



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 397/2022

PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Piovano

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
FINO 1 SECURITISATION SRL

- ESECUTATO (Debitore):

- CUSTODE
AVVOCATO ADRIANA IASCIOTTI

ESPERTO INCARICATO
Arch. Antonio Fratini
Piazza Santa Croce, 3
00019 Tivoli (RM)
Cell. 3494343255



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
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni



- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- 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

PREMESSO

-Tra i Crediti di cui FINO 1 SECURITISATION SRL è divenuta titolare rientra quello vantato nei confronti dei Sigg. in virtù del decreto ingiuntivo n. 2752/2013 notificato in data 4 marzo 2013, con il quale il Tribunale di Roma aveva ingiunto ai predetti di pagare in favore della Banca Unicredit SPA il complessivo importo di € 186.129,53 oltre interessi.

-che il predetto decreto è stato notificato ai debitori in data 28/02/2013

-che i debitori non hanno proposto opposizione nei quaranta giorni successivi alla notifica, e pertanto in data 02/08/2013 veniva apposta la formula esecutiva.

-che in data 04/09/2014 è stata iscritta presso la Conservatoria di Roma 2, ipoteca giudiziale dell'importo di € 250.000,00 nei confronti di sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- 1) Unità sita in Roviano, viale Europa 2, interno B, Piano Terra
- 2) Unità sita in Roviano, Viale Europa 2, Interno E, Piano Terra
- 3) Unità sita in Roviano, Viale Europa 2, interno 2, Piano Primo
- 4) Unità sita in Roviano, Via Gnora Colomba 11, piano 1-2
- 5) Unità sita in Roviano, Via Gnora Colomba 13, Piano terra/S1

-che i debitori non hanno provveduto al pagamento del proprio debito.



-che in virtù del Titolo suindicato, la Unicredit SPA e per essa UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA notificava precetto in data 18/12(2014, intimando il pagamento immediato di € 193.849,73 oltre spese legli.

-che atteso il mancato pagamento del Precetto veniva aperta una procedura esecutiva presso il Tribunale di Tivoli recante R.G.N. 138/2015 nei confronti di
sugli immobili sopra descritti.

-che tale procedura veniva estinta con provvedimento del 13/04/2021 per mancata comparizione delle parti.

-che in virtù del suindicato titolo in data 28/09/2022 veniva notificato precetto intimando il pagamento entro il termine di 10 giorni dalla notifica la somma di € 331.011,02 oltre interessi legali e spese.

-che il Precetto rimaneva infruttuoso e che pertanto la creditrice notificava Atto di Pignoramento in data 12/12/2022 con il quale sottoponeva a pignoramento le unità immobiliari gravate da ipoteca di proprietà dei suddetti per la quota di 1/2 ciascuno.

Nell'Istanza di Vendita il Creditore Procedente FINO 1 SECURITISATION S.R.L. dichiara che il PIGNORAMENTO è in corso di trascrizione presso la Conservatoria di Roma 2 per i soli beni di cui ai punti 1,2 e 3 rinunciando di fatto al Pignoramento della quota di ¼ sui beni di cui ai punti 4 e 5. malgrado, successivamente, il medesimo abbia rettificato con deposito in atti la nota di trascrizione presentata in data 21.02.2023 ai nn. 9259 RG – 6199 RP, con successiva nota presentata in data 13.03.2023 ai nn. 13627 RG – 8987 RP.

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.



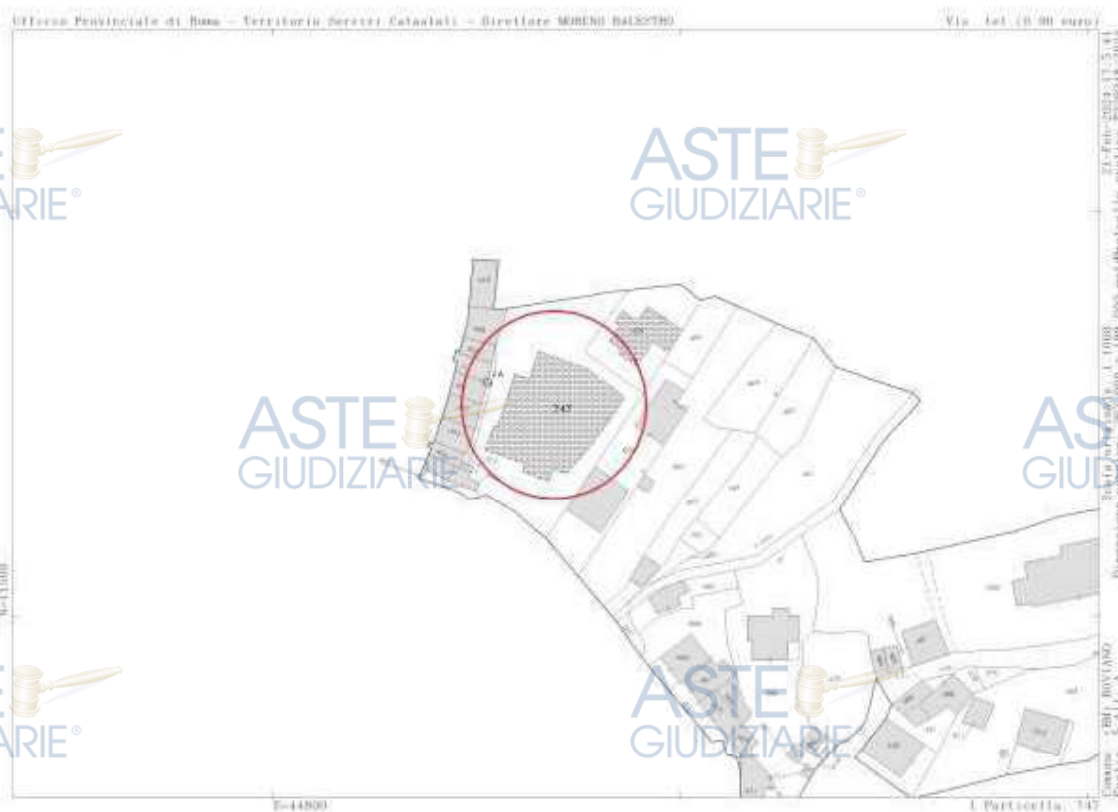
DATI IMMOBILI PIGNORATI
BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

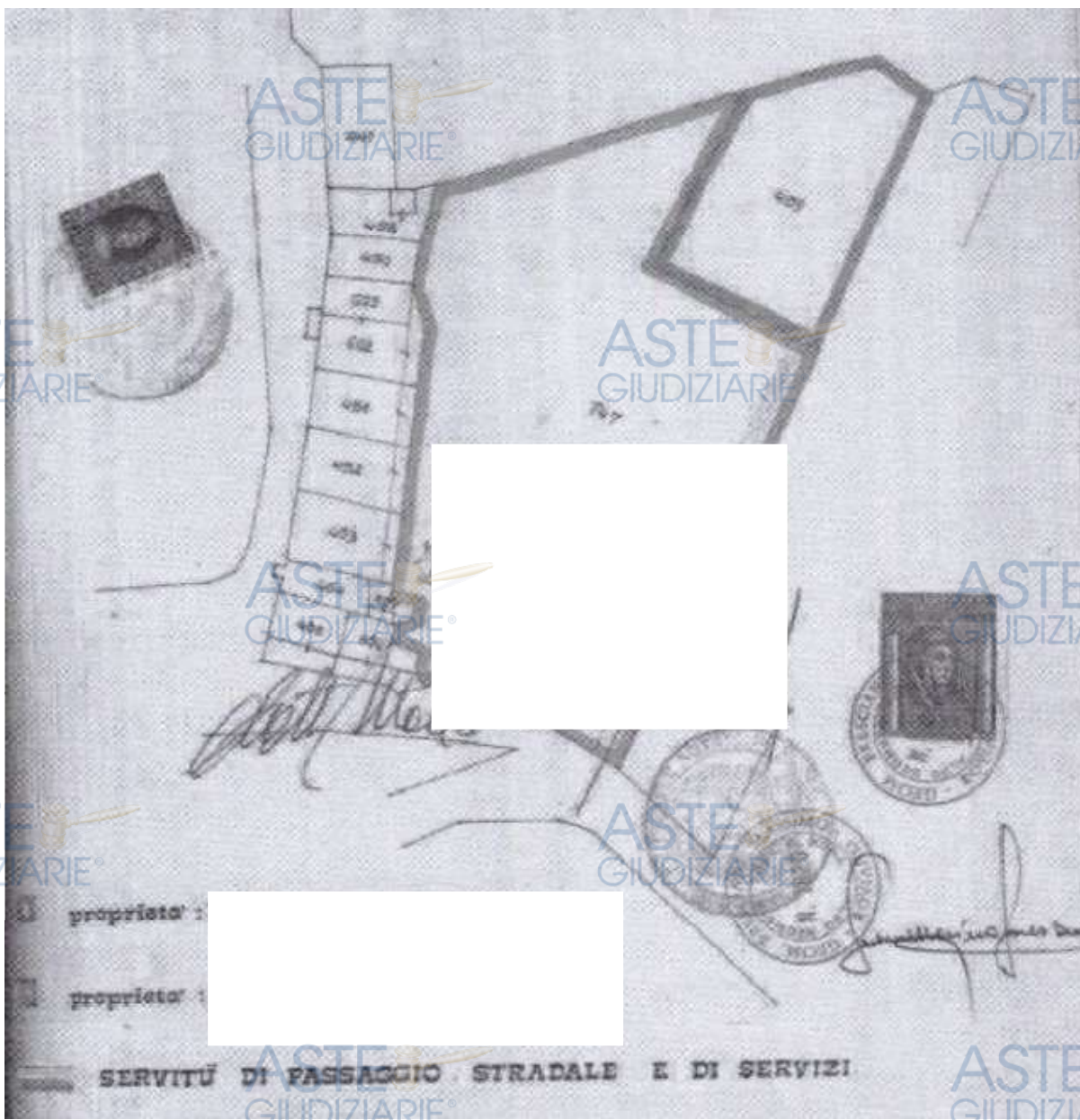
Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	autorimessa C/6		Viale Europa 2, Comune di Roviano (RM)	5	747	501	Piano terra, Interno B	Consistenza mq 237.00, Classe 2, superficie catastale Totale mq 240.00. Rendita € 97,92
2	Locale Commerciale C/1			5	747	508	Piano terra interno E	Consistenza mq 166.00, Classe 2, superficie catastale totale mq 181.00, Rendita catastale € 1.337,42
3	Unità in corso di costruzione F/3		Viale Europa 2A, Comune di Roviano (RM)	5	747	506	Piano Primo Interno 2	Consistenza 0 mq
4	Abitazione di tipo economico A/3		Via Gnora Colomba 11, Comune di Roviano (RM)	4	429	4	Piano 1-2	Consistenza 4,5 vani, Classe U, Superficie Catastale Totale mq 109.00, Rendita Catastale €



								232,41
5	Magazzino C/2	Via Gnora Colomba 13, Comune di Roviano (RM)	4	430	/	Piano S1- terra	Consistenza mq 12.00, Classe 3, Superficie catastale Totale mq 32.00, Rendita catastale € 5,83	

Estratto di mappa
Lotto 1





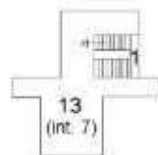
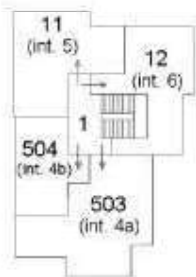
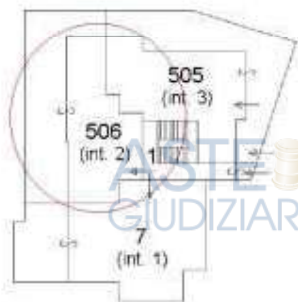
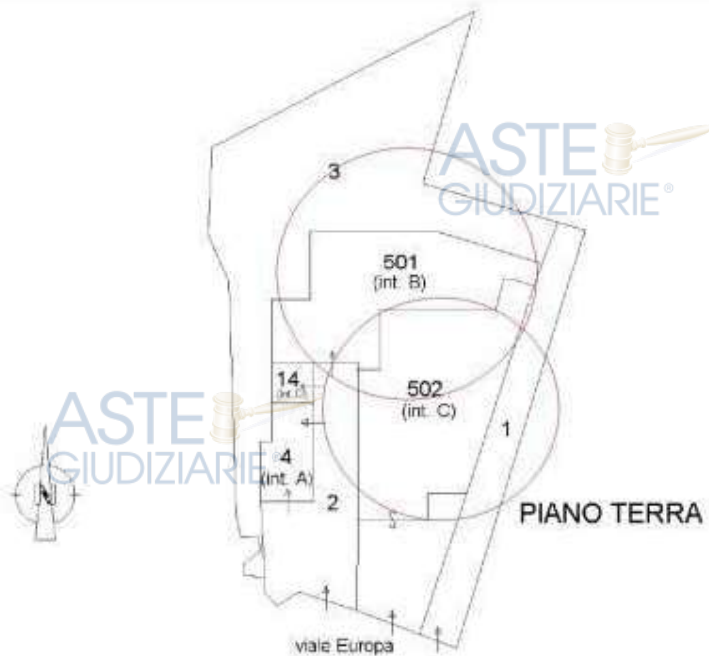
Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini

