

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papi Alessia, nell'**Esecuzione Immobiliare 121/2022** del R.G.E.

promossa da

**NEPAL SRL (in qualità di procuratore speciale della GUBER BANCA Spa)**

Codice fiscale: 10685930967

Partita IVA: 10685930967

MILANO (MI)

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5/6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9/11
Precisazioni .....	11/12
Patti .....	12/13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13/14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14/29
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31/34
Regolarità edilizia .....	34/36
Vincoli od oneri condominiali .....	36
Stima / Formazione lotti .....	36/39
Riepilogo bando d'asta .....	40
<b>Lotto Unico</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E. ....	41
<b>Lotto Unico</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	42

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Arch. Papi Alessia, con studio in Piazza Stazione Ff.Ss. 30 - 00039 - Zagarolo (RM), email alessia.papi@gmail.com, PEC a.papi@pec.archrm.it, Tel. 3470416443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalle seguenti unità immobiliari (*vedasi allegato n. 1*):

- **Bene N° 1**

Il bene staggito al catasto fabbricati è costituito dalle seguenti U.I.:

- **Foglio 3 particella 488 sub 2** appartamento al piano primo in Contrada Focerale n. 7, categoria A/2 di classe 2, vani 9, rendita € 766,94 (superficie catastale di mq. 219);

- **Foglio 3 particella 488 subalterno 501** garage al piano terra in Contrada Focerale n. 7, categoria C/6 di classe 3 di mq. 130,00, rendita € 94,00 (superficie catastale mq. 132);

- **Foglio 3 particella 488 sub 502** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 4 di mq. 55,00, rendita € 51,13 (superficie catastale mq. 62,00);

- **Foglio 3 particella 488 sub 503** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 5 di mq. 35,00, rendita € 37,96 (superficie catastale mq. 41,00);

## DESCRIZIONE

Il bene staggito si inserisce all'interno di un contesto poco urbanizzato distante dal centro città e dai servizi in genere quali parcheggi pubblici, mezzi di collegamento...Trattasi di un villino indipendente con corte esterna esclusiva, completo di tutte le finiture sia interne che esterne.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni (*vedasi allegato n. 1-2*):

- **Foglio 3 particella 488 sub 2** appartamento al piano primo in Contrada Focerale n. 7, categoria A/2 di classe 2, vani 9, rendita € 766,94 (superficie catastale di mq. 219);

**- Foglio 3 particella 488 subalterno 501** garage al piano terra in Contrada Focerale n. 7, categoria C/6 di classe 3 di mq. 130,00, rendita € 94,00 (superficie catastale mq. 132);

**- Foglio 3 particella 488 sub 502** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 4 di mq. 55,00, rendita € 51,13 (superficie catastale mq. 62,00);

**- Foglio 3 particella 488 sub 503** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 5 di mq. 35,00, rendita € 37,96 (superficie catastale mq. 41,00);

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato tramite:

- 1- successione testamentaria in morte di

Detta successione si è aperta in data 04/10/1983 (registrata a Tivoli al n. 1 volume n. 630 e trascritta a Roma 2 in data 26/09/1984 ai n. 26480/22625) regolata da testamento pubblico in data 04/09/1983 rep. n. 7 e registrato con atto notaio Colombi di Roma in data 19/11/1983 registrato ai n.ri. 199.074/1.142 di repertorio;

- 2- atto di donazione del 26/11/1987 n. 7357/3771 di repertorio notaio Antonina Gualtieri di Subiaco (Rm) trascritto a Roma 2 il 22/12/1987 ai numeri 42328/26640 (vedasi *allegato n. 3*).

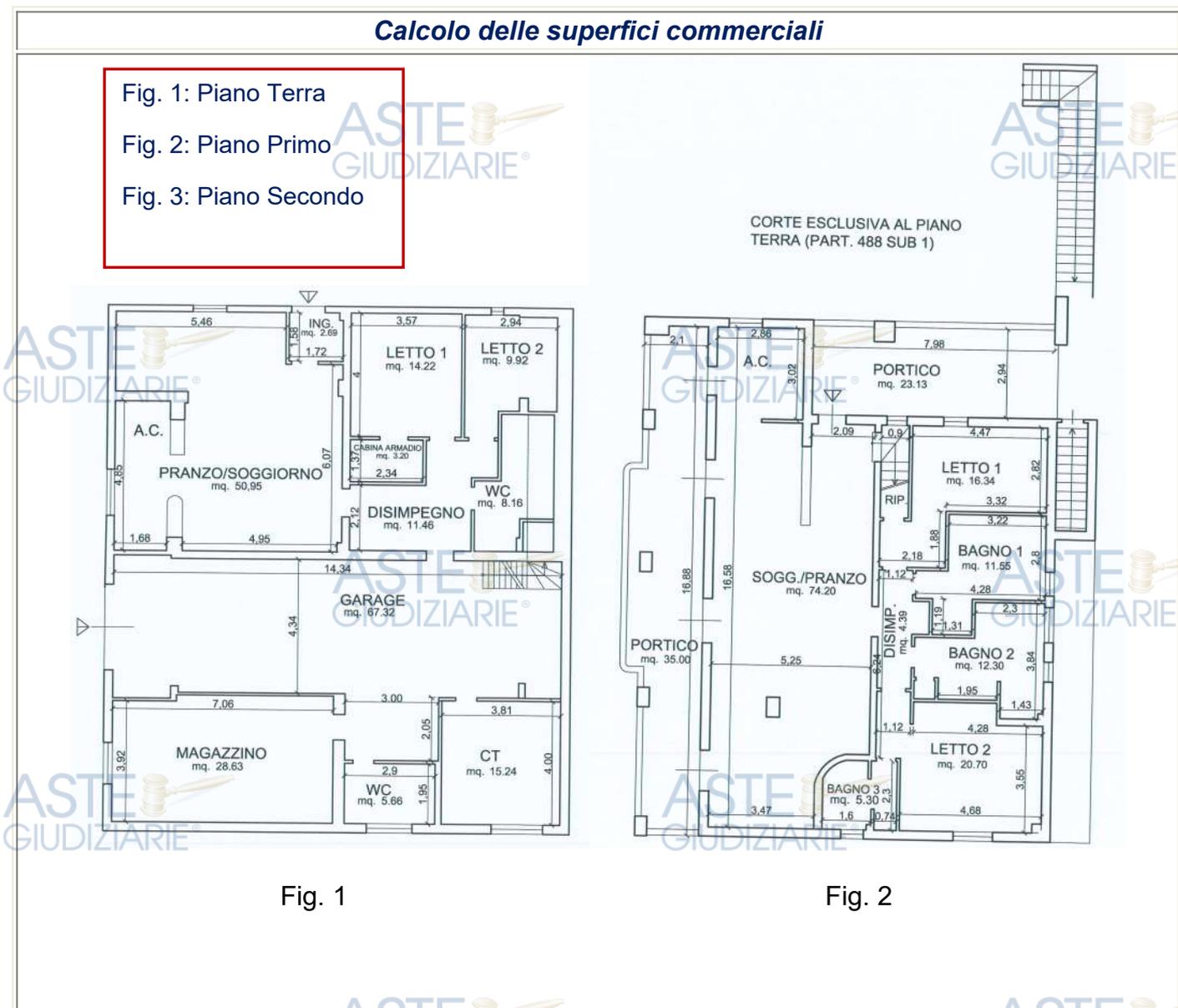
**CONFINI**

Il bene staggito confina:

- a nord con la particella 489/707 e distacco corte esclusiva (part. 488 sub 1);
- a est con la particella 707;
- a sud con le particelle 495 e 707 e distacco corte esclusiva (part. 488 sub 1);
- a ovest con le particelle 49a e 512 e distacco corte esclusiva (part. 488 sub 1);

**CONSISTENZA**

Di seguito si rimette il calcolo della consistenza del bene staggito sulla base del rilievo effettuato dal CTU:



