
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 422/2013

LOTTO DI VENDITA 5

Unità abitativa costituita dal villino meridionale del Lotto edificatorio 50 della lottizzazione 'Piani Uggi' nel Comune di Arsoli, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al

FOGLIO 11 PARTICELLA 128, Cat. A/7 e PARTICELLA 119 da intendersi graffata.



PARTE CREDITRICE: **ITALFONDIARIO S.p.A.** ora **Do Value S.p.A.** mandataria della **SPV IEFTE TRE S.R.L.**
c/o Avv. Francesco Piselli - francescopiselli@ordineavvocatiroma.org

PARTE DEBITRICE:

in persona del Curatore pro-tempore del Fallimento

CUSTODE GIUDIZIARIO: **IVG Roma**

c/o ivgroma@associazioneivg.legalmail.it



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 422/2013	1
Lotto di vendita 5	1
Incarico	3
Premessa	3
Individuazione degli immobili	4
Precisazioni	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Lotto 1	8
Lotto 2	8
Lotto 3	8
Lotto 4	8
Lotto 5	8
Lotto 5	9
Confini	9
Descrizione- Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato conservativo	10
Consistenza – Superfici vendibili /commerciali	11
Dati Catastali	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità - Ispezioni ipotecarie	16
Inquadramento urbanistico	16
Stima	20
Lotto 5	21
Riserve e particolarità da segnalare	24



INCARICO

All'udienza del 22/06/2022, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), EMAIL ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione di altro tecnico precedentemente nominato non più disponibile per il prosieguo delle attività peritali; quindi il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Arsoli (Rm), Località Piani Uggi, facenti parte della omonima lottizzazione 'Piani Uggi' ed accessibili da Strada Provinciale 39/b Arsoli-Cervara; si tratta n.5 unità abitative identificate nell'Atto di Pignoramento, di sotto in stralcio, come segue:

A) Porzione del gruppo di due villini nel Comune di Arsoli (RM) costituita dal villino settentrionale del Lotto 49, nella Lottizzazione Piani Uggi, avente accesso da strada di lottizzazione dipartentesi dalla strada provinciale 39/b Arsoli Cervara, confinante nell'insieme verso est con la strada di lottizzazione da cui ha accesso il lotto n. 10 e, girando verso sud con i lotti n.ri 11,52,50, la piazzola e la strada da cui ha cesso il lotto n. 49 e i lotti n.ri 19 e 9, salvo altri.

Detto villino risulta censito al NCEU del comune di Arsoli al **foglio 11, Particella 36 sub 1 e particella 144 (graffata)**, Categoria A/7, Vani 5, Rendita € 542,28, mentre l'area su cui sorge ricade fra maggior superficie delle particelle identificate al NCT del suddetto comune, al foglio 11, con i numeri 36 e 87.

B) Porzione del gruppo di due villini nel Comune di Arsoli (RM) costituita dal villino meridionale del Lotto 49, nella Lottizzazione Piani Uggi, con accesso da strada di lottizzazione dipartentesi dalla SP 39/b Arsoli Cervara, confinante nell'insieme verso est con la strada di lottizzazione da cui ha accesso il lotto n. 10 e, girando verso sud con i lotti n.ri 11,52,50, la piazzola e la strada da cui ha cesso il lotto n. 49 e i lotti n.ri 19 e 9, salvo altri.

Detto villino risulta censito al NCEU del comune di Arsoli al **foglio 11, particella 36 sub 2 e particella 110 (graffata)**, Categoria A/7, Vani 5, Rendita € 542,28, mentre l'area su cui sorge ricade fra maggior superficie



delle particelle identificate al NCT del suddetto comune, al foglio 11, con i numeri 36 e 87.

C) Villino con area scoperta annessa nel Comune di Arsoli (RM), **costituente la porzione settentrionale del Lotto n. 16**, nella lottizzazione "Piani Uggi", avente accesso da strada di lottizzazione dipartentesi dalla strada provinciale 39/b Arsoli-Cervara, confinante nell'insieme verso est con la strada di lottizzazione da cui ha accesso e, girando in senso orario, con i lotti n.ri 18 e 17 ed il lotto n. 15, salvo altri.

Detto villino risulta censito al NCEU del Comune di Arsoli al **foglio 11, Particella 118**, Cat. A/7, Vani 7,5, Rendita € 813,42, mentre l'area su cui sorge e' identificata al NCT di detto Comune al foglio 11, con la Particella 118.

D) Gruppo di due villini nel Comune di Arsoli (RM) **costituenti il Lotto 50**, nella Lottizzazione Piani Uggi, avente accesso da strada di lottizzazione dipartentesi dalla SP 39/b Arsoli Cervara, confinanti nell'insieme verso sud-ovest con strada di lottizzazione che li separa dal lotto n.51 e, girando in senso orario, con il lotto n. 48, altra strada di lottizzazione che li separa dal lotto n. 19 , i lotti n.ri 49 e 52, salvo altri.

Detto gruppo comprende:

-il villino meridionale del gruppo stesso che, unitamente all'area scoperta annessa, costituisce la meta' meridionale del lotto;

-il villino settentrionale del gruppo stesso che, unitamente all'area scoperta annessa, costituisce la meta' settentrionale del lotto.

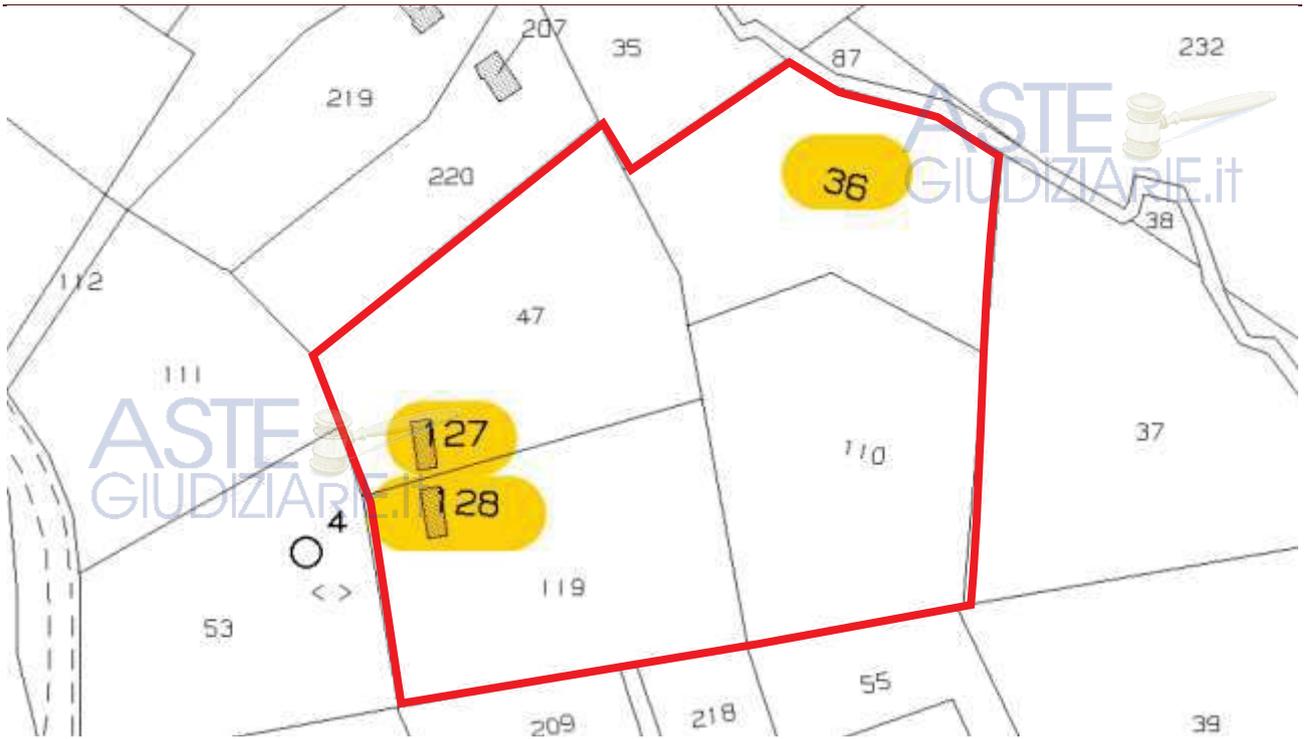
Detti villini risultano censiti al NCEU del comune di Arsoli al **foglio 11, con le particelle 127 e 128**, entrambe Categoria A/7, Vani 7, Rendita €. 759,19, mentre l'area scoperta entro la quale sorgono e' identificata, nella mappa del NCT del suddetto comune, al foglio 11, con la particella 47.