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



Data: 21/02/2024 - n. T344718 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: Battisti Daniele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7888			
Comune di Boviano	Protocollo n. RM0891057 del 09/11/2006		
Sezione: Foglio: 5 Particella: 747	Tipo Mappale n. del		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Planimetria non attuale

Data: 21/02/2024 - n. T344718 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catastro Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di BOVIANO (000618) - < Foglio 5 Particella 747 >

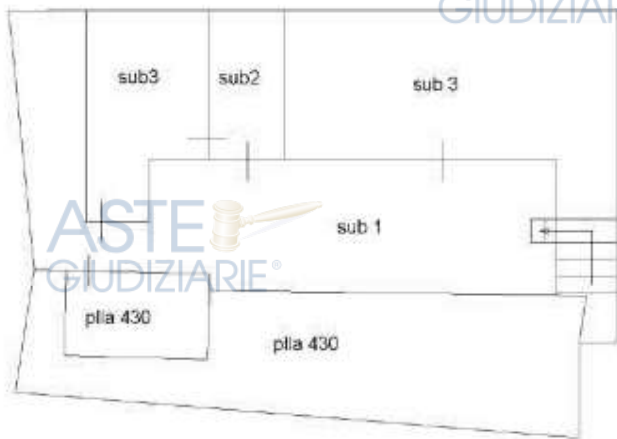
Data: 21/02/2024 - n. T345655 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Roma

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Salinetti Andrea
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Roma N. 9810

Comune di Roviano	Protocollo n. RM0001766 del 02/01/2009
Sezione: Foglio: 4 Particella: 429	Tipo Mappale n. 1017488 dal 30/07/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

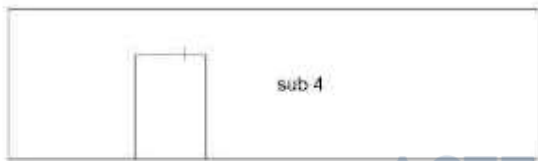
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atto

Data: 21/02/2024 - n. T345655 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di ROVIANO (RM) - < Foglio 4 Particella 429 >



ISTANZA DI VENDITA

23/01/23

Nell'Istanza di Vendita il Creditore Procedente FINO 1 SECURITISATION S.R.L. dichiara che il PIGNORAMENTO è in corso di trascrizione presso la Conservatoria di Roma 2 per i soli beni di cui ai punti 1,2 e 3 rinunciando di fatto al Pignoramento della quota di ¼ sui beni di cui ai punti 4 e 5. malgrado, successivamente, il medesimo abbia rettificato con deposito in atti la nota di trascrizione presentata in data 21.02.2023 ai nn. 9259 RG – 6199 RP, con successiva nota presentata in data 13.03.2023 ai nn. 13627 RG – 8987 RP.

Si fa istanza per disporre la vendita degli immobili pignorati limitatamente a quelli indicati ai punti 1-2-3:

DATI IMMOBILI PIGNORATI
BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	autorimessa C/6	1	Viale Europa 2, Comune di Roviano (RM)	5	747	501	Piano terra, Interno B	Consistenza mq 237.00, Classe 2, superficie catastale Totale mq 240,00. Rendita € 97,92
2	Locale Commerciale C/1	2		5	747	508 (ex 502)	Piano terra interno E	Consistenza mq 166.00, Classe 2, superficie catastale totale mq 181.00, Rendita catastale € 1.337,42



3	Unità in corso di costruzione F/3	3	Viale Europa 2A, Comune di Roviano (RM)	5	747	506	Piano Primo Interno 2	Consistenza 0 mq
---	-----------------------------------	---	---	---	-----	-----	-----------------------	------------------

INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 26/03/2023, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, 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 16.06.2023 alle ore 9.00 **(Allegato 1)**

L'accesso agli atti presso il Comune di Roviano (RM) veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 20 febbraio 2024 protocollo N. 876 e in data 21 febbraio 2024 protocollo n. 881. **(Allegato 2).**

DATI CATASTALI

(Allegato 3)

Dati Catastali Attuali- Catasto Fabbricati

N. 3 Unità immobiliari site in Viale Europa n. 2, 00027 Roviano (RM).

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	5	747	501	C/6	2	Mq 237.00	mq 240,00	€ 97,92
2	5	747	508	C/1	2	Mq 166.00	Mq 181.00	€ 1.337,42
3	5	747	506	F/3	/	/	Mq 0.00	/



NOTE CATASTALI ESPERTO

Bene 1: Si evidenzia che la Planimetria catastale della autorimessa posta al piano terra e censita al foglio 5, particella 747, sub 501 non è conforme allo stato dei luoghi.

Bene 2: Si evidenzia che il locale commerciale posto al piano terra e censito al foglio 5, particella 747, sub 508 è conforme allo stato dei luoghi.

Bene 3: Si evidenzia che l'unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano primo e censita al foglio 5, particella 747, sub 506 è conforme allo stato dei luoghi.

Confini:

Bene 1 l'unità con il sub 501 confina con il sub 3, il sub 508 ed il sub 1-2

Bene 2 l'unità con il sub 508 confina con il sub 501, Sub 509, sub 2-1 e strada Viale Europa.

Bene 3 l'unità con il sub 506 confina con il sub 505, sub 7 e sub 1 scala

RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI

(Allegato 4)

BENE 1

Foglio 5, particella 747, sub 501, dati derivanti da:

- Variazione del 22/02/2002, Pratica n. 161818 Divisione-Fusione-Ampliamento-Variazione di Toponomastica, Ultimazione di Fabbricato Urbano.
- Variazione nel Classamento del 05/04/2003 Pratica n. 303965
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

BENE 2

Foglio 5, particella 747, sub 508, dati derivanti da:

- Variazione del 21/09/2012 Pratica N. RM0945832 Divisione, Creazione B.C.N.C. **EX SUB 502**
- Variazione nel Classamento del 21/09/2013 Pratica N. RM0665270
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

BENE 3

Foglio 5, particella 747, sub 506, dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2006 Pratica N. RM0891057 Divisione-Fusione-Ampliamento-Variazione di Toponomastica, Ultimazione di Fabbricato Urbano.

13

Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(Allegato 5)

Debitori:



I Beni 1-2-3 siti in Viale Europa 2 sono stati costruiti su un terreno pervenuto ai sig.ri esegutati per 1/2 ciascuno, per Atto di Compravendita Notar Mario Trojano del 14/03/1975 repertorio n. 26615 da Potere di **. Sono Proprietari dei beni 1-2-3 per 1/2 ciascuno dell'intera proprietà.**

DIRITTI DI COMPROMIETA'



sono comproprietari per 1/2 della piena proprietà dei beni 1-2-3.

CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

(Allegato 6)

Cognome:

Nome

Cognome:

Nome:



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



STATO DI FAMIGLIA*(Allegato 7)*

Gli Esecutati risiedono all'indirizzo Via GNORA Colomba n. 11, 00027 Roviano (RM).

REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

Gli immobili oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo effettuato in data 16/06/2023 risultavano liberi.

TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

A la quota di 1/2 ciascuno del terreno su cui sorgono gli immobili in oggetto censiti al foglio 5, particella 747 sub 501-508-506 è pervenuta per Atto di Compravendita in Notar Mario Trojano del 14/03/1975 repertorio n. 26615, trascritto il 26/03/1975 ai nn. 6981/5707 da potere di

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI*(Allegato 8)*

ISCRIZIONE NN. 18546/3785 del 25/03/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del 15/03/2010 Numero di repertorio 108509/97 emesso da EQUITALIA GERIT S.P.A. Sede ROM A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A. sede ROMA Codice fiscale 00410080584 (Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO, 271 CAP 00147 ROMA (RM)), contro

Codice fiscale capitale Totale € 133.625,40 Grava su Roviano Foglio 4 Particella 429 Sub. 3 Particella 430, Roviano Foglio 2 Particella 71 Particella 72 Particella 73, Roviano Foglio 5 Particella 420 Particella 421 Particella 422, Roviano Foglio 6 Particella 390 Particella 764, Roviano Foglio IO Particella 19 Sub, 2, Roviano Foglio 2 Particella 43 Particella 64 Particella 65, Roviano Foglio 5 Particella 187, Particella 423, Roviano Foglio 9 Particella 304 Particella 404, Roviano Foglio 2 Particella 269 Particella 270 Particella 271 Particella 85 Particella 86, Roviano Foglio IO Particella 144 Sub. 25 Particella 71.

15

Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini

ISCRIZIONE NN. 39355/4894 del 04/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 13/02/2013 Numero di repertorio 2752/2013 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348 70101 (Richiedente: AVV.MICHELE ROMA PIAZZA CAVOUR N. 17 ROMA), contro

.capitale € 186.129,53 Totale e
250.000,00 Grava su Roviano Foglio 5 Particella 747 Sub. 501 Particella 747 Sub. 508 Particella 747 Sub. 506, Roviano Foglio 4 Particella 429 Sub- 4 Particella 430.

TRASCRIZIONE NN. 22656/16422 del 09/06/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. del 17/03/2015 Numero di repertorio 1422/2015 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede TIVOLI (RM) A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: AVV.MICHELE ROMA PIAZZA CAVOUR N. 17 ROMA), contro

Grava su Roviano Foglio 5 Particella 747 Sub. 501 Particella 747 Sub. 508 Particella 747 Sub. 506, Roviano Foglio 4 Particella 429 Sub. 4 Particella 430.

TRASCRIZIONE NN. 7924/5607 del 19/02/2019 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 07/01/20 i 9 Numero di repertorio 5097/2018 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede TIVOLI (RM) A favore e contro a

Sub. 3 Particella 430.

Foglio 4 Particella 429

TRASCRIZIONE NN. 9259/6199 del 21/02/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/12/2022 Numero di repertorio 5396 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM) A favore di FINO SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966380967 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER FINO I SECURITISATION S.R.L. VIALE BRENTA 18/B MILANO), contro

Foglio 5 Particella 747 Sub. 501
Particella 747 Sub. 508 Particella 747 Sub. 506.

TRASCRIZIONE NN. 13627/8987 del 13/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/12/2022 Numero di repertorio 5396 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Di TIVOLI sede TIVOLI (RM) A favore di FINO I SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966380967 (Richiedente: EUROPA CS

SRL PER FINO I SECURITISATION S.R.L. VIALE BRENTA 18/B MILANO), contro

Foglio 5 Particella 747 Sub. 501. Particella 747 Sub. 508 Particella 747 Sub. 506, Particella 429 Sub. 4 Particella 430.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

I Beni 1-2-3 oggetto di procedura immobiliare si trovano in Viale Europa 2, 00027 – Roviano

(RM).





DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

BENE 1

Unità immobiliare adibita ad autorimessa allo stato rustico, sita in Roviano, Viale Europa, 2, interno B, piano terra.







Bene 2-Unità immobiliare adibita a locale commerciale, sita in Viale Europa 2, interno E, piano terra. L'unità commerciale è costituita da n. 2 ampi locali ed un WC.





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Bene 3-Unità immobiliare posta al piano primo interno 2, di tipo residenziale in fase di costruzione con annessa una terrazza di mq 87,00.







DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato che costituisce il bene oggetto di stima, si articola su tre livelli fuori terra ed un piano sottotetto: un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo sottotetto.

Il piano S1 è adibito ad autorimessa e locale commerciale; il Piano terra e primo e secondo è adibito a residenziale.

Il fabbricato è stato progettato su tre piani, con accessi separati e a diversi livelli, per il negozio, per l'autorimessa e per gli appartamenti.



PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Roviano (RM) non è stato possibile reperire la documentazione che dichiara che il fabbricato rispetta i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

L'intero fabbricato all'interno del quale ci sono i N. 3 beni sottoposti a pignoramento è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato.

- La Struttura portante in elevazione è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.
- Il solaio di copertura è a tetto a due falde con abbaini.
- Prospetti esterni rifiniti con mattoncini di cortina.
- Autorimessa con Basculante
- Le finestre in legno e le persiane e cancelletti sono in ferro
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres porcellanato

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- L'approvvigionamento idrico alla rete comunale;
- Impianto fognario allacciato alla rete comunale.

