 517
Dal 09/01/2007 al 26/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 505 Categoria A7 Cl. 1, Cons. 5,5 vani Rendita € 951,57 Piano T-1-S1 Graffato Sub 517
Dal 26/04/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 505 Categoria A7 Cl. 1, Cons. 5,5 vani Rendita € 951,57 Piano T-1-S1 Graffato Sub 517
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 505 Categoria A7 Cl. 1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 951,57 Piano T-1-S1 Graffato Sub 517

La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica del bene pignorato.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, foglio particella e subalterno, corrispondono ai dati attuali del bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE 1A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 26/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 511 Categoria C6 Cl. 3, Cons. 14 mq Rendita € 7,23 Piano T
Dal 26/04/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 511 Categoria C6 Cl. 3, Cons. 14 mq Rendita € 7,23 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 443, Sub. 511 Categoria C6 Cl. 3, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 7,23 Piano T

La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica del bene pignorato. I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, foglio, particella e subalterno, corrispondono ai dati attuali del bene.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE 1A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
/	22	443	505	/	A7	1	5,5 vani	83 mq	951,57 €	T-1-S1	Sub 517

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al bene assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in Via della Palude snc, piano T-1-S1, interno 5, distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 443 sub 505 e 517 graffati, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita catastale Euro 951,57, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 27/11/2006 al prot. n. 937250 e risulta **non conforme** allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo eseguito in data 05/04/2024.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
/	22	443	511	/	C6	3	14 mq	14 mq	7,23 €	T	/

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al bene assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in Via della Palude snc, piano T, interno 5, distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 443 sub 511, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale Euro 7,23, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 27/11/2006 al prot. n. 937250.

Secondo quanto rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo eseguito in data 05/04/2024, il bene pignorato è ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1 e non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Alla data del sopralluogo negli ambienti del piano terra erano in corso dei lavori di manutenzione ordinaria (finitura delle pareti); la camera da letto e il bagno risultavano sprovvisti di porte interne. I medesimi lavori di manutenzione ordinaria erano in corso all'interno della camera al piano primo di superficie utile pari a mq 14,86; la camera di maggiori dimensioni sullo stesso piano risultava sprovvista di porta interna. Si segnala la mancanza di diversi corpi illuminanti, delle placche delle cassette di scarico dei bagni e di un terminale dell'impianto di riscaldamento all'interno del bagno al piano primo. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti e/o dalla copertura del fabbricato; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie. Tutti gli impianti (elettrico,

idrico-sanitario, riscaldamento, gas) risultano installati, tuttavia non è stato possibile accertarne l'effettiva funzionalità. In generale il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione finalizzati al ripristino delle condizioni di abitabilità.

Per una migliore visualizzazione dei beni si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un fabbricato per civile abitazione composto da sei appartamenti in villino a schiera, con più proprietà ma non costituito in condominio.

I beni pignorati dispongono di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancelli in metallo (di cui uno carrabile e uno pedonale) che consentono l'accesso diretto dalla strada pubblica (Via della Palude I^a).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, precedentemente distinto al catasto terreni del Comune di Sant'Angelo Romano al foglio 22 particella 38 (variata nella particella 395 in data 27/05/1999 pratica n. 198900 in atti dal 23/01/2003 e divisa nelle particelle 443 e 443 in data 27/04/2005 pratica n. RM0296682 in atti dal 27/04/2005), apparteneva in precedenza alle terre demaniali del Comune di Guidonia Montecelio. La legittimazione dell'occupazione illegittima è avvenuta in forza di decreto di legittimazione di occupazione di terre di demanio collettivo emesso dalla Regione Lazio - Direzione Regionale agricoltura - Area F Usi Civici e diritti collettivi del 25/06/2003 rep. 821, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 Roma 2 il 27/10/2005 al n. 41071 del registro particolare e successivo atto di affrancazione del 13/09/2004 rep. 21484 racc. 3138 ricevuto dal dott. Luca Falcioni, notaio in Roma, registrato a Roma 1 il 21/09/2004 al n.19416 serie 1/T, presentato per l'annotamento a margine dell'atto amministrativo emesso dalla Regione Lazio in data 16/12/2005 al n. 10684 del registro particolare.

Il suddetto atto è stato reperito ed è allegato alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

Il bene assoggettato a pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione composto da sei appartamenti in villino a schiera, costituito da tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in cemento armato con struttura orizzontale

composta da solai in latero cemento. La copertura dell'edificio è a tetto. L'edificio per civile abitazione di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento è costituito da tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra. Le pareti esterne del fabbricato con affaccio verso Via della Palude I^a risultano interamente rivestite in pietra, così come i muri che dividono le corti esterne delle unità immobiliari. Le pareti esterne sul prospetto posteriore, invece, risultano intonacate e tinteggiate in colore "ocra rossa". La porzione immobiliare assoggettata a pignoramento è dotata di infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in metallo di colore marrone. La camera da letto al piano primo con affaccio su Via della Palude I^a e il soggiorno al piano seminterrato sono dotati di ampie finestre in metallo di con telaio di colore bianco. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas) risultano installati ma tuttavia non è stato possibile accertarne l'effettiva funzionalità. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno (nel portico al piano terra antistante l'ingresso) e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. Tutte gli ambienti attualmente adibiti ad uso residenziale sono inoltre dotati di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti (climatizzatori a parete). La scala interna che collega i tre piani del bene pignorato ha una larghezza pari a circa 95 cm ed è in legno.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^a SNC, INTERNO 5, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto accessibile da Via della Palude I^a attraverso un cancello carrabile in metallo di larghezza pari a 2,90 m, ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1. Il posto auto scoperto è delimitato su un lato dal muro di recinzione con l'attigua corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 6 (sub 506 e 518 graffati) mentre sui restanti lati non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni. La pavimentazione del posto auto è costituita da masselli in pietra.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^a SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^a SNC, INTERNO 5, PIANO T