Gli immobili sono inseriti in un suggestivo contesto naturalistico dei 'Piani Uggi' nel territorio dei Monti Simbruini, posizionato su versante collinare boschivo nel quale sono stati realizzati diversi comprensori residenziali, tutti costituiti da caratteristici **chalet in legno su basamento in pietra naturale**, con ampi terrazzi e patii panoramici e ampi terreni boscati di pertinenza esclusiva.

La zona è molto vicina al confine con la Regione Abruzzo caratterizzata da una discreta altitudine e comunque facilmente raggiungibile dalla SS 5 Tiburtina - Valeria non lontana dall'autostrada A24 o dall'autostrada A1, oppure con le autolinee. Il comprensorio ha accesso diretto dalla SS 5 Tiburtina-Valeria e poi servito da viabilità interna, ed è suddiviso in lotti edificatori, gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati coi lotti n. 49 - 50 - 16.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

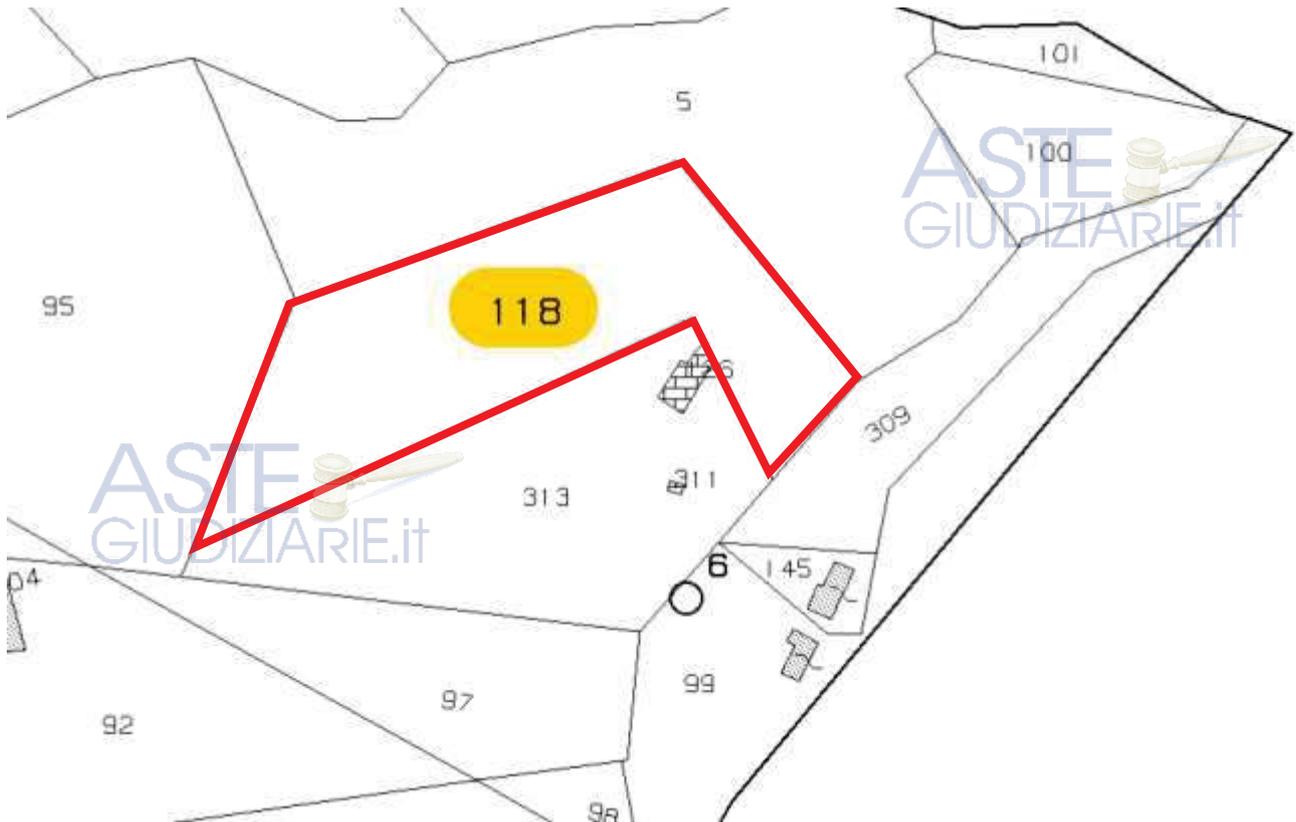
- D) Foglio 11 -Particella 127 graffata con la Particella 47_ Particella 128 graffata con la Particella 119
- B) Foglio 11 -Particella 36 graffata con la Particella 110- A) Particella 36 graffata con la Particella 144



