

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

GIUDICE DOTT. FERNANDO SCOLARO
EREDITA' GIACENTE

RG. GEN. N. 495/2018 di 

ESPERTO ARCH. ALESSANDRO PETTINELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Pettinelli con studio in Viterbo alla Via Teverina 60/E CAP 01100, libero professionista iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con n. A600, all'udienza del giorno 27 Novembre 2020 dalla S.V.I. veniva nominato C.T.U. per la stima dei beni immobili e della loro commerciabilità facenti parte dell'eredità giacente di ██████████ VG nrg 495/2018.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di rito sono iniziate il giorno 21 dicembre 2020 presso lo studio del sottoscritto C.T.U.; il quale ha provveduto ad estrarre copia delle visure catastali degli immobili intestati al sig. ██████████ e i relativi atti di provenienza.

I beni immobili intestati al *de cuius* sono:

- 1) Immobile sito in Riofreddo via Valeria 58, foglio 10, particella 719, sub 502.
- 2) Immobile sito in Riofreddo via Valeria 58, foglio 10, particella sub 8 (cantina).
- 3) Immobile sito in Riofreddo via Garibaldi 12, foglio 10, particella 732.
- 4) Immobile sito in via dei Gelsi, 149, foglio 645, particella 277 sub. 1.

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre atto pubblico di acquisto dell'appartamento e della cantina di via Valeria 58 e atto pubblico relativo alla compravendita dell'immobile ubicato in via Garibaldi 12.

Le operazioni continuavano, il giorno 7 gennaio con 2021 con accesso dello scrivente al Catasto di Roma ubicato in via Raffaele Costi 50 per verificare l'esistenza di planimetrie aggiornate dell'immobile sito in Riofreddo 12, foglio 10 particella 732 sub 3.

Presso il Comune di Riofreddo lo scrivente faceva richiedere, per il tramite del curatore al competente Ufficio Tecnico, l'autorizzazione ai lavori dell'anno 1999 pratica n. 8 del 25/02/99 prot. 467. Il Comune di Riofreddo, con pec del 15.01.2021 a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, comunicava che: "a seguito delle ricerche eseguite presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire il documento richiesto."



Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563

1° APPARTAMENTO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE
foglio 10, particella 719, sub 502 sito nel Comune di Riofreddo via
Valeria 58

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da appartamento destinato a civile abitazione. Il Cespite residenziale, è distinto al Catasto Urbano della Provincia di Roma foglio 10, particella 719, sub 502 piani secondi e terzi in zona centrale dell'abitato.

A seguito del sopralluogo effettuato il 26 gennaio 2021, l'edificio risultava di pregio e l'anno di costruzione è antecedente al 1900, nel pieno centro storico di Riofreddo; l'accesso si trova in via Valeria 58 mediante una prima scalinata condominiale in pietra posta all'interno dell'androne.

L'appartamento è dislocato su due piani: dal portoncino blindato di ingresso ubicato sul pianerottolo, comune al secondo piano, si accede tramite una scala in muratura al terzo piano. Lo stesso si compone di un soggiorno di mq calpestabili 16,52 con angolo cottura in muratura di mq calpestabili 4,61, da una stanza da letto, con finestra, di mq calpestabili 10,11, da un bagno di mq calpestabili 3,69 con lavabo e doccia, da due stanze rispettivamente di mq calpestabili 15,87 con abbaino e altra di mq calpestabili 12,00, per un totale di circa mq calpestabili 62,80. L'immobile risulta parzialmente arredato con mobilio di irrilevante valore.

Il cespite confina a nord e ad est con distacco altra proprietà, a sud con chiostrina interna e distacco su altra proprietà ed ovest con via Valeria.

Le finiture risultano di buona fattura, con una ristrutturazione dell'anno 2010: gli infissi sono a taglio termico esternamente in alluminio e internamente in legno con persiane esterne in alluminio, la pavimentazione di tipo Klinker. Il bagno risulta essere maiolicato con materiale di medio valore, gli intonaci sono del tipo civile, tinteggiati a tempera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a gas con termosifoni in tutti i locali e condizionatore splitter nel soggiorno; l'impianto elettrico risulta essere realizzato sotto traccia ma non si dispone della dichiarazione di conformità.

Complessivamente lo stato di conservazione risulta essere accettabile.

