

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardina - Ing. Daniele Bencardina - Arch. Valeria Bencardina

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Ufficio Esecuzione Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N° 56/2014 R.G. Es.

G.E.: Dott.ssa Adriana MAZZACANE

Esperto: Arch. Raffaele BENCARDINO

Custode: Dott. Alessandro PANDOLFI

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

in danno di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEL QUESITO

B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Allegati:

1. Vista aerea del fabbricato e sovrapposizione con mappa catastale.
2. Estratto di mappa del Foglio 2 Particelle 188 del Comune di Riano.
3. Elaborato planimetrico del Foglio 2 Particelle 188 del Comune di Riano.
4. Visuro per immobile Foglio 2 Particelle 188 Sub 503 del Comune di Riano.
5. Planimetria catastale Foglio 2 Particelle 188 Sub 503 del Comune di Riano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 1 di 19

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel e Fax 0774.331.615
c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 / c.f. BNC DNL 86A26 H501L - Part. IVA 10776941006/ c.f. BNC VLR 88S56 H501J

E-MAIL: architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208

E-MAIL Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o citazione in sedi o su siti non autorizzati. Aste Giudiziarie.it 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 99e01ec8c9f55eabe9e5af74688d04



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

6. Schemo planimetrico immobile Foglio 2 Porticelle 188 Sub 503 con evidenziate le superfici nette.
7. Rilievo fotografico (1-12).
8. Elenco sintetico delle Formalità.
9. Concessione Edilizio in Sanatoria n.298/1997.
10. Documentazione relativa alla Domanda di Condono Edilizio L.326/2003.
11. Richiesta di integrazione alla Damanda di Condono.
12. Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Riano.
13. Titolo di proprietà.

A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.

Il sottoscritto Arch. Raffaele Bencardino, iscritto con il n.13517 all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia, con studio in Tivoli, via Pacifici n.20, Tel. 0774/331615, nominata Esperto dal Signor Giudice dell'Esecuzione, prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di rispondere ai quesiti riportati nel verbale di udienza.

B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi ed in particolare:

- In data 07.12.2016 ha prelevato estratto di mappa e visure catastali.
- In data 09.12.2016 ha prelevato planimetrie catastali.
- In data 09.12.2016 si è recato presso l'Archivio notarile di Roma ed ha richiesto copia del titolo di proprietà.
- In data 16.12.2016 con il Custode nominato si è recato in Riano e ha proceduto al rilievo metrico del fabbricato. L'immobile al momento del sopralluogo risultava costituito da due diverse unità immobiliari.
- In data 16.12.2016 previo istanza ha preso visione ed estratto copia di documenti presso il Comune di Riano.
- In data 20.12.2017 si è recato presso l'Archivio notarile di Roma ed ha ritirato copia del titolo di proprietà.
- In data 28.02.2017 ha prelevato elaborato planimetrico.
- In data 01.03.2017 ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Ufficio Provinciale di Roma.

Pag. 2 di 19



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Tutto ciò premesso, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti posti.

QUESITO a). Preliminarmente ad ogni altra attività, controlli, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze.

Lo scrivente ha estratto copia della documentazione ipocatastale ed ha verificata la documentazione presente in atti, la quale attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.) e ne ha verificata la completezza.

QUESITO b). Acquisisca, ove mancante il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato.

Il titolo di provenienza è stato acquisito dallo scrivente.

QUESITO c). Acquisisca ove mancante il certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciata dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

La signora [REDACTED] ha dichiarato di non essere coniugata alla data del 05.04.2006, data del ragito ed è risultata ancora nubile alla data del 04.10.2016 come risultante dal certificato di stata di famiglia rilasciata dal Comune di Riano.

QUESITO d). Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari.

La Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] ha acquistato dal [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 5 e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] con atto ragito dal Notaio Dott. Gabriele Sciumbata rep. [REDACTED] ragito n. [REDACTED] del [REDACTED] l'appartamento in Riano (RM) viale Parigi 112 pasta al piano interrato, composta di tre camere, cucina, bagno, due ripastigli, gratta e giardino, riportata in catasta fabbricati al Foglia 2 P.la 188, subalterni 503 e 507 graffati, piana S1, cat. A/7, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 836,66.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] che acquistava in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita a rogito notaio Domenico Sciumbota di Roma in data [REDACTED] rep. num. [REDACTED] registrato a Roma il [REDACTED] al num. [REDACTED] serie IT, trascritto Roma 2 il [REDACTED] al num. 4 [REDACTED] di formalità, dal signor [REDACTED] al quale era pervenuto unitamente al signor [REDACTED] per averlo costruito a propria cura e spese su area acquistata con atto a rogito notaio Bellucci di Civitacastellana in data [REDACTED] repertaria num. [REDACTED] registrato a Civitacastellana il [REDACTED] num. [REDACTED] volume 98, dal signor [REDACTED] e successiva atto di divisione a rogito notaio Luigi Mannella del [REDACTED] repertaria num. [REDACTED] registrata a Roma il [REDACTED] al num. 4 [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto il 16.03.1972 al num. [REDACTED] di formalità.

Ad [REDACTED] era pervenuto giusta decreto del Commissario agli usi Civici del Lazio in data 02.10.1963, approvato con d.p.r. 14.08.1964, registrato alla Corte dei Conti il 24.09.1964 registro 13, foglia 224, registrato a Roma il 18.11.1964 al numero 4335, volume 61, e trascritto il 01.03.1965 al numero 10016 di formalità, all'Università Agraria di Riano.

NB:

Nell'atto con cui la Signora [REDACTED] ha acquistato dai Signori [REDACTED] il bene oggetto di esecuzione, con atto rogato dal Notaio Datt. Gabriele Sciumbota rep. [REDACTED] rogito n. [REDACTED] del [REDACTED] non è ripartata, all'art.7, l'esistenza della domanda di candano edilizio ai sensi della L.326/2003 con prot. 1358 del 20.02.2004 a nome di [REDACTED]

QUESITO e). Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quella di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Corrispondenza tra diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare

E' stata pignorata la piena proprietà mentre il diritto di cui è titolare del diritto di utile dominio.

Dall'atto di acquisto a rogito Notaio Erola Bellucci del [REDACTED] rep. [REDACTED] si evince che "Il signor [REDACTED] cede e vende ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] che comprano in parti eguali ed indivisa tra loro tutti i diritti di possesso ed utile dominio del seguente immobile ... detto terreno risulta ... pervenuto regolarmente per legittimazione al cedente [REDACTED] ... l'obbligo del pagamento del canone enfiteutica."

Pag. 4 di 19



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardina - Ing. Daniele Bencardina - Arch. Valeria Bencardina

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

La legge 1766/1927 stabilisce il principio dell'inalienabilità del terreno soggetto ad uso civico ma consente la commerciabilità del bene nel caso di legittimazione regolata dagli artt. 9 e 10.

La circolare 2/2004 emessa dalla Direzione Agenzia del Territorio con prot. 16813 del 26.02.2004 riferisce che, il legittimario è già titolare del diritto di proprietà per effetto della legittimazione, e con l'affrancazione richiesta si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto preesistente. Infatti, il diritto di proprietà che già esiste in capo al legittimario, viene soltanto liberato dall'obbligo di corresponsione del canone annuo, imposto con il provvedimento di legittimazione.

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere all'affrancazione del bene per un costo inferiore ai 20,00€.

I dati catastali sono errati nel campo relativo alla titolarità. Infatti il diritto posseduto dalla Sig.ra [REDACTED] è quello di livellaria.

QUESITO 1). Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; procedo in particolare al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Localizzazione:

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Riano (RM), viale Parigi n.112. In particolare si trova a circa 2 km dal centro del Comune di Riano in un'area in cui l'orografia del terreno è in declivia e a circa 30 km dal centro di Roma raggiungibile anche con mezzi pubblici.

Caratteristiche esterne:

Il compendio è costituita da un lotto di terreno protetto da recinzione con siepe che impedisce la visuale all'interno della proprietà tranne che dal cancello di ingresso in ferro.

Sul lotto, identificata dalla particella 188, si erigono due manufatti: il primo individua il fabbricato destinato ad abitazione, l'altro, abusivo, individua un locale magazzino.

Per accedere all'interno di detti manufatti è necessario attraversare la particella 414, appartenente ad altra ditta, su cui grava la servitù di passaggio e il cancello di accesso alla particella 188.