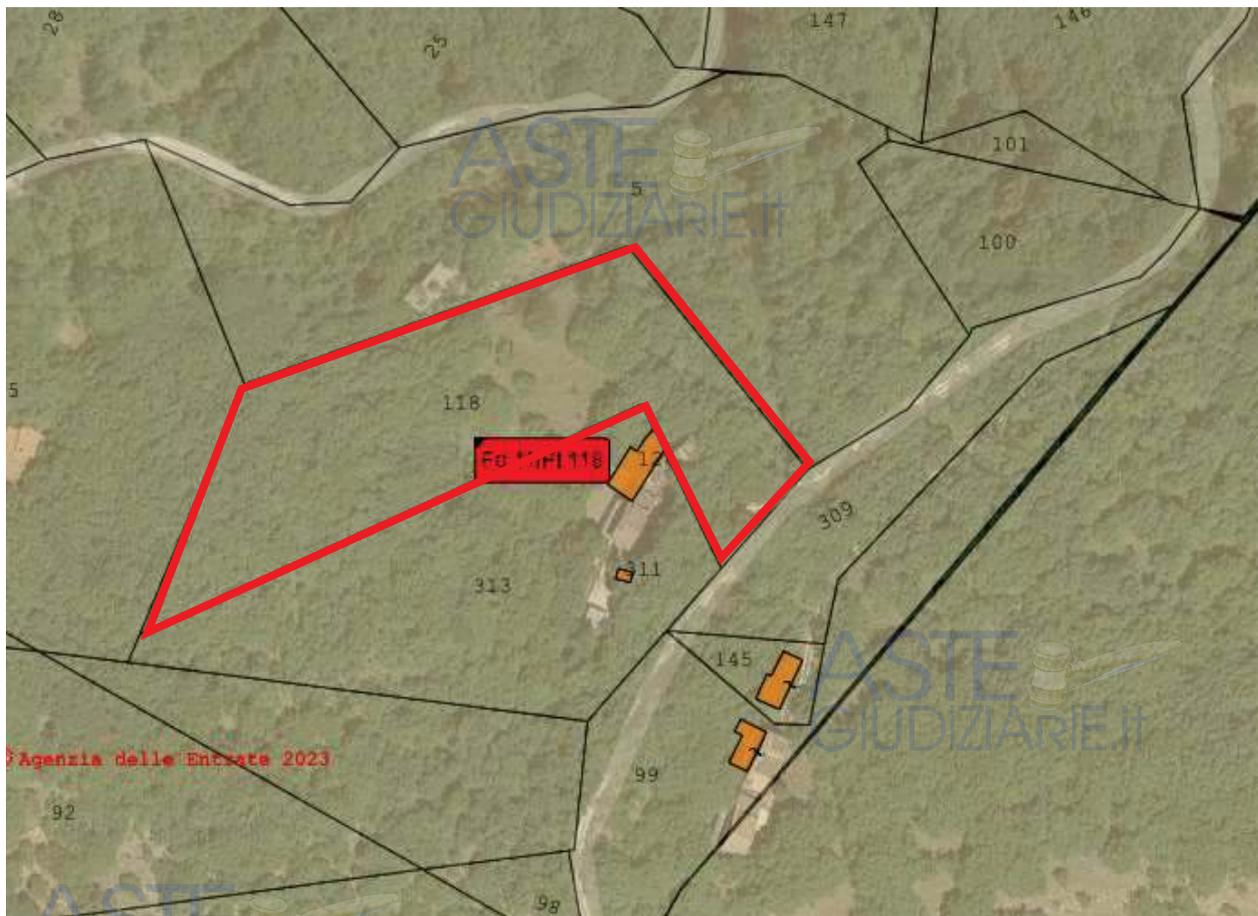
SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE

- D) Foglio 11 -Particella 127 graffata con la Particella 47_ Particella 128 graffata con la Particella 119
- B) Foglio 11 -Particella 36 graffata con la Particella 110- A) Particella 36 graffata con la Particella 144





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - C) Foglio 11 -Particella 118



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE-C)Foglio 11-Particella 118

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PRECISAZIONI

Si precisa che con l'accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ovvero il cd Catasto, è emerso che l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato ed allineato con quanto in Catasto Fabbricati; nel suddetto Estratto di mappa non sono infatti stati inseriti tutti i fabbricati all'interno dei rispettivi lotti, né sono stati aggiornati gli identificativi a seguito dei frazionamenti eseguiti per l'assegnazione delle aree di pertinenza ai fabbricati ivi realizzati.

In particolare, si evidenzia che i fabbricati della Particella 36 non risultano inseriti in mappa, ed a seguito dell'edificazione il terreno alla Particella 36 è stato frazionato ottenendo la Particella 110 graffata con la Particella 36 sub 1 e la Particella 144 graffata con la Particella 36 sub 2.

Il terreno alla particella 47 non risulta aggiornato in quanto a seguito dell'edificazione frazionato nella Particella 119 da intendersi graffata con la Particella 128 e nella Particella 47 (di minor consistenza rispetto a quella precedente) da intendersi graffata con la Particella 127.

Il fabbricato della particella 118 non è inserito in mappa.

Dalla sovrapposizione della documentazione in atti è comunque possibile individuare univocamente gli immobili staggiti.

Rileva inoltre evidenziare che i fabbricati in argomento sono in stato di abbandono e presentano problematiche strutturali tali da renderli ad oggi inagibili e meritevoli di interventi di ristrutturazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; è stata depositata agli Atti del fascicolo la Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati alla società esecutata come segue:

-

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1



I beni immobili di cui sopra formeranno n. 5 lotti di vendita come segue:



LOTTO 1

Unità abitativa costituita dal villino meridionale del LOTTO 49, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 PARTICELLA 36 SUB 1 E PARTICELLA 110 (Graffate), Cat. A/7

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

LOTTO 2

Unità abitativa costituita dal villino settentrionale del LOTTO 49, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 PARTICELLA 36 SUB 2 E PARTICELLA 144 (graffate) Cat. A/7

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

LOTTO 3

Unità abitativa costituita dal villino settentrionale del LOTTO 16, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 PARTICELLA 118, Cat. A/7

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

LOTTO 4

Unità abitativa costituita dal villino settentrionale del LOTTO 50, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 PARTICELLA 127, Cat. A/7 e PARTICELLA 47 da intendersi graffata.

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

LOTTO 5

Unità abitativa costituita dal villino meridionale del LOTTO 50, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 PARTICELLA 128, Cat. A/7 e PARTICELLA 119 da intendersi graffata.

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

Oggetto della presente relazione tecnica è il lotto n.5



LOTTO 5

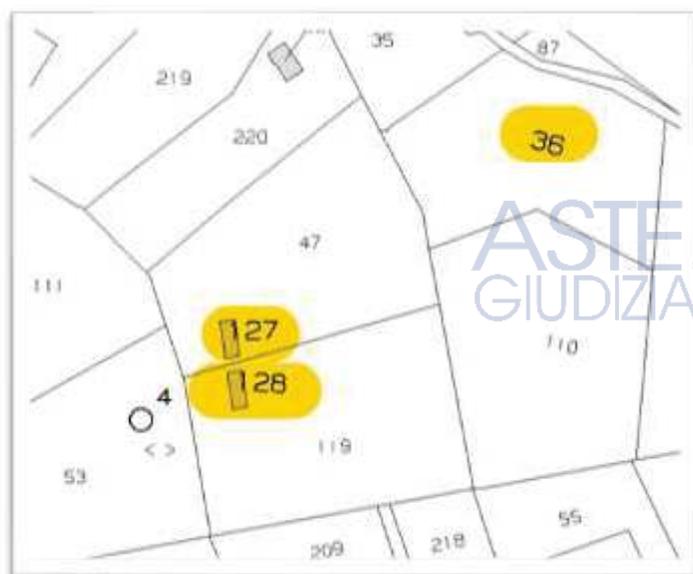
Unità abitativa costituita dal villino meridionale del Lotto edificatorio 50 della lottizzazione 'Piani Uggi' nel Comune di Arsoli, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 PARTICELLA 128, Cat. A/7 e PARTICELLA 119 da intendersi graffata.