La seguente tabella riporta i dati catastali sintetici dell'immobile:

CATASTO URBANO						
Dati identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	719	502	A/4	1	5,5 vani	€ 156,23

Dalla visura ipocatastale risulta che sull'immobile grava una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un capitale di euro 22.276,86 iscritto in data

11.07.2018 da [REDACTED]. Tuttavia a mente dell'art. 2830 c.c.: "Se l'eredità è accettata con beneficio d'inventario o se si tratta di eredità giacente, non possono essere iscritte ipoteche giudiziali sui beni ereditari, neppure in base a sentenze pronunciate anteriormente alla morte del debitore."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile essendo situato all'interno del centro storico risulta essere realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge c.d. "Ponte" del 1° Settembre 1967, pertanto per la realizzazione non era richiesto alcun titolo autorizzativo.

Tuttavia da visura catastale risulta che nell'anno 1999 è stato realizzato un frazionamento che ha dato origine all'attuale sub 502, e da verifiche presso il comune di Riofreddo non risultano essere state presentate relative pratiche edilizie.

L'abuso risulta sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, i cui importi sono stimati per un importo di € 3000,00 compreso di oneri e sanzioni da pagare al Comune di Riofreddo e di parcella del professionista abilitato che assevererà la pratica edilizia.

CONSISTENZA

Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Riofreddo, Via Valeria 58, in data 27 gennaio 2021.

Le superfici lorde dell'abitazione venivano raggugliate ai sensi del D.P.R. 138/98:

Descrizione	coefficiente di ragguglio	superficie calpestabile (mq)	superficie lorda (mq)	superficie lorda raggugliata (mq)
Abitazione	1	62,78	90	90
Totale		62,78	90	90

Pertanto la superficie lorda raggugliata, a base della stima, è di mq **90,00**.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame non essendo attualmente presente un mercato di compravendita apprezzabile per la stima si fa riferimento direttamente ai borsini immobiliari ufficiali nella fattispecie OMI agenzia delle entrate periodo di riferimento anno II semestre 2020:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563

Di seguito si elenca la quotazione del borsino Immobiliare:

Fonte	Destinazione	Riferimento Temporale	Prezzi medi di compravendita (€/mq)	
			Min	Max
OMI	Abitazioni	Il semestre 2020	€ 650	€ 950

Stato conservativo normale

Dai valori riportati da fonti ufficiali, nella fattispecie l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento a destinazione d'uso, stato di conservazione e zona di rilevamento il sottoscritto fissa il prezzo unitario pari ad € / mq 700,00.

Pertanto tenendo conto della superficie, il valore determinato per l'immobile in esame risulta pari a:

Sup. Lorda Raggiagliata (mq)	Valore Unitario C.T. €/mq	Valore di Mercato (C.T.)
90,00	€ 700	€ 63.000,00

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato, ed in considerazione dell'abuso esistente, sanabile con pratica edilizia in sanatoria, il sottoscritto determina il valore complessivo, decurtando € 3.000,00, pari a **€ 60.000,00**, ed in considerazione di quanto sopra esposto il bene risulta essere **commerciabile**.

II° IMMOBILE DESTINATO A CANTINA

foglio 10, particella sub 8 sito nel Comune di Riofreddo via Valeria 58

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da locale posto al piano terra con funzione di cantina. Il Cespite, distinto al Catasto Urbano della Provincia di Roma foglio 10, particella 719, sub 8, ubicato a piano terra, all'interno dell'edificio di pregio, costruito precedentemente al 1900, nel pieno centro storico di Riofreddo in via Valeria 58. L'immobile, da sopralluogo effettuato il 26 gennaio 2021, si sviluppa in un unico ambiente di circa mq 13.50, con altezza media di 346 cm, dotato di angolo con lavabo acqua e luce. Ha una piccola finestrella a circa mt 2,50 dal pavimento.

Alla cantina si accede mediante porta di legno chiusa con lucchetto. La cantina è dotata di linea elettrica e acqua con lavabo. Complessivamente lo stato di conservazione risulta discreto.

Di seguito si riportano gli estremi catastali del cespite in oggetto:

CATASTO URBANO						
Dati identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	719	8	C/2	3	16 mq	9,09

Dalla visura ipocatastale risulta che sull'immobile grava una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un capitale di euro 22.276,86 iscritto in data 11.07.2018 da [REDACTED]. Tuttavia a mente dell'art. 2830 c.c.: "Se l'eredità è accettata con beneficio d'inventario o se si tratta di eredità giacente, non possono essere iscritte ipoteche giudiziali sui beni ereditari, neppure in base a sentenze pronunciate anteriormente alla morte del debitore."

LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile essendo situato all'interno del centro storico risulta essere realizzato precedentemente all'entrata in vigore della legge c.d. "Ponte" del 1° Settembre 1967, pertanto per la realizzazione non era richiesto alcun titolo autorizzativo.