La corte è in parte erbosa ed in parte pavimentata e si trova in uno stato buono così come lo stato di manutenzione delle facciate.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

Il fabbricato, di cui il bene pignorato è parte, è costituito da piano s1, terra e prima. Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato al piano seminterrato con accesso diretto sulla corte.

Caratteristiche interne e superfici

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava essere costituito da due diverse unità immobiliari: la prima utilizzata come abitazione, la seconda utilizzata come garage e deposito.

Il bene è così descritto nell'atto di acquisto: "appartamento in Riano (RM) viale Parigi numero civico 112 (centadadici), posto al piano interrato, composta di tre camere, cucina, bagno, due ripostigli, grotta e giardino, confinante con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

riportato in catasto fabbricati al Foglio 2, particella 188, subalterni 503 e 507 graffiati, p.S1, categoria A/7, classe 3A, vani 9, rendita catastale euro 836,66."

Dallo studio dei progetti depositati l'acquirente dovrà uniformarsi a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono ex lege 326/03. In particolare dovrà provvedere alla chiusura delle aperture che collegano le due unità al vano scala e alla demolizione del tramezzo che collega il vano 1 al vano 4 di cui allo schema planimetrica allegato alla presente perizia (v. all. 6).

FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE

- Vano 1 di superficie netta mq 4,15;
- Vano 2 di superficie netta mq 21,43;
- Vano 3 di superficie netta mq 37,90;
- Vano 4 di superficie netta mq 39,60;
- Vano 5 di superficie netta mq 28,15;
- Vano bagno di superficie netta mq 3,98;
- Vano cucina di superficie netta mq 4,72;
- Vano ripostiglio 1 di superficie netta mq 5,05;
- Vano ripostiglio 2 di superficie netta mq 9,00;
- Vano ripostiglio 3 di superficie netta mq 0,50;
- Portico di superficie netta mq 14,05;
- Grotta di superficie netta mq 8,27.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO

L'unità abusiva ubicata all'interna della corte con destinazione magazzino è allo stato rustico e risulta essere costituita da:

- Vana 6 di superficie netta mq 10,95.

CORTE

L'area della particella 188 Sub 507 viene valutata:

- per una quota uguale all'area di sedime, in misura del 10%;
- per l'area rimanente, in misura del 2%.

Si ottiene così una superficie pari a mq 27,67.

La superficie commerciale del compendio risulta essere complessivamente uguale a mq 195,27.

Dati e confini catastali

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è così individuata all'Agenzia delle Entrate di Roma :

Comune di Riano - Catasto Fabbricati - Foglio 2 Particella 188 Sub 503 e 507 araffati.

- Sez Urbana -
- Categoria A/7
- Classe 3
- Consistenza: 9 vani
- Superficie Catastale: 183 mq, totale escluso aree scoperte 183 mq
- Rendita catastale: € 836,66
- Ubicazione: Viale Parigi 112, piano S1, interno 3
- Intestazione [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Il compendio pignorato composto dalla P.lle 118 confina a nord-est con la particella 414, a sud-est con la particella 151, a sud-ovest con le particelle 142, a nord-ovest con 705.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate e individuano il bene.

Pertinenze accessori e millesimi di parti comuni

Pag. 7 di 19



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

Non ci sono pertinenze accessori e millesimi di porli comuni

Sovrapposizione di ortofoto o foto satellitari con mappe catastali

La sovrapposizione tra di foto satellitari con mappe catastali è riportata nell'allegato 1.

QUESITO 2). Verifichi lo stato di possesso del bene indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene è nel possesso della [REDACTED] coerentemente a quanto riportato nel certificato di residenza.

QUESITO 3). Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dallo studio della certificazione notarile si rileva che l'immobile è gravato da livello a favore dell'Università Agraria di Riano in base al decreto del 02.10.1963 con canone annuo di lire 970, quota n. 641.

E' necessario procedere all'affrancazione del terreno per un costo inferiore ai 20€.

Dalle visure ipotecarie effettuate in conservatoria e dalla studio della certificazione notarile non sono risultate formalità posteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

Non risultano oneri condominiali.

QUESITO 4). Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati che comunque non risultino opponibili all'acquirente.

Patranno essere cancellate le trascrizioni ed iscrizioni riportate nella certificazione notarile.

