

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari



## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 252/2020



PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa CATERINA LIBERATI

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
**FINO 1 SECURISATION S.R.L.**
- ESECUTATO (Debitore):
- CUSTODE
- **DOTT. SSA AUGUSTA LUCIANI**



ESPERTO INCARICATO

**Arch. Barbara D'Onofrio**

*Piazza Santa Croce, 3*

*00019 Tivoli (RM)*

*studio 0774.555312*



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378
- Dati immobile Pignorato



### IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica
- Vincoli Paesistici, idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica della Concessione Edilizia
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

### **PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

- che la Banca Unicredit Credit Management Bank S.p.A ha ceduto ad Arena NPL one S.r.l. con contratto di cessione pro-soluto un pacchetto di crediti "individuabili in blocco" tra cui la posizione debitoria di cui al presente atto.
- che tra i crediti è compreso quello di cui al contratto di mutuo con il quale Il Credito Italiano S.p.A. con contratto di mutuo con garanzia ipotecaria del 21/11/2000 a rogito notaio Andrea Castelnuovo rep. n° 150944, racc. n° 11841 concedeva un mutuo assistito da garanzia ipotecaria di lire 100.000.000 alla Sig.ra
- che la parte mutuataria a garanzia ha consentito l'iscrizione di ipoteca volontaria sull'immobile, di sua proprietà, sito in Comune di Moricone (RM), via Ortomonte snc per la complessiva somma di lire 220.000.000 (duecentoventimilioni)



- si pattuiva espressamente che il mutuo veniva erogato a tasso variabile trimestralmente facendo riferimento alla quotazione dell'EURIBOR . Il tasso di interesse veniva fissato nel 6,132% in ragione dell'anno
- la parte mutuataria si obbligava a rimborsare detta somma in anni 15 dal 1 dicembre 2000 mediante il pagamento di n. 180 rate mensili da pagarsi senza interruzioni
- a garanzia del finanziamento il sig. \_\_\_\_\_ assumeva la veste di garante e consentiva di comune accordo con la mutuataria con la quale risulta coniugato in comunione dei beni, l'iscrizione di ipoteca volontaria a favore dell'istituto mutuante per la complessiva somma di € 220.000.000 sull'immobile sopracitato, sito nel Comune di Moricone località Ortomonte snc.
- la sig.ra \_\_\_\_\_ ed il sig. \_\_\_\_\_ si sono resi inadempienti nel pagamento delle rate mensili; pertanto viene comunicato loro la risoluzione contrattuale ed il debito residuo di € 53.350,07.
- che la procedura immobiliare innanzi al Tribunale di Tivoli RG.N. 2314/2007 è stata dichiarata estinta per antieconomicità, la situazione debitoria ammonta ad € 63.000,00; e che è interesse della Banca procedere nuovamente all'esecuzione forzata dell'immobile oggetto di ipoteca.
- con Atto di Precetto notificato in data 23/06/2020 veniva intimato alla sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di mutuataria e datrice di ipoteca ed al sig. \_\_\_\_\_ in qualità di datore d'ipoteca di pagare nel termine di 10 giorni, la somma di € 63.000,00 oltre gli interessi.
- tale intimidazione di pagamento rimaneva infruttuosa pertanto l'istante sottoponeva ad esecuzione forzata il citato immobile con le pertinenze, le accessioni, i diritti condominiali e precisamente:



**Appartamento articolato su tre livelli, situato nel Comune di Moricone  
località Ortomonte.**

**LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378**

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.



**DATI IMMOBILI PIGNORATI**

**BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI**

<u>Bene</u> <u>n.</u>	<u>Tipologia</u> <u>e</u> <u>categoria</u>	<u>Lotto</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Immobile</u>	
							<u>Interno.</u> <u>piano</u>	<u>Scala</u> <u>/</u>
1	Casa civile abitazione categoria A/4	1	<u>Via</u> <u>Ortomonte</u> <u>Moricone</u> <u>(RM).</u> <u>Località</u> <u>Ortomonte</u>	8	903	Sub 1	Terra, primo e secondo	Consistenza vani 7. Classe 5, superficie catastale mq 181 mq. Rendita € 415,75

**Bene 1:** Casa di civile abitazione posta ai Piano Terra, Primo e Secondo, composta da 7 vani catastali.

**CONFINI**

Confinante con strada privata, proprietà



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 23/06/2022, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava la sottoscritta, Arch. Barbara D'Onofrio Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06 settembre 2022, alle ore 9.30 (*Allegato 1*); presso il compendio immobiliare in Comune di Moricone, Via Ortomonte snc

In seguito il 16/02/2023 il sottoscritto eseguiva l'accesso agli atti presso il Comune di Moricone, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 22 Settembre 2022 (*Allegato 2*).



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## **DATI CATASTALI**

*(Allegato 3)*

Dati Catastali Attuali



Via Ortomonte snc - Moricone (RM)

### **Catasto Fabbricati**

<u>Bene n.</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>categoria</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>	<u>Superficie catastale</u>	<u>Rendita catastale</u>
1	8	903	1	A/4	5	7 vani	181 mq	€ 415,75

### **NOTE CATASTALI ESPERTO**

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione al Piano Terra e Secondo non è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo, mentre il piano Primo è conforme.

## **RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI**

### **Cronistoria Catastale immobile *(Allegato 4)***

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Costituzione del 09/10/1997 in Corso di Costruzione (n. A04499.1/1997)		Catasto fabbricati al foglio 8, particella 903, sub 1 Località Ortomonte snc interno 1, piano T-1-2



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	<p>Categoria F/3</p> 
<p>Variazione del 06/06/2000          Ultimazione Fabbricato          Urbano Fino al 15/07/2009</p> 	<p>Catasto fabbricati al foglio 8,          particella 903, sub 1 Località          Ortomonte snc interno 1, piano          T-1-2          Categoria A/4, classe 5,          consistenza 7 vani, Rendita          catastale € 415,75</p>
<p>Dal 21/11/2000</p> 	<p>Catasto fabbricati al foglio 8,          particella 903, sub 1 Località          Ortomonte snc interno 1, piano          T-1-2          Categoria A/4, classe 5,          consistenza 7 vani, Rendita          catastale € 415,75</p>
<p>Dal 15/07/2009 Variazione nel          Classamento Pratica n.          RM1058256.</p>	<p>Catasto fabbricati al foglio 8,          particella 903, sub 1 Località          Ortomonte snc interno 1, piano          T-1-2          Categoria A/4, classe 5,          Superficie catastale 181 mq,          consistenza 7 vani, Rendita          catastale € 415,75</p> 



## IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

immobiliare in via Ortomonte snc- Moricone (RM).

, proprietà 1/2 su unità

proprietà 1/2 su unità

immobiliare in via Ortomonte snc- in Moricone (RM).

Agli esecutati, entrambi proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, la quota dell'immobile di Moricone foglio 8, particella 903, sub 1, pervenne in forza di Atto di Compravendita del 21/11/2000 numero di repertorio n° 150943 Notaio Dott. Andrea Castelnuovo di Roma trascrizione n° 29673.1/2000 in data 10/02/2001. *(Allegato 5)*

## DIRITTI DI COMPROPRIETA'

Non ci sono Diritti di Comproprietà. Il sig. risulta che il 26 Giugno 1982 contraeva matrimonio con il sig. con dichiarazione resa nell'atto di Matrimonio gli sposi sceglievano per la Comunione dei beni. *(Allegato 14)*

## CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

*(Allegato 6)*

Attualmente la sig.ra ed il marito sig. ono residenti nel suddetto immobile.

Da impianto meccanografico invece risultano che le seguenti persone non vivono più nell'immobile.



Atto N.1039 p.I s.A Anno 1983 - TIVOLI (RM)  
C.F.  
**cancellata il 18-05-2021 EMIGRAZ. ITALIA**



Atto N.706 p.I s.A Anno 1986 - TIVOLI (RM)  
C.F.  
**cancellato per decesso il 21-12-2020**

Atto N.13 p.II s.B Anno 2018 - MORICONE (RM)  
C.F.  
**cancellata il 18-05-2021 EMIGRAZ. ITALIA**



## **STATO DI FAMIGLIA**

*(Allegato 7)*

In Via Ortomonte risulta iscritta la seguente famiglia:

Coniugato con



Coniugata con

## **REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI**

L'immobile risulta libero da terzi occupanti.