Da notare che nella planimetria catastale, scheda n.614759, la cantina risulta essere inserita nella stessa scheda con altra unità immobiliare (camera e soffitta); tuttavia la stessa risulta essere chiaramente individuabile in quanto esplicitamente indicata come foglio 10 , p.lla 719 sub 8.

CONSISTENZA



Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563

Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Riofreddo, Via Valeria 58, in data 27 gennaio 2021.

Le superfici lorde dell'abitazione venivano raggugliate ai sensi del D.P.R. 138/98:

Descrizione	coefficiente di ragguglio	superficie calpestabile (mq)	superficie lorda (mq)	superficie lorda raggugliata (mq)
Cantina	1	13.50	16,00	16.00
Totale		13.50	16.00	16.00

Pertanto la superficie lorda raggugliata, a base della stima, è di mq **16,00**.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame non essendo attualmente presente un mercato di compravendita apprezzabile per la stima, ai sensi del DPR 138/98 All.C, si fa riferimento al valore di mercato unitario della residenza precedentemente determinato decurtando il valore di un importo pari al 75% pertanto si ha un valore pari a: € 800*0.25= € 200,00

Pertanto tenendo conto della superficie, il valore determinato per l'immobile in esame risultava pari a :

Sup. Lorda Raggugliata (mq)	Valore Unitario C.T. €/mq	Valore di Mercato (C.T.)
16	€ 200	€ 3.200,00

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato, il sottoscritto C.T.U. vinceva il valore complessivo pari a **€ 3.200,00** per un valore unitario di **€/mq 200,00**, ed in considerazione di quanto sopra esposto il bene risulta essere **commerciabile**.

III° IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE foglio 10, particella 72 sub 8 sito nel Comune di Riofreddo via Garibaldi 12

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da appartamento destinato a civile 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563

abitazione, si trova in via Garibaldi 12 ed è regolarmente abitato dal proprietario titolare di 25/27 della proprietà. La quota intestata al sig. ██████████ è pari a 2/27, è distinto al Catasto Urbano della Provincia di Roma foglio foglio 10, particella 732 sub 8.

L'appartamento è dislocato su due piani: primo e secondo; si accede allo stesso tramite ingresso autonomo sito a piano terra su via Garibaldi 12: da portoncino in legno si arriva a piano primo, tramite scala in muratura, ove si trovano: la cucina, di superficie calpestabile mq 4.50 mq, bagno di superficie calpestabile mq 2.35, pranzo di superficie calpestabile mq 8.85 mq e piano secondo; a piano secondo, ove si arriva mediante seconda rampa della scala in muratura alla camera di superficie calpestabile 9,50mq ed altra camera di superficie calpestabile mq 12.50.

Il cespite confina a nord confina con area libera a sud con via Garibaldi ad Est ed Ovest in aderenza con altri immobili.

Le finiture risultano di bassa qualità: gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane in legno, le pavimentazioni di tipo Klinker. Il bagno risulta essere maiolicato con materiale di basso valore, gli intonaci sono del tipo civile, tinteggiati a tempera.

L'impianto di riscaldamento è inesistente e l'impianto elettrico risulta essere realizzato sotto traccia ma non a norma ai sensi della legislazione.

Complessivamente lo stato di conservazione non risulta essere in buone condizioni, inoltre la copertura necessita di lavori di manutenzione per infiltrazioni.

La seguente tabella riporta i dati catastali sintetici dell'immobile:

CATASTO URBANO						
Dati identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	732	3	A/4	2	5,5 vani	€ 184,63

Ai sensi dell'art. 2830 c.c., prendendo come riferimento la data del decesso del *de cuius*: 16/08/2017, non risultano essere presenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile essendo situato all'interno del centro storico risulta essere realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge c.d. "Ponte" del 1° Settembre 1967, pertanto per la realizzazione non era richiesto alcun titolo autorizzativo.

CONSISTENZA

Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante



Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563

sopralluogo effettuato a Riofreddo, in via Garibaldi 12, in data 27 gennaio 2021.

