

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. LUPIA F.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 49/2018

Promossa da

UNICREDIT S.P.A. (creditore)

PRISMA SPV S.R.L. (surrogante/sostituto)

Contro

Perizia Tecnica
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione	2
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali	6
Dati catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Parti comuni - Servitù - Patti	8
Vincoli ed oneri condominiali	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze ventennali	10
Formalita pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarita edilizia	15
Stima / Formazione lotti	17

INCARICO

In data 16/12/2018, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 49/2018; in data 28 dicembre 2018 accettava l'incarico e rendeva il prescritto giuramento mediante deposito telematico.

PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni oggetto della Procedura Esecutiva e dopo aver reperito le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Piazza Risorgimento, 23 - piano 1 e piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori, (trascritto in data 9 febbraio 2018 al Reg. part n. 4313 ed al Reg. Gener. n. 6106 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2) a favore di "UNICREDIT S.P.A." e contro la sig.ra (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) ed il sig. (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) è la "quota dell'intera proprietà (1/2 ciascuno) della porzione immobiliare sita in Comune di Montorio Romano, Piazza Risorgimento n. 23 e precisamente: appartamento dislocato su due livelli, composto da un vano al primo piano e da un vano e un bagno al piano secondo. Il tutto risulta identificato al NCEU di detto Comune al fg. 11, p.lla 406 sub 2."

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà della sig.ra (per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni) e del sig. (per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni) .

Trattasi, pertanto, di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, (Cat. A/4), e che si sviluppa al piano primo e secondo, di un piccolo fabbricato con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare sito nel Comune di Montorio Romano, Piazza Risorgimento, al numero civico 23 (precedentemente il numero civico era il 41).

Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, veniva realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione; esso è costituito da tre piani fuori terra (ossia un piano terra rialzato e, superiormente, i due piani costituiti dall'unità immobiliare in oggetto) ed è dotato di una copertura con tetto a falde.

Il fabbricato presenta due diversi accessi pedonali, entrambi posti direttamente su piazza Risorgimento:

- un accesso ad altra unità immobiliare costituito da un portoncino in metallo e vetro (senza numero civico) che si trova al piano terra rialzato ed a cui si giunge salendo alcuni gradini;
- l'accesso pedonale all'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva, costituito da un portoncino in legno posto al numero civico 23, che si raggiunge salendo un'ulteriore rampa di gradini.

La palazzina in oggetto si trova nel Comune di Montorio Romano; trattasi di un Comune della città metropolitana di Roma Capitale, che sorge a 575m di altezza sul livello del mare, sulle propagini settentrionali dei monti Lucretili e fa parte della "Comunità montana dei Monti Sabini, Tiburtini, Cornicolani e Prenestini" (costituita dai 18 comuni).

L'edificio è inserito in un tessuto di fabbricati prevalentemente residenziali, in una zona centrale del Comune di Montorio Romano, in un contesto silenzioso e tranquillo; si rileva la presenza di una discreta dotazione di servizi nelle vicinanze del fabbricato in oggetto; nel dettaglio, si rileva la presenza di piccole attività commerciali, dell'"Istituto Comprensivo Giuliano Giorgi" (scuola che si trova a ca. 150 m) e della Chiesa Parrocchiale di SS. Annunziata e Cristo Re, ubicata in prossimità dell'unità immobiliare.

Il collegamento con il Comune di Roma, che dista dal Comune di Montorio Romano circa 40 Km, è garantito dalla linea Cotral (compagnia trasporti pubblici regionale), oltre che dalla autostrada A1 - Autostrada del Sole cui si accede tramite il casello di Guidonia, posto a ca 30 Km dal bene oggetto di pignoramento.

Attraverso la linea autobus Cotral è possibile raggiungere direttamente Roma, ma anche la stazione delle Ferrovie dello Stato più vicina, Fara Sabina-Montelibretti dove ferma la Linea FL1, del servizio ferroviario regionale del Lazio, che collega Orte con Fiumicino Aeroporto utilizzando la ferrovia Firenze-Roma e la ferrovia Roma-Fiumicino

Il Comune di Montorio Romano, inoltre, si trova a circa 3 km da Nerola, con cui è collegata tramite la strada provinciale 28/a, ed a ca. 5 Km da Monte Flavio, con cui è collegato tramite la strada provinciale 9/c.