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

-**Atto di compravendita** notaio Dott. Andrea Castelnuovo di Roma, rep. 150943, trascritto il 23/11/2000 ai nn. 45208/29673 da potere di \_\_\_\_\_ per le quote di 1/3 ciascuno.

- **Successione per morte a** \_\_\_\_\_ il terreno ex part,lla 335 su cui insiste l'immobile era pervenuto per successione in morte del rispettivo coniuge e genitore \_\_\_\_\_ . Registrata ad Avellino il 27/04/1995 rep. 66/632 e trascritta il 12/09/2001 ai nn. 36127/25346.

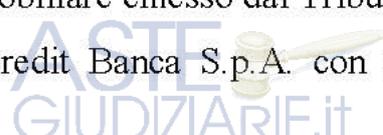
## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

*(Allegato 8)*

- **ISCRIZIONE NN. 45209/10313 del 23/11/2000 ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo con atto del 21/11/2000, notaio Andrea Castelnuovo di Roma rep. 150944. In favore di Credito Italiano s.p.a.con sede in Genova, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della part,lla 903/1 e \_\_\_\_\_ quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della part,lla 903/1. Capitale £ 100.000.000 - Ipoteca £ 220.000.000.
- **ISCRIZIONE NN. 2448/8045 del 10/05/2005 ipoteca legale** ai sensi dell'art, 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 nascente da atto emesso da servizio riscossione tributi Roma - in data 05/05/2005 rep. 65625, in favore di servizio riscossione tributi Conc. Prov. Roma, codice fiscale 00884060526 domicilio ipotecario eletto in via dei Normanni n 5contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della part,lla 903/1. Capitale £ 8.708,00 - Ipoteca £ 17.416,00



• **ISCRIZIONE NN. 33413/9629 del 23/04/2007 ipoteca legale** ai sensi dell'art, 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 nascente da atto emesso da servizio GERIT SpA - Agente riscoss. prov. Roma con sede in Roma, codice fiscale 00410080584 in data 04/04/2007 rep. 5704454 in favore di Gerit contro  per la quota di 1/2 della part.lla 903/1. Capitale £ 11.869,00 - Ipoteca £ 23.738,00.

• **TRASCRIZIONE NN. 53285/26166 del 04/07/2007 pignoramento** immobiliare emesso dal Tribunale di Tivoli in data 05/02/2007 rep. 4316 in favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna Codice fiscale 12931320159 contro  per le quote di 1/2 ciascuno.

• **TRASCRIZIONE NN. 36128/25437 del 11/09/2020 pignoramento** immobiliare emesso dal Tribunale di Tivoli in data 30/07/2020 rep. 2265 in favore di Fino 1 Securitisation srl con sede in Milano Codice fiscale 0996638096 contro  per le quote di 1/2 ciascuno.

• **TRASCRIZIONE del 09/10/2020**

<b>Registro</b>	<b>Particolare</b>	<b>28656</b>	<b>Registro</b>	<b>Generale</b>	<b>40967</b>
Pubblico ufficiale CASTELNUOVO ANDREA Repertorio 150943 del 21/11/2000					
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'					
Nota disponibile in formato elettronico					



 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

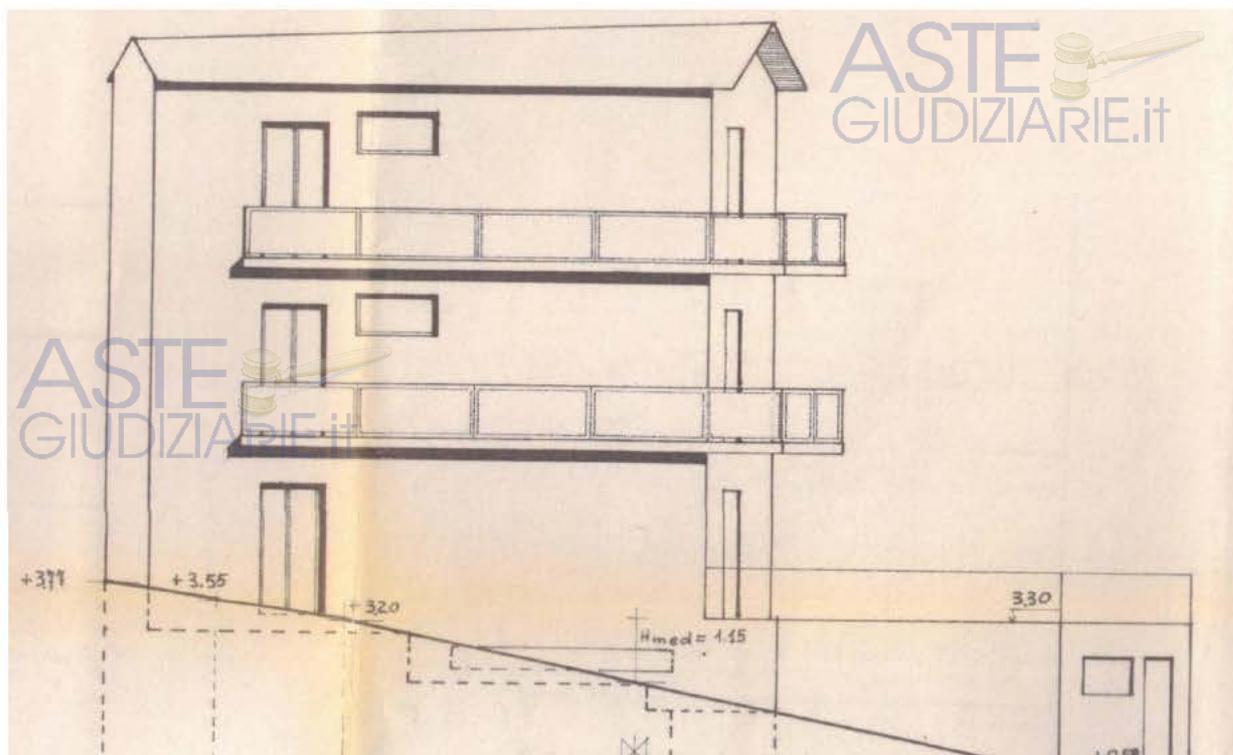
**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## DESCRIZIONE DEI BENI



Prospetto progetto architettonico

**Nel Piano Terra** è stato realizzato un soggiorno, una cucina, un bagno ed un grande Terrazzo.

**Nel Piano Primo** vi sono due camere da letto, un bagno ed un balcone.

**Nel Piano Secondo** vi sono due camere da letto, un bagno ed un balcone.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SOGGIORNO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BAGNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

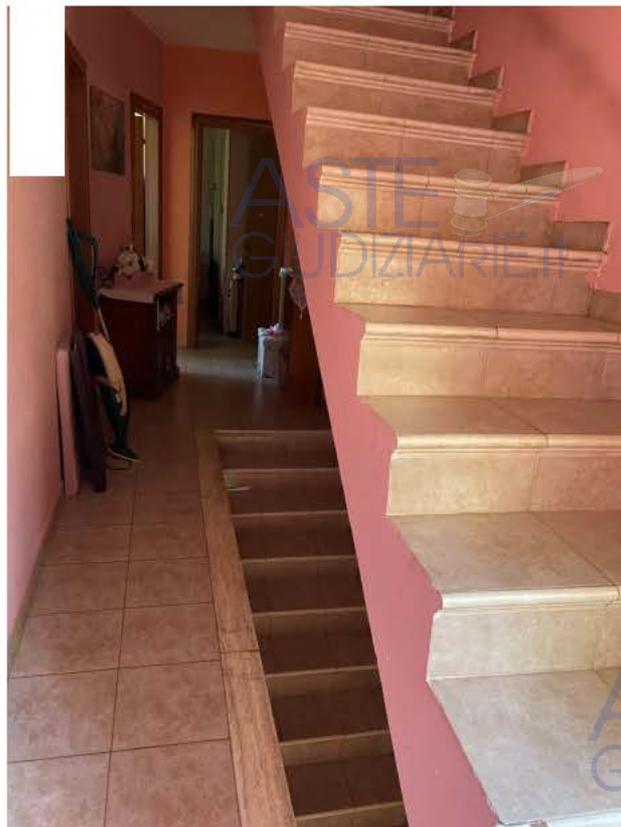




ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CAMERA**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