Bene 1**Autorimessa con il sub 501**

Struttura in calcestruzzo armato posta al piano seminterrato adita ad autorimessa;

Bene 2**Negozi con il sub 508**

Struttura in calcestruzzo armato posta al Piano seminterrato; il locale è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato; le pareti sono rifinite in intonaco e tinteggiatura; il bagno è collegato alla rete fognaria.



Bene 3**Appartamento con il Sub 506**

L'appartamento posto al piano primo ha una struttura in calcestruzzo armato; al momento del sopralluogo risulta in uno stato grezzo: mancano i pavimenti; le pareti non sono intonacate; gli spazi interni non sono frazionati; gli Impianti (corrente, gas e acqua) non sono stati predisposti; mancano gli infissi interni ed esterni.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

Si accede alla autorimessa posta al piano seminterrato da una corte esterna (Sub 2) confinante con Viale Europa; Si accede al negozio posto al piano seminterrato da una piccola corte esterna (Sub 507) confinante con Viale Europa e sub 509; si accede all'appartamento posto al piano primo da una rampa pedonale dipartente dalla strada principale identificata con Viale Europa 2.

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

Non esiste un Condominio. Il fabbricato all'interno del quale ci sono i beni oggetto di pignoramento, non necessita di interventi urgenti di manutenzione; si trova in buone condizioni.

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:



Bene 1

Autorimessa posta al piano terra interno B(seminterrato).			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
NON RESIDENZIALE Piano terra	Mq 298,00	1.00	Mq 298,00
Corte-Bene comune non censibile Sub 2	/	7	/
TOTALE			Mq 298,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 298,00 MQ

Bene 2

Negozio posto al piano terra interno E (piano seminterrato).			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
COMMERCIALE Piano terra	Mq 176,00	1.00	Mq 176,00
Corte-Bene comune non censibile Sub 507	/	/	/
TOTALE			Mq 176,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 176,00 MQ



Bene 3

Appartamento posta al piano primo interno 2.

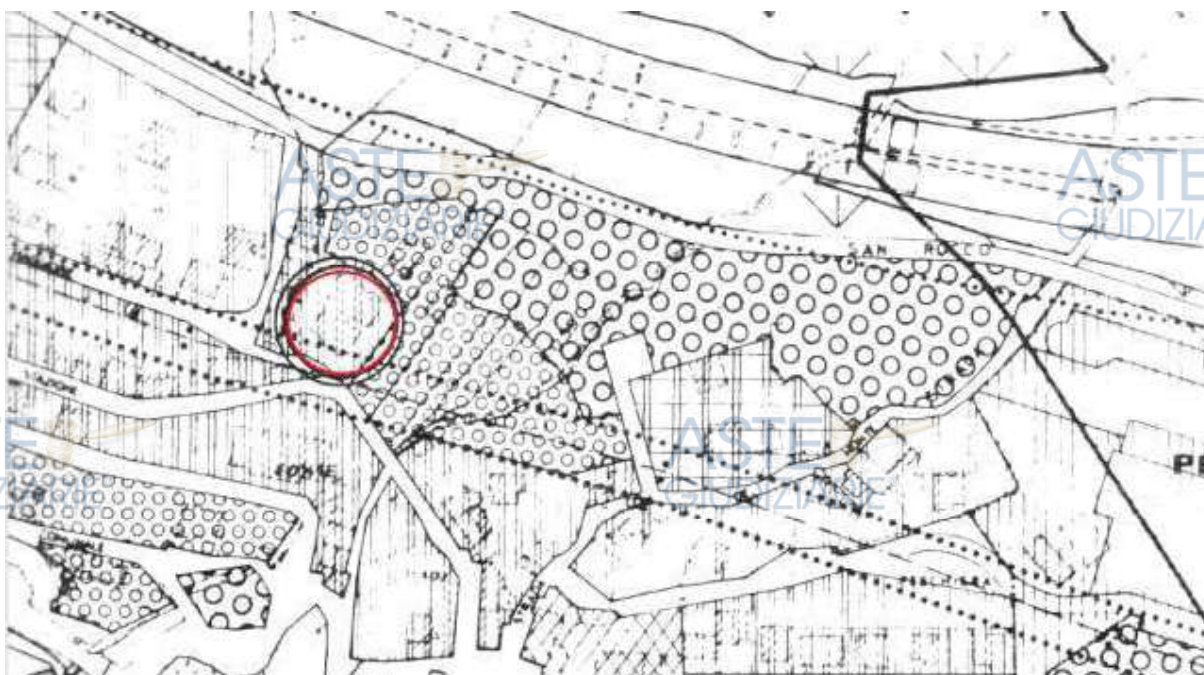
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
RESIDENZIALE Piano Primo	Mq 105,00	1.00	Mq 105,00
Terrazza esterna	Mq 88,00	0,25	Mq 22,00
TOTALE			Mq 127,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 127,00 MQ

DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA B1 di PRG COMUNALE

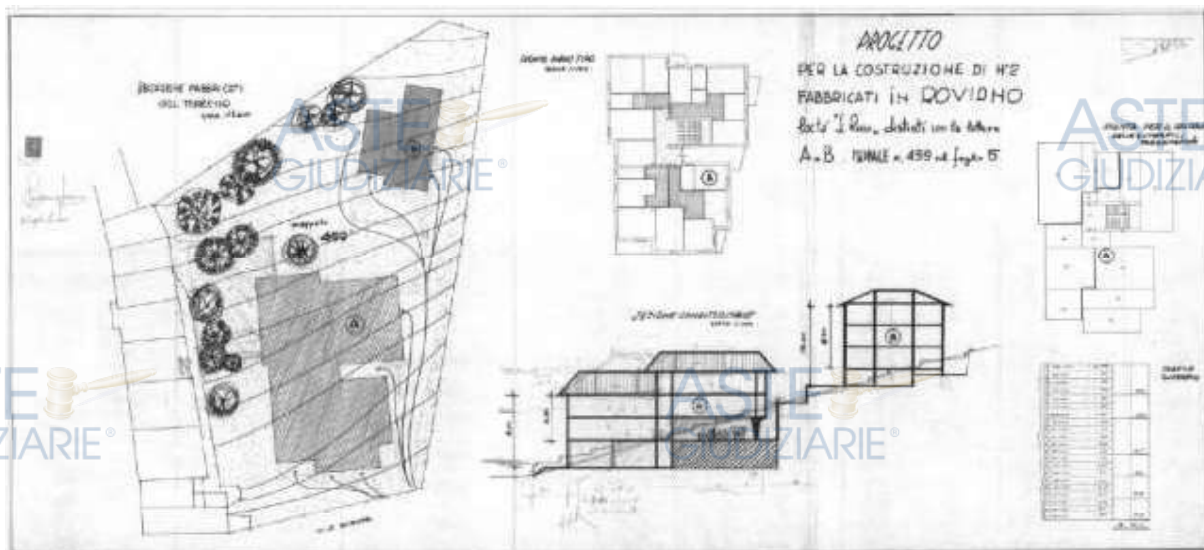


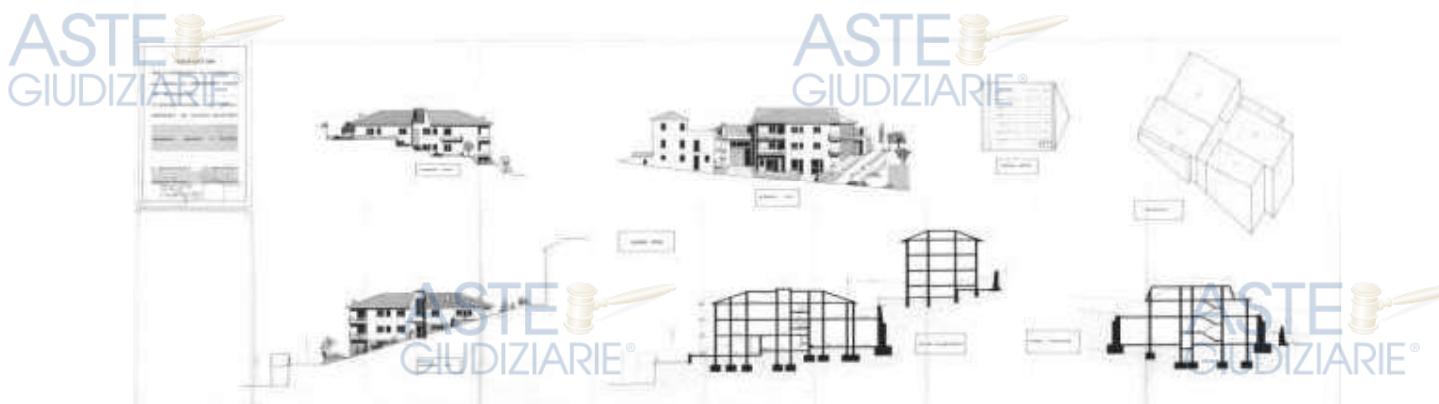


TITOLI ABILITATIVI

(Allegato 9)

- Domanda di Licenza di costruzione del 04/08/1974 per la progettazione di un fabbricato su tre piani fuori terra ed un piano sottotetto.
- Nulla Osta Edilizio Rilasciato il 10/08/1974





- Progetti strutturali genio civile Protocollo N. 21555 del 25/07/1977.



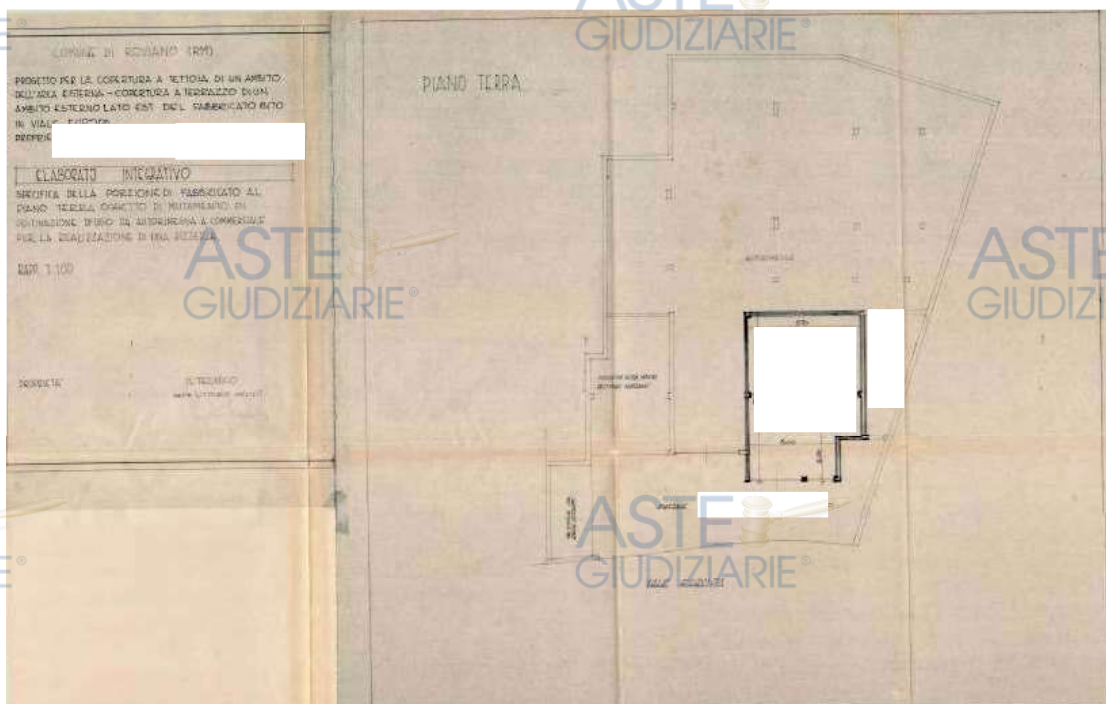
- Integrazione Genio Civile del 21/06/1983
- Certificato di Idoneità Statica del 05/07/1986
- Concessione Edilizia in sanatoria N. 17 del 5/5/1990 rilasciata al sig. per lavori di completamento fabbricato su tre piani destinati ad appartamenti, negozi ed autorimessa. La scala interna arriverà nel piano sottotetto reso abitabile con abbaini. Protocollo n. 1067/1990