Le superfici lorde dell'abitazione venivano raggugliate ai sensi del D.P.R. 138/98:

Descrizione	coefficiente di ragguglio	superficie calpestabile (mq)	superficie lorda (mq)	superficie lorda raggugliata (mq)
Abitazione	1	71,50	74,00	74,00
Totale		71,50	74,00	74,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame non essendo attualmente presente un mercato di compravendita apprezzabile per la stima si fa riferimento direttamente ai borsini immobiliari ufficiale nella fattispecie OMI agenzia delle entrate periodo di riferimento anno II semestre 2020;

Di seguito si elenca la quotazioni dei borsino Immobiliare:

Fonte	Destinazione	Riferimento Temporale	Prezzi medi di compravendita (€/mq)	
			Min	Max
OMI	Abitazioni	II semestre 2020	€ 650	€ 950
	Stato conservativo normale			

Dal prospetto soprastante si deduce che il prezzo medio al mq per immobili con destinazione residenziale è compreso tra € 650,00 e € 950,00; ma il prezzo è riferito ad immobili in condizioni normali in questo caso viste le deficitarie condizioni attuali il sottoscritto tecnico fissa il valore di mercato unitario pari ad € /mq 270,00.

Pertanto tenendo conto della superficie, il valore determinato per l'immobile in esame risulta pari a:

Sup. Lorda Ragguagliata (mq)	Valore Unitario C.T. €/mq	Valore di Mercato (C.T.)
74,00	€ 270,00	€ 20.000,00

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato, il sottoscritto C.T.U. evince il valore complessivo dell'immobile pari ad € 20.000,00 e della quota di 2/27 pari a € **1.500,00 (c.t.)** per un valore unitario di €/mq 270,00, ed in considerazione di quanto sopra esposto il bene risulta essere **commerciabile**.



IV° IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO

Foglio 645, particella 277 sub 1 sito nel Comune di Roma via dei Gelsi 149

Il Cespite classificato come magazzino, distinto al Catasto Urbano della Provincia di Roma Foglio 645, particella 277, sub 1 C2 ubicato su piano seminterrato cui si accede tramite rampa accessibile attraverso un cancello.

A seguito di sopralluogo effettuato il 28 gennaio 2021 emerge che l'immobile si trova in precarie condizioni igienico sanitarie, essendo stato interessato da diversi allagamenti, si rinvengono residui di cartoni, materiali di scarto e detriti di terra.

Complessivamente l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre.

La seguente tabella riporta i dati catastali sintetici dell'immobile:

CATASTO URBANO						
Dati identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
645	277	1	C2	1	102 mq	331.88

Ai sensi dell'art. 2830 c.c. prendendo come riferimento la data del decesso del *de cuius*: 16/08/2017, non risultano essere presenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta essere legittimato urbanisticamente in virtù della concessione⁹



Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563

edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Roma n. 258983 del 23/04/01; tuttavia, in riferimento a detta concessione, da sopralluogo effettuato risultava che un'apertura con locale adiacente è stata chiusa.

L'abuso risulta sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, i cui importi sono stimati per un importo di € 3.000,00 compreso di oneri e sanzioni da pagare al Comune di Roma e di parcella del professionista abilitato che assevererà la pratica edilizia.

CONSISTENZA

Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Roma, in via dei Gelsi 149, in data 27 gennaio 2021.

Le superfici lorde del magazzino sono ragguagliate ai sensi del D.P.R. 138/98:

Descrizione	coefficiente di ragguaglio	superficie calpestabile (mq)	superficie lorda (mq)	superficie lorda ragguagliata (mq)
magazzino	1	102	122 mq	122,00
Totale		102	122	122,00

Pertanto la superficie lorda ragguagliata, a base della stima, è di mq **122,00**.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "comparativo diretto per valori di mercato" (letteratura: Iginò Micheli "Estimo rurale civile e catastale" ed. Calderini) Tale criterio risultava affidabile in quanto, dall'indagine di mercato effettuata, si riscontrava nel mercato immobiliare residenziale del comune di Roma zona Centocelle Via Dei Gelsi valori attendibili per immobili analoghi a quello in esame.

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto e dell'abuso da sanare si fissa un valore di mercato, nelle attuali condizioni dell'immobile, pari a €/mq 400,00

Pertanto tenendo conto della superficie, il valore determinato per l'immobile in esame risultava pari aS:

Sup. Lorda Ragguagliata (mq)	Valore Unitario C.T. €/mq	Valore di Mercato (C.T.)
122,00	400,00	€ 50.000,00

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato, il sottoscritto C.T.U. evinceva il valore complessivo pari a **€ 50.000,00** per un valore unitario di **€/mq 400,00**,

detratte euro 3.000,00 per CILA ed in considerazione di quanto sopra esposto il bene risulta essere **commerciabile per euro 47.000,00.**

Roma, 1 marzo 2021


arch. Alessandro Pettinelli


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Alessandro Pettinelli
Sede Legale: Str. Teverina 60/E - 01100 Viterbo
Tel. 0761/250864 - Cell. 339 7170127
P. IVA 01999260563