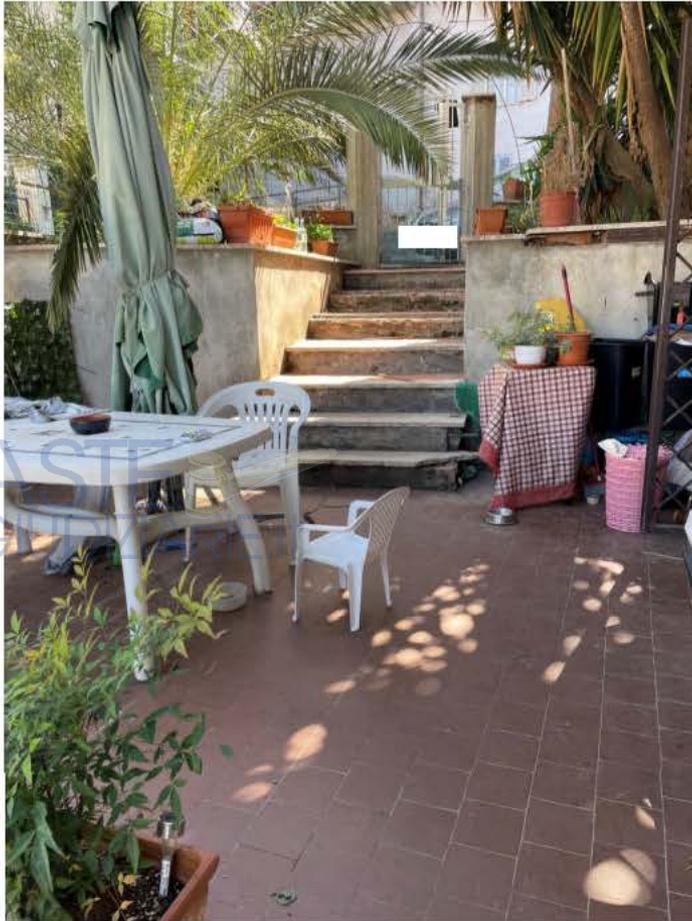
**SCALA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CORTE ESTERNA**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TERRAZZO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**PROSPETTO PRINCIPALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROSPETTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il Fabbricato si articola su quattro livelli, un piano seminterrato, e tre piani fuori terra. Il piano seminterrato, non oggetto di Pignoramento immobiliare, ospita un locale adibito a bottega artigiana ed uno a garage; gli altri tre livelli oggetto della presente perizia, piano terra, primo e secondo, sono adibiti ad abitazione.

I tre piani sono collegati da una scala interna priva di parapetti, così come i balconi ed il terrazzo al piano terra.

## DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

- La struttura portante è in Calcestruzzo Armato con solai in Latero-cemento.
- Il tetto ha la copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.
- Le tamponature sono intonacate senza rivestimento pittorico.
- I divisori interni sono in muratura di laterizio forato di spessore 10 cm.
- I serramenti esterni alle finestre sono costituiti da persiane di ferro con apertura ad una o due ante al piano primo mentre al piano terra le finestre sono protette da grate in ferro.
- I serramenti interni sono costituiti da telai in legno.
- Le porte interne sono in legno.
- I pavimenti sono in monocottura, con piastrelle di dimensioni 30x30 cm; il bagno ha pavimento e rivestimento realizzato con piastrelle di dimensioni cm 20x20.
- Termosifoni in alluminio



- Rivestimento scala interna in gres porcellanato.



**Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:**

- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria, è alimentato da una caldaia a Pellet-IDRO.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con caldaia a Pellet-IDRO con corpi radianti;
- Cucina a gas alimentata con bombola;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva e parabola;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura



### **DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA**

Dal piano strada si accede alla corte esterna pertinenziale, attraverso un cancello pedonale ed una piccola scala, parte di questa corte esterna è costituita da un grande terrazzo, a copertura del piano seminterrato, ma anche qui non ci sono parapetti che possano mettere in sicurezza il terrazzo, per la parte rimanente vi sono due grandi fioriere con alberature ed un'area pavimentata.



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED  
EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL  
FABBRICATO**



Non ci sono Oneri Condominiali

**SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE**



Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

TOTALE		194,00 mq	
<i>Casa di civile abitazione posta al piano terra, primo e secondo, composta da 7 vani catastali sita in Moricone Via Ortomonte, (RM)</i>			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
PIANO TERRA	51,00 mq	1.00	51,00 mq
TERRAZZO	89,00 mq	0.25	22,25 mq
CORTE ESTERNA	48,00 mq	0.18	8,64 mq
PIANO PRIMO	51,00 mq	1.00	51,00 mq
BALCONE	20,00 mq	0.25	5,00 mq
PIANO SECONDO	51,00 mq	1.00	51,00 mq
BALCONE	20,00 mq	0.25	5,00 mq



## TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 194,00 MQ

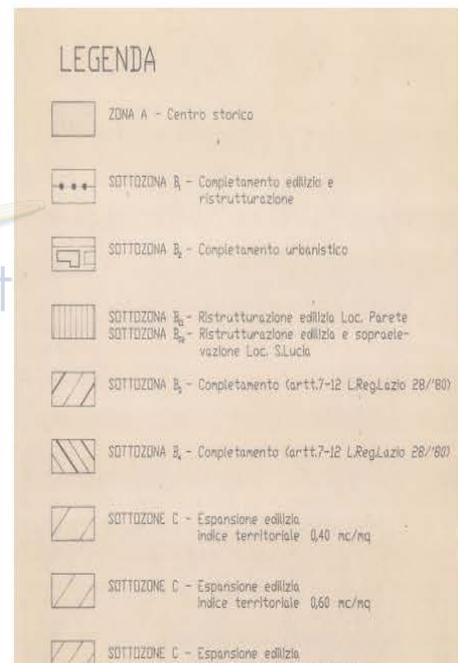
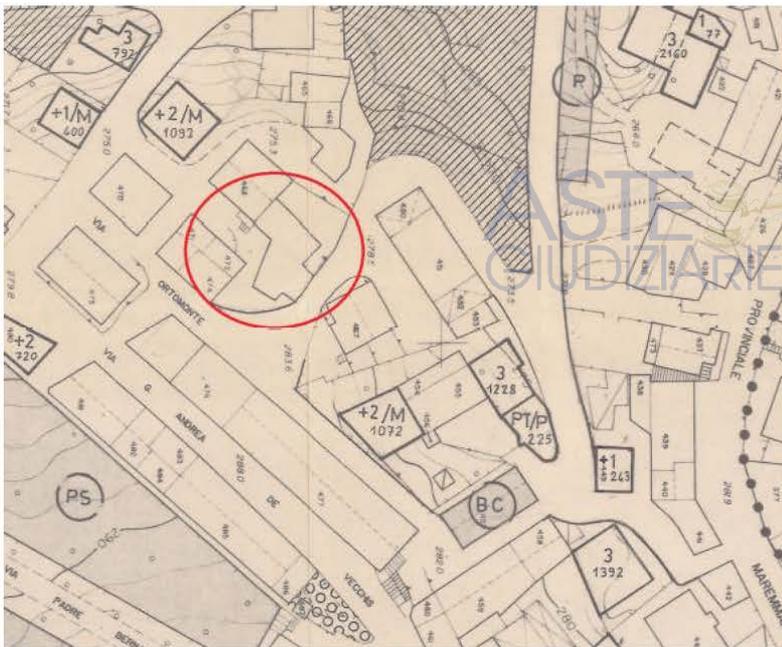
Il ragguaglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con norma UNI 10750.



### DESTINAZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE DI MORICONE

### ZONA B2 di COMPLETAMENTO



Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## TITOLI ABILITATIVI

1. Concessione Edilizia n. 74 del 6 ottobre 1989 rilasciata a  
*(Allegato 9)*
2. Nuova Concessione per il completamento dei lavori edili non ultimati  
18.06.1994. *(Allegato 10)*
3. Nuova Concessione, 12.01.1998, per il completamento dei lavori edili non  
ultimati a causa di decesso prematuro *(Allegato 11)*
4. Genio Civile Roma, Legge 2.2.1974 n. 64, Legge 5.11.1971 n. 1086 Protocollo  
n. 7773, Posizione 21293 del 19/09/1990. *(Allegato 12)*

## CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il Certificato di Agibilità non è presente nel Fascicolo edilizio reperito presso gli uffici del Comune di Moricone.

## APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica non è presente nel fascicolo depositato presso il Comune di Moricone.



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

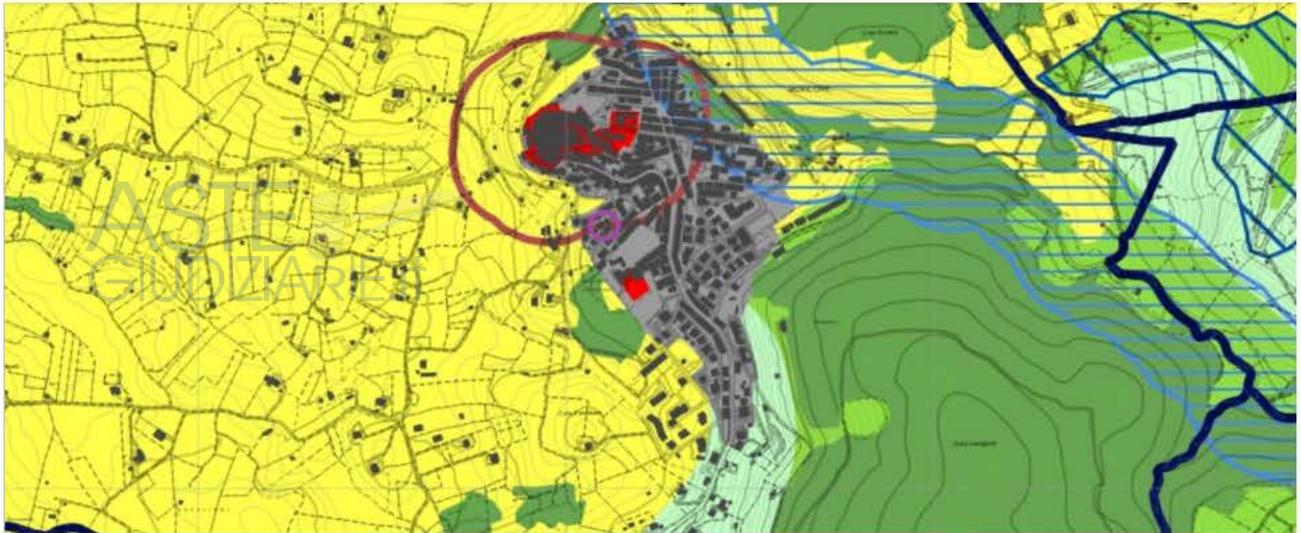
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

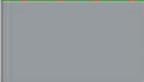


**VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,  
PAESAGGISTICI e USI CIVILI.**

**TAVOLA A**

**VINCOLI: PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

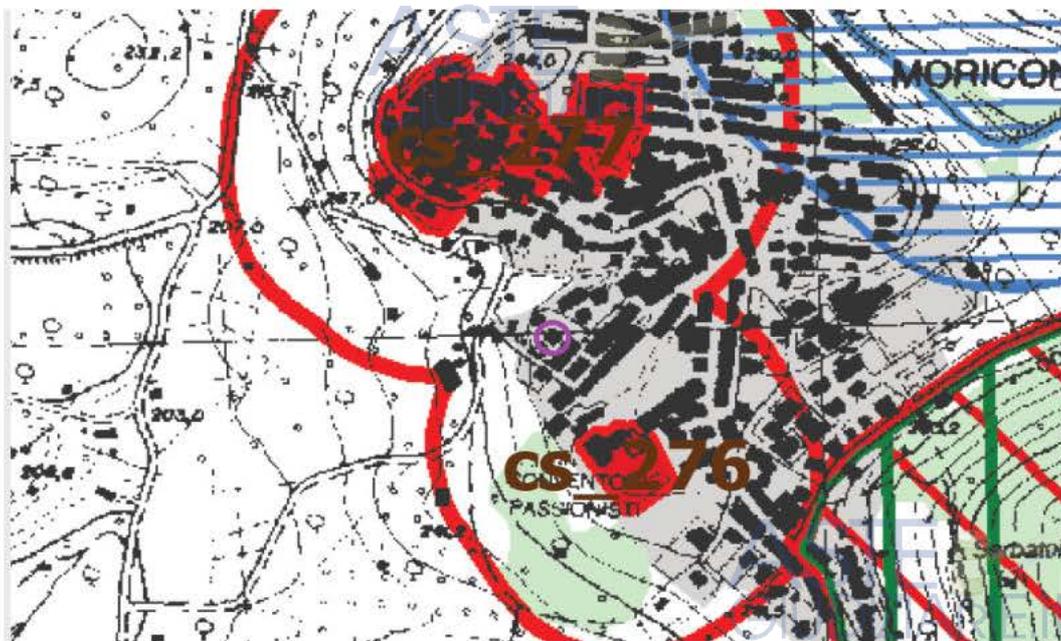
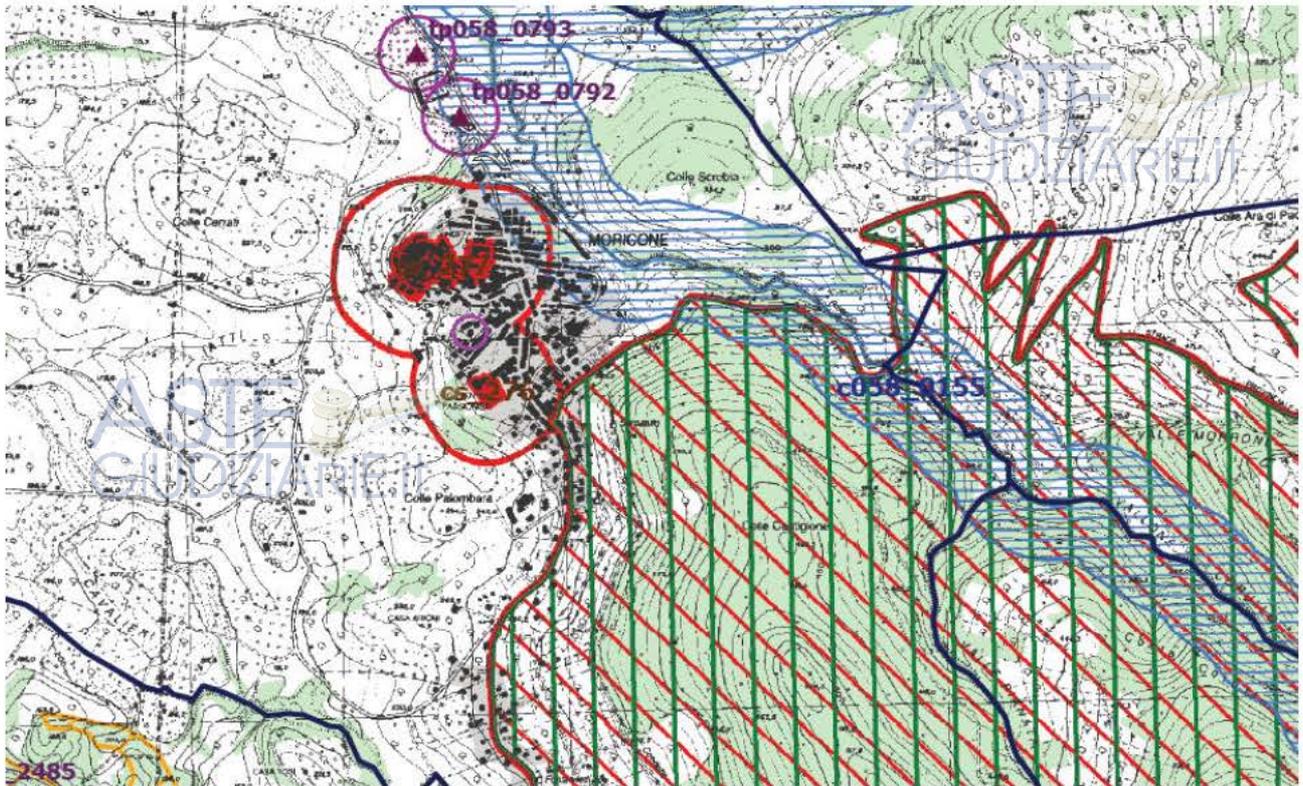