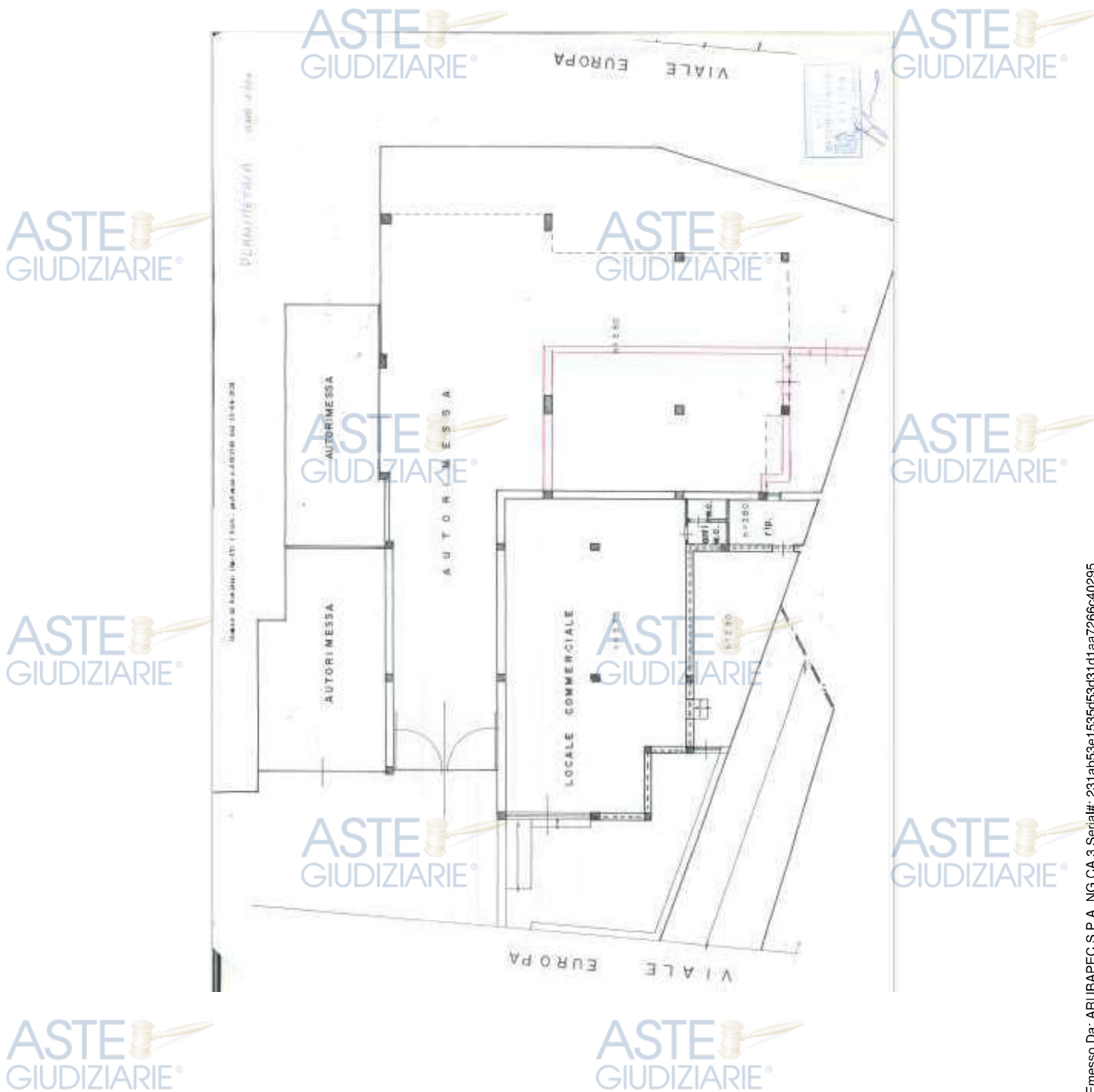
Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295



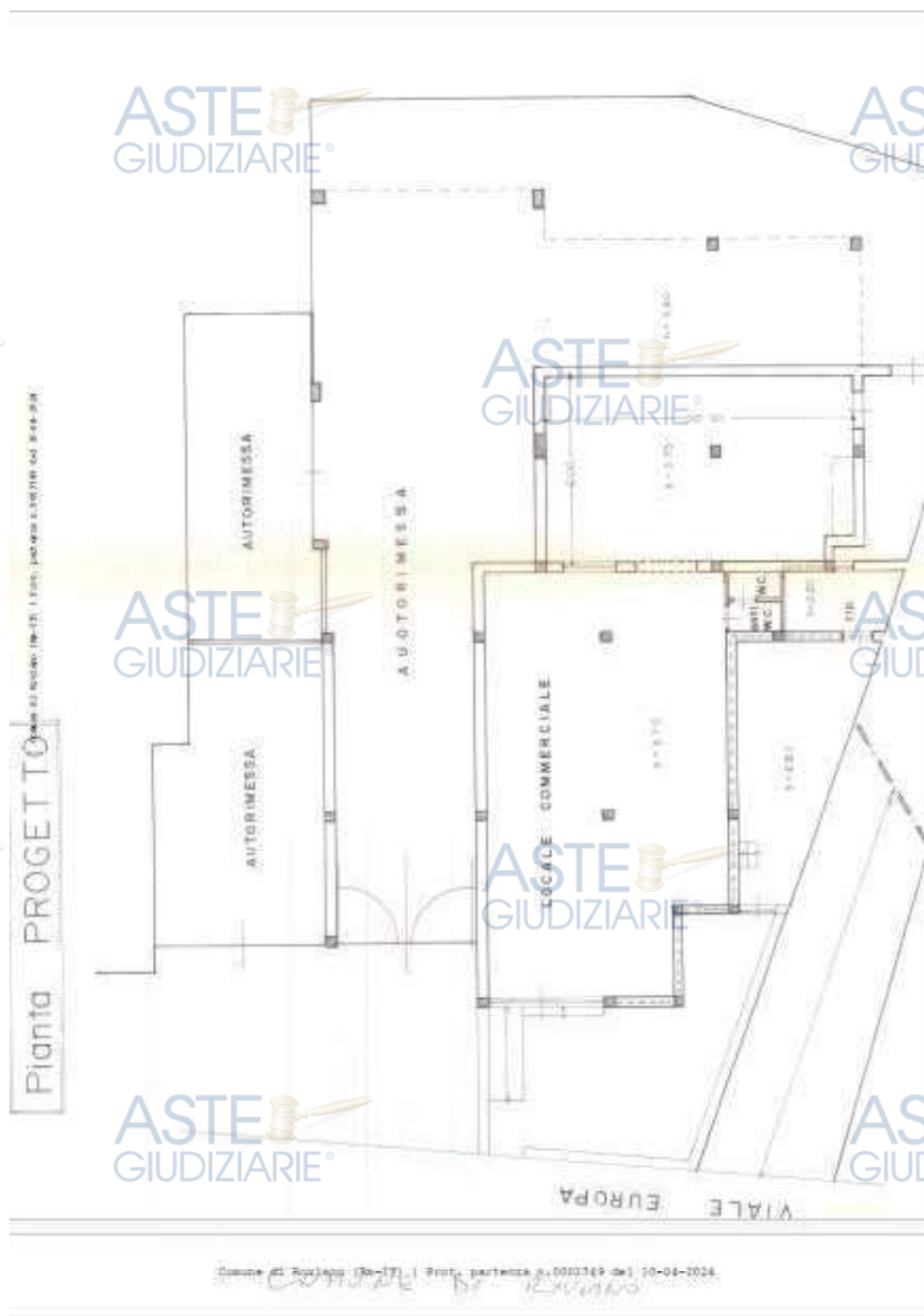
- Nulla osta paesistico N. 316 del 03/02/1998
- Protocollo n. 1470 del 30/05/1994 con Concessione edilizia n. 17 del 05/05/1999 per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa in locale commerciale



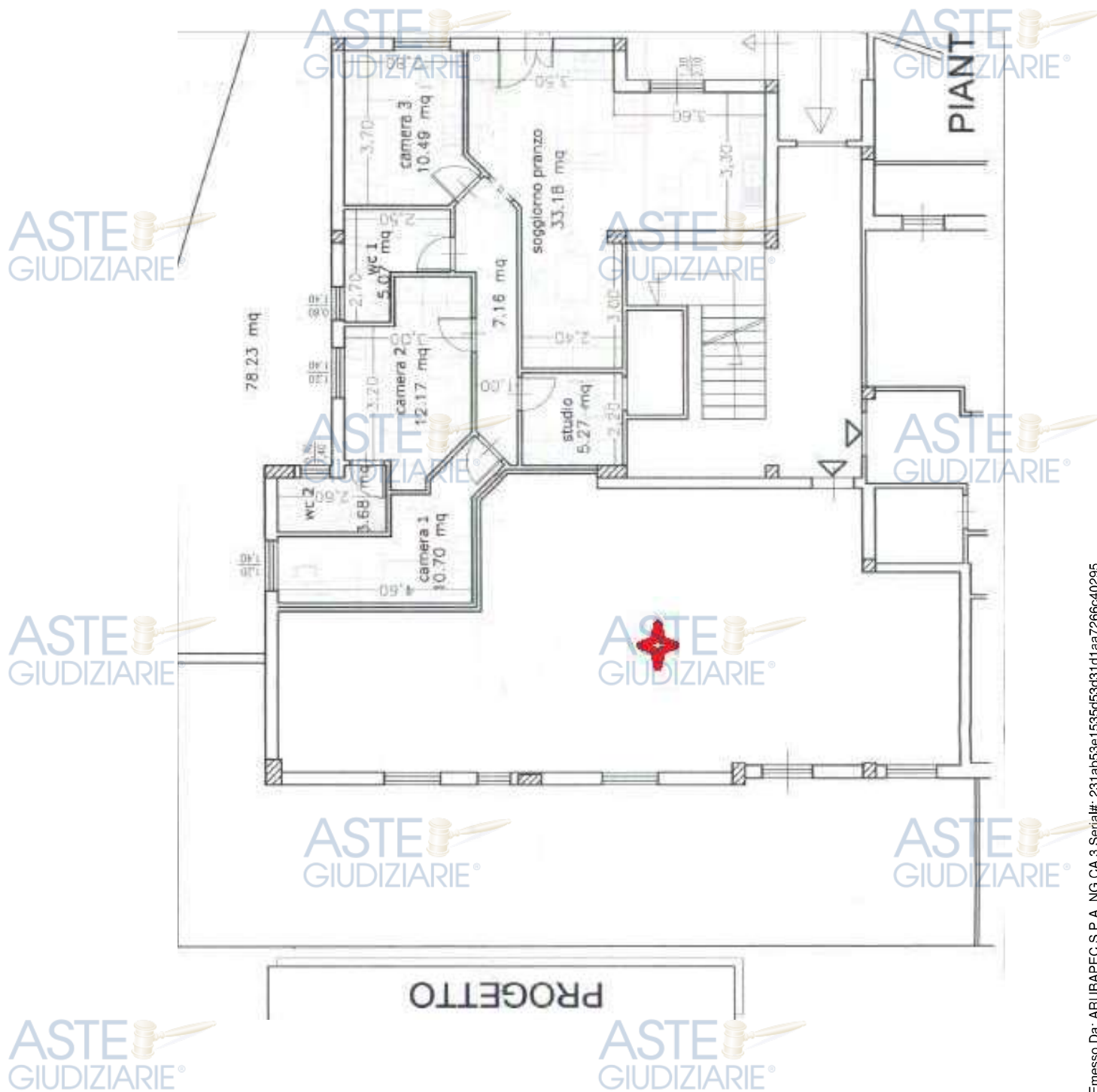
- DIA Tardiva Protocollo N. 2886 del 04/09/2000 ampliamento locale commerciale.



- Concessione N. 3 del 16/12/2000-Ampliamento per attività Commerciale al Piano Terra.