QUESITO 5). Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Pag. 8 di 19



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Roffoele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valerio Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

Nell'atto di acquisto i venditori dichiarano che ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 n.47, il fabbricato di cui la porzione compravenduta fa parte è stato costruito in base a licenza edilizia n.2252 rilasciata dal Comune di Riano in data 04.06.1970 e concessione in sanatoria n.298 del 15.01.1997.

Dall'atto non risulta la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata da [REDACTED] in qualità di proprietario, ai sensi della L.326/2003 e L.R.12/04, in data 20.02.2004 con prot. arrivo 1358 relativamente all'esecuzione di "variazione delle destinazioni d'uso del garage-cantina da superficie non residenziale a residenziale e ampliamento abitazione piano seminterrato in viale Parigi 112".

Ai sensi dell'art. 40 dello L.47/85

1. ...

2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuta versamento delle prime due rate dell'obbligazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altra avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stata approvata o l'opera autorizzata.

3. Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante alla successiva, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omissa o al quale siano allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.

4. ...

5. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali a concursuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

Nel fascicolo relativo alla domanda di condono edilizio prot. 1358 del 20.02.2004 a nome di [REDACTED]

[REDACTED] non sono presenti istanze di volturo della medesima domanda né a nome di [REDACTED] e

[REDACTED] né a nome di [REDACTED]



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

In atti non è altresì presente il certificato di agibilità/abitabilità a seguito della concessione edilizia in sanatoria n. 298 del 1997.

QUESITO 6). Verifichi in caso di apere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono indicanda il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicataria possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art.40 comma6°, legge 28.2.1985

E' presente in atti un'istanza di condono avente prot. 1358 del 20.02.2004 a seguito della quale il Comune di Riano ha proceduto ad inviare al Sig. [REDACTED] richiesta di integrazioni in data 25.05.2010 con prot. in uscita 6910.

I costi sono quantificabili in €5.000,00.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la presenza di alcune difformità rispetto alla domanda di condono presentata nel 2004. Esse sono state evidenziate in rosso nello schema planimetrico allegato alla presente perizia e consistono nelle:

- realizzazione dell'intero vano 6;
- apertura tra vano 3 e vano scale;
- apertura tra vano 1 e vano scale;
- chiusura tra vano 1 e vano 4.

Con riferimento allo schema planimetrico riportato nell'allegato 6, si dovrà demolire il vano n.6 poiché non sonabile, eliminare la chiusura tra vano 1 e vano 4, ripristinando la unicità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tamponare le aperture tra i vani 1 e 3 ed il vano scale, con un costo stimato di € 2.500,00 per le opere e € 1.500,00 per progettazione, direzione lavori e sicurezza.

QUESITO 7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardina - Ing. Daniele Bencardina - Arch. Valeria Bencardina

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

I beni sono gravati da uso civico. E' presente in atti il decreto di legittimazione ma il terreno non è stato affrancato. Sarà necessario pagare un importo inferiore ai 20€ per l'affrancazione del terreno.

QUESITO 8) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
Non risultano spese né procedimenti relativi al bene pignorato.

QUESITO 9) *L'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.*

E' d'obbligo, prima di procedere alla stima, premettere che l'aspetto previsionale, insito in ogni valutazione, è quella che consente l'adozione di procedimenti alternativi, più a meno adatti a determinare il più probabile valore del bene da stimare, che si avvicini maggiormente al prezzo che verrà poi realizzato e sia quindi sancito storicamente dal mercato. Pertanto il criterio di stima più idoneo da seguire è stato ritenuto quello denominato "a valore di mercato". E' stata quindi condotta una indagine conoscitiva, comparanda i prezzi del libero mercato (condizionato dalla domanda e dall'offerta), con il bene oggetto della stima. La comparazione che si basa sul raffronto tra il bene da valutare ed altri beni di caratteristiche analoghe, che siano state oggetto di scambio e di cui siano noti valori, fornisce la possibilità di avere il prezzo certo.

Stante la necessità di dover oggettivare al meglio il risultato della valutazione nel calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati presi in considerazione i valori forniti dai maggiori istituti che operano nel settore, le cui banche dati sono il risultato di indagine diffusa sul territorio e conseguentemente basato su un campione molto esteso.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

In particolare si riportano le quotazioni fornite dalla B.I.R. (Borsa Immobiliare di Roma), quelle fornite dall'O.M.I., Immobiliare.it.