	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insedimenti Urbani
	Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali



# TAVOLA B



Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
	sigla Identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo

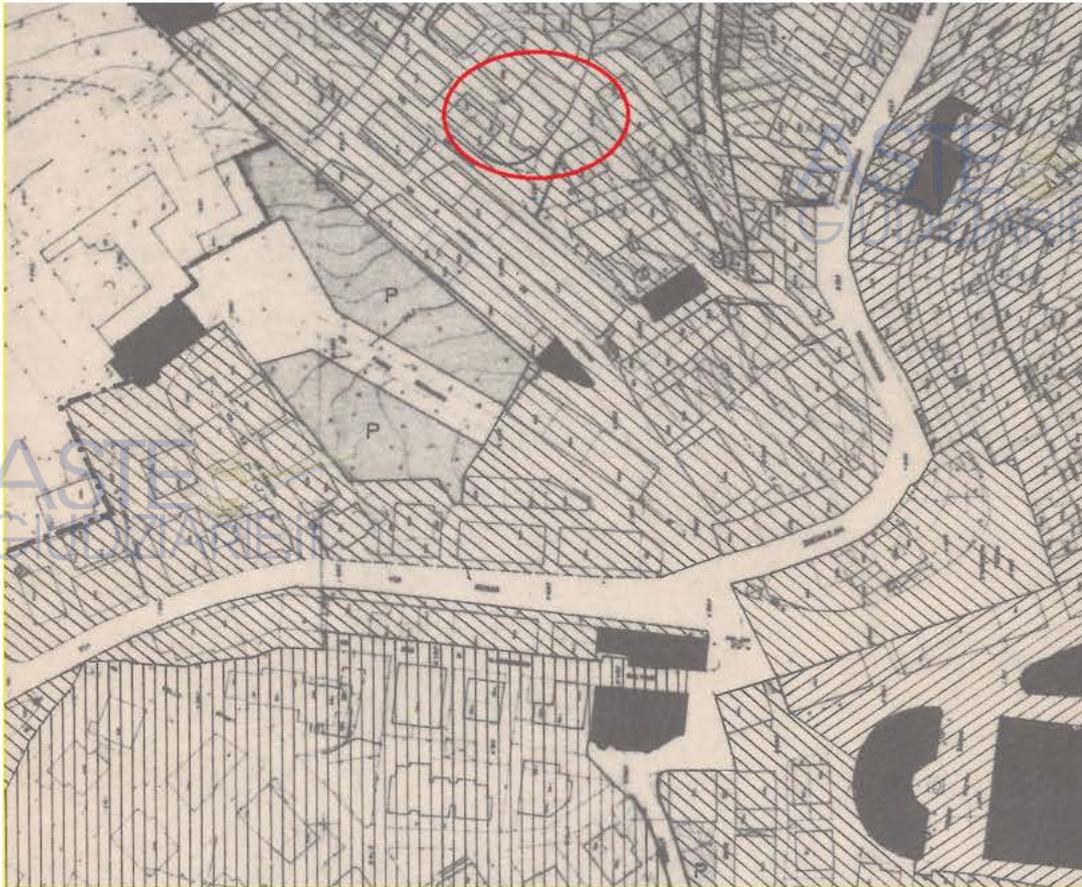
	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
	cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
	tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98
	tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98
	tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
	tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
sigla Identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	

## Area Urbanizzata del PTPR

Non ci sono Vincoli





Letta la cartografia degli usi civici reperita presso il Comune di Moricone, si accerta che gli immobili **non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.**



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

Nell'immobile sono state riscontrate delle difformità rispetto ai progetti approvati:

- Al piano terra sono stati realizzati un bagno ed una cucina al posto di una grande Cucina/Pranzo ; sono state realizzate due finestre, una nel bagno ed un'altra lungo la scala; la finestra della cucina è più piccola rispetto a quella autorizzata.
- Al piano primo e secondo è stata realizzata una finestra in prossimità della scala, mentre le camere ed il bagno sono regolari;
- Tutti i parapetti della scala , dei balconi e del terrazzo al piano terra non sono stati realizzati.

**Sarà necessario sanare tutte queste difformità con una SCIA in Sanatoria e realizzare i parapetti dei due balconi del terrazzo e della scala.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

(Allegato 3)

Data presentazione: 06/06/2000 - Data: 05/07/2022 - n. T90202 - Richiedente: DNFBBR70M47B963M

ASTE GIUDIZIARIE.IT

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

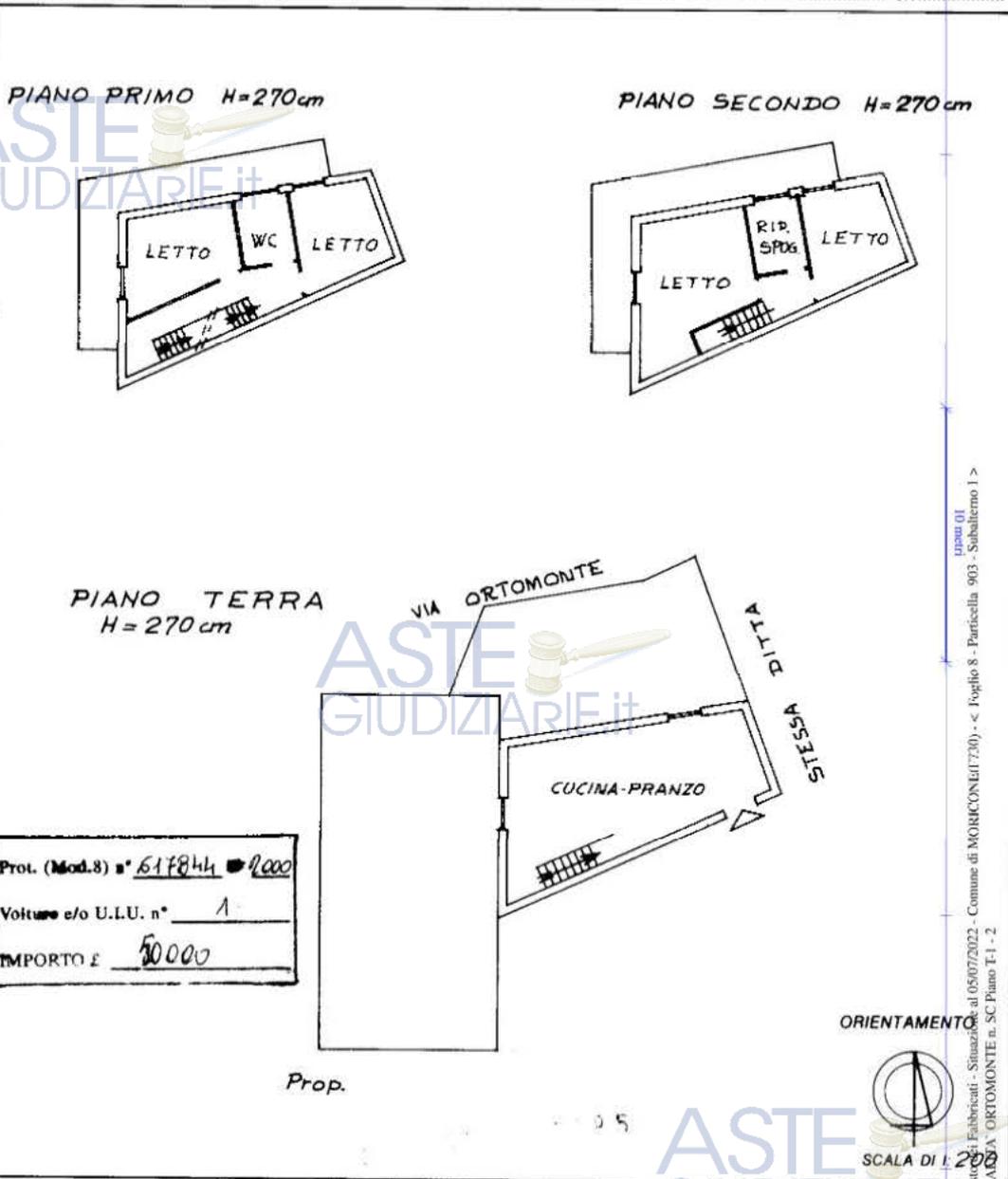


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MORICONE via LOC. ORTOMONTE civ. ....