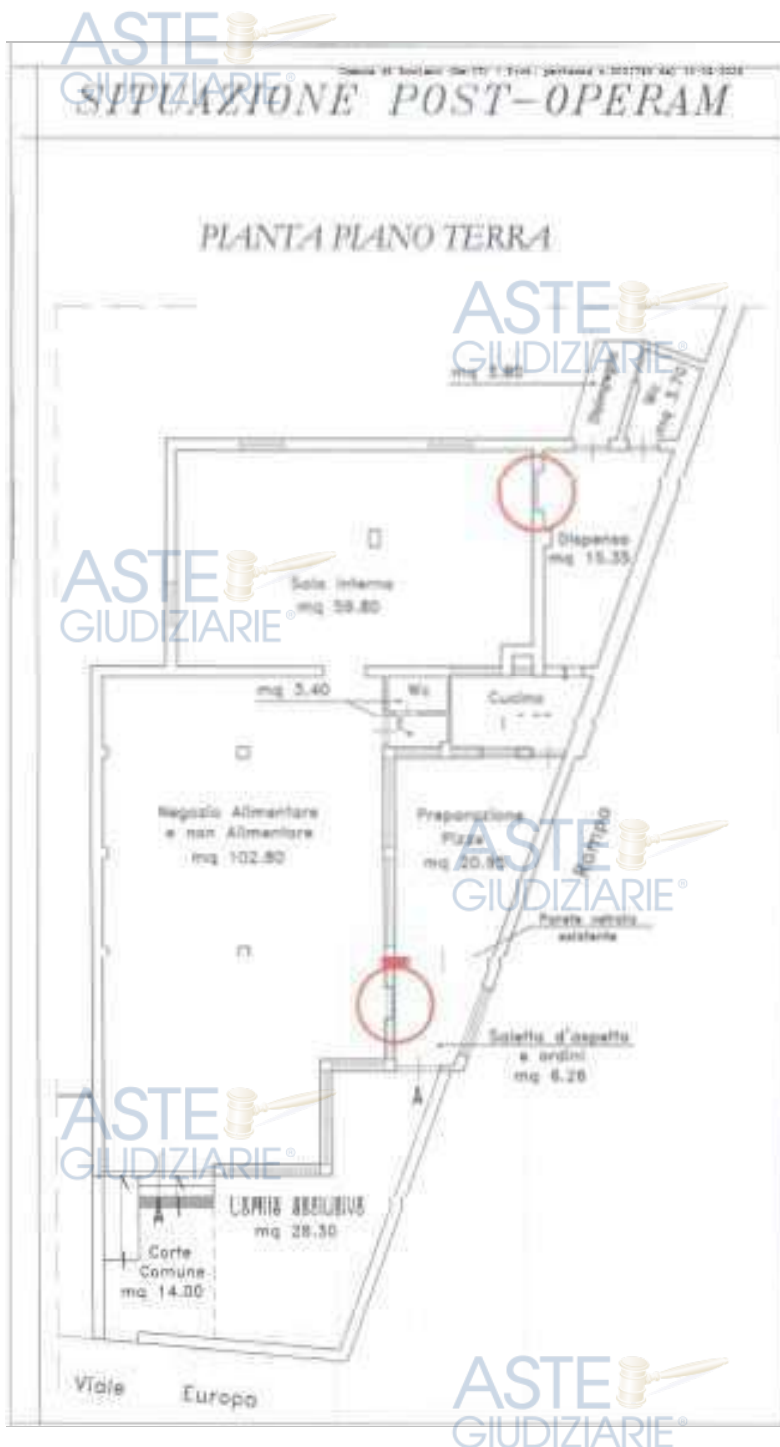
- DIA N. 1031 del 04/04/2006 Progetto per la realizzazione dell'appartamento n.3



Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295



- DIA Protocollo N. 2472 del 21/08/2012. Frazionamento Unità commerciale con chiusura di due porte.



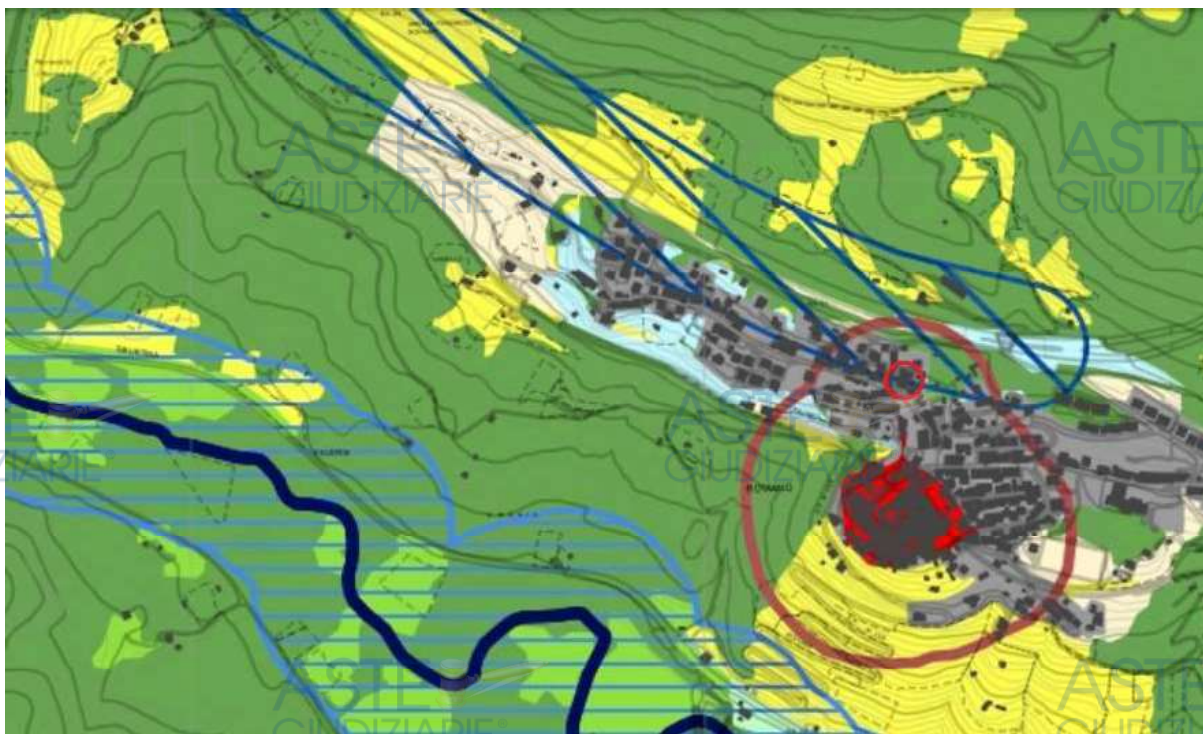
APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA


L'Attestato di prestazione energetica non è presente. Non c'è nessun fascicolo edilizio appartenente agli immobili in oggetto, depositato presso il Comune di Guidonia Montecelio.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVICI.

CIVICI.

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI



	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali



Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità


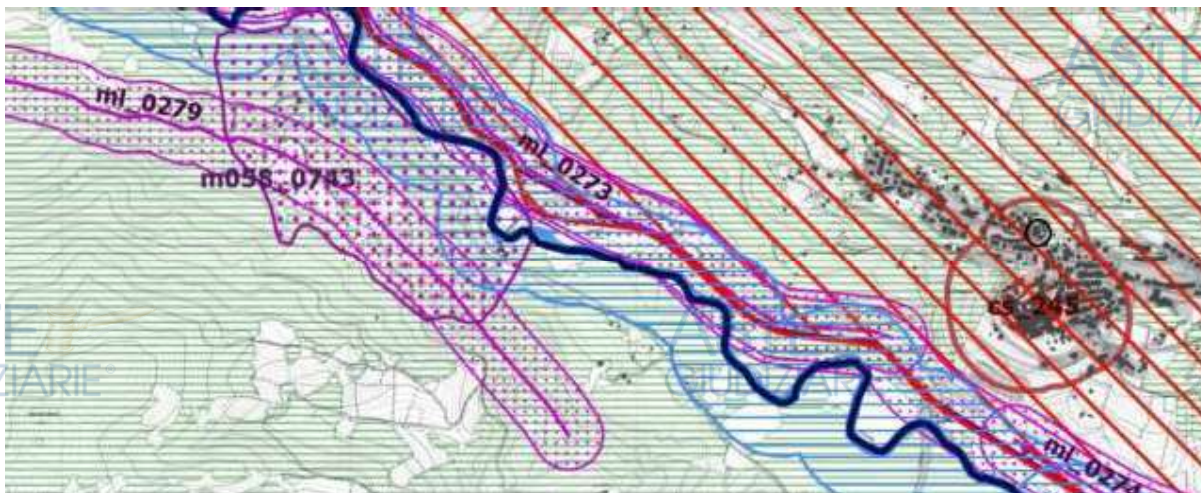
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi



TAVOLA B- Area Urbanizzata con valore estetico tradizionale e panoramico




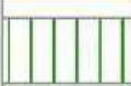


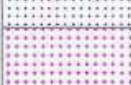
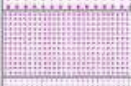






Legenda








Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	



Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di legge		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
		b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
		c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
		f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
		h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
		i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
		m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
		m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42

Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di piano		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
		cs_001	Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
		t..._001	t...i sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

Bene 1- Lo stato dei luoghi dell'Autorimessa posta al piano terra (S1) e censita al foglio 5, particella 747, sub 501 è conforme all'ultimo titolo edilizio C.E n. 3/2000. Risultano modificati alcuni divisori interni che verranno sanati con una CILA in Sanatoria DPR 380/2001.

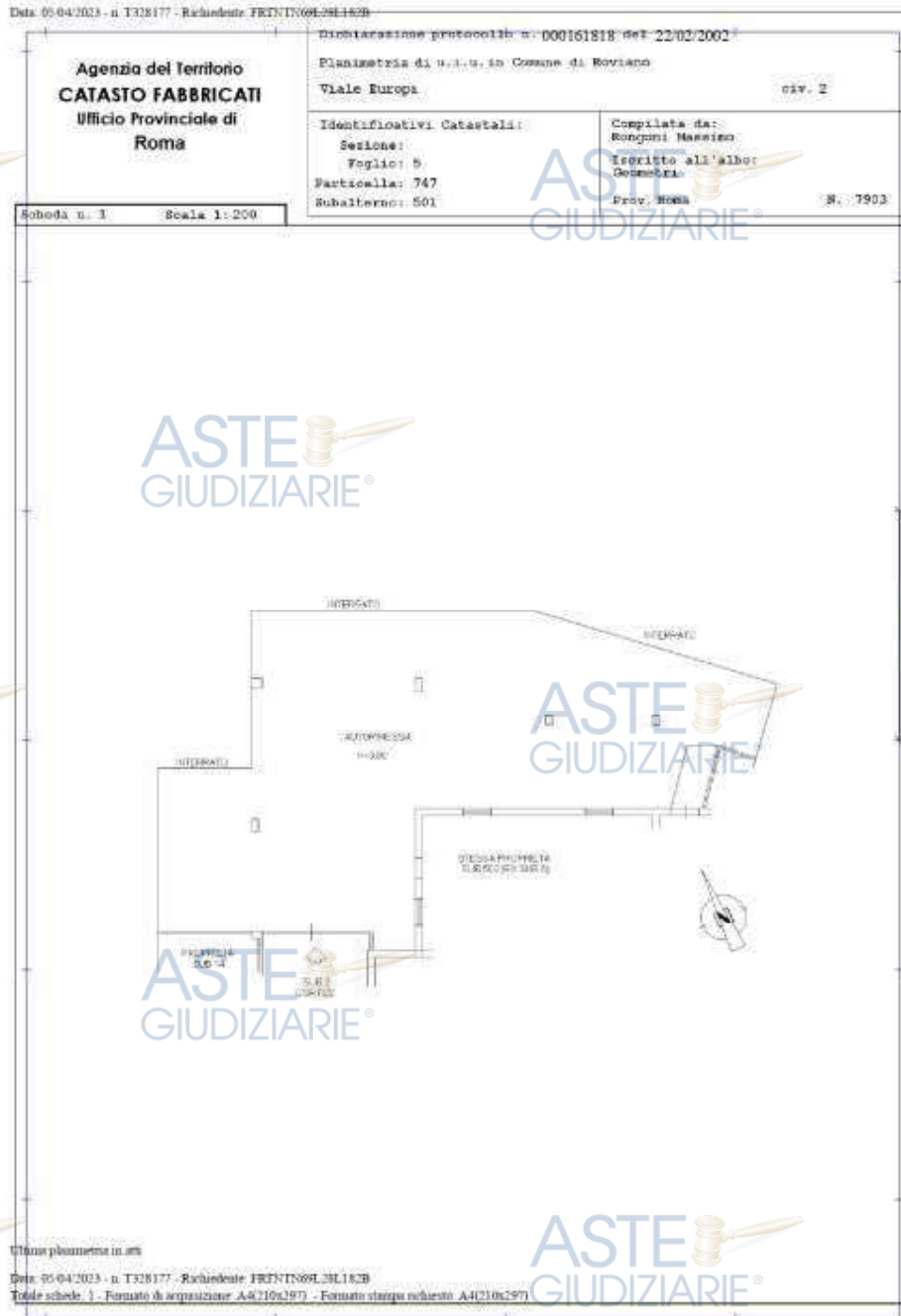
Bene 2- Lo stato dei luoghi del Negozio posto al piano terra e censito al foglio 5, particella 747, sub 508 è conforme alla DIA Protocollo N. 2472 del 21/08/2012.

Bene 3- Lo stato dei luoghi dell'appartamento posto al piano primo interno 2 e censito al foglio 5, particella 747, sub 506 è conforme alla DIA N. 1031 del 04/04/2006. C'è solo una difformità consistente in una una porzione di parete che divide l'immobile oggetto di pignoramento dalle altre unità; tale difformità potrà essere sanata con una CILA in Sanatoria DPR 380/2001.