TECNOBORSA - B.I.R. (Borsa Immobiliare di Roma)

Tecnoborsa è una società che opera per regolare e sviluppare il mercato immobiliare. A tal fine, svolge attività informativa attraverso la raccolta, la diffusione e l'interpretazione dei dati e promuove iniziative inerenti progetti di legge finalizzati a una maggiore competitività del sistema e volti a favorire una trasparenza ed efficienza del mercato.

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività d'indagine statistica e di rilevamento, svolta dalla stessa Borsa, per la determinazione dei valori correnti del mercato della provincia di Roma. E' il riferimento ufficiale del mercato, introdotto dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989, e consente di poter pervenire allo più corretta valutazione del valore di mercato dei beni immobiliari delle diverse tipologie.

Dalla analisi dei dati a disposizione risulta che:

TECNOBORSA – ABITAZIONI		
ANNO	STATO CONSERVATIVO	PREZZO UNITARIO
[-]	[-]	[€/mq]
2016	ORDINARIO	1.550,00

O.M.I.

Sono stati inoltre analizzati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2016, riferiti alla zona in esame. La qualità generale dell'immobile, nonché la sua localizzazione nel territorio comunale compresa la disponibilità di accesso ai servizi, fanno sì che si possa considerare il cespite appartenente alla prima fascia di classificazione per l'area del Comune di Riano.

Dalla analisi dei dati a risulta che:

O.M.I. VILLE E VILLINI		
ANNO	STATO CONSERVATIVO	PREZZO UNITARIO
[-]	[-]	[€/mq]
2016	NORMALE	1.850,00

Pag. 12 di 19

STUDIO BENCARDINO**ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

Per l'abitazione risulta che:

		Comparabile 1	Comparabile 2	SUBJECT
Localizzazione	[-]	Via del cavane	Viale Parigi	Viale Parigi
Superficie	[mq]	120	150	167,80
Riduzione per diverso calcolo superficie	[mq]	9%	9%	-
Plani	[-]	1	1	1
Stato conservazione	[-]	Buono/Abitabile	Buono/Abitabile	Buono/Abitabile
Giardino	[mq]	-	750	488,10
Giardino computato	[mq]	-	150 x 10% + 600 x 2%	27,67
Superficie totale	[mq]	108	162	195,27
Prezzo richiesto	[€]	200.000,00	215.000,00/0,9 = 238.888,89	?
Prezzo Unitario	[€/mq]	1.851,85	1.474,63	?

Si è quindi proceduto all'analisi dei valori diffusi dall'Istituto della Banca d'Italia, nel volume "Supplementi al Bollettino Statistico Anno XXVI - Indagini campionarie - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia del mese di Novembre 2016", nel quale si riporta la riduzione tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore nel periodo luglio-settembre 2016 al centro Italia in aree non urbane, che raggiunge il 14.00%.

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – R. G. E. 56/2014

Fax, 6

Rapporto tra prezzo pagato all'acquirente e prezzo inizialmente richiesto dal venditore⁽¹⁾
Percentuali di offerta, sulla diversa indicazione, trimestre di riferimento: luglio-settembre 2016

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media ⁽²⁾
Repartizione geografica								
Nord-Ovest.....	5,2	14,9	36,2	26,6	9,0	8,0	100,0	13,2
di cui: aree urbane ⁽³⁾	5,5	10,5	36,7	36,4	4,4	4,5	100,0	12,9
aree non urbane.....	5,0	19,0	35,8	17,4	13,4	9,4	100,0	13,5
Nord-Est.....	1,7	14,5	39,3	30,6	9,5	4,4	100,0	12,7
di cui: aree urbane ⁽³⁾	1,7	12,3	39,5	32,4	11,5	3,6	100,0	12,3
aree non urbane.....	1,7	15,1	39,2	30,1	8,9	4,9	100,0	12,8
Centro.....	4,6	14,7	34,5	26,6	12,7	6,9	100,0	12,8
di cui: aree urbane ⁽³⁾	3,0	9,3	35,1	28,0	16,4	8,2	100,0	13,2
aree non urbane.....	5,8	18,7	34,0	25,6	10,0	6,0	100,0	14,0
Sud e isole.....	5,2	15,5	33,8	24,3	12,7	7,4	100,0	13,4
di cui: aree urbane ⁽³⁾	4,3	10,8	38,3	22,0	20,5	4,1	100,0	12,3
aree non urbane.....	5,5	18,6	32,2	25,2	9,8	8,6	100,0	13,5
Popolazione residente								
Aree urbane (>250 mila abitanti) ⁽⁴⁾	4,1	10,5	36,8	32,0	10,4	6,2	100,0	12,3
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	4,4	17,8	35,7	24,3	10,7	7,2	100,0	13,4
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) ⁽⁵⁾	4,4	10,2	35,2	33,6	9,5	7,2	100,0	12,1
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti).....	4,2	17,0	36,5	24,6	11,1	6,6	100,0	13,3
Totale	4,3	15,0	36,1	27,2	10,6	6,8	100,0	13,0
per trimestre:								
Secondo trimestre 2016.....	4,3	20,0	42,1	19,0	13,4	4,2	100,0	14,5
Primo trimestre 2016.....	4,5	16,2	40,7	24,6	10,4	3,6	100,0	13,8
Quarto trimestre 2015.....	4,2	16,5	43,8	25,9	6,4	3,3	100,0	14,2
Terzo trimestre 2015.....	4,8	19,2	41,0	26,3	5,3	2,6	100,0	14,9