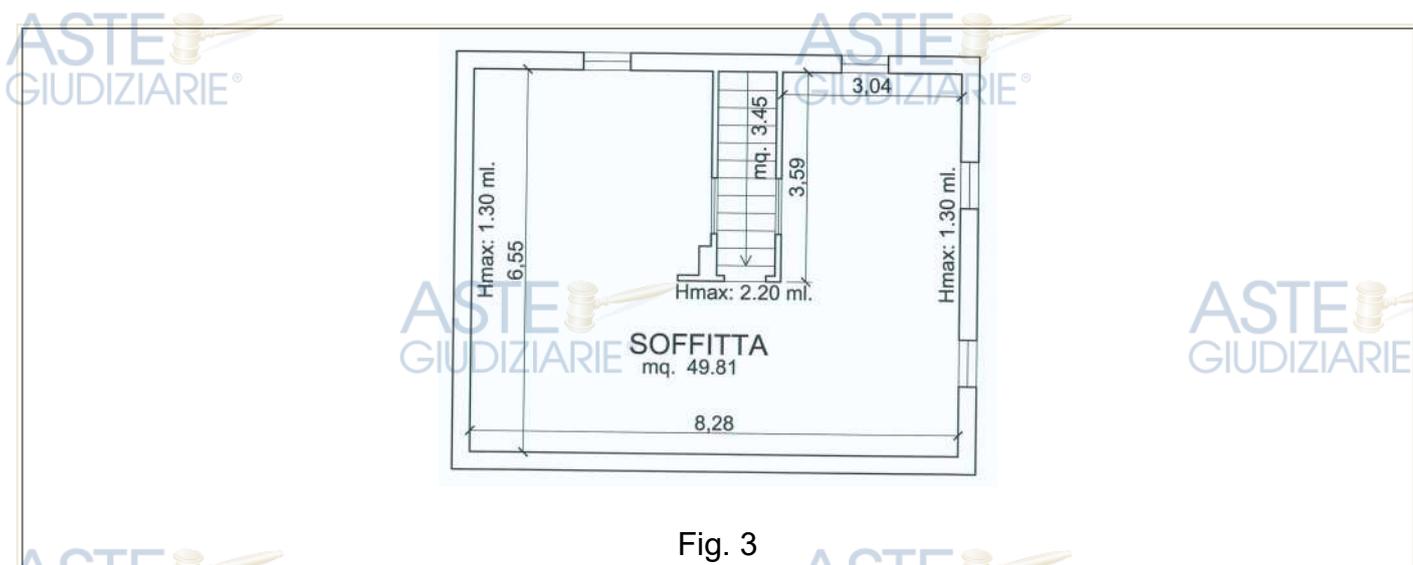


Fig. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (sub 501)	129,52 mq	148,67 mq	0,25	42,09 mq	4,00 m	Piano terra
Locale di deposito (sub 502)	53,64 mq	63,97 mq	0,20	13,95 mq	4,00 m	Piano terra
Locale di deposito (sub 503)	34,29 mq	41,63 mq	0,20	8,92 mq	4,00 m	Piano terra
Abitazione (sub 2)	144,80 mq	173,17 mq	1,00	173,17 mq	2,80 m	Piano primo
Soffitta (sub 2)	49,81 mq	63,50 mq	0,33	20,96 mq	1,75 m	Piano secondo
Giardino (sub 1)	376,00 mq	376,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	Piano terreno
Portico 1 (sub 2)	23,13 mq	25,00 mq	0,95	23,75 mq	2,80 m	Piano primo
Portico 2 (sub 2)	35,00 mq	40,00 mq	0,95	38,00 mq	2,80 m	Piano primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>410,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>410,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/03/1985</b> al <b>01/07/1987</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 291 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4540 Reddito dominicale € 12,90 Reddito agrario € 5,86
Dal <b>01/07/1987</b> al <b>01/07/1987</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 291 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4860 Reddito dominicale € 13,80 Reddito agrario € 6,27
Dal <b>01/07/1987</b> al <b>01/07/1987</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 488 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 614 Reddito dominicale € 1,74 Reddito agrario € 0,79
Dal <b>26/11/1987</b> al <b>20/12/1990</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 3 Categoria F/3 Superficie catastale 132 mq
Dal <b>26/11/1987</b> al <b>20/12/1990</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, <b>Sub. 3</b> Categoria F/3
Dal <b>26/11/1987</b> al <b>20/12/1990</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 3 Categoria F/3 Piano T
Dal <b>20/12/1990</b> al <b>01/01/1992</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 3 Categoria C/2 Cl.5, Cons. 272 Rendita € 295,00 Piano T
Dal <b>01/01/1992</b> al		Catasto <b>Fabbricati</b>

24/01/2012		Fg. 3, Part. 488, Sub. 3 Categoria C/2 Cl.5, Cons. 272 Rendita € 295,00 Piano T
Dal 24/01/2012 al 01/03/2023  (il sub 501 è generato dalla variazione dell'ex sub 3 che a sua volta ha generato i sub 501-502-503)		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 501 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 130 Rendita € 94,00 Piano T
Dal 26/11/1987 al 20/12/1990		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 2 Categoria F/3
Dal 20/12/1990 al 01/03/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 219 mq Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 24/01/2012 al 01/03/2023  (il sub 502 è generato dalla variazione dell'ex sub 3 che a sua volta ha generato i sub 501-502-503)		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 502 Categoria C2 Cl.4, Cons. 55 Rendita € 51,13 Piano T
Dal 24/01/2012 al 01/03/2023  (il sub 503 è generato dalla variazione dell'ex sub 3 che a sua volta ha generato i sub 501-502-503)		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 488, Sub. 503 Categoria C/6 Cl.3, Cons. 130 Rendita € 94,00 Piano T

Per la particella originaria con identificativo n. 291 vi è stata una variazione d'ufficio in data 01/07/1987 in atti dal 28/11/1988 (n. 10787) in cui viene ricompresa la part. 315, pertanto la superficie varia da mq. 4.540 a mq.4.860. Con il frazionamento al catasto terreni del 01/07/1987 in atti dal 28/11/1988 (n. 10787), viene soppressa la particella 291 e viene generata l'attuale particella 488 di mq. 614 poi divenuta Ente Urbano al catasto fabbricati.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogli o	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Categor ia	Clas se	Consisten za	Superfi cie catastal e	Rendi ta	Pian o	Graffa to
	3	488	2		A/2	2	9	219 mq	766,94 €	1-2	
	3	488	501		C/6	3	130	132 mq	94 €	T	
	3	488	502		C/2	4	55	62 mq	51,13 €	T	
	3	488	503		C/2	5	35	41 mq	37,96 €	T	

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

Non vi è corrispondenza catastale in merito alle destinazioni d'uso dei subalterni. Al piano terra, infatti, i subalterni 501-502 hanno subito una fusione tra le U.I. e un parziale cambio di destinazione del sub. 501 da garage ad abitazione, mentre il sub 502 ha subito un cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione su tutta la consistenza.

Il subalterno 503 ha mantenuto la originaria destinazione d'uso (deposito). Nell'appendice a seguire, il CTU mette a confronto la planimetria catastale in atti con il rilievo effettuato sul posto in occasione del sopralluogo del 24/01/2023:

Confronto tra rilievo CTU e planimetria catastale in atti

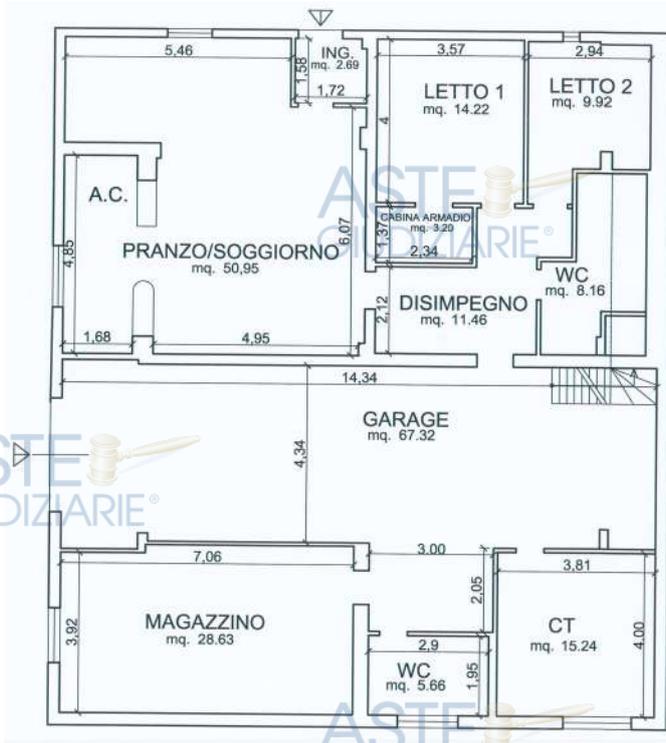
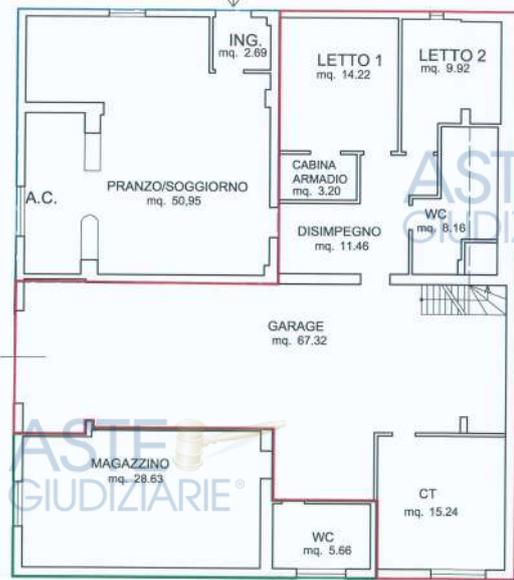


Fig. 1



PIANTA PIANO TERRA



Fig. 2

Sub 501

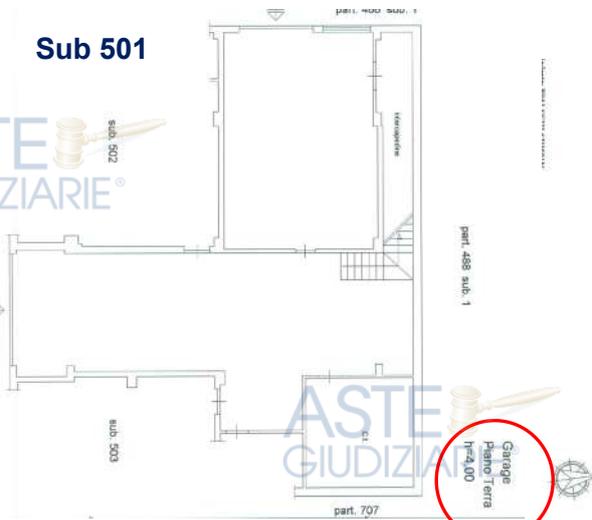


Fig. 3

Sub 502



Fig. 4

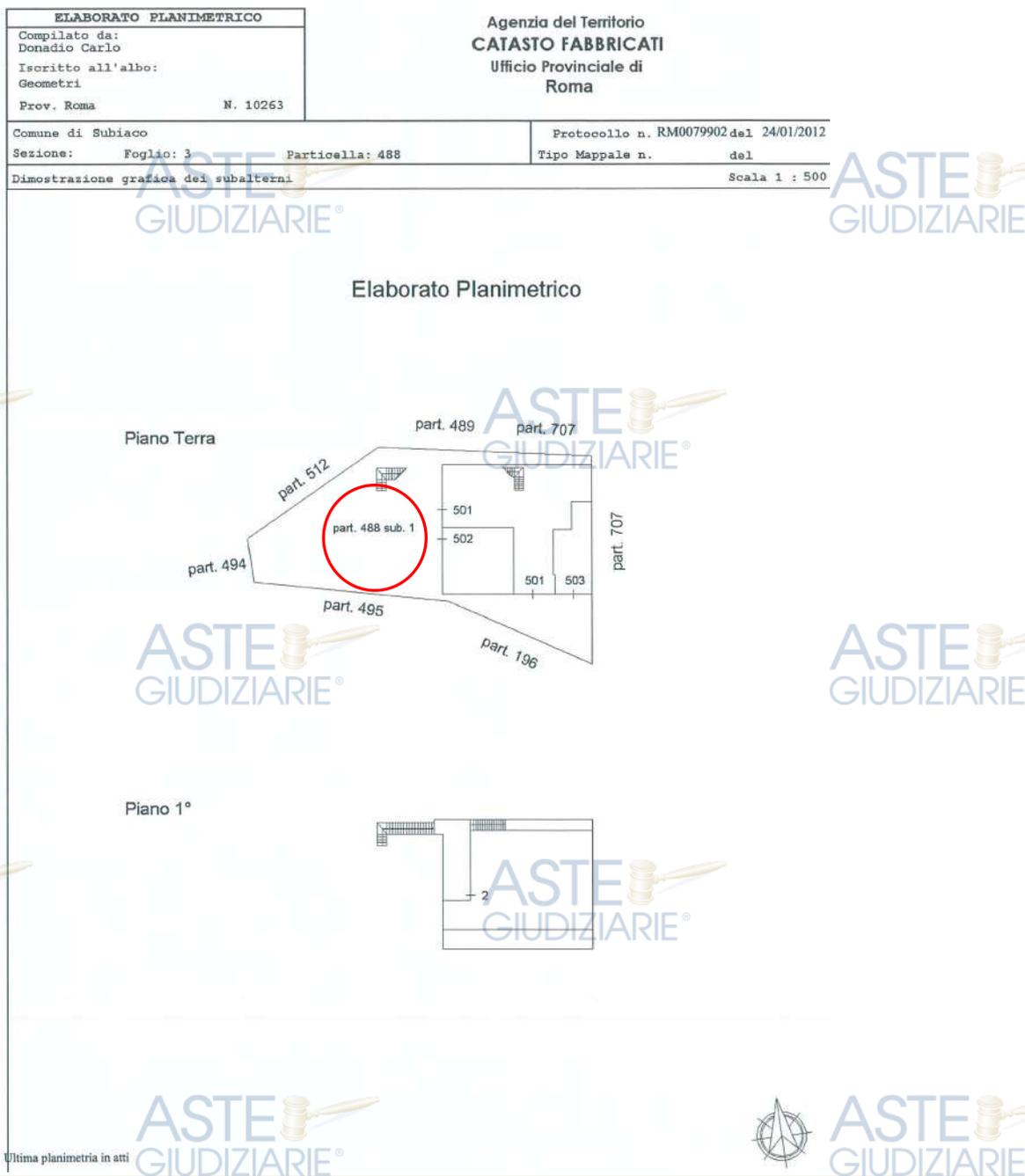


## PRECISAZIONI

Il Ctu approfitta di questa sede per precisare che all'interno della sezione "consistenza" viene inserita anche la superficie della corte esterna censita in catasto al foglio 3 particella 488 sub. 1, anche se non menzionata nel pignoramento, in quanto detta corte è esclusiva del bene staggito e costituisce unico punto di accessibilità al bene oggetto di procedura esecutiva, cosiccome meglio evidenziato nella tabella seguente.

**Il CTU precisa inoltre che il bene oggetto di procedura esecutiva non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, nè vi sono stati finanziamenti con risorse pubbliche per la sua realizzazione.**

## Elaborato planimetrico in atti



## PATTI

Per la realizzazione del fabbricato di cui alla CE n. 400/86 veniva trascritto a Roma 2 il 22/12/1987 ai n.ri 42332/26643 atto d'obbligo in virtù di atto notaio Gualtieri Antonina del 10/12/1987 ai n.ri 7427/3786

Al CTU risulta in essere un atto d'obbligo stipulato in data 11/09/1985 rep. 5405 racc. 2966 (*vedasi allegato n.4*).

Per quanto riguarda l'ingresso all'interno della proprietà \_\_\_\_\_, esso avviene tramite le particelle censite al catasto terreni al foglio 3 particelle 483-484-485 e 494 di proprietà \_\_\_\_\_

esclusiva della Sig.ra (vedasi allegato n.5). Per detto passaggio fu redatto un accordo tramite scrittura privata in data 26/11/1987, in cui la Sig. (sorella dell'esecutato), concedeva una servitù di passaggio al fratello sulle seguenti particelle 483-484-485-**494** (vedasi allegato n.5).