BENE 1-Autorimessa-Planimetria catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e neppure al titolo autorizzato; qui l'entrata viene traslata ed una porzione della autorimessa viene accatastato come corte comune esterna con il SUB 2.



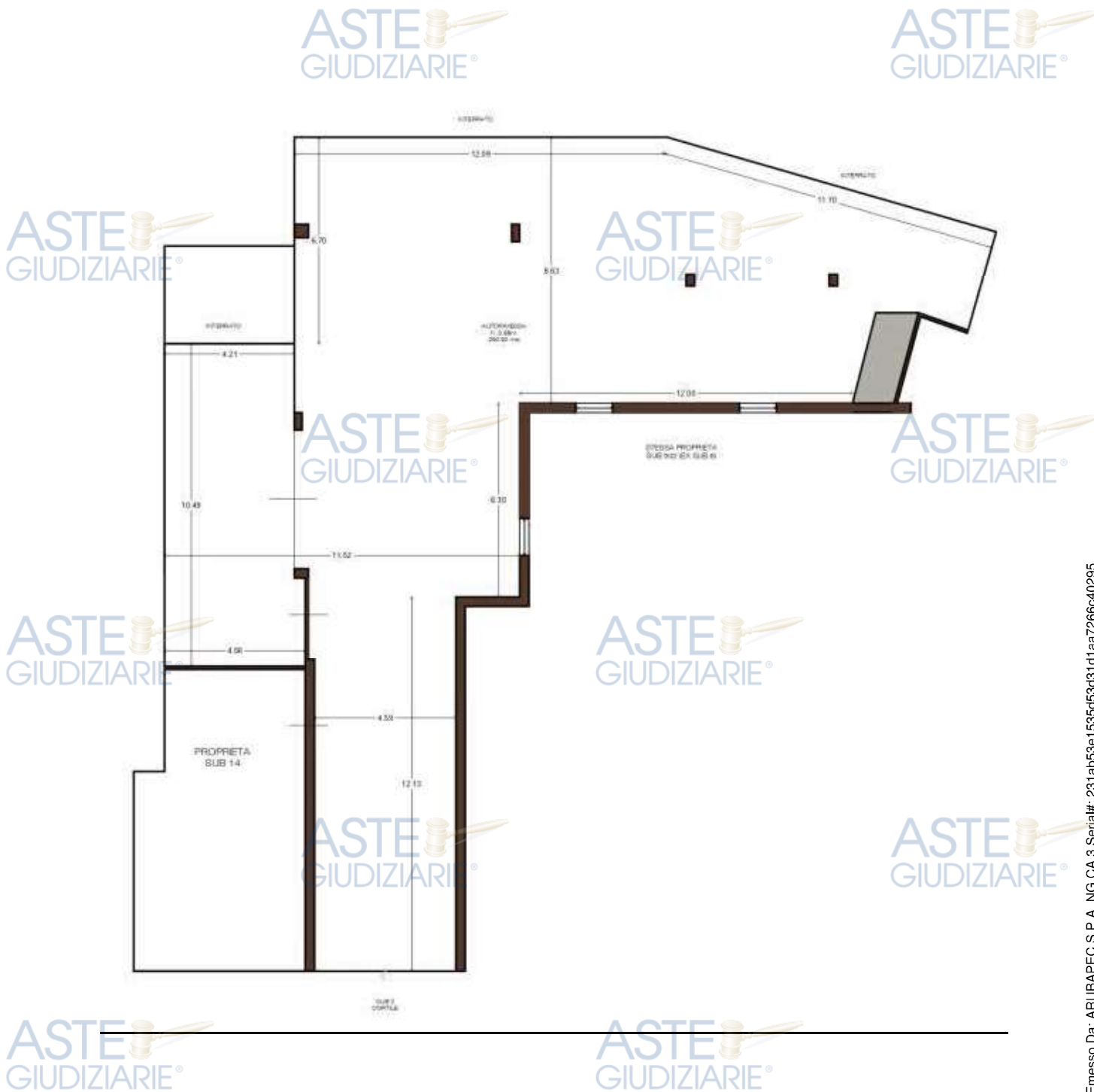
RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI



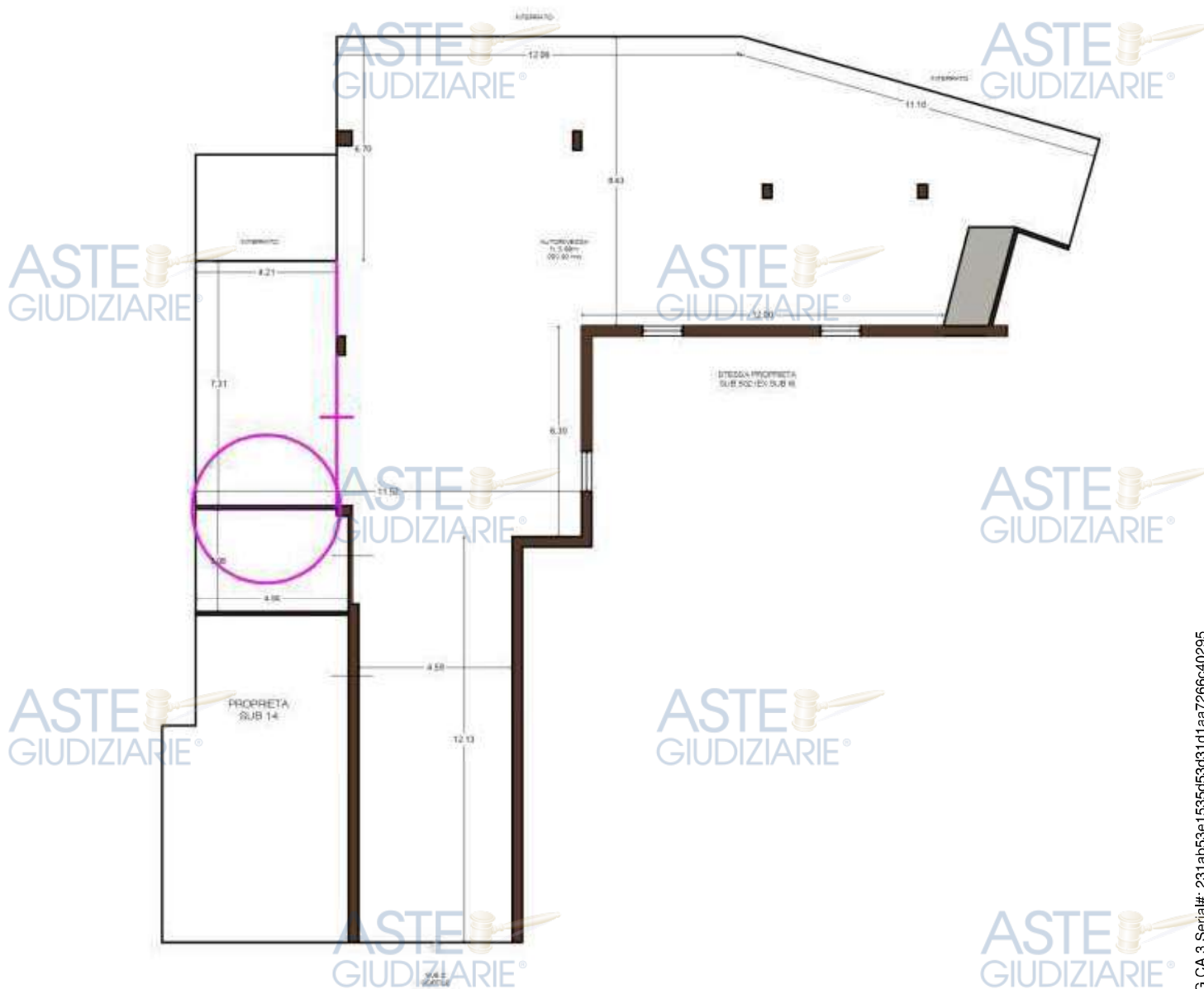
Firmato Da: FRATINI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 231ab53e1535d53d31d1aa7266c40295



Progetto come da C.E. N. 3/2000



CONCLUSIONI CTU



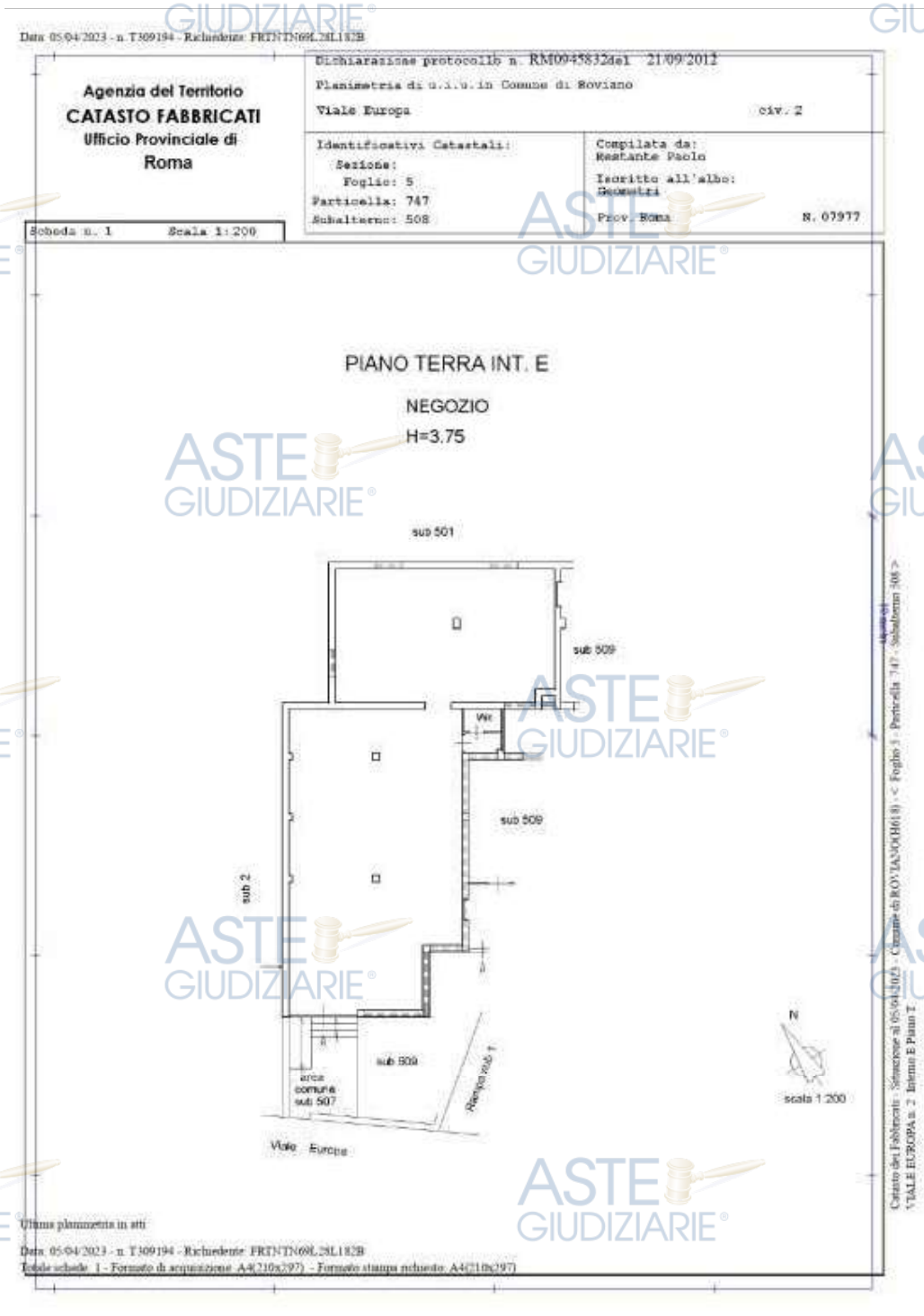
Cerchio viola identifica una parete divisoria da sanare con una CILA IN SANATORIA

La linea viola identifica una parete con basculante che non sono state realizzate; il tutto va sanato con CILA in Sanatoria