(1) Regione delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il prezzo iniziale di ogni intervento e ipotizzando il per la modalità di risposta superiore a 35 per quella inferiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest), Verona, Venezia, Bologna (Prato Est), Firenze, Roma (Castelli), Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

IMMOBILIARE.IT		
	PREZZO UNITARIO	PREZZO RIDOTTO DEL 14%
	[€/mq]	[€/mq]
Comparabile 1	1.851,85	1.592,59
Comparabile 2	1.474,63	1.268,18
MEDIA		1.430,38

Applicando tale riduzione alle quotazioni pubblicate sul sito "Immobiliare.it" si perviene al valore medio di 1.430,38 €/mq.

Inserendo i dati raccolti nella tabella contenente le rilevazioni effettuate da Tecnoborsa e dall'Omi riferite allo specifico anno 2016, nonché le offerte opportunamente corrette presenti nelle pagine WEB delle maggiori agenzie immobiliari, si perviene alla seguente tabella:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 15 di 19

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifci 20 - Tel e Fax 0774.331.615
 c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 / c.f. BNC DNL 86A26 H501L - Part. IVA 10776941006/ c.f. BNC VLR 88S56 H501J

E-MAIL: architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archim.it Cell. 349.83.10.208

E-MAIL: ingegner.bencardino@gmail.com - daniele.bencardino@pec.archim.it Cell. 349.83.10.208

ripubblicazione e produzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D. 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 99a401ac8c9f55eabc9a5a774688d84



ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

RIEPILOGO PREZZI UNITARI		
TECNOBORSA	[€/mq]	1.395,00
O.M.I.	[€/mq]	1.498,50
AG. IMMOBILIARI (Valori corretti con informazioni Banca d'Italia)	[€/mq]	1.430,38
MEDIA	[€/mq]	1.441,29

VALORE DI MERCATO		
SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
[mq]	[€/mq]	[€]
195,27	1.441,29	281.440,70

Alla luce di quanto sopra ed avendo valutata: le caratteristiche generali, la destinazione del bene, l'andamento dei prezzi in generale, le valutazioni offerte dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Roma, dal B.I.R. Listino della Borsa Immobiliare di Roma ed. Tecnoborsa CCIAA di Roma, dei valori attribuiti dall'Agenzie Immobiliari anche corretti con i risultati degli studi della Banco d'Italia, si ritiene di dover assegnare all'immobile sito nel Comune di Riano, ubicato in viale Parigi 112 il valore di mercato più probabile di €281.440,70.

Tenuto conto degli abusi edilizi riscontrati e riportati nella risposta al quesito n.9, dovranno essere detratti 37.494,07 cos) composti;

- riduzione in pristino delle opere non sanabili €2.500,00;
- le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza) €1.500,00;
- integrazione pratica di condono edilizio 5.000;
- variazione catastale e diritti per € 350,00;
- l'assenza di garanzia da vizi pari o 10% del valore dell'immobile pari €28.144,07.

