

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Caterina Liberati

N.R.G.E.: n° 85/2022

C.T.U. geom. Tognazzi Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO

Il sottoscritto geom. Stefano Tognazzi, iscritto nell'Albo costituito presso il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma con il n° 9078, con studio in Tivoli (RM) Piazza delle Erbe n. 8, a seguito del conferimento di incarico del 07/02/2023 venivo nominato come C.T.U. per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare N.R.G.E. n. 85/2022 promossa dal Sig.

PREMESSA

I beni pignorati sono costituiti dai seguenti immobili:

- Abitazione e pertinenze (locali cantina) in Subiaco (RM) Via Palestro civ. 90, 92,94 identificati presso il Catasto Fabbricati nel Fg.30 part. 278 sub 1;
- Porzione di fabbricato Rurale in Subiaco (RM) Via Palestro identificato presso il Catasto Terreni nel Fg. 30 part. 279 sub 4;
- Fabbricato in Subiaco (RM) località *Cerasolo* civ. sc identificato presso il Catasto Fabbricati nel Fg. 31 part. 1206 sub 1 il Piano terra e nel Fg. 31 part. 1206 sub 2 il Piano Primo;
- Terreno in Subiaco (RM) località *Cerasolo* delle dimensioni di mq 6.795,00 censito presso il Catasto Terreni ne fg. 31 part. 1205;
- Terreno in Subiaco (RM) località *Cerasolo* delle dimensioni di mq 2.860,00 censito presso il Catasto Terreni nel fg. 31 part. 70;
- Locale Magazzino/Cantina in Subiaco (RM) Piazza Roma civ. 9 distinto presso il Catasto Fabbricati nel fg. 30 part. 717 sub 4;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa.
Nello specifico, all'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 23/03/2022 al n. 116, registro generale n. 15273, registro particolare n. 10929;
(vedi Allegato "Nota di Trascrizione")

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano di proprietà:

Il Sig. _____ risulta
titolare della quota di **1000/1000 del diritto di nuda proprietà** dei cespiti immobiliari:
(vedi Allegato.1 "Ispezioni Ipotecaria")

- Abitazione e cantine nel Comune di Subiaco in Via Palestro, 90/92/94 identificate nel fg. 30 part. 278 sub 1 piano T, P1 e P2 categ. A/5 (Casa ultrapolare).
- Porzione di Fabbricato Rurale nel Comune di Subiaco in Via Palestro identificato nel fg. 30 part. 279 sub 4 in catasto terreni Qualità Classe PORZ RUR FP (Porzione di fabbricato rurale promiscuo).
- Terreno nel Comune di Subiaco (RM) località *Cerasolo* censito nel fg. 31 part. 1205 in catasto terreni Qualità SEMI ARBOR Calsse 3 superficie mq 5.195,00, Qualità ULIVETO Calsse 2 superficie mq 1.600,00;
- Terreno nel Comune di Subiaco (RM) località *Cerasolo* censito nel fg. 31 part. 70 in catasto terreni Qualità SEMI ARBOR Calsse 3 superficie mq 2.498,00, Qualità ULIVETO Calsse 3 superficie mq 362,00;
- Abitazione nel Comune di Subiaco (RM) località *Cerasolo* censito nel fg. 31 part. 1206 sub 1 P.T. categ. F/3 (Fabbricato in corso di costruzione).
- Abitazione nel Comune di Subiaco (RM) località *Cerasolo* censito nel fg. 31 part. 1206 sub 2 P.1. categ. F/3 (Fabbricato in corso di costruzione).

Il Sig. _____, risulta
titolare della quota di **1000/1000 del diritto di proprietà** del cespite immobiliare:
(vedi Allegato.2 "Ispezioni Ipotecaria")

- Locale Magazzino/Cantina in Subiaco (RM) Piazza Roma civ. 9 distinto presso il Catasto Fabbricati nel fg. 30 part. 717 sub 4 P. S1 categ. C/2 (magazzino/locale deposito);



IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è composto da più proprietà collocate in diverse zone del paese del Comune di Subiaco (Rm).

- 1) **L'abitazione in Via Palestro, civici n. 90/92/94** identificata nel **fg. 30 part. 278 sub 1**, risulta un fabbricato su due livelli (P.1 e P.2) con destinazione residenziale. Con l'ingresso nel civico n. 94 di Via Palestro, è parte di una struttura in pieno centro storico. L'appartamento mostra due vani pertinenziali ad uso magazzino posti al P.T. con l'ingresso nei civici n. 92 e n. 90 censiti nello stesso identificativo dell'abitazione.