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

CONFINI

L'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Rm) al FOGLIO 11 particella 128 confina con terreno alla particella 119 in ogni lato; la particella 119 confina con terreno alla particella 47, con particella 36 sub 1 e particella 110 (graffate), con Particella 218, con particella 222, con Particella 209, con particella 53, tutte del foglio 11.

Il lotto 50 confina con Lotti 49, 52, 56, 51,48.



EDM attuale



Schema di lottizzazione

DESCRIZIONE- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto naturalistico dei 'Piani Uggi' nel territorio dei Monti Simbruini, posizionato su versante collinare boschivo caratterizzato da pronunciata acclività nel quale sono stati realizzati diversi comprensori residenziali ed aree per viabilità e parcheggio con servizi comuni adesso in disuso. Il comprensorio ha accesso diretto dalla SS 5 Tiburtina - Valeria con buona accessibilità carrabile e poi servito da viabilità interna. Il complesso è immerso nel verde, i servizi e le infrastrutture sono situati nel centro cittadino del Comune di Arsoli a circa 6 km, raggiungibile con automezzi.



Il comprensorio appare vocato a residenza di villeggiatura e gli immobili si prestano anche ad attività ricettiva avendo, peraltro, rilevato sul mercato alcune interessanti proposte di questo tipo, non mancano tuttavia persone stabilmente residenti.

La realizzazione del complesso, riferibile agli anni '70, è stato edificato con diverse tipologie edilizie, per lo più bifamiliari, con chalet in legno su basamento in pietra naturale tipicamente montani con ampi terrazzi e patii panoramici sulla valle e ampi terreni di pertinenza esclusiva. Parecchi lotti appaiono ben conservati o mantenuti ma una parte di essi rimasta invenduta dall'edificazione permane in stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica è inserito nel lotto edilizio n.50, è un villino distribuito su di un piano seminterrato accessorio, ed un piano terra rialzato composto da soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere da letto, bagno disimpegno, ampia veranda porticata e ½ del terrazzo a confine con l'altra porzione di bifamiliare adiacente; i due livelli sono collegati da scala esterna, fa parte del villino l'ampia area esterna boscata di uso esclusivo di circa 5000 mq.

Altezza del piano seminterrato pari a 2,80 ml circa, del piano terra rialzato variabile in quanto sottotetto.

Si evince che le fondazioni sono del tipo continue a cordolo in calcestruzzo armato, la struttura portante è stata realizzata in muratura in pietra naturale calcarea a faccia vista e calce idraulica al piano seminterrato e legno del tipo non resinoso al piano terra rialzato, la copertura è a tetto, solaio interpiano latero-cementizio.

Tutte le rifiniture sono in legno, pareti interne, corpi finestrati, porte e portoncino esterno, parapetti, alcune pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle. Gli impianti elettrico ed idrico richiedono importanti interventi manutentivi.

La zona è servita dalla rete elettrica. Per la funzionalità dell'impianto idrico è necessario un serbatoio di accumulo da riempirsi con servizio di idro_botte. Lo smaltimento reflui avviene in fogna privata, Per l'impianto di riscaldamento occorre installare un idoneo serbatoio per il GPL.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili in oggetto sono in stato di abbandono, presentano dissesti strutturali diffusi soprattutto nelle strutture lignee e pertanto sono attualmente del tutto inagibili; devono essere necessariamente ristrutturati.

Il complesso dei Piani Uggi è immerso nel verde, l'ultimo tratto stradale di accesso al fabbricato nonché le zone adiacenti al fabbricato è soggetto a crescita di vegetazione spontanea che pertanto va tenuta sotto-controllo.



Per lo stato di inagibilità verrà detratto dal valore dell'immobile il costo della ristrutturazione

Per quanto non specificato si faccia riferimento all'allegato fotografico



CONSISTENZA – SUPERFICI VENDIBILI /COMMERCIALI

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le Aree scoperte o comunque assimilabili, di pertinenza esclusiva della uiv trattata viene computata nella misura del 10 per cento, fino alla concorrenza della superficie utile lorda, e del 2 per cento per la quota eccedente.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.



R.g. E.I. 422/2013- Lotto 5 -U.I. al Foglio 11 – Particella 128 e Particella 119					
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Piano
Soggiorno /Pranzo	24	26,5	1	26,5	T
Cucina	3,5	4	1	4	T
Bagno	4,0	4,5	1	4,5	T
Letto 1	8,5	9,5	1	9,5	T
Letto 2	13,8	15	1	15	T
Disimpegno	1,9	2,3	1	2,3	T
Veranda		25	0,3	7,5	T
Piano seminterrato-Accessorio	79,75	94,5	0,25	23,625	Si
Terreno di pertinenza - Part 119		5271	0,1/0,02	112,4	T
Totale superficie commerciale fabbricato :				92,9	
Totale superficie terreno di pertinenza:				112,4	
Totale superficie lorda convenzionale:				205,29	205

Superficie lorda vendibile 205 mq (arrotondata)

Il bene oggetto di stima non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Arsoli (Codice: A446) Provincia di ROMA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	128			A7	1	7 vani	87 mq	759,19 €	T-S1

Indirizzo catastale: Località Piani Uggi SNC piano: T-S1;

Intetastario catastale:

·Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz	Qualità classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito Dominicale Agrario			
	11	119			Bosco ceduo 1	52 71	3,27 €	1,63 €		

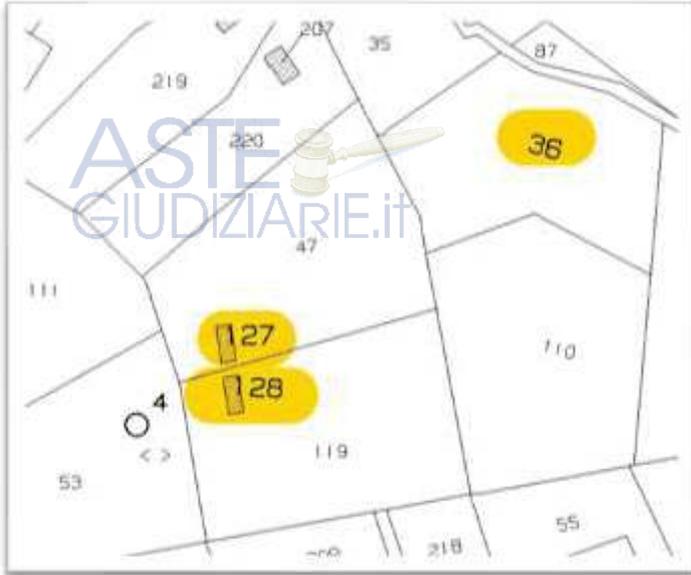
Storia catastale

Le particelle 127, 128 e 119 derivano tutte dal frazionamento della particella 47 di maggior consistenza pari a 10.679 mq, successivamente all'edificazione i fabbricati hanno preso l'identificativo Part 127 e 128 mentre i terreni ormai frazionati con tipo frazionamento del 1978 ma in atti solo dal 20/05/2002 hanno assunto l'identificativo 47 (di minor consistenza rispetto alla precedente) e 119.