## STATO CONSERVATIVO

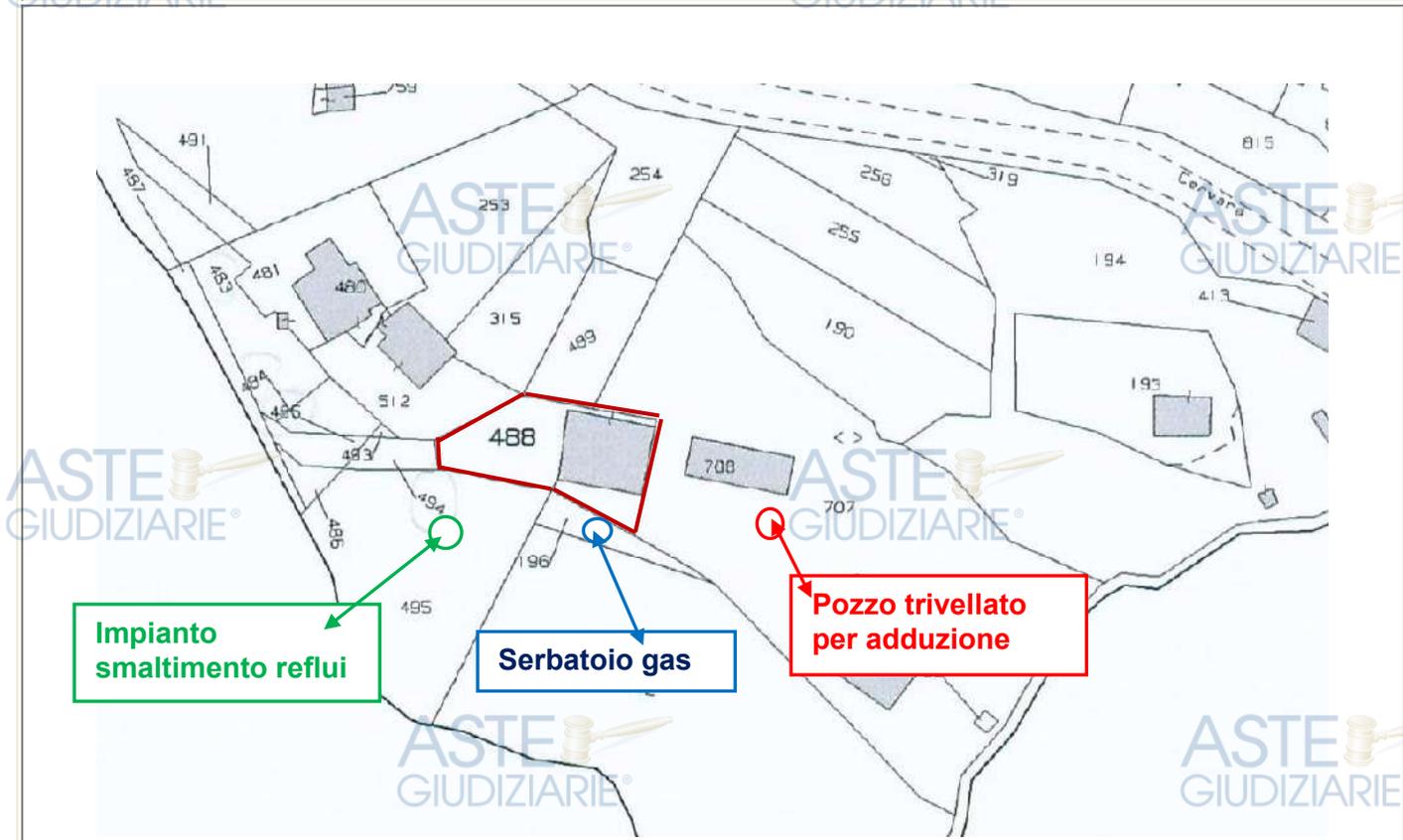
Il bene staggito versa in uno stato conservativo normale, non vi sono eccezioni da sollevare

## PARTI COMUNI

Sulla particella 494 di ingresso al bene staggito risultano le seguenti ditte (vedasi allegato n. 6):

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene staggito è dotato di pozzo trivellato (su altra particella 707) per l'emungimento di acqua dalla falda, esso in data odierna è sprovvisto di acqua potabile ma viene fatta arrivare tramite cisterne da ditta incaricata (vedasi allegato n.7). L'unità immobiliare inoltre è collegata ad un impianto di smaltimento reflui autonomo, ma detto impianto è stato collocato su altra particella (su part. 495). Stessa cosa dicasi per il serbatoio del gas (su part. 196). Il CTU fa rilevare che in un eventuale trasferimento del bene, dovrà essere valutata la possibilità di spostare i servizi sopra menzionati facendo particolare attenzione alla rispondenza alle normative urbanistiche in materia di distanze dai fabbricati e dai confini di proprietà. Nella tabella a seguire si riporta a titolo indicativo la posizione di ciascun servizio e si precisa che essi sono collocati su particelle di proprietà dell'esecutato ma non rientranti nel pignoramento.



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene staggito ha struttura in cemento armato e solai in laterocemento con copertura a tetto. E' costituito da un piano terra adibito in parte a magazzino/garage/wc e in parte ad abitazione. Vi è una scala di collegamento con l'esterno.

Al piano primo vi è l'abitazione dell'esecutato, costituita da un angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, due bagni e due portici esterni. Vi è una scala interna di collegamento al piano secondo (soffitta). L'accessibilità alla UI staggita avviene dalla corte esclusiva (sub 1) tramite scala esterna.

Il bene oggetto di procedura esecutiva è completo di tutte le finiture sia interne che esterne quali pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti... . Si rimanda alla lettura della documentazione fotografica seguente per una visione più esaustiva