Alla data del sopralluogo i beni assoggettati a pignoramento si trovavano nel godimento del sig. _____ in virtù del contratto di locazione stipulato il 28/02/2024, registrato il _____ presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 4 - Collatino.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 10/06/2024 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli, il suddetto contratto è stato risolto e pertanto alla data di deposito della presente relazione non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2003 al 21/05/2005		Determinazione (legittimazione di occupazioni di terreni di demanio collettivo)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Regione Lazio	25/06/2003	821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	27/10/2005	70820	41071
		Atto di alienazione di bene demaniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Luca Falcioni	13/09/2004	21484	3138
		Annotazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	16/12/2005	83099	10684
Dal 21/05/2005 al 26/04/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Alessandro Mattiangeli	21/07/2005	102799	38124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	05/08/2005	54159	31455
		Atto di convalida, rettifica e precisazione avveramento della condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Raffaele Casertano	24/11/2005	49493	14865
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	14/01/2006		1168 e 1169

Dal 26/04/2007

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
dott. Giovanni Floridi	26/04/2007	19262	13213
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	02/05/2007	35763	17208
Registrazione			
Presso	Data	N°	Serie
Agenzia Entrate di Roma 1	27/04/2007	10778	1T

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

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

La piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta alla sig.ra

in regime di comunione legale dei beni con il sig. per averla acquistata dalla società con sede a in virtù dell'atto di compravendita del 26/04/2007 rep. 19262 racc. 13213 ricevuto dal dott. Giovanni Floridi, notaio in Roma, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27/04/2007 al n. 10778 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 02/05/2007 al n. 17208 del registro particolare e al n. 35763 del registro generale. I beni pignorati non ricadono nel regime della comunione legale dei beni, in quanto acquistati dalla sig.ra con prezzo del trasferimento di propri beni personali (art. 2 del suddetto atto di compravendita).

Alla società la piena proprietà dell'intero fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, precedentemente distinto al catasto fabbricati del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) al foglio 22 particella 443 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, compreso il terreno di mq 4.100 sul quale lo stesso insisteva, distinto al catasto terreni del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) al foglio 22 particella 443, era pervenuta dai signori

in forza di atto di compravendita (sottoposto a condizione sospensiva) del 21/07/2005 rep. 102799 racc. 38124 ricevuto dal dott. Alessandro Mattiangeli, notaio in Roma, registrato a Roma il 04/08/2005 al n. 11774, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 05/08/2005 al n. 31455 del registro particolare e al n. 54159 del registro generale e successivo atto di convalida, rettifica, precisazione e avveramento della condizione sospensiva del 24/11/2005 rep. 49493 racc. 14865 autenticato nelle firme dal dott. Raffaele Casertano, notaio in Guidonia Montecelio, registrato a Tivoli il 13/12/2005 al n. 1027 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14/01/2006 ai nn. 1168 e 1169 del registro particolare.

Ai signori

la piena ed esclusiva proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, precedentemente distinto al catasto terreni del Comune di Sant'Angelo Romano al foglio 22 particella 38 (variata nella particella

395 in data 27/05/1999 pratica n. 198900 in atti dal 23/01/2003 e divisa nelle particelle 443 e 443 in data 27/04/2005 pratica n. RM0296682 in atti dal 27/04/2005), era pervenuta in forza di decreto di legittimazione di occupazione di terre di demanio collettivo emesso dalla Regione Lazio - Direzione Regionale agricoltura - Area F Usi Civici e diritti collettivi del 25/06/2003 rep. 821, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 Roma 2 il 27/10/2005 al n. 41071 del registro particolare e successivo atto di affrancazione del 13/09/2004 rep. 21484 racc. 3138 ricevuto dal dott. Luca Falcioni, notaio in Roma, registrato a Roma 1 il 21/09/2004 al n.19416 serie 1/T, presentato per l'annotamento a margine dell'atto amministrativo emesso dalla Regione Lazio in data 16/12/2005 al n. 10684 del registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 2 il 27/01/2006
Reg. gen. 4572 - Reg. part. 1367
Importo: € 1.500.000,00
A favore di Banca Intesa S.p.A.
Contro
Capitale: € 1.000.000,00
Tasso interesse annuo: 3,6 %
Rogante: Brunelli Marcello
Data: 26/01/2006
N° repertorio: 45816
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 2 il 02/05/2007
Reg. gen. 35764 - Reg. part. 10606
Importo: € 500.000,00
A favore di Unicredit Banca S.p.A.
Contro
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Tasso interesse annuo: 4,85 %
Rogante: Floridi Giovanni
Data: 26/04/2007
N° repertorio: 19263

- **Annotazione**

Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota

Iscritta a Roma 2 il 18/06/2007

Reg. gen. 48935 - Reg. part. 10660

A favore di Banca Intesa S.p.A.

Contro

Rogante: Giuliani Giovanni

Data: 16/04/2007

N° repertorio: 48977

Con la suddetta formalità all'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 22 particella 443 sub 505, assoggettata a pignoramento, è stata assegnata la quota mutuo di € 160.000,00 garantita da quota ipoteca di € 240.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 27/11/2023

Reg. gen. 64741 - Reg. part. 46312

A favore di TICINO SPV S.r.l.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

L'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento, ubicata nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in Via della Palude snc, distinta al catasto terreni del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) al foglio 22 particella 443:

- secondo le previsioni del **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 8851 del 22/10/1991, ricade in zona E "attività agricole" - sottozona E2 "agricola normale", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

6. Nella zona B1 fatte salve le costruzioni esistenti legittime o legittimate è ammesso il tipo edilizio isolato: villini mono - plurifamiliari.

7. Oltre alla destinazione d'uso residenziale, corrispondente all'80% della volumetria massima consentita, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili e connesse alla residenza, nella misura pari al 20% della volumetria massima ammissibile complessivamente nel nucleo e nel rispetto della dotazione di parcheggi di cui all'Art.11:

- a) uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- b) esercizi commerciali al dettaglio di superficie non superiore a 150 mq.;
- c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza;
- d) palestre e attività ricreative in genere;
- e) sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
- f) servizi sanitari privati;

g) attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;

h) ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;

i) pensioni e convivenze;

l) depositi e magazzini non di vendita.