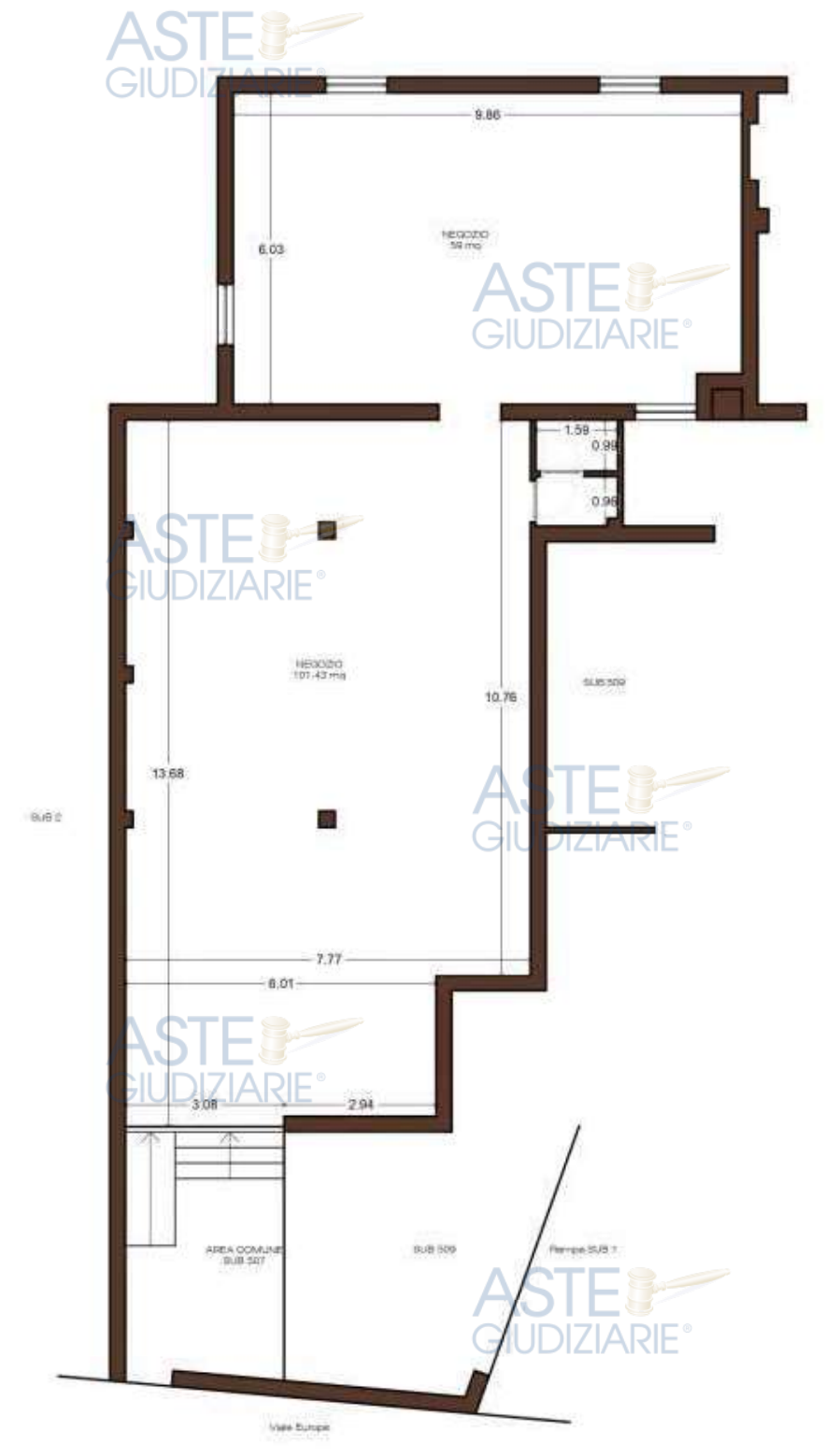


RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

BENE 2-Negozio-Planimetria Catastale



RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI

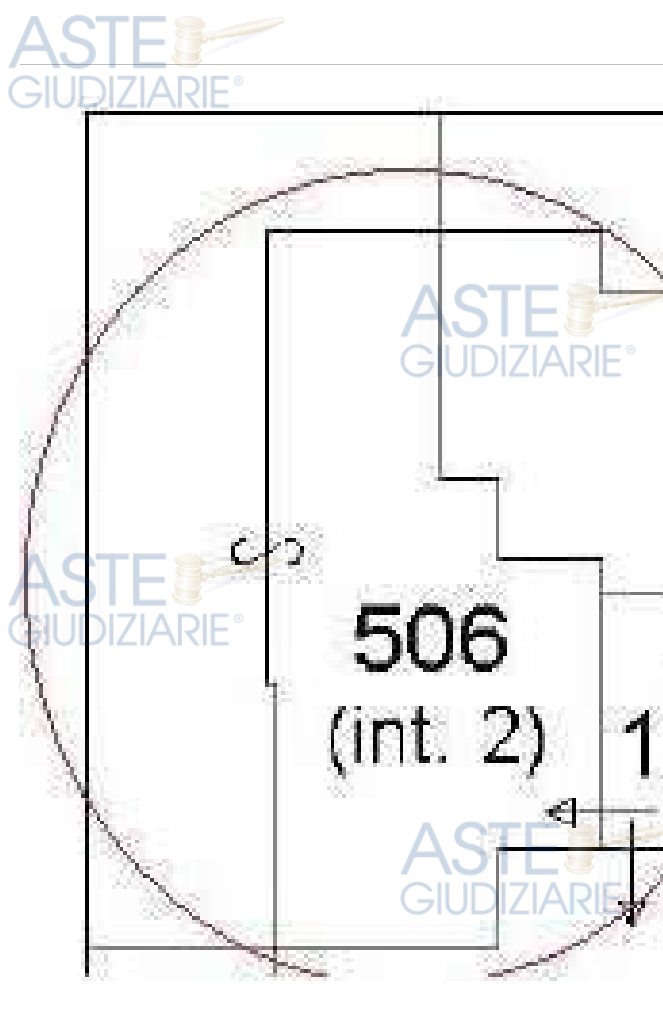


CONCLUSIONI CTU

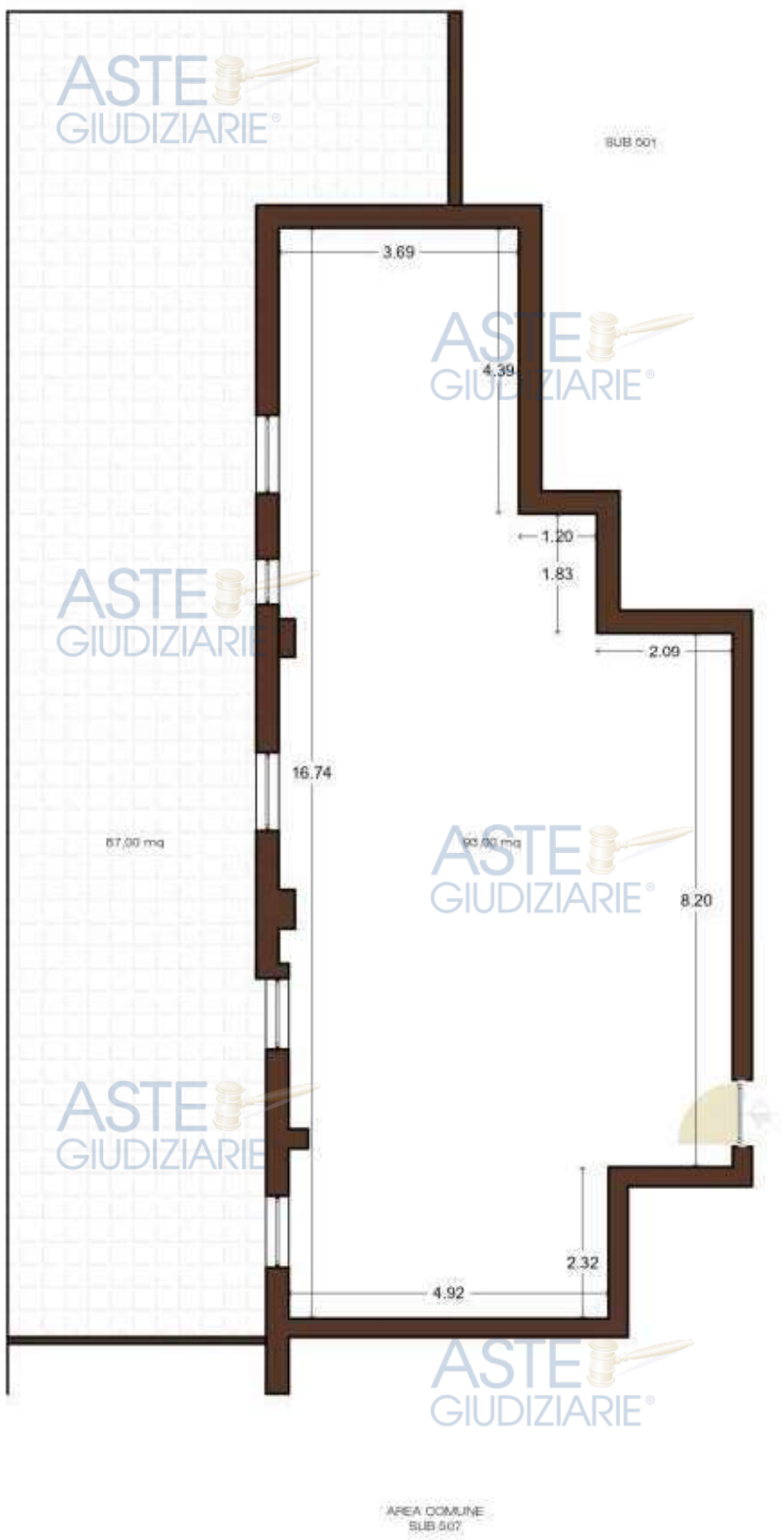
La planimetria del locale commerciale così come risulta dallo stato dei luoghi accertato il giorno del sopralluogo è conforme all'ultimo titolo edilizio **DIA Protocollo N. 2472 del 21/08/2012** rilasciato dal Comune di Roviano.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

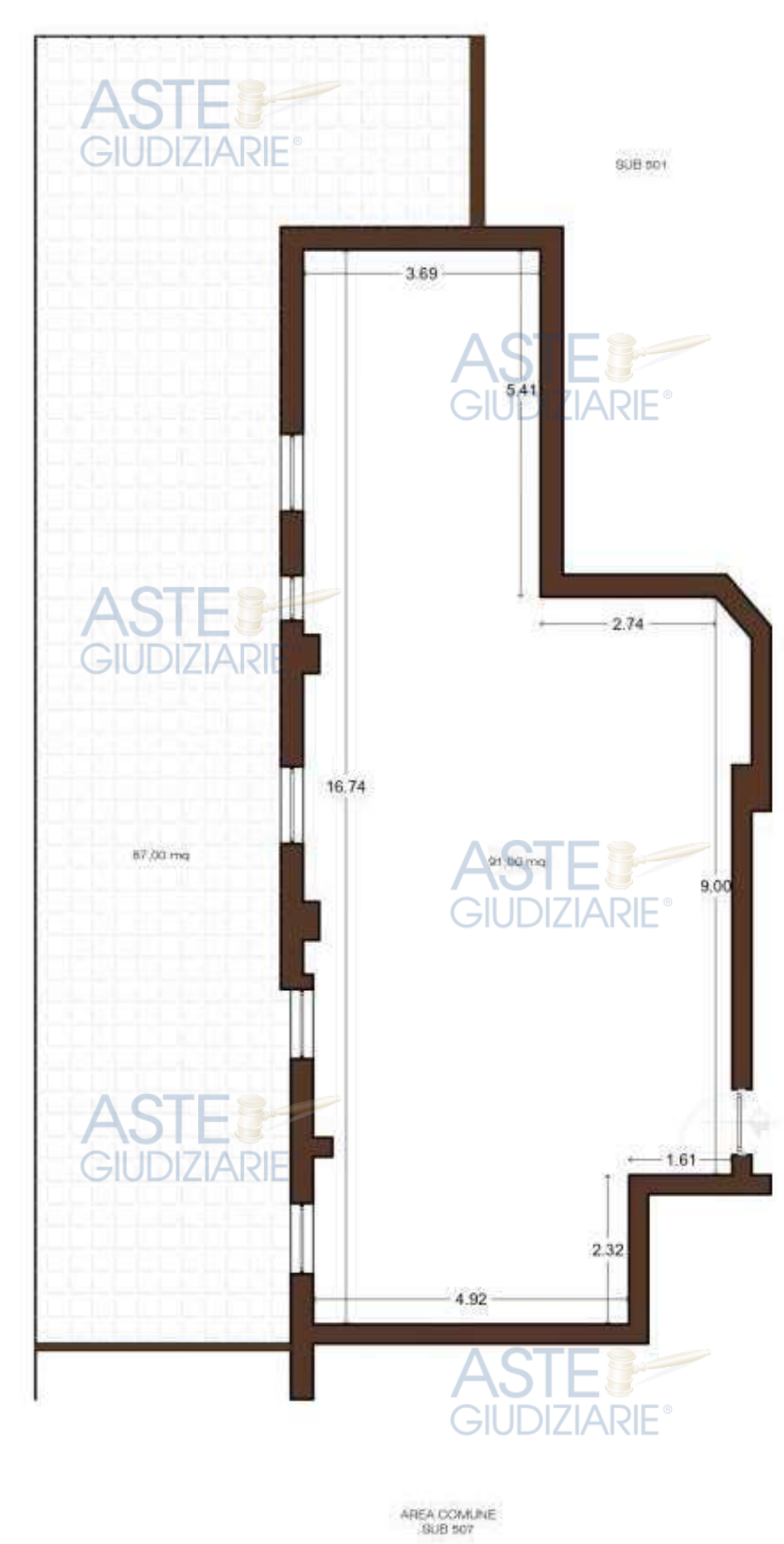
BENE 3-Appartamento-Planimetria Catastale