Il fabbricato si trova in una zona con una scarsa dotazione di parcheggi; lo scrivente Esperto ha riscontrato difficoltà di parcheggio in occasione del sopralluogo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Piazza Risorgimento, 23 - piano 1 - 2



TITOLARITÀ

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, sito in Montorio Romano (RM), piazza Risorgimento, 23 risulta di proprietà dei seguenti proprietari, esegutati:

-

-



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

-



CONFINI



L'appartamento, (bene n.1), posto al piano primo e secondo del fabbricato sito in piazza Risorgimento n. 23, confina, con piazza Risorgimento, con via XXIV Maggio e con altre unità immobiliari.



CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Bene N° 1 :

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,58 mq 15,90 mq (inclusa superf. scale)	23,50 mq	1,00	23,50 mq	2,73 m	1
Abitazione (esclusa superficie scale)	15,35 mq	20,30 mq	1,00	20,30 mq	2,73 m	2
Balcone	2,00 mq	2,20 mq		2,20 mq		2
Totale superficie convenzionale:				43,80 mq + 2,20mq (balcone)		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				46,00 mq (incluso balcone)		

Il bene non è comodamente divisibile.

Il bene n.1 (appartamento) della presente Perizia Tecnica sviluppa nei due piani una superficie interna calpestabile di 31,20 mq ca., con altezza interna per lo più di ml. 2,73. (Nel locale soggiorno con angolo cottura, in corrispondenza della seconda rampa delle scale che portano al piano secondo, si rileva la presenza di una piccola area caratterizzata da un soffitto ribassato - sottoscala).

L'appartamento è così distribuito:

Piano primo:

- n. 1 Soggiorno con angolo cottura (12,58 mq);

Piano secondo:

- n. 1 Disimpegno (1,74 mq);

- n. 1 Bagno (3,31 mq);

- n. 1 Camera (10,17 mq);

L'unità immobiliare è provvista al piano primo di un ripostiglio sottoscala, caratterizzato dalla esigua superficie di ca. 1 mq e da un'altezza ridotta.

Al piano secondo, l'appartamento è inoltre dotato di un balcone, di superficie calpestabile pari a ca. 2,00 mq; come verrà descritto in modo approfondito successivamente, trattasi di un balcone "non regolare sul piano urbanistico-edilizio".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO ROMANO (RM) -
PIAZZA RISORGIMENTO, 23 - PIANO 1 - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico (30/06/1987) fino al 07/12/1985		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria C/2 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita £ 83 Piazza del Risorgimento, 41 - Piano 1
Dal 07/12/1985 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria C/2 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita £ 83 Piazza del Risorgimento, 41 - Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/02/1998		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria C/2 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita £ 51.200 - € 26,44 Piazza del Risorgimento, 41 - Piano 1
Dal 09/02/1998 al 20/02/1998		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita £ 137.500 - € 71,01 Piazza del Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2
Dal 20/02/1998 al 27/04/1998		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita £ 137.500 - € 71,01 Piazza del Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2
Dal 27/04/1998 al 11/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita £ 137.500 - € 71,01 Piazza del Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2
Dal 11/04/2007 al 15/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita £ 137.500 - € 71,01 Piazza del Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2
Dal 15/07/2009 al 13/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01

Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Piazza del Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2 Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piazza Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part.406, Sub 2 , Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Tot.: 50 mq Tot. escluse aree scopert: 50 mq Rendita € 71,01 Piazza Risorgimento, 23 - Piano 1 - 2

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali all'attualità.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTORIO ROMANO (RM) -
PIAZZA RISORGIMENTO, 23 - PIANO 1 - 2

S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	406	2		A/4	2	2,5 vani	Totale 50 mq Tot. escluso aree scoperte 50 mq	Euro 71,01	1 - 2	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento (sopralluogo eseguito in data 26 settembre 2019), si è riscontrata una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente del bene (distinto nella presente Perizia Tecnica con il n.1) e lo stato reale dei luoghi all'attualità.

Precisamente, come si evince dall'allegata planimetria relativa allo stato dei luoghi all'attualità, l'unità immobiliare adibita ad uso abitazione risulta conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Si rilevano, tuttavia, le seguenti difformità:

nel locale soggiorno-pranzo, sono state eliminate due nicchie: una in corrispondenza dell'angolo cottura ed una in corrispondenza del camino.

Al piano secondo si rileva la presenza di un balconcino, non previsto nella planimetria catastale (né nella planimetria di progetto); a tale balconcino si accede dalla camera attraverso una porta finestra, in luogo della finestra presente nella planimetria catastale (e nella planimetria di progetto).