Attiva W

8. Abitato

9. Abitato

10. Per quanto attiene uso dei materiali, finiture e colori, coperture, portici e logge, sbalzi, volumi tecnici ed accessori, si applicano le prescrizioni di cui all'Art.13 - "Norme Generali".

11. Per quanto riguarda il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni di cui al punto 3 dell'Art.14 - "Norme di inserimento ambientale".

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

Tav. A.21 "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": "Paesaggio agrario di valore" – art. 26 NTA:

Articolo 26 Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.

2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE 1A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE 1A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Il sottoscritto, al fine di verificare la regolarità edilizia dei beni immobili pignorati, in data 22/03/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Sant'Angelo Romano (richiesta assunta al prot. 3008 in data 29/03/2024 e documentazione consegnata in data 16/05/2024).

Dall'esame e dallo studio della documentazione acquisita è emerso:

- che i beni pignorati fanno parte di un fabbricato di più ampia consistenza autorizzato con **Concessione Edilizia n. 105 del 29/06/2002** avente ad oggetto la **"realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale ed agricola"**;

- che per l'esecuzione di lavori in difformità dalla suddetta Concessione Edilizia, riguardanti il frazionamento da tre a sei unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, l'aumento del numero degli abbaini e maggiorazioni / diminuzioni di superfici non residenziali (portici, balconi e terrazzi), è stata presentata istanza di condono edilizio assunta al prot. 7642 in data 10/12/2004 ai sensi della Legge n. 326/03, a seguito della quale è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in sanatoria n. 18/05 in data 22/07/2005;**

- che per l'esecuzione di interventi di completamento delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato (realizzazione di tramezzi, realizzazione di intonaci e tinteggiatura pareti, montaggio di porte, completamento degli impianti e posa sanitari) è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività prot. 4391 in data 26/06/2006** ai sensi del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

All'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dal Comune di Sant'Angelo Romano, oltre ai titoli abilitativi suddetti, è stata recuperata una consulenza tecnica dell'arch. Corrado Gavasso, espletata in data 01/12/2008 in qualità di responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Sant'Angelo Romano, il quale, esaminata la richiesta di definizione degli illeciti edilizi presentata ai sensi della Legge 326/2003 nonché una foto aerea dell'area in cui ricade l'edificio datata 12 luglio 2003, afferma che **"il permesso di costruzione in sanatoria n. 18/05 del 22/07/2005 intestato a e successivamente in data 20/03/2006 volturato a nome di amministratrice unica della non poteva essere rilasciato, poiché le opere edilizie sanate come sopradetto, non risultano presenti nella foto aerea del 12 luglio 2003 in quanto realizzate oltre il limite temporale della Legge 326/03"**.

Secondo quanto riscontrato dal sottoscritto, all'esito della consulenza tecnica suddetta **non è mai stato emesso alcun provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire in sanatoria n. 18/05 del 22/07/2005.**

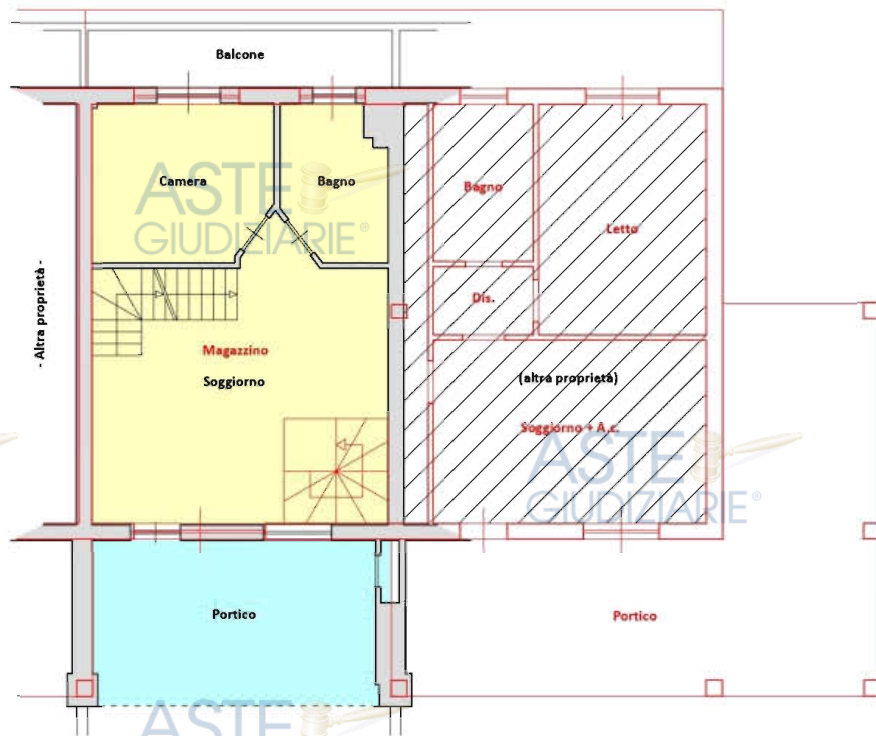
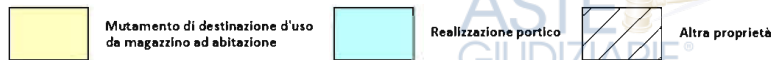
Considerato quanto sopra riportato, constatata l'esistenza di elementi di prova utili all'emissione di un provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire in sanatoria n. 18/05 del 22/07/2005 e conseguentemente della Denuncia di Inizio Attività prot. 4391 in data 26/06/2006, il sottoscritto ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia dei beni assoggettati a pignoramento mediante il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati di progetto allegati al Concessione Edilizia n. 105 del 29/06/2002, avente ad oggetto la **"realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale ed agricola"**.

Lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso i beni pignorati risulta **non conforme** alla Concessione Edilizia n. 105 del 29/06/2002.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e il titolo abilitativo suddetto, **relativamente al piano terra**, ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) **mutamento della destinazione d'uso dell'intero piano da magazzino ad abitazione**, per una superficie utile complessiva pari a mq 40,74 e opere connesse (diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche ai prospetti);
- 2) intervento di **frazionamento** dalla contigua abitazione attualmente distinta con l'interno 6, con la quale, secondo le previsioni progettuali, costituiva unica unità immobiliare;
- 3) modifiche ai collegamenti verticali (scala);
- 4) realizzazione di un portico di superficie lorda pari a mq 19 antistante l'ingresso.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto (in colore nero) e il progetto allegato alla C.E. n. 105/2002 (in colore rosso). In colore giallo è evidenziata la superficie oggetto di mutamento di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione mentre in colore celeste è evidenziato il portico antistante l'ingresso, non previsto nel progetto.