La costruzione, risulta inserita presso il catasto come Casa ultrapopolare (A/5) facente parte del tessuto storico del Paese, mantiene inalterato lo stile ed i materiali costruttivi dell'epoca. *(vedi Archivio Fotografico n.1).*

- 2) **Porzione di Fabbricato Rurale in Via Palestro** identificato nel **fg. 30 part. 279 sub 4**.

Il presente immobile facente parte del pignoramento, viene riportato nella nota di trascrizione depositata, erroneamente nell'elenco del Catasto Fabbricati.

La tipologia di **PORZ RUR FP** (Porzione di fabbricato rurale promiscuo) identifica una porzione di un ex fabbricato rurale trascritta nel catasto terreni.

Tale iscrizione, al catasto terreni, non riporta una planimetria legato all'identificativo catastale riportato nella visura.

Alla data del sopralluogo eseguito, non è stato possibile rilevare un oggettivo cespite immobiliare identificato in quei dati.

Il debitore esecutato, presente il giorno del sopralluogo, non riconosce la proprietà di un secondo immobile in Via Palestro oltre al cespite sopra citato.

Presumibilmente la presente "porzione di fabbricato" all'epoca del censimento dell'appartamento in Via Palestro è stata inclusa in un unico cespite immobiliare, come viene evidenziato nell'estratto di mappa allegato *(vedi Documentazione Catastale n. 1)* che riporta il mappale n. 278 ed il mappale n. 279 uniti.

L'appartamento sopra descritto individuato nel **fg. 30 part. 278 sub 1** occupa fisicamente le **due particelle**.

Tutto ciò premesso in seguito verrà esclusa la stima del presente cespite immobiliare identificato nel **fg. 30 part. 279 sub 4 in Via Palestro sc**.

- 3) **Fabbricato di tipo rurale** è posto su una zona agricola del paese *(vedi cfr Certificato di destinazione urbanistica)* precisamente in *loc. Cerasolo*.

La proprietà identificata nel catasto urbano nel fg. 31 part. 1206 sub 1 il P.T. e con il sub 2 il P.1° è composta da un corpo di fabbrica indipendente suddiviso su due piani coperti da lastrico solare.

Lo stabile risulta collocato all'interno di un appezzamento di terreno identificato nel fg. 31 part. 1205 (facente parte del pignoramento) delle dimensioni catastali di complessivi mq 6.795,00, con accesso mediante una strada carrabile interna con ingresso su una strada interpoderale.

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è composto anche da un terreno identificato nel fg. 31 part. 70, delle dimensioni catastali di mq 2.860,00 adiacente alla particella n. 1206. *(vedi Documentazione Catastale n. 2)*

I fondi risultano confinare a Nord con il mappale n. 1127, a Sud con Strada Comunale Contrada Cerasolo, ad Est con un fosso di scolo ed a Ovest con strada interpoderale che occupa una porzione della particella n. 1205 oggetto di esecuzione. *(vedi Archivio Fotografico n.2)*



4) Magazzino in Piazza Roma con ingresso nel civico 9, catastalmente identificato nel fg. 30 part. 717 sub 4.

Il cespite immobiliare è posto al piano S1 di una palazzina indipendente ben rifinita, di tre piani fuori terra ad uso abitativo coperta da tetto a più falde.

Il locale deposito, mostra una entrata indipendente su una corte condominiale (*vedi Documentazione Catastale n. 3*) dove trova accesso tramite una lunga scalinata privata ad uso comune della palazzina con ingresso principale tramite un cancelletto metallico su Piazza Roma Civico, 9. (*vedi Archivio Fotografico n.3*)

1) ABITAZIONE IN VIA PALESTRO CIV. 90/92/94.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

L'accesso al compendio immobiliare pignorato è stato effettuato in data 13/04/2023 (*vedi verbale sopralluogo allegato*) unitamente al custode giudiziario.

L'abitazione in Via Palestro, civ. 90 identificata nel **fg. 30 part. 278 sub 1**, posta nel centro storico del paese, mostra due piani fuori terra ad uso residenziale (P.1 e P.2) ed al piano terra (P.T), due distinti locali pertinenziali esclusivi.