Prot. (Mod.8) n° 617844 - 9000  
 Volture e/o U.L.U. n° 1  
 IMPORTO £ 50000

Prop.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione catastale: 05/07/2022  
 Totale Fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato software richiesto: A4(210x297)  
 n. 903 sub. 1

Compilata da L'ing. Tullio COTTATELUCCI  
 (Titolo, cognome e nome)  
 Firmato da L'ing. Tullio COTTATELUCCI  
 della provincia di ROMA n. 11450  
 data 06. Giu. 2000 Firma Tullio Cottatellucci

RISERVATO ALL'UFFICIO

Uscita di  
 Catasto Edilizio Urbano - Simulazione al 05/07/2022 - Comune di MORICONE (730) - < Foglio 8 - Particella 903 - Subalterno 1 >  
 LOCALITÀ ORTOMONTE n. SC Piano F1 - 2

ASTE GIUDIZIARIE.IT

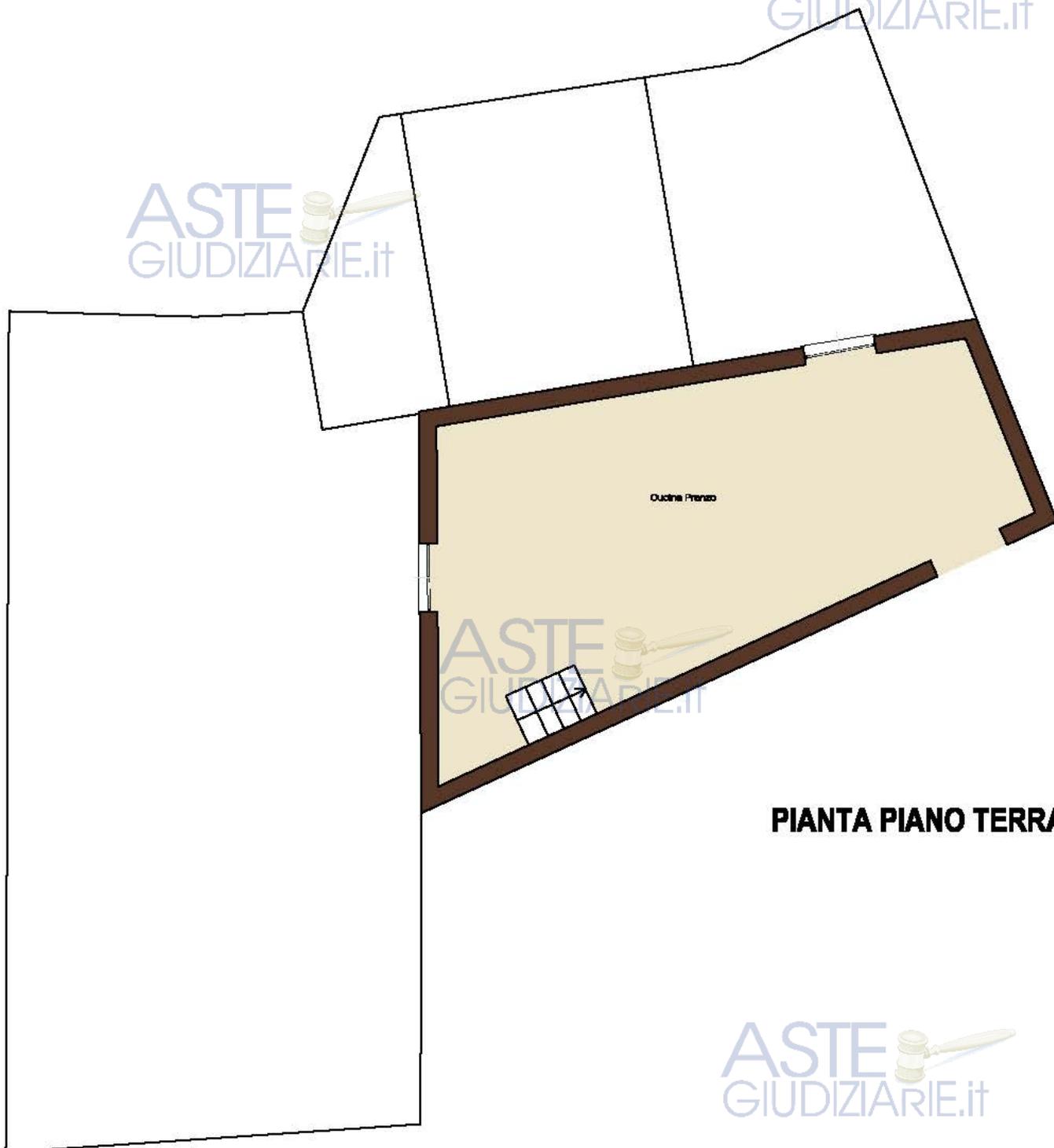
Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CONCESSIONE EDILIZIA N° 23 DEL  
30.09.89**

*(Allegato 9)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PIANTA PIANO TERRA**

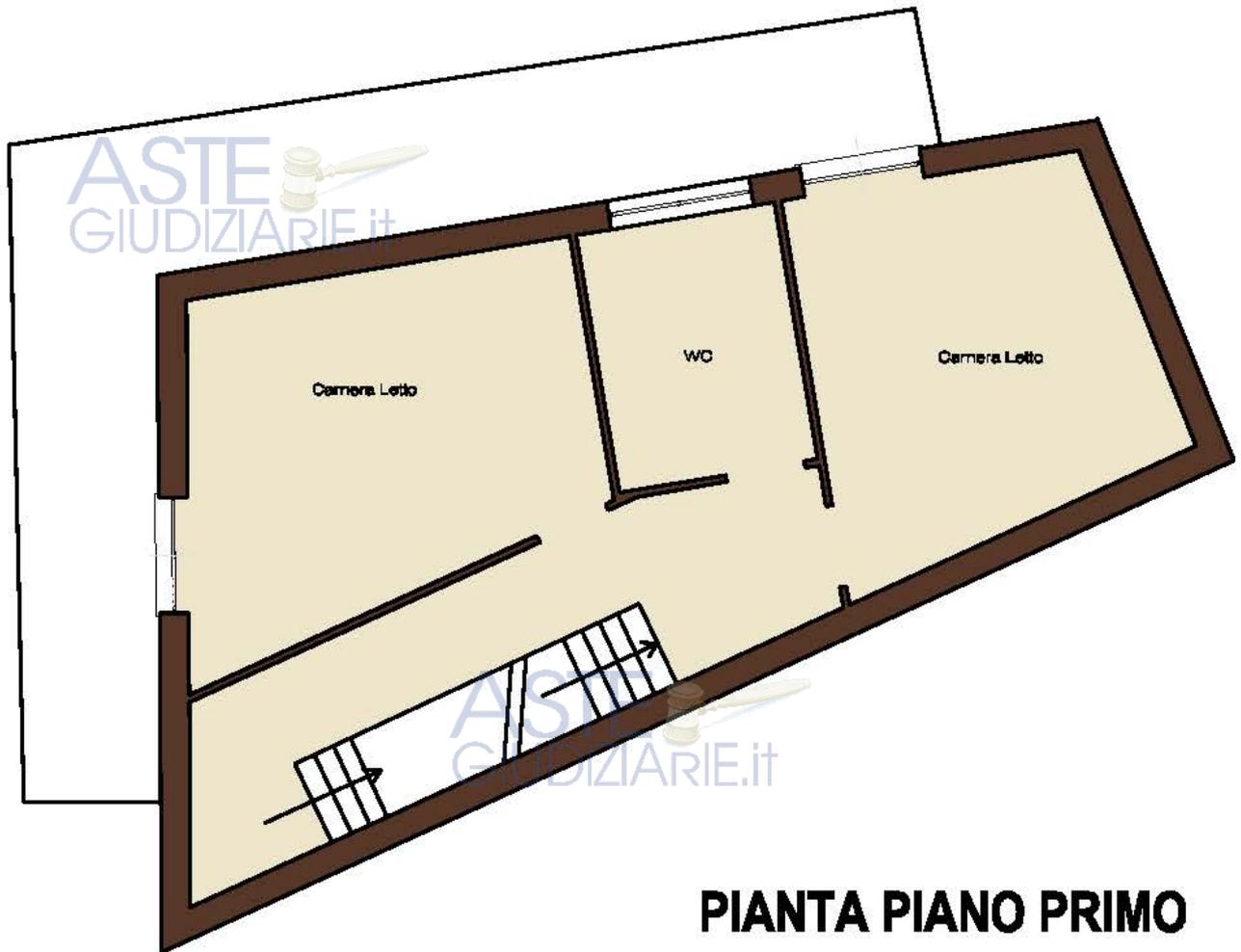
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**PIANTA PIANO PRIMO**