Planimetria piano T – sovrapposizione tra stato dei luoghi e progetto, con evidenziazione delle difformità

Gli interventi suddetti sono sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali") in quanto conformi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e precisamente all'art. 5 delle NTA della **Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi** ai sensi della L.R. 28/80, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 1015 del 30/12/2021. Si precisa che nell'ambiente adibito a soggiorno, ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, dovrà essere adeguata la superficie finestrata apribile mediante la trasformazione della finestra in portafinestra.

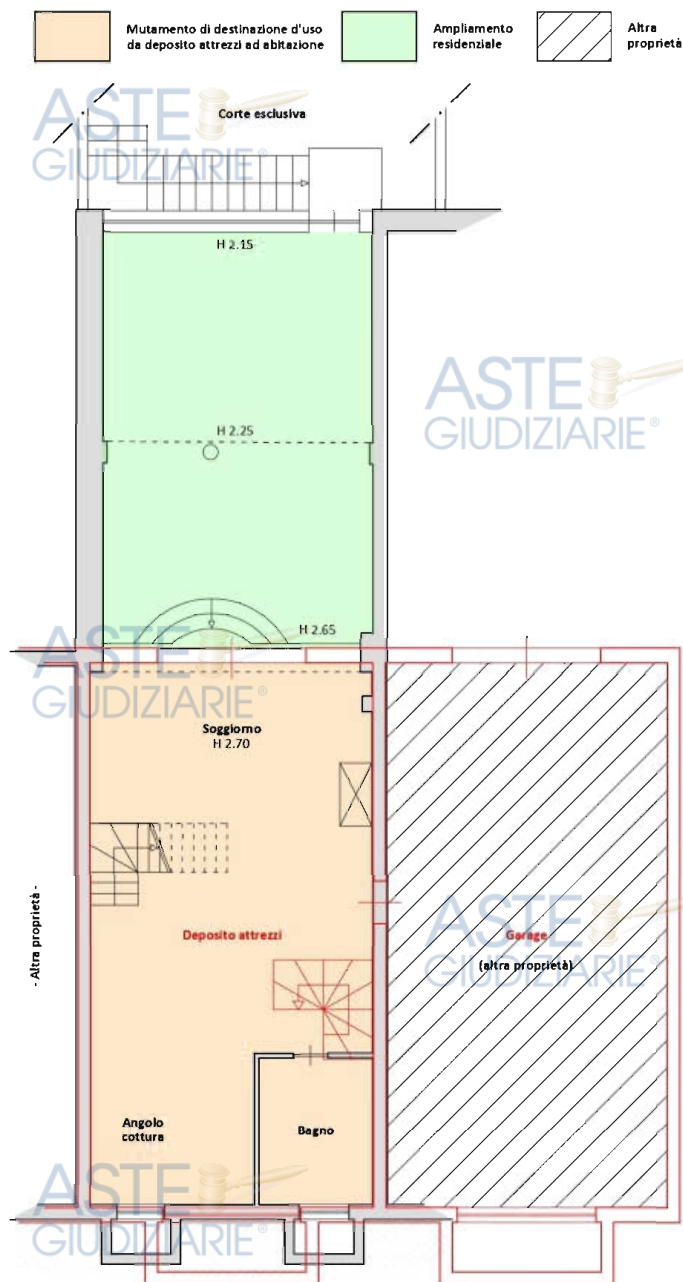
Ai sensi dell'art. 36-bis c. 5 lett. a) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati con variazioni essenziali dal permesso di costruire.

I costi per la sanatoria delle suddette opere [oblazione, interventi di adeguamento e spese professionali] sono stimati complessivamente in € 15.000,00.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la C.E. n. 105/2002, relativamente al primo piano sottostrada (S1), ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) mutamento della destinazione d'uso da deposito attrezzi ad abitazione, per una superficie utile complessiva pari a mq 63 e opere connesse (diversa distribuzione degli spazi interni);
- 2) intervento di frazionamento dal contiguo immobile distinto con l'interno 6, con il quale, secondo le previsioni progettuali, costituiva unica unità immobiliare;
- 3) ampliamento a destinazione residenziale per una superficie utile pari a mq 45,80.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto (in colore nero) e il progetto allegato alla C.E. n. 105/2002 (in colore rosso). In colore arancione è evidenziata la superficie oggetto di mutamento di destinazione d'uso da deposito attrezzi ad abitazione mentre in colore verde è evidenziato l'ampliamento a destinazione residenziale.



Planimetria piano S1 – sovrapposizione tra stato dei luoghi e progetto, con evidenziazione delle difformità

Gli interventi suddetti **non sono sanabili in quanto non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.**

In virtù di quanto sopra si dovrà procedere:

- al ripristino nel piano seminterrato di destinazioni d'uso *accessorie*, ove per accessori si intendono locali complementari all'abitazione, non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio cantine, depositi, magazzini ecc. (art. 13 NTA della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi);