Durante il sopralluogo, dove venivano effettuate misurazioni e veniva raccolta documentazione fotografica, si è constatato che l'interno del bene è composto da un ampio vano al piano primo, all'ingresso utilizzato come soggiorno, dove è stato ricavato un locale servizi posto in un angolo della sala.

L'ampio locale risulta illuminato naturalmente tramite una finestra sulla parete a ridosso con la via (Via Plestro).

L'interno, risulta confinare con il vano cucina, tramite una porta su muratura portante, tramite una scala posta all'interno del soggiorno, l'abitazione offre l'ingresso alle camere da letto poste al piano superiore (piano secondo).

La zona notte, risulta divisa da due camere da letto con locale servizi, raggiungibili mediante un disimpegno dalla scala d'accesso, le stanze risultano illuminate naturalmente.

Il bagno è coperto da una intercapedine/sottotetto accessibile tramite una scala in legno posizionata lungo il corridoio.

La struttura con muratura portante in conci di pietra locale, tipica del centro storico, mantiene un sufficiente stato manutentivo sulle facciate e all'interno. L'ambiente, fornito da infissi con telaio in legno a vetro singolo, risulta servito da un riscaldamento autonomo, con la caldaia situata nel locale di pertinenza sottostante, posto al piano terra di Via Palestro, civ. 94 composto da un piccolo ambiente utilizzato come locale tecnico dell'abitazione.

Come visibile nelle planimetrie catastali allegate, l'abitazione gode di un secondo locale magazzino di pertinenza, con l'ingresso al civ. 92 di Via Palestro. Il locale composto da un unico ambiente, mantiene gli aspetti di una antica cantina, servita da un lavabo ricavato all'interno.

Lo stabile risulta confinare da un lato su Via Palestro, mentre gli altri tre lati, rimane in aderenza con altre unità immobiliari residenziali analoghe.

L'ingresso dell'appartamento, avviene tramite una scala interna dove si riscontrano salti di quota, assoggettabili a barriere architettoniche, capaci di ostacolare un regolare accesso con impedimenti. Anche all'interno nel collegamento tra i due piani avviene tramite una scala in muratura rivestita in doghettato di legno.



Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, risultano le seguenti consistenze (*vedi Elaborato Grafico n. 1*):

- Soggiorno: mq. 26.80
- Cucina: mq. 5.35
- W.C. : mq. 1.80
- Letto: mq. 14.60
- Bagno: mq. 7.35
- Letto: mq. 16.54
- Dis : mq. 8.50



La superficie calpestabile (S.U.) è pertanto pari a **mq 79.15** con una S.N.R pari a **mq 33.00** (servizi), mentre la superficie lorda, considerato il criterio di misurazione contenuto nel D.P.R. 138/98 è di circa **mq.130.00**.

CERTEFICAZIONI ENERGETICHE

Si evidenzia che, il giorno del sopralluogo, veniva eseguita copia del libretto e del relativo certificato di revisione dell'impianto di riscaldamento. (*vedi Libretto Impianto termico*) è stato redatto il certificato APE dell'unità residenziale (*vedi Certificato APE*).

Non esiste la certificazione di conformità dell'impianto elettrico;
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Lo stato dei luoghi rispetta la planimetria depositata presso il Catasto il 22/02/1940.

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A seguito di una Ispezione ipotecaria, si asserisce che l'immobile oggetto di esecuzione, identificato presso il Catasto Urbano del Comune di Subiaco nel fg. 30 part. 278 Sub 1 cat. A/5 classe 2 consistenza vani 5,5, risulta per la quota 1000/1000 del Sig.

per il Diritto di NUDA PROPRIETA' e del Sig.

come usufruttuario a seguito dell'atto di compravendita del 10/12/2003 numero repertorio 19897/6367 Rogante Umberto Badurina Notaio in Carsoli.

Il giorno del sopralluogo avvenuto il 13/04/2023 il bene risultava occupato

Nel verbale di sopralluogo in allegato, dichiara di occupare da solo il bene pignorato.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Da una analisi eseguito presso le cartografie ufficiali, del Comune di Subiaco, il bene ricade su una zona omogenea "A" (centro storico) individuata nelle tavole di P.R.G. (*vedi Estratto vincolistico*)

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267

L'area risulta soggetta ad interessi paesaggistici, ai sensi del D.lvo 42/04 (Tav. B n. 376) inserita nella tavola degli insediamenti urbani storici art. 134 co. 1 lett. C.



INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

La richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Subiaco ed eseguita in data in data 22 agosto 2023 (*vedi Verbale di accesso Prot 0014210 del 25-08-2023*) si è reso noto che a seguito del parere favorevole della Commissione edilizia espresso con verbale n. 681 del 16/12/1979, il Comune emetteva Concessione edilizia n. 714/1976 “per il rifacimento del tetto crollato della costruzione esistente” (*vedi Allegato n. 1 legittimità edilizia Via Plaestro*)

Le planimetrie catastali riportate, considerate conformi allo stato dei luoghi, rappresentano l'immobile alla data del 22/02/1940, antecedentemente alla pubblicazione della prima legge urbanistica n. 1150 del 1942.

3) COMPENDIO IMMOBILIARE “FABBRICATO RURALE E TERRENI IN LOC. CERASOLO.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

L'accesso al compendio immobiliare pignorato è stato effettuato in data 13/04/2023.

Il fabbricato di tipo rurale, in loc. Cerasolo identificata nel **fg. 31 part. 1206** è composto da due piani fuori terra coperto da un lastrico solare.

L'intero edificio è posto sul terreno identificato con la **particella n. 1205** oggetto di pignoramento. (*vedi documentazione catastale n. 2*)

Il piano terra identificato con il sub 1, trova accesso tramite un portone sulla facciata principale dell'edificio ed una porta secondaria nel fronte opposto. Gli ingressi avvengono a livello con il terreno di pertinenza (particella 1205).

Il piano terra all'interno, mostra un unico ambiente utilizzato come stalla/ricovero di bestiame. Alla data del sopralluogo, sono stati rinvenuti capi di bestiame all'interno.

I livelli sovrastanti dell'edificio, risultano raggiungibili tramite una scala esterna al corpo di fabbrica.

Il vano scala in muratura, consente l'accesso al piano secondo, identificato con il sub 2, tramite un pianerottolo in corrispondenza della porta di ingresso al piano.

L'interno del piano secondo, è composto da un unico ambiente utilizzato come rimessa attrezzi per la conduzione della tenuta.

Il locale mostra l'accesso ad un balcone esterno tramite due vani finestra sulla facciata principale. L'intero ambiente mostra uno stato manutentivo di abbandono, privo di vetrate e di rifiniture all'interno.

L'accesso sul lastrico solare di copertura, avviene sempre tramite la scala esterna. La copertura mostra un piano privo di protezione con strati di guaina, ricoperto a tratti da materiale bituminoso.

Il terreno identificato nella particella n. 1205, risulta corte esclusiva dello stabile.

Il fondo, in parte risulta delimitato dalla Strada Comunale Contrada Cerasolo ed in parte risulta delimitato con una recinzione in rete metallica.

Il terreno nella parte confinante con il mappale n. 1275, risulta attraversato dalla strada vicinale che conduce ai lotti limitrofi.

Anche il fondo identificato nella **particella n. 70**, facente parte del compendio pignorato, risulta attraversato dalla citata strada “interpoderale”.

L'intero appezzamento, risulta utilizzato per la raccolta di foraggio.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, sull'edificio risultano le seguenti consistenze (*vedi Elaborato Grafico n. 2*):

- Pianta piano terra (stalla): **mq. 54,50**

- Pianta piano primo (magazzino): **mq. 54,50**
- Pianta piano terzo (lastrico solare): **mq. 67,00**

La superficie calpestabile totale S.U. è pertanto pari a **mq. 109,00** con una S.N.R pari a **mq. 67,00** (copertura) mentre la superficie lorda, considerato il criterio di misurazione contenuto nel D.P.R. 138/98 è di circa **mq.110.00**.

Complessivamente, l'unità immobiliare mostra uno stato rustico, mantenendo una conservazione di abbandono, privo di finitura interno ed esterno e primo di impianti. Presumibilmente lo stato manutentivo, risale ancora all'epoca di costruzione e successivamente non sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o ristrutturazione che permettessero il risanamento statico ed energetico dell'immobile.

CERTEFICAZIONI ENERGETICHE

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);
- ✓ Non esiste la certificazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

C'è da significare, che a seguito di ispezioni catastali eseguite, si è appreso che il fabbricato identificato in catasto nel fg. 31 part. 1206 sub. 1 e sub. 2, appartenente alla categoria catastale F/3 (in corso di costruzione), è stato censito mediante il Tipo mappale del 10/7/2008 prot. RM0934561, derivato dalla particella originale n. 984 del fg. 31 della consistenza dei mq 6.865,00.