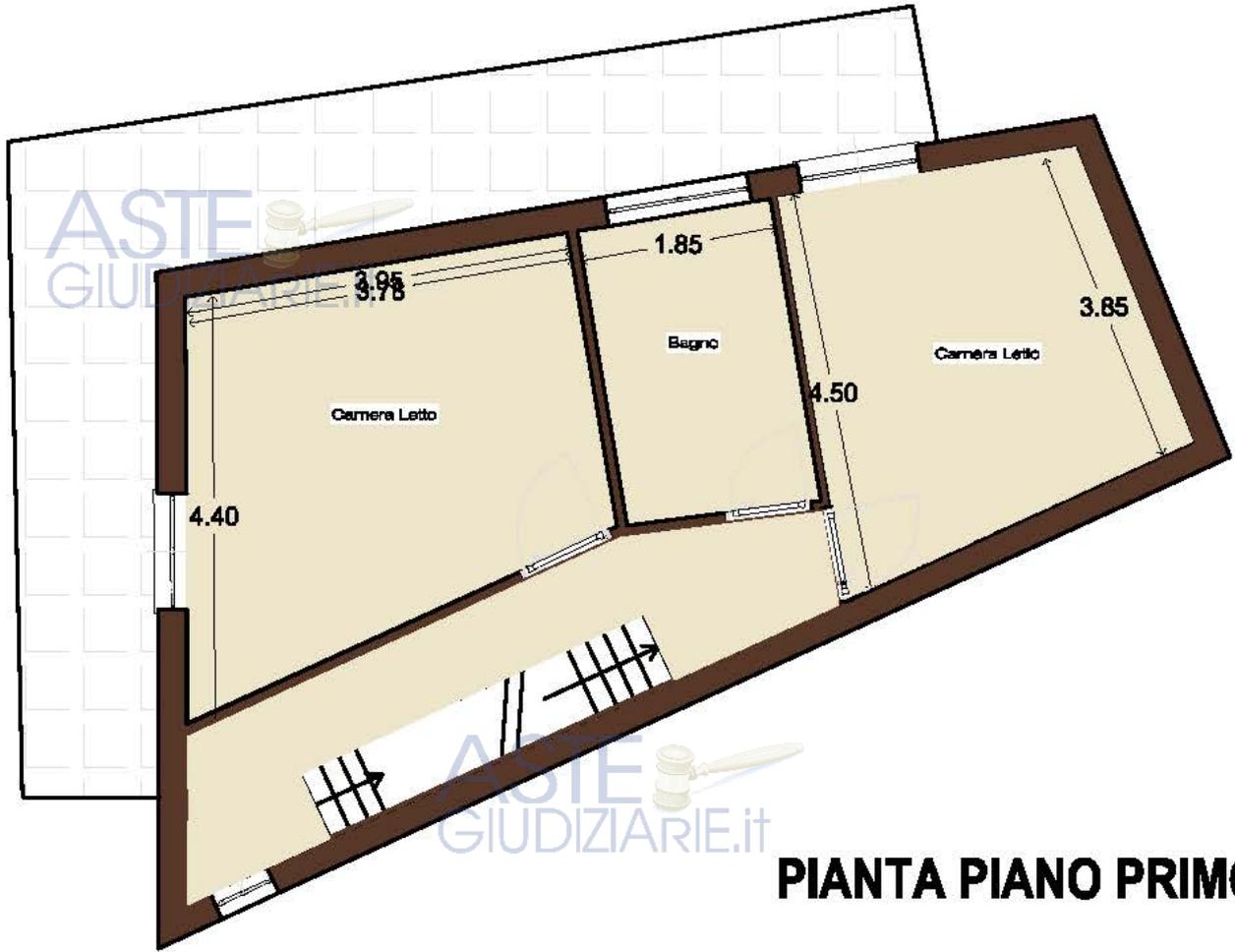
**PIANTA PIANO SECONDO**



# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO STATO DEI LUOGHI

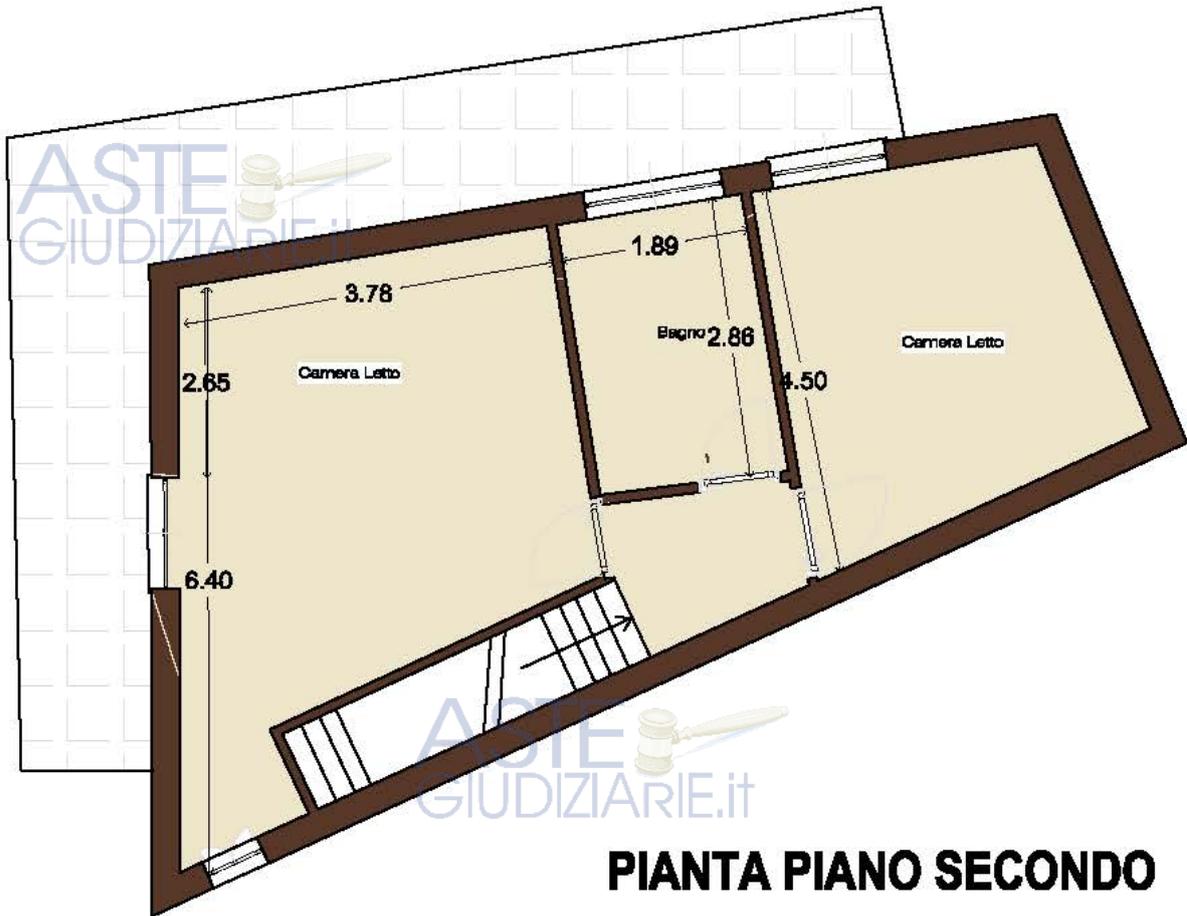
(Allegato 13)