Documentazione fotografica



Vedute esterne: prospetto laterale destro

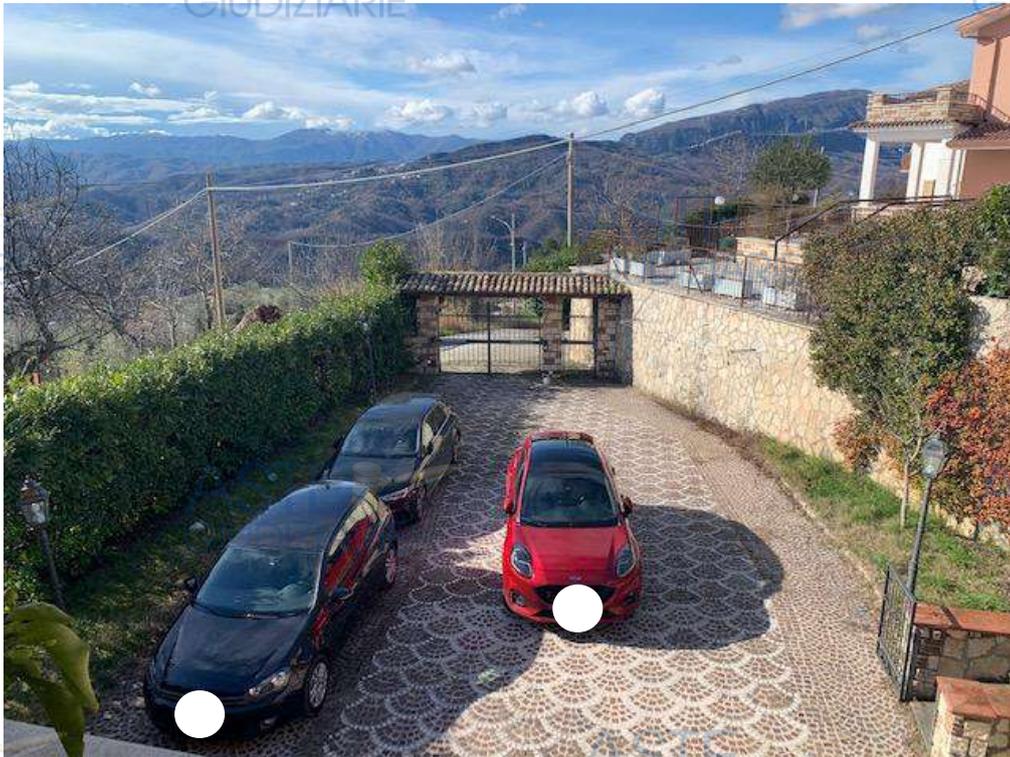


Vedute esterne: prospetto di ingresso e laterale sinistro





Vedute esterne: prospetto posteriore



Vedute esterne: viale di ingresso alla particella 488



Vedute esterne: viale di ingresso alla particella 488



Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione

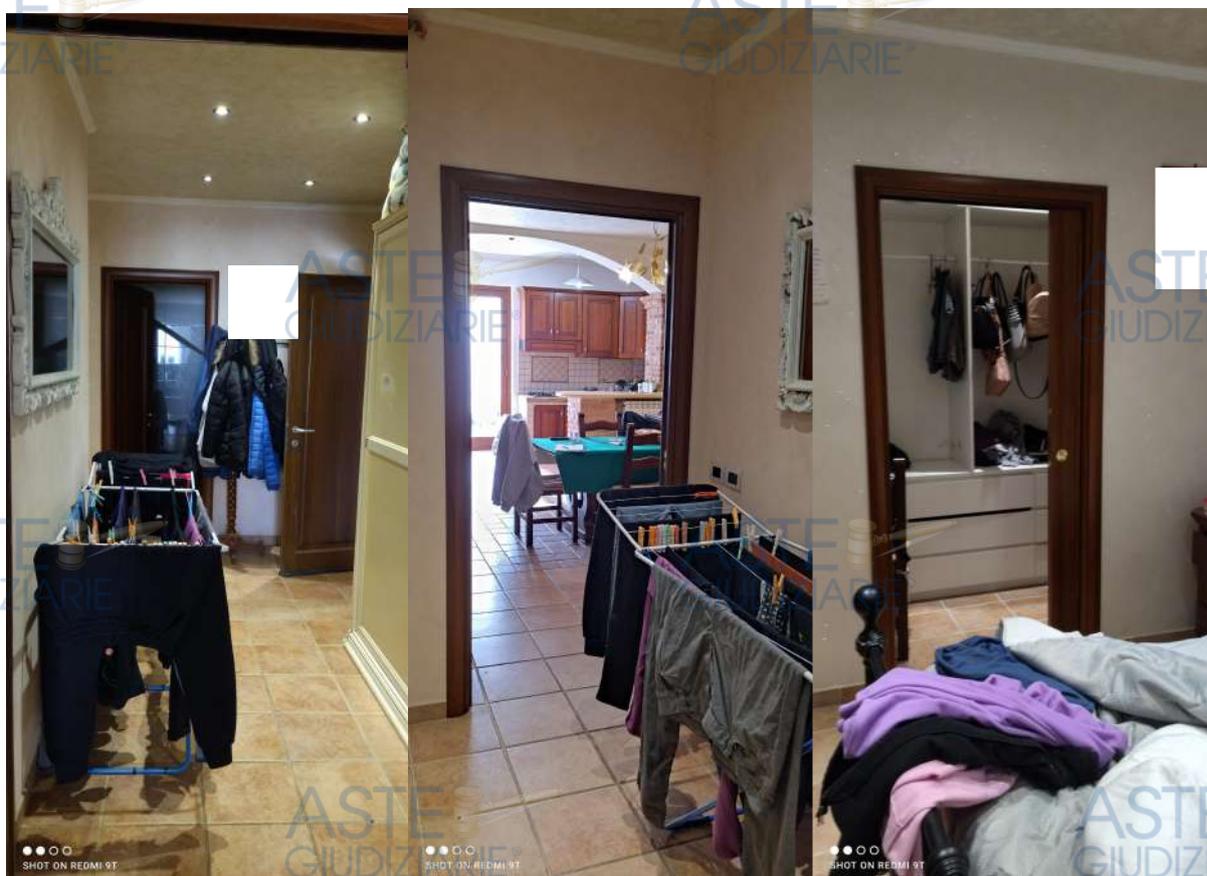


Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione



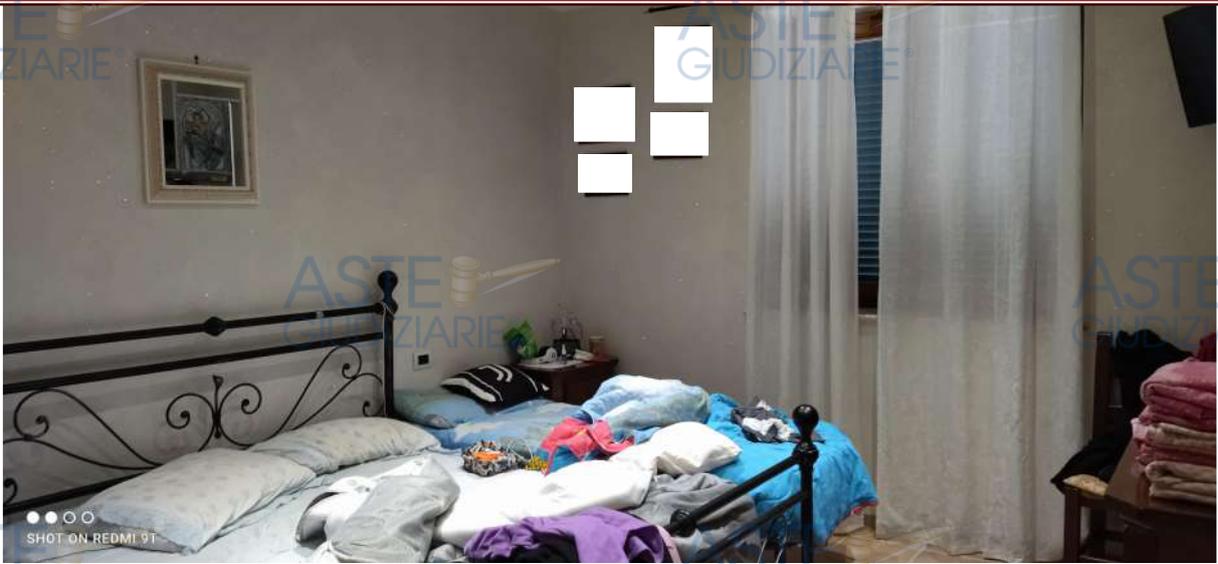


Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione



Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione

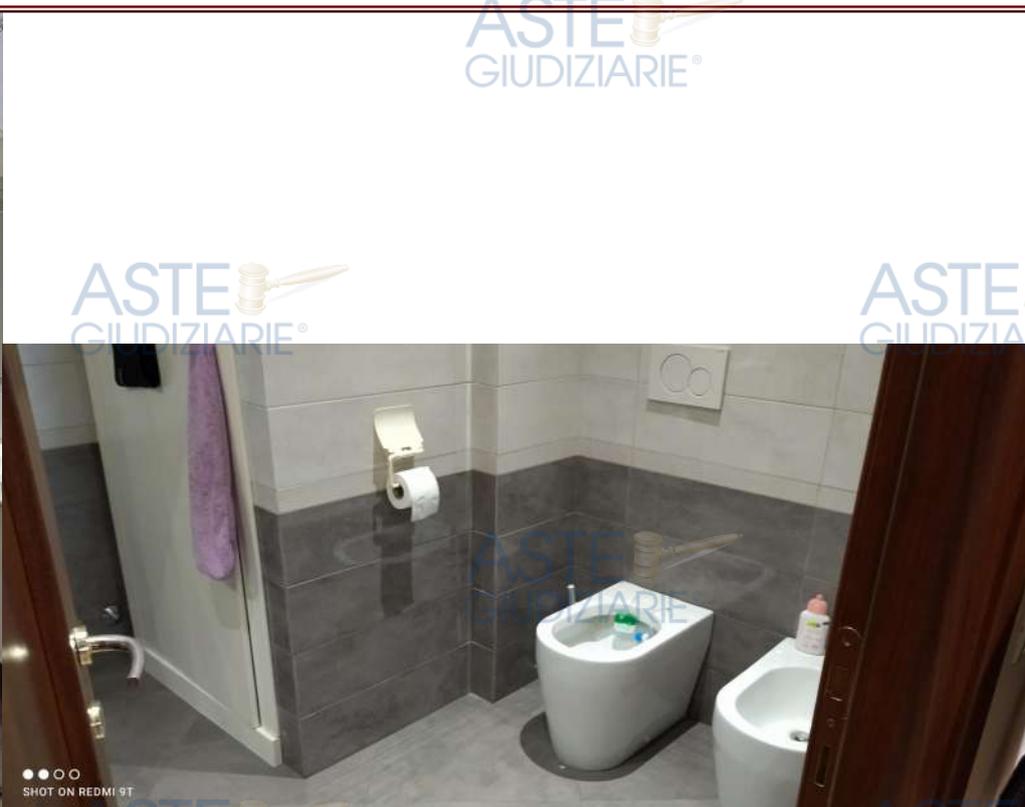




Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione



Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione



Vedute interne piano terra: sub 502 trasformato in abitazione senza autorizzazione