Nella soppressione della particella n. 984 sono state generate le particelle n. 1206 di mq 70,00 (Ente Urbano) e la particella 1205 di mq 6.795,00.

Come anticipato nella relazione iniziale del Custode Giudiziario, in forza dell'atto di compravendita del 10/12/2003 rep. 19897/6367 Rogante Umberto Badurina Notaio in Carsoli, venivano compravenduti i soli terreni identificati nel fg. 31 mappale n. 70 della consistenza di mq 6.865,00 e della particella n. 984 con Diritto di NUDA PROPRIETA' per 1000/1000 del Sig. _____ e come usufruttuario per 1000/1000 il Sig. _____

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il giorno del sopralluogo il fabbricato rurale identificato nel fg. 31 particella n. 1206 sub 1 2 sub 2 e i terreni identificati nel fg. 31 part. 1205 e particella 70, risultavano impiegati ad utilizzo agricolo.

Il Sig. _____, presentava un contratto d'affitto stipulato in data 01/10/2022 con la _____ rappresentata dalla _____, nel quale il Sig. _____ in qualità di proprietario concedeva in locazione il fondo rustico alla società. *(vedi Contratto di locazione)*

C'è da significare che sull'atto consegnato brevi mano, dal Sig. _____ il giorno del sopralluogo, non vengono riportati timbri di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Inoltre sull'atto di locazione dove vengono elencati i fondi posti in locazione appartenenti al fg. 31 part. 70 e fg. 31 part. 1205 è emerso che venivano erroneamente trascritti gli



identificativi dell'immobile appartenente al fg. 30 part. 279 sub 4 (porzione di fabbricato rurale) già descritto in precedenza, in quanto non corrispondente al complesso immobiliare.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Come descritto nel "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 60/2023 del Comune di Subiaco, i beni ricadono su una zona omogenea agricola sottozona H (agricola normale individuata nella variante del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6022 del 04/11/1982. *(vedi Certificato di destinazione urbanistica)*

L'area risulta gravata da vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267

L'area risulta soggetta ad interessi paesaggistici, ai sensi del D.lvo 42/04 (Tav. B n. 376) inserita nei vincoli di tutela di cui art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett c) f) e in parte g).

Come sopra riportato, l'accesso ai fondi avviene attraverso strada interpoderale carrabile che attraversa in parte i due fondi di proprietà particella n. 70 e part. n. 1205.

Da una analisi effettuata, la servitù non risulta registrata.

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Subiaco eseguito in data in data 22 agosto 2023 *(vedi Verbale di accesso Prot 0014210 del 25-08-2023)* è stato constatato che in data 01/06/2017 il Comune rilasciava il Permesso di Costruire n. 2433 del 20/05/2017 per la riparazione e il ripristino della strada privata che attraversa il fondo ottenendo N.O. preventivo da parte del Parco Regionale di Monti Simbruini.

Non è stata ricavata una legittimità edilizia relativa alla struttura (rustico), tuttavia neanche ordinanze di demolizione e/o sanzionatorie.

Presumibilmente il fabbricato è stato edificato antecedente al 1967 e quindi considerato legittimo ai fini formali da parte del Comune.

si è reso noto che a seguito del parere favorevole della Commissione edilizia espresso con verbale n. 681 del 16/12/1979, il Comune emetteva Concessione edilizia n. 714/1976 "per il rifacimento del tetto crollato della costruzione esistente" *(vedi Allegato n. 2 legittimità edilizia Fabbricato rurale).*

4) LOCALE MAGAZZINO IN PIAZZA ROMA .

Magazzino in Piazza Roma con ingresso nel civico 9, catastalmente identificato nel fg. 30 part. 717 sub 4.

Il cespite immobiliare è posto al piano S1 di un villino di tre piani in muratura portante coperta da tetto a più falde di tipo alla Romana.

L'interno del cespite pignorato, è composto da un disimpegno che d'ha accesso ad un sottoscala, tramite una porta offre l'ingresso ad una piccola stanza coperta da una caratteristica volta a botte in mattoncini. Il vano utilizzato come stanza da lavoro, risulta illuminata da una finestra a doppio vetro con telaio in legno posta sul prospetto principale dell'edificio.

L'intera area risulta pavimentata in parte con piastrelle in gress e nel corridoio con mattoncini in cotto.