**PIANTA PIANO PRIMO**





**PIANTA PIANO SECONDO**



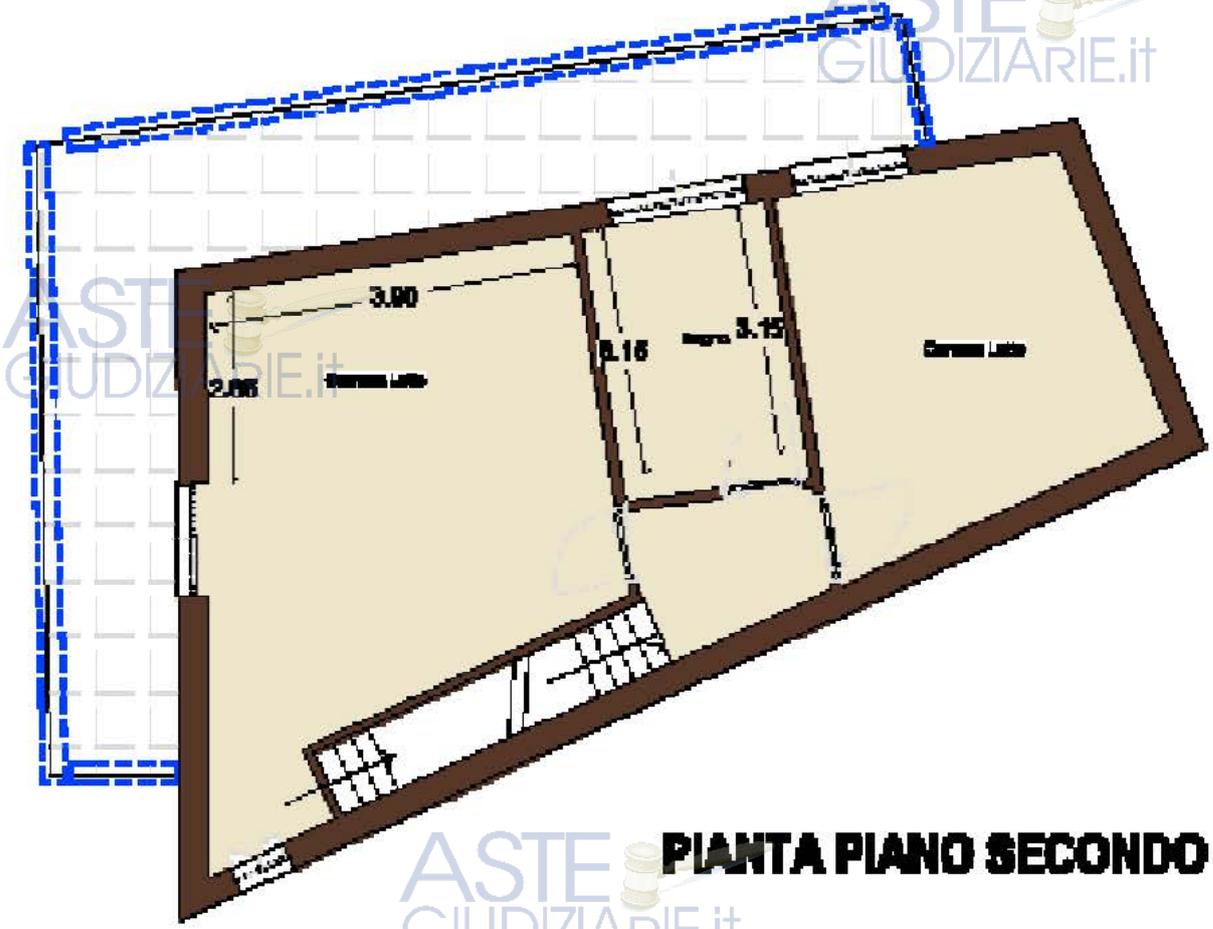
## CONCLUSIONI CTU





**PIANTA PIANO PRIMO**





ASTE GIUDIZIARIE.it **PIANTA PIANO SECONDO**

 **FINESTRA NON AUTORIZZATA**

 **PARAPETTI DA REALIZZARE**



#### 4.4 COMPUTO METRICO PER MESSA IN SICUREZZA DEL FABBRICATO

Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
A	Realizzazione ringhiere per parapetti	ml	76,00	€ 150,00	€ 11.400,00
				<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.400,00</b>

**COSTO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI : € 11.400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 06 settembre 2022, in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali.

#### **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta CTU ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore “a nuovo” verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell’affidente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2022 e dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2022 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Moricone, contemplati tutti i fattori, la sottoscritta ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

**Immobile sito in Comune di Moricone in Via Ortomonte snc, distinto al catasto fabbricati, al foglio 8, particella 903 sub 1; e precisamente appartamento posto al piano terra-primο-secondo**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell’immobile si è proceduto:

1. mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull’immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. a controllare tale risultato mediante l’utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, OMI e la banca dati del BORSINO IMMOBILIARE.



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -

### OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE



#### LOTTO 1

*Casa di civile abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, composta da 7 vani catastali sita in Moricone Via Ortomonte, (RM)*

<i>Fonti</i>	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
<i>O.M.I.</i>	700	1000	850
<i>Borsino immobiliare di Roma</i>	697,00	1.168,00	933,00
<i>Mercato immobiliare di Galliciano nel Lazio</i>			900,00
<b>Valore Medio</b>			<b>894,00</b>

(valori riferiti al primo semestre 2022)

**Quotazione immobiliare Comune di Moricone – Zona di Completamento – edificio unifamiliare– Bene 1: €/mq 894,00**

Età 21-41 anni

Stato di manutenzione Buono

Parametro riduttivo = 80%

**Valore € 894,00 x 0,80 = € 715,20**

**Superficie Commerciale = mq 194,00**

S.C. mq 194,00 X € 715,20= € 138.750,00



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**VALORE DI MERCATO € 138.750,00**

**A DETRARRE:**

Sanatoria delle difformità:

- |   |             |
|---|-------------|
| • S.C.I.A. in sanatoria                     | € 1.500,00  |
| • Diritti segreteria e Istruttoria          | € 600,00    |
| • Sanzione pecuniaria                       | € 1.500,00  |
| • Spese parapetti balconi, terrazza e scale | € 11.400,00 |
| • Abitabilità                               | € 1.000,00  |
| • Denuncia catastale                        | € 500,00    |

**Totale spese= € 16.500,00**

Valore al netto delle spese = € 138.750,00 - € 16.500,00 = **€ 122.250,00**

**VALORE DI MERCATO € 122.250,00**

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 122.250,00 x 0.10 = € 12.225,00

€ 122.250,00 – € 12.225,00= € 110.025,00

**VALORE IMMOBILE**

PREZZO BASE D'ASTA

**€ 110.000,00**



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



<b>QUADRO SINOTTICO</b>	
<b>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 252/2020</b>	
<b>DEBITORE:</b>	
<b>CREDITORE:</b> FINO 1 SECURISATION S.R.L.	
<b>UBICAZIONE:</b> Via Ortomonte - Moricone (RM).	
<b>IMMOBILI PIGNORATI:</b>	
<b>LOTTO 1</b>	
foglio 8, particella 903, sub 1	
<b>TITOLI ABILITATIVI:</b> CONCESSIONE EDILIZIA N° 74 del 2/10/1989	
<b>DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE:</b> PRESENTI	
<b>REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA':</b> SCIA IN SANATORIA	
<b>STATO DEGLI IMMOBILI:</b> BUONO	
<b>COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI</b>	
<b>LOTTO 1 - VALORE TOTALE</b>	<b>110.000,00</b>

#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico occupanti
- Allegato 7- Stato di Famiglia



**Studio Tecnico ■ Architetto Barbara D'Onofrio**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Allegato 8- Formalità pregiudizievoli
- Allegato 9- Concessione edilizia
- Allegato 10- Proroga nuova concessione
- Allegato 11- Proroga nuova concessione
- Allegato 12- Autorizzazione Genio Civile
- Allegato 13- Rilievo Metrico



In Fede il CTU