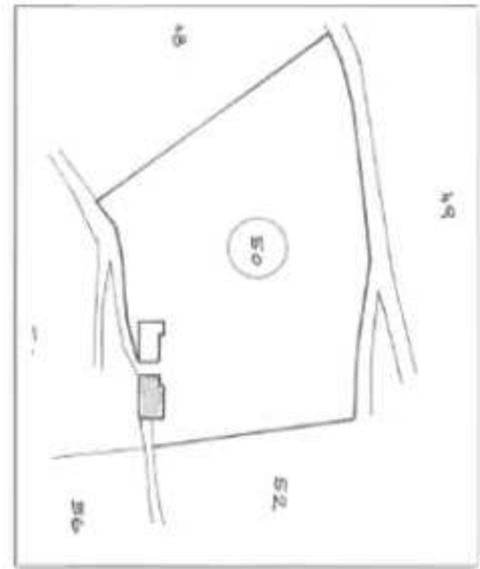
La particella 47 deriva dal frazionamento della particella 2 di 197.780 mq. Si precisa che il lotto 50 comprende le Particelle 47 e 127, 119 e 128.

La particella 128 in catasto fabbricati è costituita dal 15/05/1978.

Di seguito in stralcio l'estratto di mappa attuale, l'elaborato planimetrico in catasto fabbricati e l'estratto reperito nei titoli edilizi.

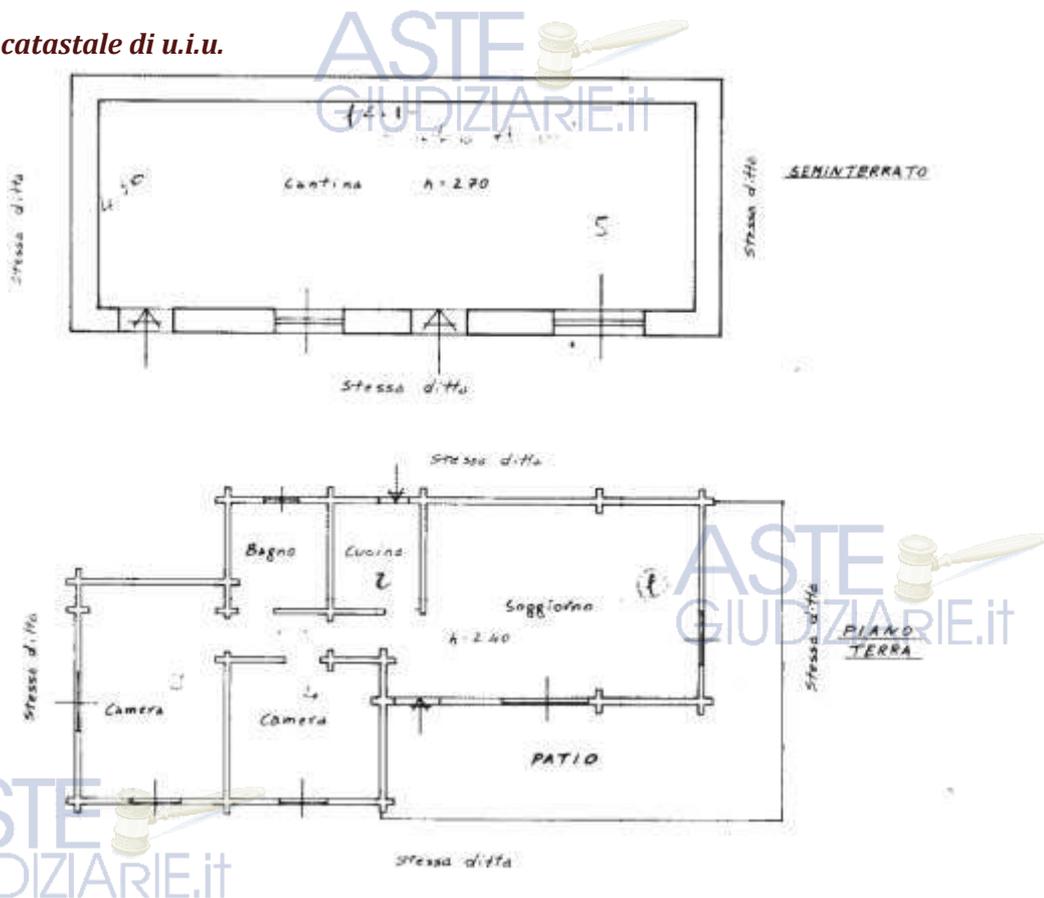


EDM attuale



Estratto nei titoli edilizi

Planimetria catastale di u.i.u.



Corrispondenza catastale

In visura al catasto fabbricati la Particella 128 non risulta graffata con la Particella 119 che va intesa comunque quale pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è inagibile non è stato possibile verificare la corrispondenza con la planimetria di uii.

Si consiglia l'aggiornamento catastale attraverso procedura DOCFA, i relativi costi saranno di seguito detratti dal valore di stima del cespite.

[ALLEGATO - **Catastali**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è stato possibile verificare se sia costituito un condominio. Da informazioni assunte in via informale sembrerebbe che il consorzio sia stato sciolto ed in conseguenza il Condominio non sia più costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal Certificato di Destinazione urbanistica emerge che le particelle oggetto della presente non sono gravate da uso civico.

Non emergono in atti diritti da censo, livello.

[ALLEGATO - **Certificato di Destinazione Urbanistica**]

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si evince dal Certificato notarile in atti che le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica pervengono alla in Proprietà 1/1 insieme a maggior consistenza (appezzamento di terreno di Ha 87.20,20, ovvero ottantasette ettari, 20 centiare, 20 are) per averlo acquistato dalla con **Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Ciancarelli del 20/03/1975 repertorio 24931, raccolta 3598, Trascritto a Roma 2 il 15/04/1975 Reg gen 48702 e Reg part 7178; Registrato presso ufficio del Registro di L'Aquila al n. 902 del 09/04/1975.**

Con Verbale di assemblea del 24/12/1985 a rogito Notaio Attilio Nossa, Trascritto il 02/04/1986 ai nn. 9821/7397 la) ha variato la propria denominazione in , Codice fiscale:



Per quanto sopra i passaggi nel ventennio risultano essere:

-
-
-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che la società _____ aveva precedentemente acquistato la proprietà in maggior consistenza con Atto a rogito Notaio Morini di Arsoli del 15/05/1969 repertorio 3634 registrato a Tivoli il 04/06/1969 al n. 1179 come si evince dall'Atto di provenienza.