Durante il sopralluogo, all'interno del magazzino, si è rivelata la presenza di due vani accessibili dal corridoio.



I due volumi, sono stati ricavanti nella parte interrata dell'edificio, mediante un'apertura sulla parete perimetrale dell'edificio in prossimità del corridoio interno del magazzino.

Un ambiente viene utilizzato come disimpegno/rispoglio ed in un vano interno è stato ricavato un bagno a servizio del magazzino.

Tali ambienti, non vengono riportati nella planimetria estratta presso il Catasto allegata alla presente depositata presso il Catasto il 26/09/1986.



Come sopra descritto, l'accesso al fabbricato avviene tramite una lunga scalinata dalla via principale del paese, assoggettabile a barriere architettoniche.

Inoltre sulla superficie all'interno del locale, si riscontra un piccolo salto di quota, in prossimità dell'ingresso, capace di ostacolare un regolare accesso con impedimenti.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, risultano le seguenti consistenze (*vedi elaborato Grafico n. 3*):

- Dis: mq. 11.00
- Stanza: mq. 12.55
- Rip.: mq. 9.50
- W.C. : mq. 2.05

La superficie calpestabile destinata a magazzino misura una S.U. pari a **mq. 35,00** con una mentre la superficie lorda, considerato il criterio di misurazione contenuto nel D.P.R. 138/98 è di circa **mq.50.00**.

Complessivamente, l'unità immobiliare mantiene un ottimo stato di conservazione.

CERTEFICAZIONI ENERGETICHE

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);
- ✓ Non esiste la certificazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi non rispetta la planimetria depositata in Catasto il 26/09/1986.

Come sopra evidenziato, lo spazio fronteggiante il fabbricato, utilizzato come area di ingresso dell'abitazione, identificata con il sub 1 risulta un bene comune non censibile ad uso condominiale.



STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L'unità risulta di proprietà per la quota 1000/1000 del Sig.

in forza dell'atto di compravendita del 15/11/1986
numero repertorio 372634 Rogante Carlo Colombia Notaio in Roma.



Il giorno del sopralluogo il bene risultava occupato dal debitore esecutato che la occupata ad uso magazzino e non consente l'utilizzo a



ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Come sopra riportato, l'immobile è situato in una zona urbanizzata del paese, individuata dal P.R.G. come zona omogenea "B3" di Completamento, dove si riferisce ad aree o lotti già totalmente o parzialmente edificati a seguito della più recente espansione del centro abitato.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267

L'area risulta soggetta ad interessi paesaggistici, ai sensi del D.lvo 42/04 (Tav. B n. 376) inserita nella tavola degli insediamenti urbani storici art. 134 co. 1 lett. C.

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

Nella documentazione ricavata presso l'ufficio tecnico del Comune di Subiaco mediante richiesta di accesso agli atti eseguita in data in data 22 agosto 2023 (*vedi Verbale di accesso Prot 0014210 del 25-08-2023*), non è stato ricavato un effettivo permesso e/o autorizzazione edilizia relativa al fabbricato.

Tuttavia è stata rilasciata copia della Concessione Edilizia n. 001332 del 08/05/2001 relativa alla costruzione di due garage con accesso su Piazza Roma identificati nel fg. 30 part. 717 (non oggetto di pignoramento). Tali immobili, risultano edificato sulla corte esclusiva della struttura riportata negli elaborati grafici autorizzati dal Comune.

Inoltre come riportato nell'atto di compravendita del 15/11/1986 rep. 372634 racc. 2160 rogante dott. Carlo Colombi, viene descritta la legittimità del fabbricato antecedente a 01/09/1967.

C'è da evidenziare che nella documentazione estratta presso il Comune di Subiaco non sono state emesse reperate ordinanze di demolizione e/o sanzionatoria da parte del Comune di Subiaco. (*vedi Allegato n. 3 legittimità edilizio Magazzino Piazza Roma*).



STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTO

Lo scrivente, vista la tipologia e la configurazione dei beni pignorati, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **tre lotti** così costituiti:

• LOTTO N°1:



Abitazione in Via Palestro, civici n. 90 identificata nel fg. 30 part. 278 sub 1 categ. A/5 classe 2 consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 156,00 mq rendita Euro 116,46.

La stima dell'immobile di cui trattasi è stata preceduta da un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla conoscenza dei prezzi che vengono normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per immobili che, per le loro caratteristiche costruttive, di posizione e di destinazione d'uso, si avvicinano a quelle dell'edificio oggetto di stima. Pertanto il procedimento di stima utilizzato è quello per confronto diretto di valori unitari, il quale consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di edifici analoghi, dei quali sia noto il prezzo di compravendita.

Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima il metro quadrato di superficie lorda, per il calcolo di tutte le superfici vendibili, è stato considerato il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98, nell'ambito della destinazione residenziale;

Si fa presente che nella stima verrà eseguita sul valore della nuda proprietà per 1000/1000 che detiene l'esecutato.

E' stato possibile eseguire un confronto tra le quotazioni immobiliari ricavate in loco e i valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con valori pubblicati con cadenza semestrale relativa al Comune di Subiaco per la località in esame (zona -Centrale/Centro abitato) con destinazione Residenziale pubblicate con cadenza al secondo semestre dell'anno 2022.

Dunque dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del fabbricato oggetto di pignoramento risulta pari ad **€ 750,00**.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Come già illustrato in precedenza, la superficie vendibile complessiva dell'ufficio può considerarsi pari a **130,00 mq**.

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile pari a: $700,00 \text{ €/mq} \times 130,00 \text{ mq} = \text{€ } 97.500,00$ come valore di stima del fabbricato.

A questo valore verrà calcolato il valore della nuda proprietà, che si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, e successivamente moltiplicare per il coefficiente che varia a seconda della durata del diritto o dei destinatari del diritto :
 $\text{€ } 97.500,00 / \text{Età Usufruttuario (da 79 a 82 anni - 25,00 \%)} = \text{€ } 73.125,00$

A questo valore si detrae di prassi una percentuale dovuta alla mancanza di garanzia per vizi che viene detratta di default in caso di vendita forzata del 10%, che porta al valore cauzionale definitivo.

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, sarà:

$\text{€ } 73.125,00 - 10\% =$

€ 65.812,50

LOTTO N°2

Fabbricato di tipo rurale identificato nel catasto urbano nel fg. 31 part. 1206 sub 1 il P.T. e con il sub 2 il P.1° categ. F/3.



Terreno nel Comune di Subiaco (RM) località *Cerasolo* censito nel fg. 31 part. 1205 in catasto terreni Qualità SEMI ARBOR Calsse 3 superficie mq 5.195,00, Qualità ULIVETO Calsse 2 superficie mq 1.600,00;

Terreno nel Comune di Subiaco (RM) località *Cerasolo* censito nel fg. 31 part. 70 in catasto terreni Qualità SEMI ARBOR Calsse 3 superficie mq 2.498,00, Qualità ULIVETO Calsse 3 superficie mq 362,00;

La stima del rustico, di cui trattasi è stata preceduta da un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla conoscenza dei prezzi che vengono normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per immobili che, per le loro caratteristiche costruttive, di posizione e di destinazione d'uso, si avvicinano a quelle dell'edificio oggetto di stima.

Pertanto il procedimento di stima utilizzato è quello per confronto diretto di valori unitari, il quale consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di edifici analoghi, dei quali sia noto il prezzo di compravendita.

Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima il metro quadrato di superficie lorda, per il calcolo di tutte le superfici vendibili, è stato considerato il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98, nell'ambito della destinazione residenziale.

Non è stato possibile eseguire un confronto tra le quotazioni immobiliari ricavate in loco e i valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in quanto i volari pubblicati con cadenza semestrale relative al Comune di Subiaco per la località in esame (zona -Extraurbana/Zona Rurale) e per la destinazione a rustico che mantiene.

Indagine di mercato svolta in zona:

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del metodo di stima sintetico.

Dunque dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del fabbricato oggetto di pignoramento risulta pari ad **€ 350,00**.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Come già illustrato in precedenza, la superficie utile vendibile complessiva dell'edificio può considerarsi pari a **110,00 mq**.

L'appezzamenti del terreno di complessi 9.655,00 mq (catastali) con destinazione agricola utilizzato in parte a corte del villino ed in parte ad uso rurale, risulta un prezzo a mq pari a **€ 2,00/mq**;

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile pari a: $350,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = \text{€ } 38.500,00$ come valore di stima del fabbricato.