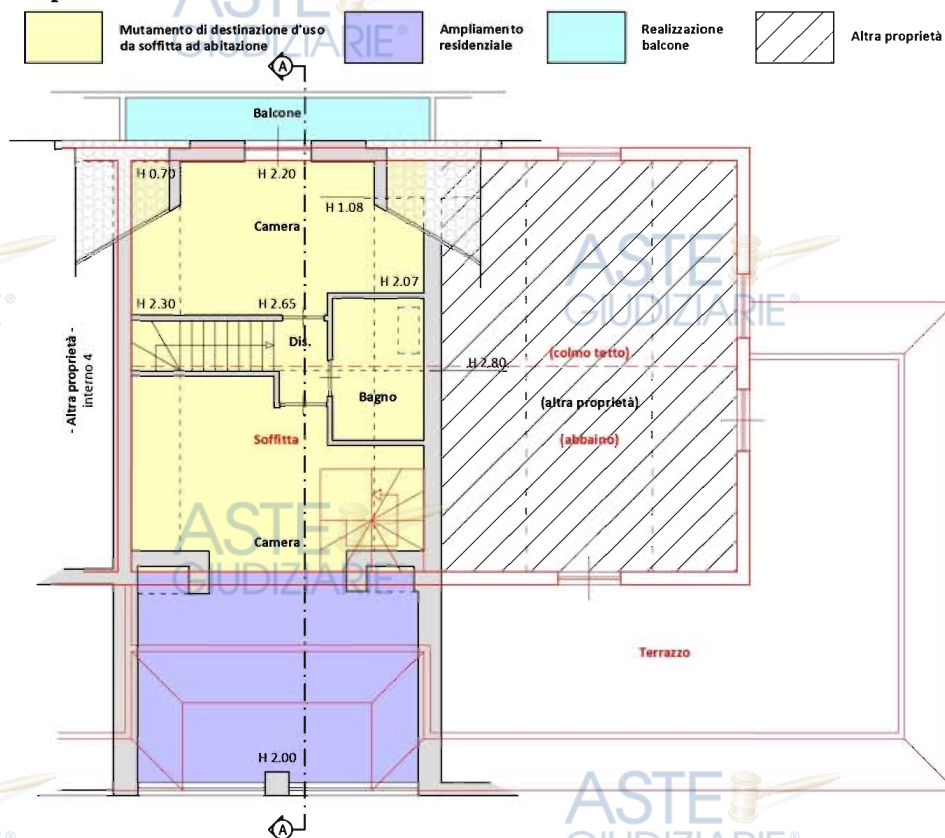
- alla demolizione totale dell'ampliamento volumetrico evidenziato in colore verde nella soprastante immagine (volume lordo pari a circa 138 mc).

I costi per la realizzazione dei suddetti interventi sono stimati complessivamente in € 10.000,00.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la C.E. n. 105/2002, relativamente al piano primo (sottotetto), ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) mutamento della destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, per una superficie utile complessiva pari a mq 37,92 e opere connesse (diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche ai prospetti);
- 2) intervento di frazionamento dal contiguo immobile distinto con l'interno 6, con il quale, secondo le previsioni progettuali, costituiva unica unità immobiliare;
- 3) realizzazione di un balcone di superficie pari a mq 4,87;
- 4) ampliamento a destinazione residenziale per una superficie utile pari a mq 20,70 (al di sopra del portico al piano terra);
- 5) modifica della pendenza delle falde del tetto mediante la realizzazione di un abbaino (fronte pari a 4,20 m), senza alterazione dell'altezza di colmo pari a 2,80 m.

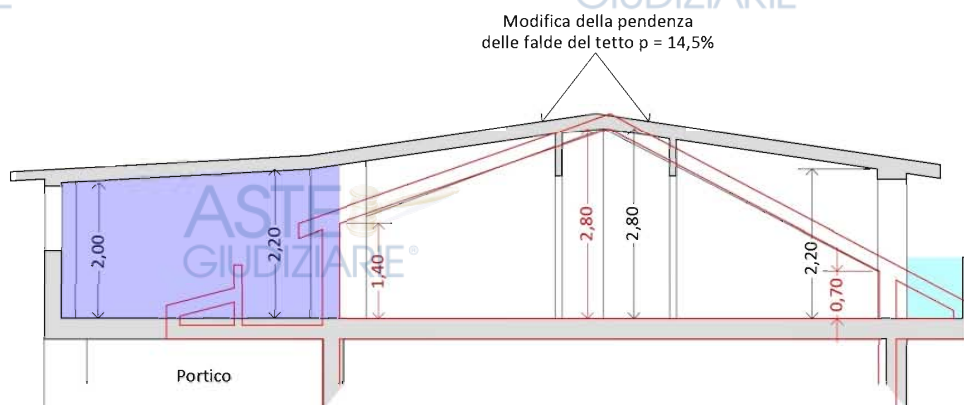
Di seguito si riporta una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto (in colore nero) e il progetto allegato alla C.E. n. 105/2002 (in colore rosso). In colore giallo è evidenziata la superficie oggetto di mutamento di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, in colore blu è evidenziato l'ampliamento a destinazione residenziale e in colore celeste è evidenziato il balcone.



Planimetria piano 1 – sovrapposizione tra stato dei luoghi e progetto, con evidenziazione delle difformità

L'intervento di modifica della pendenza delle falde del tetto è meglio evidenziato nella sottostante immagine, nella quale in colore nero è riportata la sezione degli ambienti così come rilevati dal sottoscritto e in colore rosso è riportata la sezione degli ambienti come da progetto allegato alla C.E. n.

105/2002. Nell'immagine è inoltre evidenziato l'ampliamento volumetrico (in colore blu) e il balcone (in colore celeste).



Sezione piano 1 - sovrapposizione tra stato dei luoghi e progetto, con evidenziazione delle difformità

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso da soffitta ad abitazione (punto 1) e di ampliamento (punto 4) **non sono sanabili** in quanto non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.

In virtù di quanto sopra si dovrà procedere:

- al ripristino nel piano sottotetto di destinazioni d'uso *accessorie*, ove per accessori si intendono locali complementari all'abitazione, non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio stenditoi e lavatoi (art. 13 NTA della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi);
- alla demolizione totale dell'ampliamento volumetrico evidenziato in colore blu nelle soprastanti immagini (volume lordo pari a circa 53 mc).

I costi per la realizzazione dei suddetti interventi sono stimati complessivamente in € 5.000,00.

L'intervento di modifica della pendenza delle falde del tetto, senza alterazione dell'altezza di colmo, **non è sanabile** in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Tuttavia, secondo una valutazione del sottoscritto, la demolizione del suddetto intervento in difformità dal permesso di costruire non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e pertanto ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. si può procedere alla c.d. "fiscalizzazione" dell'illecito edilizio con applicazione di una sanzione pari al triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392.

La sanzione pari al triplo del costo di produzione per la c.d. "fiscalizzazione dell'illecito edilizio" può essere stimata complessivamente in € 20.000,00.