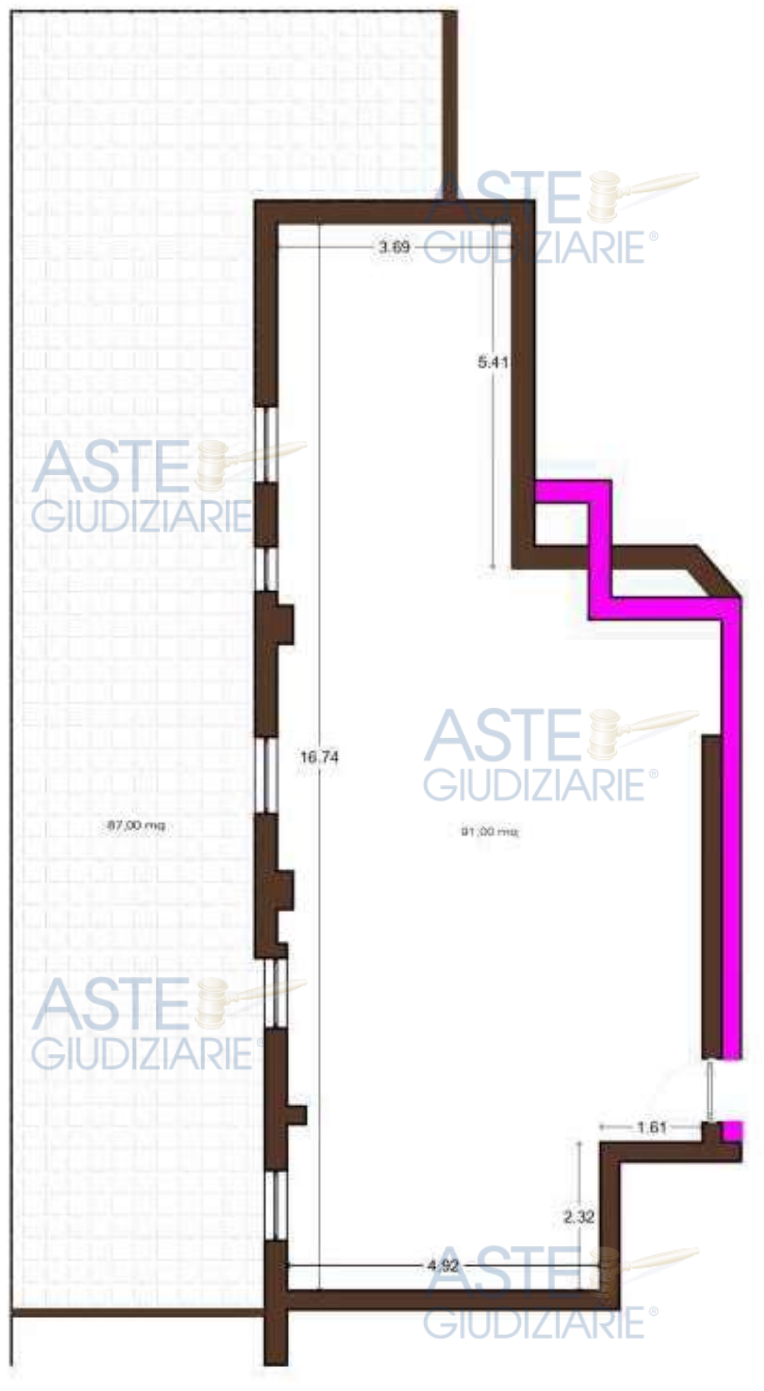
RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI



Progetto come da DIA N. 1031 del 04/04/2006



CONCLUSIONI CTU



Striscia viola= Parete da sanare con CILA in Sanatoria

Striscia Marrone= Parete come da titolo edilizio rilasciato

RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 16.06.2023 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 e carrabile.

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 C.T.U 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 costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente 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 2023 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 2 semestre 2023 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roviano (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il beni seguenti siti in Viale Europa n. 2:



BENE1: immobile ad uso autorimessa censito al catasto fabbricati del Comune di Roviano al foglio 5, particella 747, sub 501.

BENE 2: Immobile ad uso commerciale censito al catasto fabbricati del Comune di Roviano al foglio 5, particella 747, sub 508.

BENE 3: Immobile ad uso residenziale censito al catasto fabbricati del Comune di Roviano al foglio 5, particella 747, sub 506.

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

mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -

OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE



LOTTO 1

BENE 1

Autorimessa posta al piano seminterrato, sita in Viale Europa 2, Comune di Roviano (RM).

AUTORIMESSA censita al foglio 5, particella 747, sub 501.			
Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	300,00	450,00	375,00
Borsino immobiliare della provincia di Roma	293,00	459,00	376,00



Mercato immobiliare Roviano (RM)	/	/	/
Valore Medio			375,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di Roviano – Zona Centrale- stabili di Fascia Media

Età tra 41-60 anni

Stato di manutenzione= mediocre

Qualità= popolare

Parametro riduttivo = 0,55

Valore € 375,00/mq x 0,55 = € 206,00

Superficie Commerciale = **mq 298,00**

S.C. mq 298,00 x € 206,00 = € 61.388,00

VALORE DI MERCATO € 61.388,00

A DETRARRE

- Spese Tecniche CILA in Sanatoria € 1.200,00
- Spese istruttoria € 300,00
- Sanzione Pecuniaria € 1.000,00
- Redigere Planimetria catastale Aggiornata € 450,00

Totale spese Tecniche= € 2.950,00

Spese messa in sicurezza Autorimessa:

- pavimento in Cemento Industriale= 298 mq x € 45,00 = **€ 13.410,00**
- Materiale ignifugo applicato su pilastri, travi e solai in C.A.= mq 315 x 10,00 = **€ 3.150,00.**

• N. 2 Estintori= **€ 100,00**

• Una Basculante = **€ 1.250,00**

Totale= € 13.410,00 + € 3.150,00 + € 100,00 + € 1.250,00= € 17.910,00



Valore al netto delle spese = € 61.388,00- € 2.950,00-17.910,00 = € 40.528,00

VALORE DI MERCATO € 40.528,00

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 40.528,00 x 0.10 = € 4.052,80

€ 40.528,00 – € 4.052,80 = € 36.475,00

VALORE IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA

€ 36.500,00 (per eccesso)

LOTTO 2

BENE 2

NEGOZIO posto al piano seminterrato, sita in Viale Europa 2, Comune di Roviano (RM).

NEGOZIO censito al foglio 5, particella 747, sub 508.			
Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	/	/	/
Borsino immobiliare della provincia di Roma	553,00	830,00	691,00
Mercato immobiliare Roviano (RM)	/	/	/
Valore Medio			691,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di Roviano – Zona Centrale- stabili di Fascia Media

Età tra 41-60 anni

Stato di manutenzione= Mediocre

Qualità= popolare

Parametro riduttivo = 0,70



Valore € 691,00/mq x 0,70 = € 483,00

Superficie Commerciale = mq 176,00

S.C. mq 176,00 x € 483,00 = € 85.000,00

VALORE DI MERCATO € 85.000,00

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 85.000,00 x 0.10 = € 8.500,20

€ 85.000,00 – € 8.500,00 = € 76.500,00

VALORE IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA

€ 76.500,00

LOTTO 3

BENE 3

Appartamento posto al piano primo, sito in Viale Europa 2, Comune di Roviano (RM).

APPARTAMENTO censito al foglio 5, particella 747, sub 506.			
Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	650,00	950,00	800,00
Borsino immobiliare della provincia di Roma	621,00	936,00	779,00
Mercato immobiliare Roviano (RM)	/	/	701,00
Valore Medio	800,00 + 779,00 + 701,00 = 2.280,00 : 3 =		760,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di Roviano – Zona Centrale- stabili di Fascia Media

Età tra 41-60 anni

Stato di manutenzione= Grezzo-F/3

Qualità= popolare

57



Parametro riduttivo = /

Superficie Commerciale = **mq 127,00**

S.C. mq 127,00 x € 760,00 = € 96.520,00

A DETRARRE

- Spese Tecniche CILA in Sanatoria € 1.500,00
- Spese istruttoria € 300,00
- Sanzione Pecuniaria € 1.000,00
- CILA per nuova distribuzione interna dello spazio € 1.000,00
- Redigere Planimetria catastale Aggiornata € 450,00
- APE € 250,00
- Agibilità € 750,00

Totale spese= € 5.250,00

Allo stato attuale il mercato dell'edilizia privata ci dice che per terminare i lavori di un appartamento allo stato grezzo ci vogliono dai 400,00 €/mq ai 800,00 €/mq. Non essendo presente un'idea di distribuzione interna degli spazi non è possibile redigere un computo metrico dettagliato dei costi.

L'appartamento ha una superficie di mq 92,00 escluse le aree esterne

Costo lavori mq 92,00 x 500,00 € = **€ 46.000,00 (Impianti; Tramezzi; Massetti; Pavimenti;**

Intonaci; Controtelai di porte e finestre; Porte e Finestre; Tinteggiatura).

Valore al Netto dei Costi = € 96.520,00 - € 5.250,00 - € 46.000,00 = **€ 45.270,00**

VALORE DI MERCATO € 45.270,00

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 45.270,00 x 0.10 = € 4.527,00

€ 45.270,00 - € 4.527,00 = € 40.743,00

VALORE IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA

€ 40.700,00 (per difetto)



LOTTO 1

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
<u>1</u>	<u>1</u>	Autorimessa C/6	Viale Europa 2, Roviano (RM)	5	747	501	Mq 298,00	
TOTALE								€ 36.500,00

LOTTO 2

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
<u>2</u>	<u>2</u>	NEGOZIO C/1	Viale Europa 2, Roviano (RM)	5	747	508	Mq 176,00	
TOTALE								€ 76.500,00



LOTTO 3

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
<u>3</u>	<u>3</u>	Appartamento F/3	Viale Europa 2, Roviano (RM)	5	747	506	Mq 127,00	
TOTALE								€ 40.700,00

QUADRO SINOTTICO

QUADRO SINOTTICO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 397/2022
DEBITORE:
CREDITORE: FINO1 SECURITISATION S.R.L.
UBICAZIONE: VIALE EUROPA N. 2, ROVIANO (RM)
IMMOBILI PIGNORATI: AUTORIMESSA, NEGOZIO E APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.
LOTTO 1- FOGLIO 5, PARTICELLA 747, SUB 501
LOTTO 2- FOGLIO 5, PARTICELLA 747, SUB 508
LOTTO 3- FOGLIO 5, PARTICELLA 747, SUB 506
REGOLARITA' URBANISTICA:
BENE 1= <u>C.E. N. 3/2000-Difformità da sanare con CILA in Sanatoria</u>

60



<u>BENE 2= DIA Protocollo N. 2472 del 21/08/2012</u>	
BENE 3= <u>DIA N. 1031 del 04/04/2006</u>	
DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE: PRESENTI	
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA': C.I.L.A. IN SANATORIA.	
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI:	
BENE 1: MEDIOCRE STATO DI MANUTENZIONE	
BENE 2= NORMALE STATO DI MANUTENZIONE	
Bene 3= STATO DI MANUTENZIONE NON VALUTABILE (in corso di costruzione)	
STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI: Occupati dai figli dell'Esecutato:	
COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI: COMMERCIALIZZABILI	
LOTTO 1 - VALORE TOTALE	<u>€ 36.500,00</u>
LOTTO 2-VALORE TOTALE	<u>€ 76.500,00</u>
LOTTO 3-VALORE TOTALE	<u>€ 40.700,00</u>



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 di residenza
- Allegato 7- Certificato stato di famiglia
- Allegato 8- Trascrizioni pregiudizievoli
- Allegato 9- Titoli abilitativi

Tivoli 31.05.2024

In Fede il CTU

Firmato digitalmente da

antonio fratini

CN = fratini antonio
SerialNumber =
TINIT-FRTNTN69L28L182B
e-mail =
antonio.fratini1969@libero.it
C = IT