Pertanto, la planimetria dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (Bene n. 1), allo stato attuale non è conforme alla planimetria catastale.

In merito a tali difformità riscontrate si sottolinea che, attualmente, non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché, trattandosi come verrà meglio chiarito in seguito, di un abuso edilizio, si rende necessario, laddove possibile, innanzitutto sanare tale abuso.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risultano infatti all'attualità regolare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito nel Comune di Montorio Romano, in piazza Risorgimento, n. 23 (cui appartiene per lo più l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) presenta una struttura in muratura portante; esso è costituito da tre piani fuori terra (ossia un piano terra rialzato e, superiormente, i due piani costituiti dall'unità immobiliare in oggetto) ed è dotato di una copertura con tetto a falde.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate, mentre i parapetti del balcone sono in metallo.

Il fabbricato presenta due diversi accessi pedonali, entrambi posti direttamente su piazza Risorgimento:

- un accesso ad altra unità immobiliare costituito da un portoncino in metallo e vetro (senza numero civico) che si trova al piano terra rialzato ed a cui si giunge salendo alcuni gradini;
- l'accesso pedonale all'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva, costituito da un portoncino in legno posto al numero civico 23, che si raggiunge salendo un'ulteriore rampa di gradini in marmo.

L'unità immobiliare presenta un'esposizione a SO e NE ed un'altezza interna utile di 2,73 ml, circa. Nel corso del sopralluogo nel locale soggiorno con angolo cottura è stata rilevata la presenza di una parte di soffitto ribassata (sottoscala), in corrispondenza della seconda rampa delle scale che portano al piano superiore.

Le pareti interne dell'unità immobiliare in oggetto sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; due pareti del locale soggiorno con angolo cottura (piano primo), in corrispondenza dell'angolo cottura, sono caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,10 ml ca.

Anche il bagno (piano secondo) presenta le pareti con un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 ml; esso è provvisto di sanitari di normale qualità ed è presente una doccia.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in ceramica. Le scale presentano gradini in marmo ed un corrimano in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; sono presenti persiane in legno. Le porte interne sono in legno.

Il portoncino esterno è in legno e si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è dotato di un impianto di acqua calda sanitaria autonomo, con uno scaldabagno elettrico marca "Simat", modello "30/2" ubicato nel bagno.

Il riscaldamento è garantito da n. 3 radiatori individuali a metano, marca "Robur" modelli TS 2000 e TS 3000, ubicati nel locale soggiorno pranzo (nella zona angolo cottura), nel bagno e nella camera.

E' presente inoltre un camino nella zona soggiorno, che appare funzionante.

In prossimità del camino è stata realizzata una panca in muratura con la seduta in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce; esso non è rispondente all'attuale normativa.

L'appartamento appare, in generale, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo scrivente Esperto eseguiva, congiuntamente al custode, due sopralluoghi presso i luoghi oggetto della presente Procedura Esecutiva, senza tuttavia poter accedere al bene immobile oggetto di pignoramento; l'immobile appariva disabitato.

In data 3 giugno 2019 il G.E. disponeva l'ordine di liberazione del compendio pignorato, ed in data 26 settembre 2019 il Custode, con l'ausilio della forza pubblica, eseguiva la liberazione dell'immobile (che risultava disabitato). Nella medesima data lo scrivente Esperto effettuava il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto e ne eseguiva il rilievo metrico e fotografico.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - Piazza Risorgimento, 23 - piano 1 - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2007		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Vitagliano Domenico	11/04/2007	405068/19274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	13/04/2007	30571	14757

Atto tra vivi - compravendita:

- a favore del si _____ per la quota di 1/2
ciascuno del diritto di proprietà (in regime di comunione legale dei beni)

- contro il si _____

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1998		Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe	27/04/1998	100735/21698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	06/05/1998	13621	9131
Atto tra vivi - compravendita: - a favore del s per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro il sig.					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1998		Atto tra vivi – Compravendita (Rettifica)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe	20/02/1998	100409/21583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	26/02/1998	5549	3808

Atto tra vivi - compravendita (Rettifica - Formalità di riferimento: Trascrizione Reg. Part. 22318 del 20/12/1985)

- a favore del si per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- contro il sig.