Vedute interne piano terra: sub 501 garage

Firmato Da: PAPI ALESSIA Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2416a15e9670a65366e4c1de081f344fe



Vedute interne piano terra: sub 501 garage



Vedute interne piano terra: sub 501 garage

Firmato Da: PAPI ALESSIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2416a15e9670a5366e4c1de081f344fe

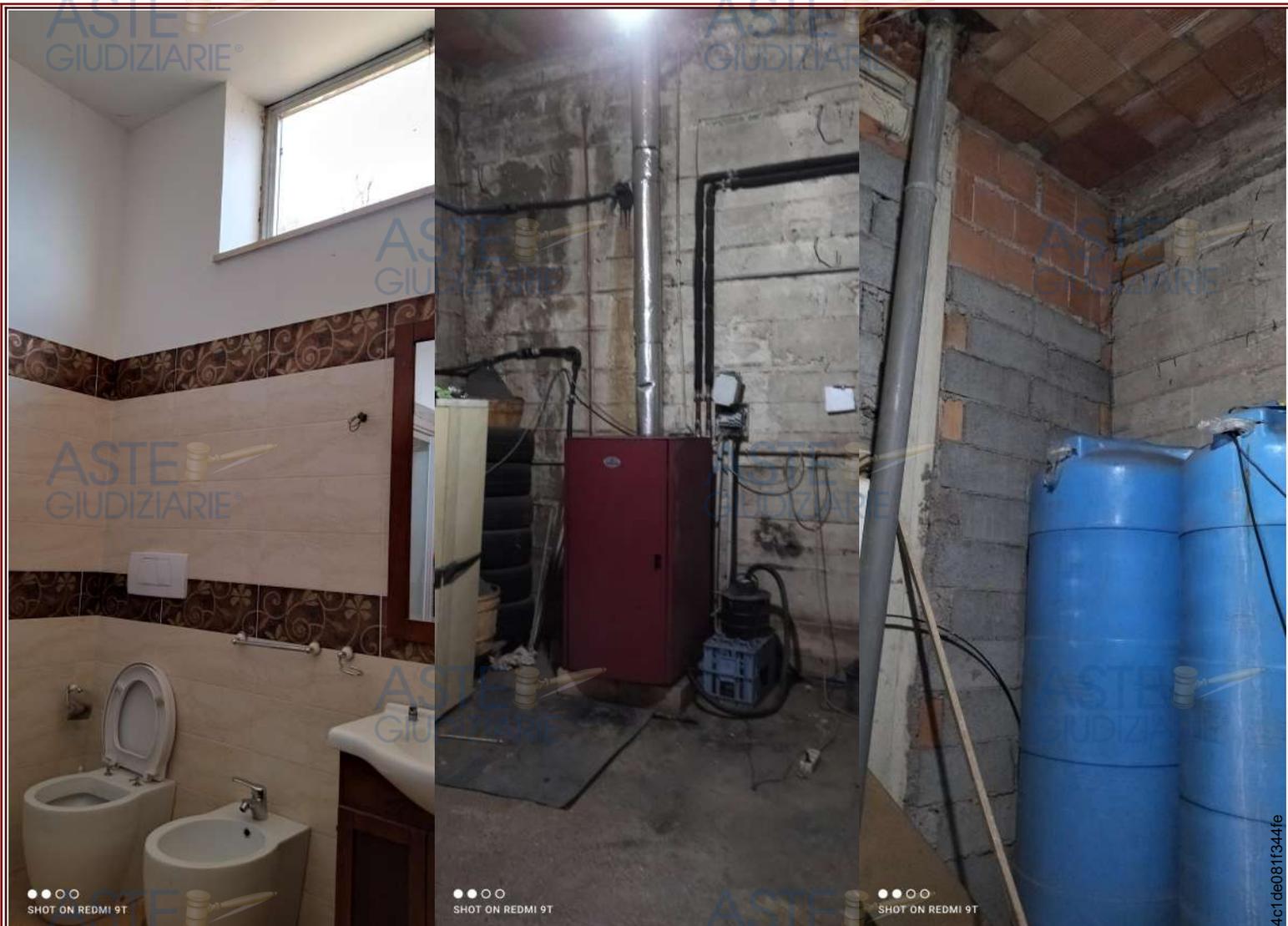


Vedute interne piano terra: sub 503 deposito



Vedute interne piano terra: sub 503 deposito

Firmato Da: PAPI ALESSIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2416a15e9670a5366e4c1de081f344fe



Vedute interne piano terra: sub 503 centrale termica e sub 503 Wc

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): soggiorno/pranzo



Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): angolo cottura/soggiorno/pranzo





Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): soggiorno/pranzo



Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): soggiorno/pranzo





Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): disimpegno/bagno 2



Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): letto 2



Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): letto 2

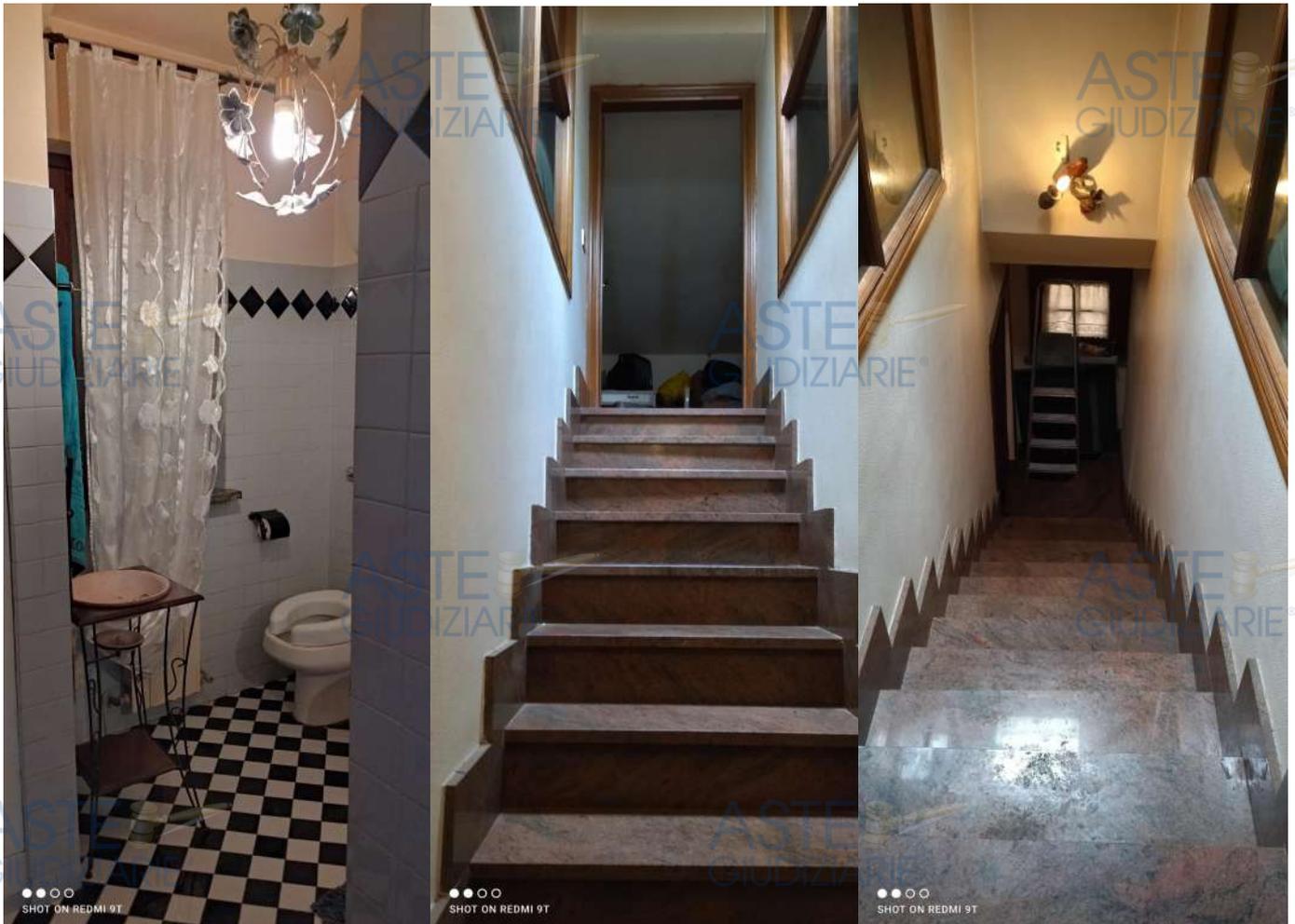


Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): letto 1





Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): letto 1



Vedute interne piano primo: sub 2 (abitazione): bagno 3/scala di collegamento al piano secondo (soffitta)