L'intervento di realizzazione di un balcone di superficie pari a mq 4,87 è sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"). Ai sensi dell'art. 36-bis c. 5 lett. b) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328.

Il costo per la sanatoria del suddetto intervento può essere stimato in € 3.000,00.

La piscina ubicata all'interno dell'area di pertinenza esclusiva dell'immobile è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e **non è sanabile** in quanto trattasi di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio della Regione Lazio.

I costi di ripristino (rinterreo e pavimentazione della superficie) sono stimati in € 5.000,00.

In virtù di quanto sopra esposto, dal valore di stima saranno detratti € 58.000,00 corrispondenti alla sommatoria dei costi per la sanatoria degli interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, per i lavori di demolizione delle opere non sanabili, per i lavori di ripristino delle destinazioni d'uso compatibili con la vigente normativa al piano seminterrato e primo (sottotetto) e per la c.d. "fiscalizzazione" dell'illecito edilizio al piano primo, laddove la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SANT'ANGELO ROMANO (RM) - VIA DELLA PALUDE I^A SNC, INTERNO 5, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un fabbricato con più proprietà non costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude I^a snc, interno 5 piano T-1-S1**

Il bene pignorato si sviluppa su tre livelli tra loro collegati mediante una scala interna ed è individuato con il numero interno 5. L'immobile dispone di accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancelli in metallo (di cui uno carrabile e uno pedonale) che consentono l'accesso diretto dalla strada pubblica (Via della Palude I^a).

Attraverso una corte di pertinenza esclusiva, nella quale ricade il bene n. 2 (posto auto scoperto), interamente pavimentata con masselli in pietra, si accede ad un portico che introduce nel piano terra. Quest'ultimo si compone di un soggiorno di superficie utile pari a mq 25,14, di una camera di superficie utile pari a mq 10,10 e di un bagno di superficie utile pari a mq 5,50. Completa il piano terra un balcone di superficie pari a mq 6,30 circa, fruibile dalla camera da letto. Mediante una scala interna in legno posta all'interno del soggiorno, di fronte al portone di ingresso, si raggiunge il piano primo dell'unità immobiliare sottostante la copertura a falda dell'edificio. Quest'ultimo si compone di due camere, di cui una di superficie utile pari a mq 14,86 e l'altra di superficie utile pari a mq 38,23, di un bagno di superficie utile pari a mq 4,87. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 5 circa, fruibile dalla camera di minori dimensioni. Il piano seminterrato del bene pignorato, collegato al piano terra da una scala interna in legno, si compone di un grande ambiente con angolo cottura di superficie utile pari a mq 102 circa e di un bagno di superficie utile pari a mq 6,77. Tramite una scala esterna addossata all'unica facciata fuori terra del piano seminterrato, posta sul retro del fabbricato

rispetto alla strada pubblica Via della Palude I^a, si accede a un'area scoperta di pertinenza esclusiva posta ad un livello inferiore rispetto al piano seminterrato. L'area di pertinenza, di forma in pianta rettangolare e di superficie complessiva pari a mq 130 circa, si presenta interamente pavimentata con scaglie in pietra e comprende al suo interno una piscina interrata di superficie pari a mq 32 (m 8,00 x m 4,00).

L'altezza utile degli ambienti ubicati al piano terra è pari a 2,70 m. Gli ambienti al piano primo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 2,00/2,20 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,45 m. L'ambiente di ampie dimensioni al piano seminterrato presenta in parte altezza utile pari a m 2,70 e in parte altezza variabile da un minimo di 2,15 m ad un massimo di 2,65 m. L'altezza interna utile del bagno sullo stesso piano è di 2,70 m.

Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 248,65; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 208,18.

Il piano primo e il piano seminterrato del bene in oggetto non sono accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 443, Sub. 505, Categoria A7, Graffato Sub 517

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

- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude I^a snc, interno 5 piano T

Il bene pignorato è accessibile da Via della Palude I^a attraverso un cancello carrabile in metallo di larghezza pari a 2,90 m, ed è ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1. Il posto auto scoperto è delimitato su un lato dal muro di recinzione con l'attigua corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 6 (sub 506 e 518 graffati) mentre sui restanti lati non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni. L'area all'interno della quale ricade il bene in oggetto è pavimentata con masselli in pietra.

La superficie netta del bene in oggetto, desunta dalle informazioni catastali, è pari a mq 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 443, Sub. 511, Categoria C6

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

Valore di stima dei beni: € 219.664,00

Perizia di stima

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

Fonti indirette

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

In mancanza di quotazioni nella specifica zona di interesse, sono state assunte come riferimento le quotazioni immobiliari della zona più prossima a quella in cui ricadono i beni pignorati (località Pichini, sita a circa 900 m da Via della Palude I^a). La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2024, fissa il valore unitario delle ville e villini ubicati in località Pichini, codice di zona E10, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 1.700,00 ed un massimo di € 2.450,00.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si ritiene congruo applicare il valore unitario minimo pari a 1.700,00 €/mq.

$$V = \text{€ } 1.700,00 \text{ (euro mille millesettecento/00)} - \text{Vu1}$$

Fonti dirette

Operatori del settore e offerte di vendita

L'esame delle diverse offerte di vendita di immobili simili a quello oggetto di pignoramento, di caratteristiche note, ubicati nelle vicinanze dello stesso e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ha fatto emergere un prezzo unitario medio richiesto pari a circa € 1.620,00 (euro milleseicentoventi/00), come riportato nella sottostante tabella.

N.	Località	Superficie commerciale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
1	Ponte delle Tavole, Sant'Angelo Romano (RM)	150 mq	€ 245.000,00	€/mq 1.633,33
2	Via Pietro Vannucci, loc. Pichini, Guidonia Montecelio (RM)	140 mq	€ 220.000,00	€/mq 1.571,43
3	Via Michelangelo Buonarroti, loc. Pichini, Guidonia Montecelio (RM)	90 mq	€ 150.000,00	€/mq 1.666,67

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

Al prezzo unitario medio richiesto pari ad € 1.620,00 (euro milleseicentoventi /00) si ritiene congruo applicare uno sconto pari all'8,5 %, che rappresenta lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore (fonte: listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma II numero anno 2023).