[ALLEGATO **Atto di Provenienza**]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 13/08/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità relative alla **Particella 128**

1. TRASCRIZIONE del 23/07/2013 - Registro Particolare 22166 Registro Generale 31059
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2079/2013 del 13/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 9935 Registro Generale 56068
Pubblico ufficiale SPADA ANTONINO Repertorio 1232 del 18/04/1978
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2082 del 1998
Immobili attuali

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecarie**]

INQUADRAMENTO URBANISTICO

A seguito dell'incarico ricevuto, in data 12/07/2022 il sottoscritto inoltrava presso l'Ufficio Tecnico Comunale Istanza di Accesso agli Atti per la verifica dei titoli edilizi rilasciati (istanza acquisita in data 13/07/2022 al prot. 4937); il sottoscritto prendeva inoltre contatti telefonici con personale dell'Ufficio e si recava per tramite di un collaboratore presso la sede comunale per la ricerca dei titoli edilizi. Essendo i fascicoli piuttosto corposi l'addetta chiedeva tempo per la scansione ed invio dei documenti; passato un congruo termine per l'effettuazione della ricerca e scansione tuttavia l'Ufficio Tecnico non riscontrava l'istanza nonostante i numerosi solleciti effettuati per le vie brevi. In data 25/01/2023 il

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sottoscritto si vedeva costretto a sollecitare via Pec la risposta all'istanza, il sollecito veniva protocollato con numero 613, al sollecito l'Ufficio rispondeva inviando le istanze di Condono relative al solo Lotto edificatorio 49 e riferiva di non aver rintracciato l'originario titolo edilizio di cui però forniva i riferimenti.

Passati ancora giorni e non giungendo l'altro materiale richiesto, in data 14/02/2023 il sottoscritto inoltrava un secondo sollecito. In data 21/02/2023 l'UTC inviava le istanze di Condono relative al solo Lotto edificatorio 50 e riferiva di non aver rintracciato l'originario titolo edilizio, prendeva impegno per il successivo invio del materiale relativo al Lotto edificatorio 16 ancora mancante.

In data 24/03/2023 l'UTC inviava le istanze di Condono relative al Lotto edificatorio 16 e dichiarava concluso il procedimento amministrativo di accesso agli atti.

[ALLEGATO - Istanze di accesso agli atti UTC e solleciti]

N.B. Per quanto sopra si evidenzia che presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile reperire solo le Istanze di Condono relative ai lotti edificatori ed i riferimenti relativi alle Licenze originarie; non, quindi, i titoli edilizi effettivamente rilasciati.

Relativamente all'immobile oggetto della presente relazione tecnica l'ufficio tecnico del Comune di Arsoli ha evidenziato che è stato rilasciata la **Licenza edilizia n. 5 del 11/02/1978** per la Realizzazione del lotto edificatorio 50/a della Lottizzazione 'Piani Uggi' cui ha fatto seguito **Istanza di Condono ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985 con allegato elaborato grafico per la sanatoria del piano seminterrato**, completa di bollettino di pagamento oneri, allegato fotografico. La planimetria catastale datata 19/05/1978 appare sostanzialmente coerente con l'elaborato grafico allegato al Condono.

Non è stato reperito il relativo titolo pertanto apparrebbe che il Condono sia ancora aperto e la Concessione in sanatoria non sia stata rilasciata.

Non è presente in atti il Certificato di agibilità.

Non vi sono certificazioni relative agli impianti.

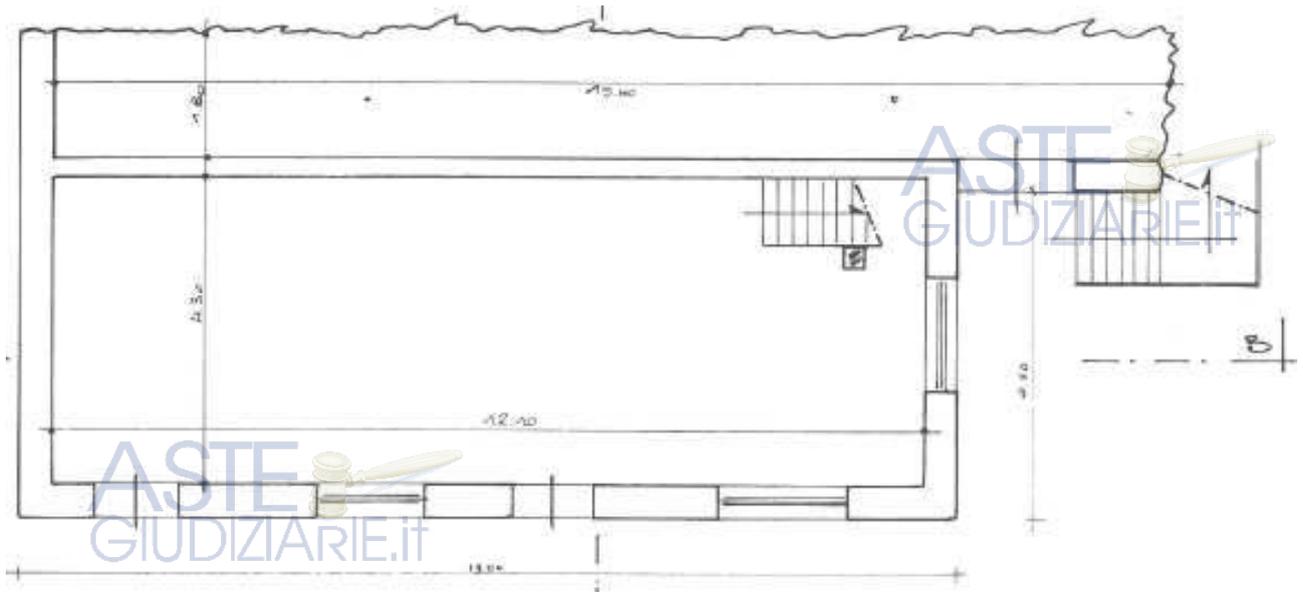
Non vi è certificazione energetica.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