Vedute interne piano secondo: sub 2 (soffitta)



Vedute interne piano secondo: sub 2 (soffitta)



L'immobile risulta occupato dal debitore, da sua moglie (nata ad )  
da suo figlio (nato a )  
e sua figlia minore (vedasi allegato n.8)

ASTE GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/10/1983</b> al <b>15/03/2023</b>		<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Colombi	04/10/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	26/09/1984	26480	22625
Dal <b>26/11/1987</b> al <b>15/03/2023</b>		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Tivoli		1	630
		<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonina Gualtieri	26/11/1987	7357	3771
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	22/12/1987	42328	26640
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta non variata.

La dichiarazione di successione di cui sopra è regolata da testamento pubblico del 04/09/1983 repertorio n. 7 e passato nel repertorio generale degli atti tra vivi con verbale del 19/11/1983 n. 199.074/1.142 di repertorio (Notaio Carlo Colombi)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 22/03/2012

Reg. gen. 13858 - Reg. part. 1876

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favo e di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA-SOCIETA' COOPERATIVA  
Contr

Capitale: € 250.000,00

Interessi: € 250.000,00

Rogante: Maria Raffaella D'Alia

Data: 15/03/2012

N° repertorio: 698

N° raccolta: 985

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 03/05/2022

Reg. gen. 23938 - Reg. part. 17158

Quota: 1/1

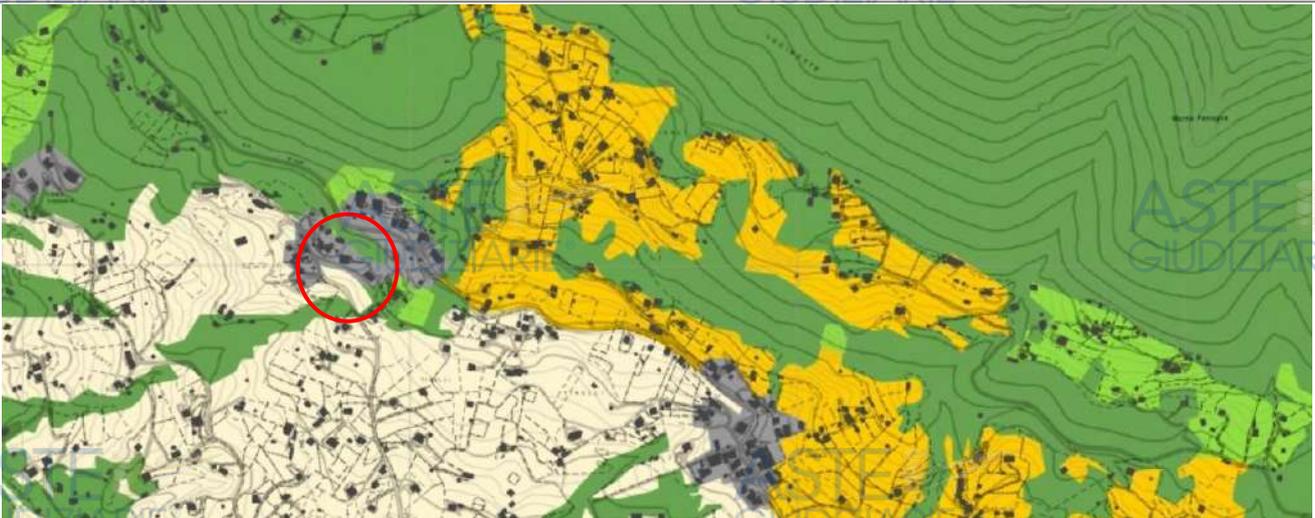
A favore di NEPAL SRL

Contro

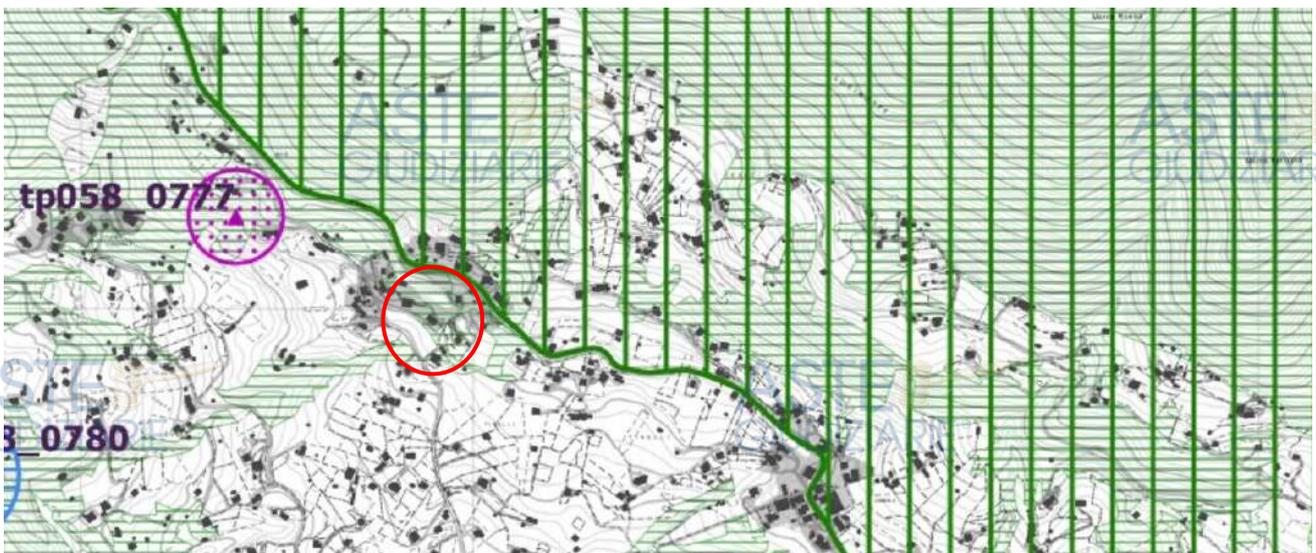
## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in esame ricade all'interno della zona omogenea H (agricola)

**Stralci cartografici**



Stralcio tavola A PTPR: paesaggio degli insediamenti urbani



Stralcio tavola B PTPR: aree urbanizzate (art. 38 protezione dei parchi e riserve naturali)



Stralcio di PRG-zona H (attività agricola)





Stralcio tavola 2 del PRG: vincolo idrogeologico

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non è stata richiesta né rilasciata l'agibilità.

Il fabbricato originario fu realizzato con la concessione edilizia n.400/86 (*vedasi allegato n.9*) che autorizzava la realizzazione di una casa unifamiliare costituita da un piano completamente interrato (magazzino/garage) e un piano terra adibito ad abitazione con sottotetto non abitabile né collegato al piano terra, per un volume totale di mc. 317,40.