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = \text{€ } 1.620,00 - 8,5 \% = \text{€ } 1.482,30 \text{ (euro millequattrocentottantadue/30)} - \text{Vu2}$$

Valore unitario medio

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1 e il valore ricavato dai prezzi unitari medi richiesti

per la vendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato e ubicati nelle vicinanze dello stesso (fonti dirette) – Vu2.

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

$$Vum = (Vu1 + Vu2) / 2$$

$$Vum = (\text{€ } 1.700,00 + \text{€ } 1.482,30) / 2 = \text{€ } 1.591,15 \text{ approssimabile a } \text{€ } 1.600,00 \text{ (euro milleseicento/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villetta, Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T-1-S1	137,29 mq	1.600,00 €/mq	€ 219.664,00	100,00%	€ 219.664,00
Bene N° 2 – Posto ato scoperto, Sant’Angelo Romano (RM) – Via della Palude I ^a snc, interno 5, piano T					
Valore di stima:					€ 219.664,00

Valore di stima: € 219.664,00 (euro duecentodiciannovemilaseicentosessantaquattro/80)

Al valore di stima suddetto saranno detratti € 58.000,00 corrispondenti alla sommatoria dei costi per la sanatoria degli interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, per i lavori di demolizione delle opere non sanabili, per i lavori di ripristino delle destinazioni d'uso compatibili con la vigente normativa al piano seminterrato e primo (sottotetto) e per la c.d. "fiscalizzazione" dell'illecito edilizio al piano primo, laddove la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità al progetto. Il tutto come meglio evidenziato al paragrafo "regolarità edilizia".

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

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per sanatoria / lavori di ripristino / lavori di demolizione / oneri per "fiscalizzazione" illecito edilizio	58.000,00	€
Valore del bene in seguito all'applicazione dei deprezzamenti	161.664,00	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	10,00	%
Valore finale di stima	145.497,60	€

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 145.500,00 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00)

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

Guidonia Montecelio (RM), li data di deposito

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - verbale di sopralluogo;
- ✓ Allegato 2 - rilievo dello stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 3 - documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 4 - documentazione catastale;
- ✓ Allegato 5 - ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 6 - copia titoli abilitativi;
- ✓ Allegato 7 - titoli di proprietà;
- ✓ Allegato 8 - verifica esistenza contratti di locazione;
- ✓ Allegato 9 - quotazioni OMI, annunci di vendita di beni simili;
- ✓ Allegato 10 - certificati anagrafici;
- ✓ Allegato 11 - ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude I^a snc, interno 5 piano T-1-S1

Il bene pignorato si sviluppa su tre livelli tra loro collegati mediante una scala interna ed è individuato con il numero interno 5. L'immobile dispone di accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancelli in metallo (di cui uno carrabile e uno pedonale) che consentono l'accesso diretto dalla strada pubblica (Via della Palude I^a).

Attraverso una corte di pertinenza esclusiva, nella quale ricade il bene n. 2 (posto auto scoperto), interamente pavimentata con masselli in pietra, si accede ad un portico che introduce nel piano terra. Quest'ultimo si compone di un soggiorno di superficie utile pari a mq 25,14, di una camera di superficie utile pari a mq 10,10 e di un bagno di superficie utile pari a mq 5,50. Completa il piano terra un balcone di superficie pari a mq 6,30 circa, fruibile dalla camera da letto. Mediante una scala interna in legno posta all'interno del soggiorno, di fronte al portone di ingresso, si raggiunge il piano primo dell'unità immobiliare sottostante la copertura a falda dell'edificio. Quest'ultimo si compone di due camere, di cui una di superficie utile pari a mq 14,86 e l'altra di superficie utile pari a mq 38,23, di un bagno di superficie utile pari a mq 4,87. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 5 circa, fruibile dalla camera di minori dimensioni. Il piano seminterrato del bene pignorato, collegato al piano terra da una scala interna in legno, si compone di un grande ambiente con angolo cottura di superficie utile pari a mq 102 circa e di un bagno di superficie utile pari a mq 6,77. Tramite una scala esterna addossata all'unica facciata fuori terra del piano seminterrato, posta sul retro del fabbricato rispetto alla strada pubblica Via della Palude I^a, si accede a un'area scoperta di pertinenza esclusiva posta ad un livello inferiore rispetto al piano seminterrato. L'area di pertinenza, di forma in pianta rettangolare e di superficie complessiva pari a mq 130 circa, si presenta interamente pavimentata con scaglie in pietra e comprende al suo interno una piscina interrata di superficie pari a mq 32 (m 8,00 x m 4,00).

L'altezza utile degli ambienti ubicati al piano terra è pari a 2,70 m. Gli ambienti al piano primo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 2,00/2,20 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,45 m. L'ambiente di ampie dimensioni al piano seminterrato presenta in parte altezza utile pari a m 2,70 e in parte altezza variabile da un minimo di 2,15 m ad un massimo di 2,65 m. L'altezza interna utile del bagno sullo stesso piano è di 2,70 m.

Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 248,65; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 208,18.

Il piano primo e il piano seminterrato del bene in oggetto non sono accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 443, Sub. 505, Categoria A7, Graffato Sub 517

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento, ubicata nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in Via della Palude snc, distinta al catasto terreni del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) al foglio 22 particella 443:

- secondo la Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi ai sensi della L.R. 28/80, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 1015 del 30/12/2021, ricade nell'ambito di intervento del nucleo spontaneo denominato "Loc. Palude" (nucleo 8) all'interno della sottozona B1 - "completamento residenziale", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 5 delle NTA;
- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: Tav. A.21 "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": "Paesaggio agrario di valore" - art. 26 NTA;
- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude 1ª snc, interno 5 piano T

Il bene pignorato è accessibile da Via della Palude 1ª attraverso un cancello carrabile in metallo di larghezza pari a 2,90 m, ed è ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1. Il posto auto scoperto è delimitato su un lato dal muro di recinzione con l'attigua corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 6 (sub 506 e 518 graffiati) mentre sui restanti lati non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni. L'area all'interno della quale ricade il bene in oggetto è pavimentata con masselli in pietra.