Rettifica: oltre i dati catastali è stata rettificata la consistenza, che deve intendersi come segue: casa di civile abitazione suddivisa tra piano primo, (un vano) e piano secondo (un vano e bagno), comunicanti tra loro e che il civico deve intendersi il 23, anziché il 41.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1985		Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe	07/12/1985	33321/6003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	20/12/1985	29879	22318

Atto tra vivi - compravendita:

- a favore del sig per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- contro il sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle Ispezioni ipotecarie relative ai beni oggetto di pignoramento, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma ed aggiornate al 03/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (periodo dal 10/09/1997 al 31/05/2019):

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto il 06/05/1998
Reg. gen. 13620 - Reg. part. 2981
Pubblico Ufficiale: Pensabene Perez Giuseppe
Repertorio 100734/21697 del 27/04/1998
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto il 13/04/2007
Reg. gen. 30572 - Reg. part. 8879
Pubblico Ufficiale: Vitagliano Domenico
Repertorio 405069/19275 del 11/04/2007

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 09/02/2018
Reg. gen. 6106 - Reg. part. 4313
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli
Repertorio 6363 del 20/12/2017

A favore di "Unicredit S.p.a." - Contro la sig. (quota di 1/2 del diritto di proprietà) ed il sig. (quota di 1/2 del diritto di proprietà).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Montorio Romano è dotato di un Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.), attualmente vigente, approvato con D.G.R.L. n. 11269 del 23/12/1988.

Come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. l'intero territorio è ripartito in zone territoriali omogenee.

In merito alla destinazione urbanistica, l'area su cui sorge il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella Tav. "Zonizzazione", nella "Zona B - completamento", sottozona "B1".

Il suddetto strumento urbanistico generale, come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A., art. 18) del P.R.G. vigente, prevede per la "zona B - Completamento" che *"in tale zona sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ed in via di edificazione: il centro abitato, la lottizzazione "Cogliavicolo" e la lottizzazione comunale "Villini". In tutte le aree delle Zone B il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, quando ciò non contrasti con la Legge Regionale n° 34 del 22/7/1974"*.

In relazione alle tipologie esistenti la zona B è suddivisa in tre sottozone, tra cui la sottozona B1 in cui ricade l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto.

In merito a tale sottozona B1, nell'art. 18 delle N.T.A. si afferma che *"oltre alla residenza sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: negozi, attività artigianali di servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, attività culturali e ricreative, attività ricettive, secondo le seguenti prescrizioni:*

- *indice di fabbricabilità fondiario 3.00 mc/mq,*
- *altezza massima m 10.00,*
- *distacco minimo dai confini mt. 5.00 per strade di larghezza inferiori ai mt 7.00; mt. 7.50 per strade di larghezza compresa fra i mt. 7.00 e i 15.00 e mt. 10 per strade di larghezza superiore ai mt. 15.00,*
- *distacco minimo da altre pareti finestrate mt. 10.00,*
- *copertura a tetto inglobante i volumi tecnici".....*

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani"

Tale area è soggetta a:

- *vincoli dichiarativi: è quindi soggetta a specifiche norme relative a detti vincoli dichiarativi (allegato PIU), con l'indicazione di obiettivi specifici di tutela e disciplina in relazione a tipologie di interventi di trasformazione.*
- *vincoli ricognitivi.*

Nel Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B, l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è individuata:

- tra le "aree urbanizzate del PTPR" (individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico);
- tra gli "immobili e aree di notevole interesse pubblico" come , beni d'insieme c, d (vigenti alla data di adozione del PTPR), cioè come "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", definiti nell'art. 8 delle "Norme" del PTPR come beni paesaggistici art. 134 co. 1 lett. a del Codice ("Monti Lucretili")
- L'area è inoltre ricompresa nella "fascia di rispetto", "centri e nuclei storici" , normata nell'art. 43 delle "Norme" del PTPR "insediamenti urbani storici e territori contermini" (CAPO IV- modalità di tutela degli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR))

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è in parte antecedente al 01/09/1967.

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, come si rileva dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto, in data 20 novembre 1978 veniva presentata dal sig. _____ una domanda di concessione, prot. n. 1766, relativa all'abitazione ubicata in Montorio Romano, piazza Risorgimento n. 41, per l'esecuzione di "*sopraelevazione di abitazione*"; in data 6 ottobre 1980 veniva rilasciata dal Comune di Montorio Romano la Concessione Edilizia n. 17 per l'esecuzione di "*lavori di sopraelevazione di abitazione*".