In data 28/02/1995 con il protocollo n. 2570, il Sig. \_\_\_\_\_ presentò una domanda di condono ai sensi della L. 724/94 in cui dichiarava di aver eseguito opere in difformità alla sopra richiamata concessione edilizia, consistenti in uno sbancamento del terreno in corrispondenza del piano interrato creando così un piano terra adibito a magazzino/garage e ampliamenti in corrispondenza del piano primo e secondo, quest'ultimi collegati da una scala interna per un totale di mc. 1.216,39. Per detta richiesta fu rilasciato Pdc in sanatoria n. 2111 del 23/12/2011 (*vedasi allegato n.10*)

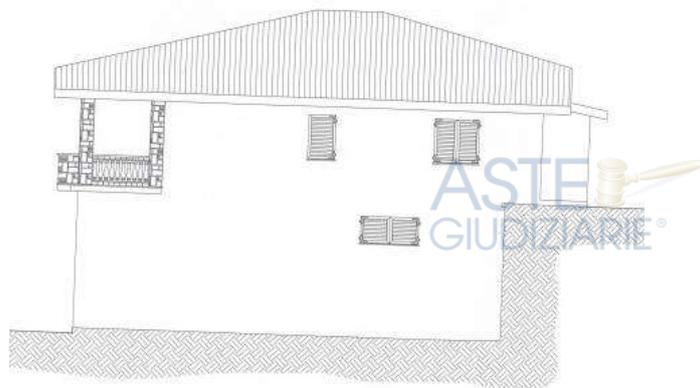
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In data odierna, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata, in quanto in corrispondenza del piano terra (sub 501 e sub 502) sono state realizzate opere senza la giusta autorizzazione riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione). In corrispondenza del sub 501 inoltre, l'intercapedine è stata fusa con l'abitazione ed il collegamento con un vano porta tra il sub 501 e 502 è stato chiuso. La variazione ha interessato anche i prospetti esterni, che in data odierna non sono più conformi a quanto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria rilasciata. In corrispondenza del piano primo, si evidenzia la chiusura parziale del portico esterno con infisso e vetro senza autorizzazione. Nelle immagini seguenti il CTU mette a confronto lo stato dei luoghi alla data odierna con quanto autorizzato dal Pdc in sanatoria n. 2111 del 23/12/2011





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1 :**

- **Foglio 3 particella 488 sub 2** appartamento al piano primo in Contrada Focerale n. 7, categoria A/2 di classe 2, vani 9, rendita € 766,94 (superficie catastale di mq. 219);

- **Foglio 3 particella 488 subalterno 501** garage al piano terra in Contrada Focerale n. 7, categoria C/6 di classe 3 di mq. 130,00, rendita € 94,00 (superficie catastale mq. 132);

- **Foglio 3 particella 488 sub 502** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 4 di mq. 55,00, rendita € 51,13 (superficie catastale mq. 62,00);

- **Foglio 3 particella 488 sub 503** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 5 di mq. 35,00, rendita € 37,96 (superficie catastale mq. 41,00);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nelle zone di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato, presso l'agenzia Tecnocasa e tramite il web. L'agenzia di riferimento, ha fornito al CTU informazioni sull'appetibilità del bene rispetto al mercato di riferimento e informazioni su prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona. Per beni simili il valore di mercato si attesta ad **€/mq. 1.400,00**. Per il bene staggito, i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca, per il secondo semestre del 2022, assegnano un costo al mq. da **un minimo di € 800 ad un massimo di € 1.150,00** per abitazioni civili di tipo villino (vedasi tabella a seguire),

### **Estratto listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di Roma e provincia per il Comune di Subiaco (Rm)**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: SUBIACO

Fascia/zona: Suburbana/MONTE LIVATA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	3,3	4,8	L

Pertanto per la zona ove è ubicato il bene staggito, si che il valore di mercato per immobili ad uso abitativo (villino), è di circa €/mq 1.117,00 arrotondato ad **€/mq 1.200,00** (in riferimento alla media dei valori OMI e delle agenzie locali). Di seguito si riporta, come richiesto, in forma tabellare, il calcolo delle superfici dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e i fattori correttivi di stima:

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villino Subiaco (RM) - contrada Forma Focerale n. 7, piano T-1-2	410,84 mq	1.200,00 €/mq	€ 493.008,00	100,00%	€ 493.008,00
Valore di stima arrotondato:					€ 493.000,00

**Valore di stima del bene: € 493.000,00**

Dal valore sopra trovato, il CTU decurta i seguenti costi:

- 1- costi di ripristino allo stato ante-operam delle superfici al piano terra trasformate senza autorizzazione, poichè per la zona omogenea di PRG in cui il bene si colloca, il cambio di destinazione non può essere concesso come da lettura delle NTA del Prg vigente. Detti costi sono stimati pari ad **€ 12.000,00**;
- 2- costi occorrenti per lo smontaggio e conferimento a discarica dell'infisso installato a chiusura del portico esterno al piano primo **€ 1.000,00** conferemente all'atto d'obbligo stipulato con il comune;
- 3- deprezzamento costituito dalle servitù presenti che come già enunciato riguardano l'esistenza su altre particelle della fossa biologica, del serbatoio del gas e del pozzo trivellato per adduzione acqua non potabile all'interno del bene staggito. Detto deprezzamento sarà pari al 5%, in quanto l'aggiudicatario del bene dovrà prevedere opere atte ad eliminare dette servitù così da delocalizzare detti servizi all'interno della particella 488;

 Pertanto si ha che:

Valore di mercato= € 493.000,00-€ 24.650,00 (5%)-€ 12.000,00-€ 1.000,00= € 455.350,00

Applicando inoltre l'abbattimento forfettario del 10%, dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari ad € 45.635,00, si ha che il l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con il seguente valore:

**Valore di stima del bene: € 455.350,00 - € 45.535,00 (10% assenza garanzia vizi occulti) = € 409.815,00**

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

Zagarolo, li 08/04/2023



 **Il CTU**  
Arch. Papi Alessia

F.to DGT















 39 di 42



**LOTTO UNICO****• Bene N° 1**

Il bene staggito al catasto fabbricati è costituito dalle seguenti U.I.:

- **Foglio 3 particella 488 sub 2** appartamento al piano primo in Contrada Focerale n. 7, categoria A/2 di classe 2, vani 9, rendita € 766,94 (superficie catastale di mq. 219);
- **Foglio 3 particella 488 subalterno 501** garage al piano terra in Contrada Focerale n. 7, categoria C/6 di classe 3 di mq. 130,00, rendita € 94,00 (superficie catastale mq. 132);
- **Foglio 3 particella 488 sub 502** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 4 di mq. 55,00, rendita € 51,13 (superficie catastale mq. 62,00);
- **Foglio 3 particella 488 sub 503** deposito al piano terra in Contrada Focerale n. 7 categoria C/2 di classe 5 di mq. 35,00, rendita € 37,96 (superficie catastale mq. 41,00);

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in esame ricade all'interno della zona omogenea H (zona agricola di PRG)



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Subiaco (RM) - contrada Forma Focerale n. 7, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 488, Sub. 2, Categoria A/2 - Fg. 3, Part. 488, Sub. 501, Categoria C/6 - Fg. 3, Part. 488, Sub. 502, Categoria C/2 - Fg. 3, Part. 488, Sub. 503, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	410,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene staggito versa in uno stato conservativo normale, non vi sono eccezioni da sollevare		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene staggito si inserisce all'interno di un contesto poco urbanizzato distante dal centro città e dai servizi in genere quali parcheggi pubblici, mezzi di collegamento...</p> <p>Il bene staggito ha struttura in cemento armato e solai in laterocemento con copertura a tetto. E' costituito da un piano terra adibito in parte a magazzino/garage/wc e in parte ad abitazione. Vi è una scala di collegamento con l'esterno. Al piano primo vi è l'abitazione dell'esecutato, costituita da un angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, due bagni e due portici esterni. Vi è una scala interna di collegamento al piano secondo (soffitta). L'accessibilità alla UI staggita avviene dalla corte esclusiva (sub 1) tramite scala esterna. Il bene oggetto di procedura esecutiva è completo di tutte le finiture sia interne che esterne quali pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti...</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, da sua moglie da ) e sua figlia minore		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 22/03/2012  
Reg. gen. 13858 - Reg. part. 1876  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA-SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: Maria Raffaella D'Alia  
Data: 15/03/2012  
N° repertorio: 698  
N° raccolta: 985

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 03/05/2022  
Reg. gen. 23938 - Reg. part. 17158  
Quota: 1/1  
A favore di NEPAL SRL  
Contro