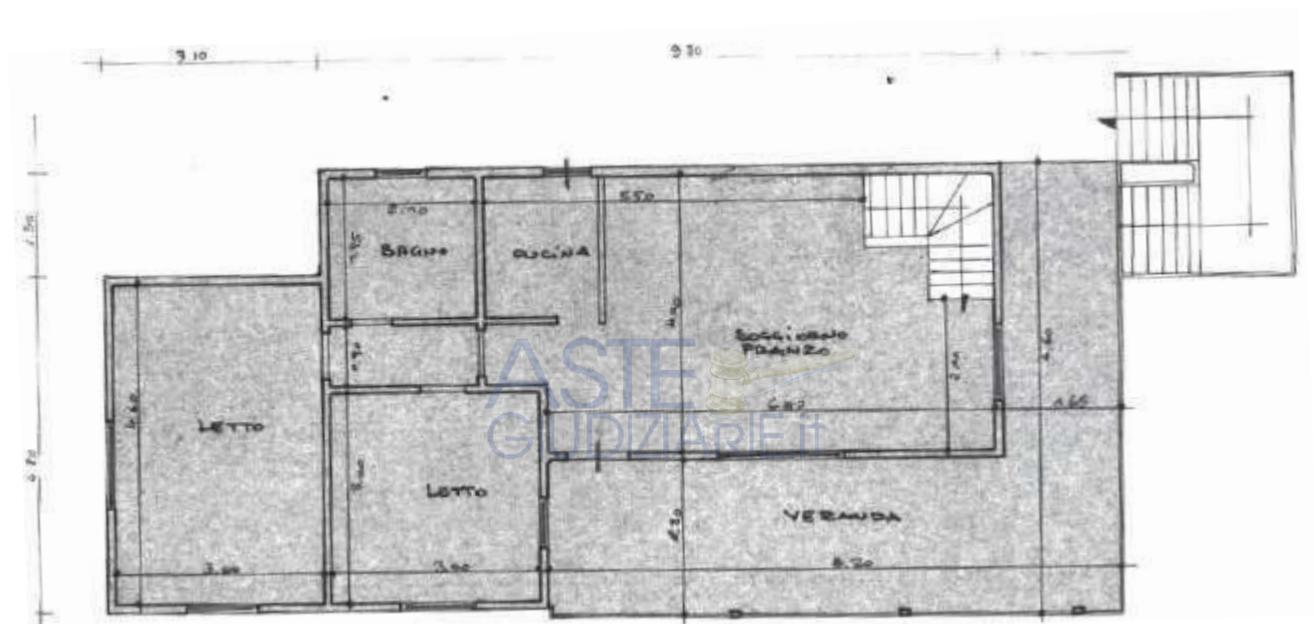
Sono presenti vincoli paesaggistici.

Di seguito in stralcio l'elaborato grafico allegato all' Istanza di Condono.

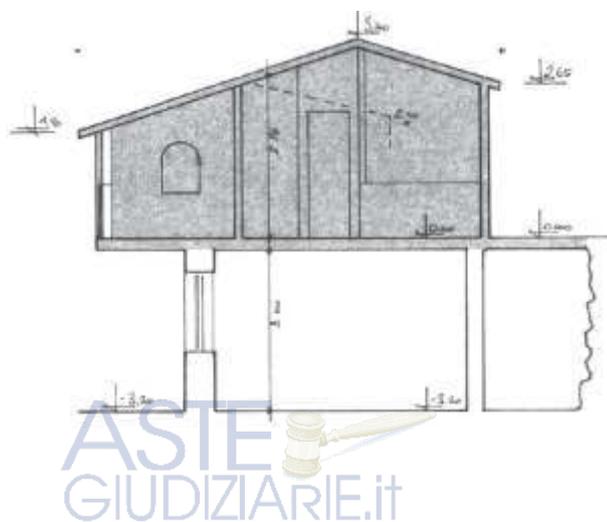




Piano seminterrato - oggetto di sanatoria

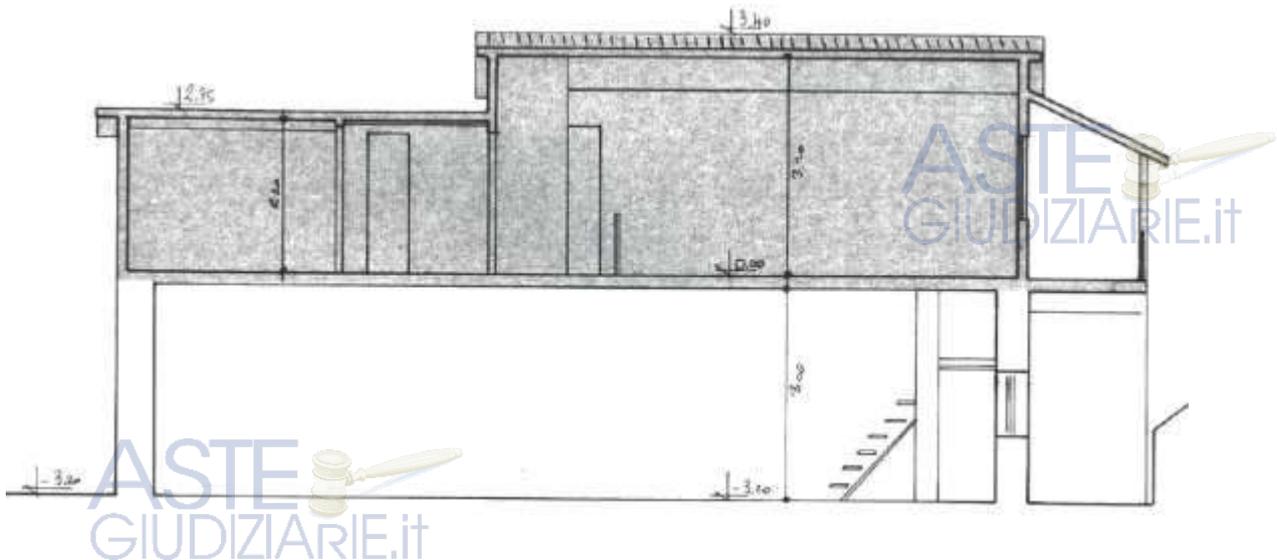


Piano Terra - oggetto di Licenza edilizia n. 5 del 11/02/1978



Sezioni





Come **già evidenziato in premessa, allo stato attuale gli immobili sono in stato di abbandono, presentano infatti dissesti strutturali e risultano inagibili.** Ai fini della stima verranno stimati e detratti i costi per i lavori edili nonché considerate connesse spese per competenze tecniche professionali.

[ALLEGATO - **Inquadramento urbanistico**]

Le aree risultano interessate da vincolo idrogeologico.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.:

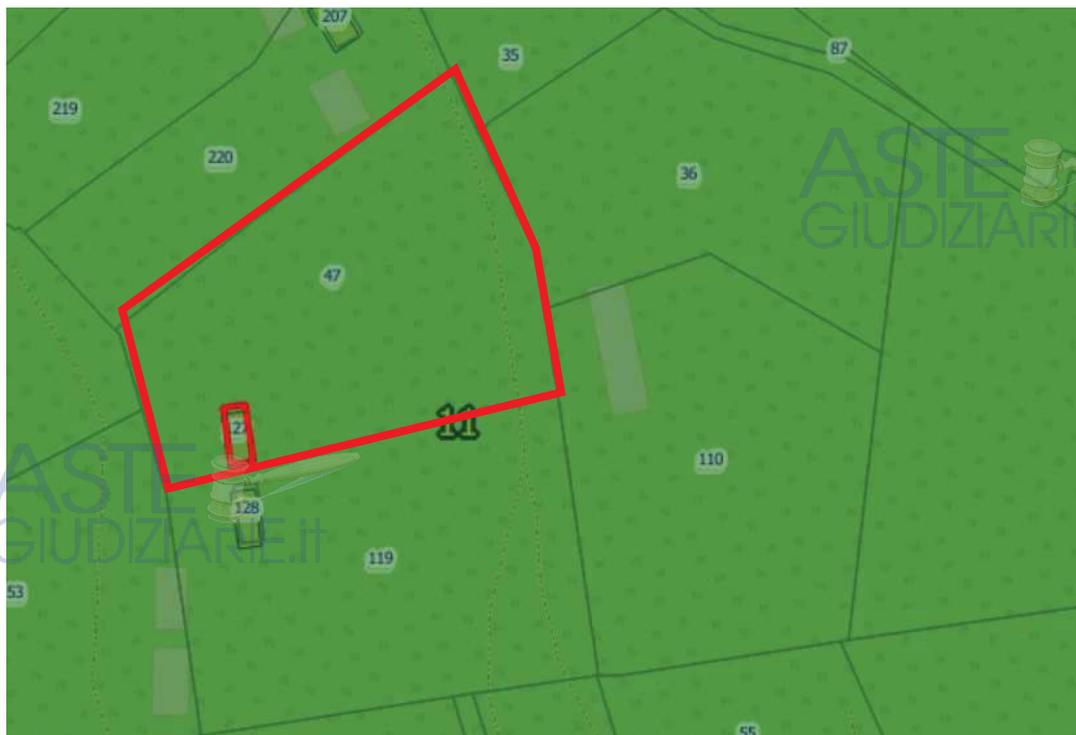
- nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Sistema del Paesaggio Naturale ai sensi dell'art. 21 del PTPR
- nella Tav. B: Beni paesaggistici - **L'area è ricompresa nelle Aree boscate protette ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTPR** - Vincoli Ricognitivi di Legge.

Piano Regolatore Generale

Il Comune di Arsoli è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n. 6763 del 09/10/1984, per il quale le aree sotto elencate risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.11 mappali: nn. 36-118-127-128: – Zona E agricola – sottozona E3 Agricola Vincolata art. 24 delle NTA;





STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito
-

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.



METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Luglio - Dicembre 2022) - Settore Nord est Arsoli - C10:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =850 €/mq - Locazione 3,10 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = n.q €/mq - Locazione n.q €/mq mese;

- Valori OMI 2° semestre 2022- Zona: Fascia/zona: Suburbana - Codice zona: R1 n.q. Provincia: ROMA
Comune: ARSOLI - Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO- Codice zona: B1- Microzona: 1 -
Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Ville e Villini -Valore di mercato= 700 - 1000 €/mq- Valori locazione 2,5 - 3,5 €/mq mese

- Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari:

Il prezzo medio ottenuto per gli chalet della zona è di 1100-€/mq - con pochissime proposte di locazione.

LOTTO 5

Si procede stimando il bene come fosse in normali condizioni di conservazione e manutenzione salvo poi detrarre i costi di ristrutturazione necessari per rendere lo stesso finito ed agibile. Relativamente al valore di capitalizzazione del reddito si evidenzia che l'immobile si presta anche ad attività ricettiva avendo rilevato sul mercato alcune interessanti proposte di questo tipo.

Per quanto sopra considerato si ritiene congruo applicare il valore unitario

pari a €/mq 950,00 per la compravendita e 3,20 €/mq /mese per la locazione.

Considerato inoltre che la superficie lorda commerciale/vendibile- SLV è pari a 205 mq (come calcolata nel paragrafo precedente) si avrà:



VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{05} = SLV * \text{valore unitario} = 950,00\text{€}/\text{mq} \times 205 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 194.750,00}}$



VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

$i =$ tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)



Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SLV * \text{valore unitario} = 205 \text{ mq} * 3,20 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 656,00$

$Bf =$ beneficio fondiario dell'immobile $= 12 * \text{€ } 656,00 * (1-0.35) = \text{€ } 5.116,80$

Valore ordinario $V_{CR5} = \text{€ } 5.116,80 / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ } 170.560,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V5 = V_0 + V_{CR} / 2 = (\text{€ } 194.750,00 + \text{€ } 170.560,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 182.700,00}}$ (arrotondato)



[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Dal suddetto valore bisogna detrarre il costo di ristrutturazione, particolarmente ingente dato lo stato di abbandono e di totale inagibilità del fabbricato, le spese per competenze tecniche professionali per la redazione delle pratiche edilizie necessarie per il completamento del fabbricato (con verifica dell'iter del condono edilizio), ed infine il costo per la valutazione delle strutture lignee e murarie esistenti e delle fondazioni con relativo progetto di consolidamento o sostituzione.

Va ulteriormente detratto, infine, il costo per l'aggiornamento catastale per la graffatura del fabbricato al terreno per un migliore inquadramento. Il tutto come di seguito meglio dettagliato:



Costi per competenze tecniche professionali	
Pratiche edilizie	€ 2.000,00
Progetto strutturale	€ 10.000,00
DOCFA per corretto accatastamento	€ 500,00
subtot	€ 12.500,00
Oneri connessi alle pratiche edilizie	
Oneri e sanzioni a forfait	€ 8.000,00
subtot	€ 8.000,00
Costi connessi ai lavori di ristrutturazione	
Ripristino delle murature e delle strutture lignee, ripristino degli impianti, rifacimento delle rifiniture. Movimentazione e trasporti in discarica autorizzata.	€ 110.000,00
subtot	€ 110.000,00
tot	€ 130.500,00

$$Vm5 = V - \text{Costi per regolarizzazione} = € 182.700,00 - € 130.500,00 = \underline{\underline{€ 52.200,00}}$$

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 52.200,00) = \text{€ } 5.220,00$$

$$\mathbf{V \text{ ridotto Lotto 5} = \text{€ } 52.200,00 - \text{€ } 5.220,00 = \text{€ } 47.000,00 \text{ (arrotondato)}}$$

Il valore in effetti è assimilabile a quello del terreno edificabile compresi i costi di progettazione e dato lo stato manutentivo dell'immobile appare congruo.

Prezzo base d'asta Lotto 5: € 47.000,00

La vendita potrebbe essere assoggettata ad iva nei casi previsti per legge.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile in oggetto è in stato di abbandono, presenta dissesti strutturali diffusi e pertanto è inagibile. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere negli interni ed eseguire il rilievo metrico; la consistenza calcolata fa riferimento all'Elaborato grafico allegato all'Istanza di Condofo fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale che costituisce ad oggi l'unico elemento valido per valutare la consistenza edilizia.

Il valore del bene staggito è stato determinato detraendo i costi dei lavori edili e quelli per competenze tecniche professionali per il completamento dell'iter urbanistico e aggiornamento catastale.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile reperire solo le Istanze di Condofo relative ai lotti edificatori ed i riferimenti relativi alle Licenze originarie e tuttavia non i titoli edilizi effettivamente rilasciati.

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.

Palestrina, li 18/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - Catastali
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato - Inquadramento urbanistico - Istanze di accesso agli Atti UTC
- ✓ Allegato - Certificato di Destinazione urbanistica e Usi civici
- ✓ Allegato - Atto di Provenienza
- ✓ Allegato - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