In definitiva il valore dell'immobile pignorato è pari a € 243.946,63 da arrotondare a €244.000,00.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

QUESITO 10) *l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione e/o sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).*

Descrizione sintetica del bene:

Trattasi di appartamento sita al piano seminterrata, con accesso diretto su corte in parte erbosa ed in parte pavimentata, incluso in un fabbricato di maggior consistenza ubicato in viale Parigi 112 - Riano (RM).

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è così individuata all'Agenzia delle Entrate di Roma :

Comune di Riano - Catasto Fabbricati - Foglio 2 Porticella 188 Sub 503 e 507 graffiti.

- Sez Urbana -
- Categoria A/7
- Classe 3
- Consistenza: 9 vani
- Superficie Catastale: 183 mq, totale escluso aree scoperte 183 mq
- Rendita catastale: € 836,66
- Ubicazione: Viale Parigi 112, piano S1, interno 3
- Intestazione [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Proprietà per 1/1

Il bene è attualmente composta da due porzioni:

- la prima è composta da due camere, cucino, bagno disimpegno e ripostiglio;
- la seconda da quattro ambienti destinati rispettivamente a garage, deposito, ripostiglio e grotto.

Il bene è occupato dall'esecutata e non esistano contratti opponibili.

Il bene è interessato da una domanda di condono edilizio presentata presso il Comune di Riano ai sensi della Legge 326/2003 prot. 1358 del 20.02.2004, avente ad oggetto l'inclusione dei locali siti nella seconda porzione di unità immobiliare utilizzati come garage e deposito all'interno della prima utilizzata come abitazione.

STUDIO BENCARDINO**ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	SUSISTENZA	
	SI	NO
Domande giudiziale ed altre trascrizioni pregiudizievoli		X
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge		X
Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale		X
Esistenza del livello a favore dell' Università Agraria di Riano	X	
Esistenza di usufrutto		X
Completamento pratica di condono edilizio	X	
Pesi e/o difformità urbanistiche. Opere abusive	X	
Difformità Catastali (intestazione)	X	

All'uopo sarà necessario procedere alla chiusura di due aperture che oggi fanno comunicare le due porzioni con il vano scala e demolire un tramezzo che divide le due porzioni. Sarà altresì necessario demolire il manufatto ubicato nella corte, realizzato senza autorizzazione. Il tutto con una spesa stimata di €12.000,00.

Il bene si trova in buone condizioni e possiede un livello medio di finiture.

L'immobile è gravato da livello e sarà necessario affrancare il terreno per un costo inferiore ai 20€.

Dall'indagine di mercato effettuata il valore unitario da assegnare alla superficie commerciale è di €1.430,38/mq.

Si considera la detrazione del 10% per assenza di garanzia dai vizi e le spese per la regolarizzazione dell'immobile per un totale di €37.494,07.

STUDIO BENCARDINO**ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 56/2014

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
<u>Porzione 1</u>		
vano1	[mq]	4,15
vano2	[mq]	21,43
bagno1	[mq]	3,98
cucina	[mq]	4,72
vano3	[mq]	37,9
vano 4	[mq]	39,6
vano 5	[mq]	28,15
Ripostiglio 3	[mq]	0,50
TOTALE superficie nella porzione 1	[mq]	139,93
<u>Porzione 2</u>		
Ripostiglio 1	[mq]	5,05
Ripostiglio 2	[mq]	9,00
Portico	[mq]	14,5
Gratla	[mq]	8,27
TOTALE superficie nella porzione 2	[mq]	36,82
Corte	[mq]	468,10
Totale superficie computata corte	[mq]	27,67
SUPERFICIE COMMERCIALE	[mq]	195,27

SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE DI STIMA
[mq]	[€/mq]	[€]
195,27	1430,38	281.440,70

VALORE DI STIMA	[€]	281.440,70
VALORE DETRAZIONI	[€]	37.494,07
VALORE DEL BENE	[€]	243.946,63
VALORE DEL BENE ALL'ASTA	[€]	244.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Salvo e&o.

Arch. Raffaele Bencardino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 19 di 19

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel e Fax 0774.331.615
c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 / c.f. BNC DNL 86A26 H501L - Part. IVA 10776941006/ c.f. BNC VLR 88S56 H501J

E-MAIL: architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208

E-MAIL: ingegneredanielebencardino@gmail.com - daniele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopi commerciali. Aut. Min. Giustizia P.D. 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 99e401ec8c9f55eabe9a5af74688d84