Il terreno avrà un valore pari a: $2,00 \text{ €/mq} \times 9.655,00 \text{ mq} = \text{€ } 19.310,00$;



Valore commerciale del Lotto Unico : **€ 57.810,00**

A questo valore si detrae di prassi una percentuale dovuta alla mancanza di garanzia per vizi che viene detratta di default in caso di vendita forzata del 10%, che porta al valore cauzionale definitivo stimato di:

€ 57.810,00 - 10% = **€ 52.059,00** Valore cauzionale definitivo stimato

A questo valore verrà calcolato il valore della nuda proprietà, che si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, e successivamente moltiplicare per il coefficiente che varia a seconda della durata del diritto o dei destinatari del diritto.:

€ 52.059,00 / Età Usufruttuario (da 79 a 82 anni – 25,00 %) = € 39.044,25

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, sarà:

39.000,00

€

LOTTO N°3

Magazzino in Piazza Roma con ingresso nel civico 9, catastalmente identificato nel fg. 30 part. 717 sub 4, catastalmente identificato nel fg. 30 part. 717 sub 4 categ. C/2 classe 7 consistenza 23,00 mq sup. catastale 30,00 mq rendita 35,64.



La stima dell'immobile di cui trattasi è stata preceduta da un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla conoscenza dei prezzi che vengono normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per immobili che, per le loro caratteristiche costruttive, di posizione e di destinazione d'uso, si avvicinano a quelle dell'edificio oggetto di stima.

Pertanto il procedimento di stima utilizzato è quello per confronto diretto di valori unitari, il quale consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di edifici analoghi, dei quali sia noto il prezzo di compravendita.

Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima il metro quadrato di superficie lorda, per il calcolo di tutte le superfici vendibili, è stato considerato il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98, nell'ambito della destinazione residenziale;

Si fa presente che nella stima verrà eseguita sul valore della piena proprietà per 1000/1000 che detiene l'esecutato.

E' stato possibile eseguire un confronto tra le quotazioni immobiliari ricavate in loco e i valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con valori pubblicati con cadenza semestrale relativa al Comune di Subiaco per la località in esame (zona -Centrale/Centro abitato) con destinazione Residenziale pubblicate con cadenza al secondo semestre dell'anno 2022.

Dunque dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del magazzino oggetto di pignoramento risulta pari ad **€ 500,00**.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Come già illustrato in precedenza, la superficie vendibile complessiva dell'ufficio può considerarsi pari a **50,00 mq**.

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile pari a: $500,00 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ mq} = \text{€ } 25.000,00$ come valore di stima del fabbricato.

A questo valore si detrae di prassi una percentuale dovuta alla mancanza di garanzia per vizi che viene detratta di default in caso di vendita forzata del 10%, che porta al valore cauzionale definitivo stimato di:

$\text{€ } 25.000,00 - 10\% = \text{€ } 22.500,00$ Valore cauzionale definitivo stimato

DECURTAZIONI

Al fine di riportare una formale legittimità urbanistica del cespite immobiliare, è necessario attivare un procedimento edilizio a sanatoria nelle discipline del T.U. D.P.R. 380/01 per sanare l'ampliamento eseguito relativo ai due volumi interrati, per un totale computabile a circa € 5.000,00 comprensivo alle spese tecniche, catastali e contributi di costruzione.

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, detraendo l'importo suindicato (per spese tecniche, sanzioni ed oneri), è il seguente: $\text{€ } 22.500,00 - \text{€ } 5.000,00 =$

€ 17.500,00

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione tecnica composta da n.15



pagine dattiloscritte con mezzi informatici oltre alla documentazione fotografica e copia del verbale di sopralluogo oltre a n.21 allegati.

Tivoli, data del deposito



Con Osservanza
Il C.T.U
geom. Stefano Tognazzi



Allegati:

1. Allegato n. 1 "Ispezione Ipotecaria";
2. Allegato n. 2 "Ispezione Ipotecaria";
3. Elaborato grafico n. 1;
4. Elaborato grafico n. 2;
5. Elaborato grafico n. 3;
6. Documentazione Catastale n.1;
7. Documentazione Catastale n.2;
8. Documentazione Catastale n.3;
9. Archivio fotografico n.1;
10. Archivio fotografico n.2;
11. Archivio fotografico n.3;
12. Legittimità edilizia Via Palestro;
13. Legittimità edilizia fabbricato rurale;
14. Legittimità edilizia magazzino Piazza Roma;
15. Certificato di destinazione urbanistica;
16. Contratto di affitto;
17. Estratto Vincolistico;
18. Libretto Impianto termico;
19. Nota di trascrizione;
20. Verbale di accesso;
21. Certificato APE;