La superficie netta del bene in oggetto, desunta dalle informazioni catastali, è pari a mq 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 443, Sub. 511, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento, ubicata nel Comune di Sant'Angelo Romano (RM) in Via della Palude snc, distinta al catasto terreni del Comune di Sant'Angelo Romano (RM) al foglio 22 particella 443:

- secondo la Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi ai sensi della L.R. 28/80, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 1015 del 30/12/2021, ricade nell'ambito di intervento del nucleo spontaneo denominato "Loc. Palude" (nucleo 8) all'interno della sottozona B1 - "completamento residenziale", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 5 delle NTA;
- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: Tav. A.21 "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": "Paesaggio agrario di valore" - art. 26 NTA;
- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta



Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).



Prezzo base d'asta: € 145.500,00 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 419/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude la snc, interno 5 piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 443, Sub. 505, Categoria A7, Graffato Sub 517	Superficie convenzionale	131,79 mq
Descrizione:	Il bene pignorato si sviluppa su tre livelli tra loro collegati mediante una scala interna ed è individuato con il numero interno 5. L'immobile dispone di accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancelli in metallo (di cui uno carrabile e uno pedonale) che consentono l'accesso diretto dalla strada pubblica (Via della Palude Ia). Attraverso una corte di pertinenza esclusiva, nella quale ricade il bene n. 2 (posto auto scoperto), interamente pavimentata con masselli in pietra, si accede ad un portico che introduce nel piano terra. Quest'ultimo si compone di un soggiorno di superficie utile pari a mq 25,14, di una camera di superficie utile pari a mq 10,10 e di un bagno di superficie utile pari a mq 5,50. Completa il piano terra un balcone di superficie pari a mq 6,30 circa, fruibile dalla camera da letto. Mediante una scala interna in legno posta all'interno del soggiorno, di fronte al portone di ingresso, si raggiunge il piano primo dell'unità immobiliare sottostante la copertura a falda dell'edificio. Quest'ultimo si compone di due camere, di cui una di superficie utile pari a mq 14,86 e l'altra di superficie utile pari a mq 38,23, di un bagno di superficie utile pari a mq 4,87. Completa il piano primo un balcone di superficie pari a mq 5 circa, fruibile dalla camera di minori dimensioni. Il piano seminterrato del bene pignorato, collegato al piano terra da una scala interna in legno, si compone di un grande ambiente con angolo cottura di superficie utile pari a mq 102 circa e di un bagno di superficie utile pari a mq 6,77. Tramite una scala esterna addossata all'unica facciata fuori terra del piano seminterrato, posta sul retro del fabbricato rispetto alla strada pubblica Via della Palude Ia, si accede a un'area scoperta di pertinenza esclusiva posta ad un livello inferiore rispetto al piano seminterrato. L'area di pertinenza, di forma in pianta rettangolare e di superficie complessiva pari a mq 130 circa, si presenta interamente pavimentata con scaglie in pietra e comprende al suo interno una piscina interrata di superficie pari a mq 32 (m 8,00 x m 4,00). L'altezza utile degli ambienti ubicati al piano terra è pari a 2,70 m. Gli ambienti al piano primo, sottostanti la copertura a falda dell'edificio, hanno altezza variabile da un minimo di 2,00/2,20 m ad un massimo di 2,80 m. L'altezza media interna netta degli ambienti è pari a circa 2,45 m. L'ambiente di ampie dimensioni al piano seminterrato presenta in parte altezza utile pari a m 2,70 e in parte altezza variabile da un minimo di 2,15 m ad un massimo di 2,65 m. L'altezza interna utile del bagno sullo stesso piano è di 2,70 m. Il bene in oggetto ha una superficie lorda complessiva pari a mq 248,65; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 208,18. Il piano primo e il piano seminterrato del bene in oggetto non sono accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria.		
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo negli ambienti del piano terra erano in corso dei lavori di manutenzione ordinaria (finitura delle pareti); la camera da letto e il bagno risultavano sprovvisti di porte interne. I medesimi lavori di manutenzione ordinaria erano in corso all'interno della camera al piano primo di superficie utile pari a mq 14,86; la camera di maggiori dimensioni sullo stesso piano risultava sprovvista di porta interna. Si segnala la mancanza di diversi corpi illuminanti, delle placche delle cassette di scarico dei bagni e di un terminale dell'impianto di riscaldamento all'interno del bagno al piano primo. Non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti e/o dalla copertura del fabbricato; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie. Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas) risultano installati, tuttavia non è stato possibile accertarne l'effettiva funzionalità. In generale il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione finalizzati al ripristino delle condizioni di abitabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo i beni assoggettati a pignoramento si trovavano nel godimento del sig. . in virtù del contratto di locazione stipulato il presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 4 - Collatino. Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 10/06/2024 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli, il suddetto contratto è stato risolto e pertanto alla data di deposito della presente relazione non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Sant'Angelo Romano (RM) - Via della Palude la snc, interno 5 piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,00 mq (superficie netta) 5,50 mq (superficie convenzionale)
Descrizione:	Il bene pignorato è accessibile da Via della Palude la attraverso un cancello carrabile in metallo di larghezza pari a 2,90 m, ed è ubicato all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del bene n. 1. Il posto auto scoperto è delimitato su un lato dal muro di recinzione con l'attigua corte di pertinenza dell'abitazione distinta con l'interno 6 (sub 506 e 518 graffiati) mentre sui restanti lati non è individuato e/o delimitato in maniera visibile con appositi segni. L'area all'interno della quale ricade il bene in oggetto è pavimentata con masselli in pietra. La superficie netta del bene in oggetto, desunta dalle informazioni catastali, è pari a mq 14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo i beni assoggettati a pignoramento si trovavano nel godimento del sig n virtù del contratto di locazione stipulato il 28/02/2024, registrato il presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 4 - Collatino. Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 10/06/2024 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tivoli, il suddetto contratto è stato risolto e pertanto alla data di deposito della presente relazione non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale il debitore esecutato sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		