Si precisa che non è stato reperito presso i Pubblici Uffici il progetto e/o eventuale titolo autorizzativo, relativi all'unità immobiliare "originaria" (ovvero l'unità immobiliare costituita dal piano primo, esistente antecedentemente alla sopraelevazione oggetto di concessione); non è stato possibile, conseguentemente, accertarne la destinazione d'uso (dalla visura storica per immobile risulta che "originariamente" il primo piano era caratterizzato da una categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito) .

Non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun Atto d'obbligo edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Non sono stati rinvenuti né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative al fabbricato, costituito per lo più dall'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

La planimetria relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 26 settembre 219) presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale (come descritto precedentemente), ma anche rispetto alla planimetria di progetto (progetto allegato alla domanda di concessione prot. n. 1766 del 20 novembre 1978) .

Nel dettaglio, le difformità riscontrate sono le seguenti:

nel primo piano, nel locale soggiorno-pranzo, sono state eliminate due nicchie: una in corrispondenza dell'angolo cottura ed una in corrispondenza del camino.

Si rileva inoltre la mancanza di due piccoli setti murari in corrispondenza del sottoscala.

Al secondo piano si rileva la presenza di un balconcino, non previsto nella planimetria di progetto (né nella planimetria catastale); a tale balconcino si accede dalla camera attraverso una porta finestra, in luogo della finestra presente nella planimetria di progetto (e nella planimetria catastale).

In merito alla conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica, il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.

Di conseguenza, gli interventi precedentemente descritti sono privi di titolo abilitativo, ovvero sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

In particolare, per sanare l'abuso relativo alla realizzazione di un balcone al secondo piano, si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto sono soggetti alla presentazione presso l'Ufficio competente di un Permesso di Costruire; nel caso di specie, si ritiene pertanto necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria. Si ritiene inoltre necessaria la presentazione presso l'Ufficio competente della apposita documentazione "strutturale" (autorizzazione sismica - Genio Civile). L'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Si precisa che, nel caso ci si trovi in presenza di difformità non sanabili, si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'ideale autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso.

I documenti di riferimento per verificare la conformità edilizia dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono costituiti essenzialmente dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie del progetto allegato alla domanda di concessione prot. n. 1766 del 20 novembre 1978; dalla loro analisi, in particolare dall'analisi delle planimetrie presenti negli elaborati grafici di progetto, sono emerse le difformità rispetto allo stato dei luoghi attuale, descritte precedentemente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

Non risulta altresì redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

L'Attestato di Prestazione Energetica è il risultato di una procedura di calcolo che permette di valutare il rendimento energetico di un edificio, al fine di valutare quanta energia viene dispersa rispetto a quella che è stata utilizzata per tenere lo stesso in condizioni di comfort; è dunque un documento che certifica la prestazione energetica dell'immobile, fornendo indicazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio in caso di vendita di un immobile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montorio Romano (RM) - piazza Risorgimento, 23 - piano 1 - 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà della sig.ra

(per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni) e del sig.

(per la

quota di 1/2 in regime di comunione dei beni) .

Trattasi, pertanto, di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione, (Cat. A/4), e che si sviluppa al piano primo e secondo, di un piccolo fabbricato con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare sito nel Comune di Montorio Romano, Piazza Risorgimento, al numero civico 23 (precedentemente il numero civico era il 41).

Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, veniva realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione; esso è costituito da tre piani fuori terra (ossia un piano terra rialzato e, superiormente, i due piani costituiti dall'unità immobiliare in oggetto) ed è dotato di una copertura con tetto a falde.

Il fabbricato presenta due diversi accessi pedonali, entrambi posti direttamente su piazza Risorgimento:

- un accesso ad altra unità immobiliare costituito da un portoncino in metallo e vetro (senza numero civico) che si trova al piano terra rialzato ed a cui si giunge salendo alcuni gradini;

- l'accesso pedonale all'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva, costituito da un portoncino in legno posto al numero civico 23, che si raggiunge salendo un'ulteriore rampa di gradini.

La palazzina in oggetto si trova nel Comune di Montorio Romano;

trattasi di un Comune della città metropolitana di Roma Capitale, che sorge a 575m di altezza sul livello del mare, sulle propagini settentrionali dei monti Lucretili e fa parte della "Comunità montana dei Monti Sabini, Tiburtini, Cornicolani e Prenestini" (costituita dai 18 comuni).

L'edificio è inserito in un tessuto di fabbricati prevalentemente residenziali, in una zona centrale del Comune di Montorio Romano, in un contesto silenzioso e tranquillo; si rileva la presenza di una discreta dotazione di servizi nelle vicinanze del fabbricato in oggetto; nel dettaglio, si rileva la presenza di piccole attività commerciali, dell'"Istituto Comprensivo Giuliano Giorgi" (scuola che si trova a ca. 150 m) e della Chiesa Parrocchiale di SS. Annunziata e a Cristo Re, ubicata in prossimità dell'unità immobiliare.

Il collegamento con il Comune di Roma, che dista dal Comune di Montorio Romano circa 40 Km, è garantito dalla linea Cotral (compagnia trasporti pubblici regionale), oltre che dalla autostrada A1 - Autostrada del Sole cui si accede tramite il casello di Guidonia, posto a ca 30 Km dal bene oggetto di pignoramento.

Attraverso la linea autobus Cotral è possibile raggiungere direttamente Roma, ma anche la stazione delle Ferrovie dello Stato più vicina, Fara Sabina-Montelibretti dove ferma la Linea FL1, del servizio ferroviario regionale del Lazio, che collega Orte con Fiumicino Aeroporto utilizzando la ferrovia Firenze-Roma e la ferrovia Roma-Fiumicino

Il Comune di Montorio Romano, inoltre, si trova a circa 3 km da Nerola, con cui è collegata tramite la strada provinciale 28/a, ed a ca. 5 Km da Monte Flavio, con cui è collegato tramite la strada provinciale 9/c.

Il fabbricato si trova in una zona con una scarsa dotazione di parcheggi; lo scrivente Esperto ha riscontrato difficoltà di parcheggio in occasione del sopralluogo.

Il bene n.1 è identificato al catasto Fabbricati: Comune di Montorio Romano (RM) - Fg. 11, Part. 406, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 50 mq (escluso aree scoperte 50 mq), Rendita € 71,01

Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate le condizioni dell'immobile, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.



Si precisa, inoltre, che, come affermato precedentemente, non è stato reperito presso i Pubblici Uffici il progetto e/o l'eventuale titolo autorizzativo relativi all'unità immobiliare "originaria" (ovvero l'unità immobiliare costituita dal piano primo, esistente antecedentemente alla sopraelevazione oggetto di concessione); non è stato possibile, conseguentemente, accertarne la destinazione d'uso. Dalla visura storica per immobile risulta che "originariamente" il primo piano era caratterizzato da una categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito.

Alla luce di quanto emerge dalla visura per immobile "attuale" (laddove il bene è contraddistinto dalla Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare) e dall'Atto compravendita stipulato in data 11 aprile 2007 (Trascrizione R. Generale 30571, R. Part. 14757) (laddove il bene oggetto di compravendita è descritto come un "appartamento su due livelli"), nella stima del valore di mercato del bene in oggetto, si considera, pertanto, anche il primo piano con destinazione d'uso abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 - Appartamento, cantina e posto auto coperto- Guidonia Montecelio (RM) - Via Nerva, 2 - Via Ottaviano s.n.c.- piano T e piano S1	46,00 mq	800,00€/mq	€ 36.800,00	100,00	€ 36.800,00
Totale lotto:					€ 36.800,00

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare un deprezzamento per sanare le difformità riscontrate dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto autorizzato.

Come detto precedentemente, i lavori relativi alla realizzazione di un balcone al secondo piano rientrano tra gli interventi soggetti alla presentazione presso l'Ufficio competente di un Permesso di Costruire.

Si ritiene pertanto necessaria, nel caso di specie, la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria.

Ovviamente ogni valutazione finale in merito spetta al competente Ufficio preposto.

Sul valore di stima del bene immobile in oggetto il sottoscritto ritiene quindi necessario operare un deprezzamento considerando, nel complesso, le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, (inclusa la documentazione necessaria dal punto di vista strutturale - Genio Civile) oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare un deprezzamento a causa della mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce con certezza, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione finale in merito spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio, appare comunque opportuno deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.



Nel complesso, si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i bolli e tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità, oltre l'onorario di un professionista abilitato.

Per i motivi suddetti si ritiene congruo un deprezzamento del valore di stima dell'unità immobiliare in esame pari ad Euro 15.000,00.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima delle unità immobiliari in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10 % del valore stesso.

Pertanto, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

Valore finale di stima: € 19.620,00; Valore arrotondato : € 20.000,00

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

Roma, li 28/01/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'arrigo Gianfranco

