

**STUDIO BENCARDINO**

**ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N° 222/2020 R.G.Es.**

**RELAZIONE DI STIMA DEFINITIVA**



**G.E. - Dott.ssa Francesca COCCOLI**

**ESPERTO - Arch. Raffaele BENCARDINO**

**CUSTODE - Dott.ssa Gemma STAMPATORE**

**GUBER BANCA S.p.A.**

**Promossa da**

(Avv. C. Chinappi - Avv. G. Le Fosse)

**In danno di**



(Avv. S. Berti – Avv. V. Notarrigo)



Tivoli (RM) Foglio 75 Particelle 593 – 658.



00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y – Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com – raffaele.bencardino@pec.archrm.it – Cell. 349.83.10.208

c.f. BNC DNL 86A26 H501L – Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com – da.bencardino@pec.ording.roma – Cell. 339.19.13.132

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



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Allegati:

01. Vista aerea del fabbricato e sovrapposizione con mappa catastale.
02. Estratto di mappa del Foglio 75 Particelle 593 - 658 del Comune di Tivoli.
03. Elaborato planimetrico redatto in sede di accatastamento (25.01.2022). Foglio 75 Particella 658 Subalterni 1, 2, 3 e 4.
04. Elenco subalterni redatto in sede di accatastamento (25.01.2022). Foglio 75 Particella 658 Subalterni 1, 2, 3 e 4.
05. Visura per immobile del Foglio 75 Particella 593 del Comune di Tivoli.
06. Visura per immobile del Foglio 75 Particella 658 Subalterno 1 del Comune di Tivoli.
07. Planimetria catastale del Foglio 75 Particella 658 Subalterno 1 del Comune di Tivoli.
08. Schema planimetrico immobile del Foglio 75 Particella 658 Subalterno 1 del Comune di Tivoli.
09. Visura per immobile del Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3 del Comune di Tivoli.
10. Visura per immobile del Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4 del Comune di Tivoli.
11. Schema planimetrico immobili del Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3 e Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4 del Comune di Tivoli.
12. Rilievo fotografico (1-20).
13. Relazione notarile.
14. Ispezione ipotecaria.
- 15a. Permesso di Costruzione n.51/2009.
- 15b. Elaborato grafico allegato al Permesso di Costruzione n.51/2009.
- 15c. Atto Notaio Marina Manzella (atto d'obbligo) repertorio 169668 raccolta 16217 del 05.11.2009.
- 15d. Atto Notaio Marina Manzella (atto d'obbligo) repertorio 169935 raccolta 16299 del 03.12.2009.
- 16a. S.C.I.A prot.59642 del 14.12.2011 in variante alla P. di C. n.51/2009.
- 16b. Elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. prot.59642/2011.
17. Ulteriore documentazione reperita presso il Comune di Tivoli (Sospensione Lavori).
18. Certificato Destinazione Urbanistica Foglio 75 Particelle 593 e 658 del Comune di Tivoli.
19. Atto Notaio Dott. Lenka Nemcova (compravendita) rep. n.33959 racc. n.3795 del 16.05.1991.
20. Atto Notaio Dott. Claudio Fabro (cessione diritti immobiliari) rep. n.81098 racc. n.17320 del 31.01.1997.
21. Atto Notaio Dott. Claudio Fabro (cessione diritti immobiliari) rep. n.99165 racc. n.23436 del 29.12.2001
22. Atto Notaio Dott. Paolo Coppi (scrittura privata) rep. n.122431 racc. n.20216 del 23.11.2007.
23. Atto Notaio Dott. Patrizio Sbardella rep. n.94767 racc. n.26255 del 27.03.2013.
24. Ricevuta trasmissione bozza alle parti.
25. Osservazioni alla bozza.
26. Risposta alle osservazioni.



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

**RELAZIONE****A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.**

Il sottoscritto Arch. Raffaele Bencardino, nominato Esperto dal Giudice dell'Esecuzione, prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di rispondere ai quesiti riportati nel decreto di fissazione Udienza ex art. 569 cpc e nomina del Perito estimatore e del Custode giudiziario. Veniva nominato in qualità di Custode la Dott.ssa Gemma Stampatore.

**B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.**

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi ed in particolare:

- in data 10.06.2021 ha provveduto ad effettuare visure catastali e richiedere copia delle planimetrie catastali;
- in data 16.06.2021 ha provveduto a richiedere al Notaio Claudio Fabro copia atto di "Cessione di diritti immobiliari" repertorio n.99165 raccolta n.23436 del 29.12.2001;
- in data 23.06.2021 ha provveduto a ritirare presso il Notaio Claudio Fabro copia atto di "Cessione di diritti immobiliari";
- in data 01.07.2021 ha provveduto a richiedere presso l'Archivio Notarile di Roma Atto rogato dal Notaio Lenka Nemcova repertorio n.33959 raccolta n.3795 del 16.05.1991.
- in data 21.07.2021 ha provveduto a ritirare presso l'Archivio Notarile di Roma Atto rogato dal Notaio Lenka Nemcova.
- in data 23.07.2021 è acceduto, alla presenza del Custode nominato, presso l'immobile pignorato al fine di procedere con le attività necessarie alla stima ma non si è rinvenuto alcuno in grado di permettere l'accesso;
- in data 28.07.2021 è acceduto, alla presenza del Custode nominato, presso l'immobile pignorato al fine di procedere con le attività necessarie alla stima;
- in data 06.08.2021 ha inoltrato via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli richiesta di "certificato di destinazione urbanistica";
- in data 15.09.2021 ha inoltrato attraverso protocollo all'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli "richiesta di accesso atti";
- in data 02.11.2022 è acceduto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli per effettuare l'accesso atti e ritirare certificato destinazione urbanistica;
- in data 24.11.2021 è acceduto, alla presenza del Custode nominato, presso l'immobile pignorato al fine di procedere con le attività necessarie alla stima;
- in data 02.11.2022 ha effettuato, sul sito dell'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 -, "Ispezione" inerente all'immobile oggetto dell'esecuzione ed ha quindi ha estratto "Elenco sintetico delle formalità".
- in data 04.11.2022 ha provveduto a ritirare presso il Notaio Claudio Fabro copia atto di "costituzione di servitù".
- in data 08.11.2022 ha provveduto a ritirare presso il Notaio Patrizio Sbardella copia atto di "vendita iva".
- In data 21.11.2022 sono pervenute osservazioni alla bozza dall'Avv. Valentina Notarrigo.



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

**C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.**

Tutto ciò premesso, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti posti.

**1. ATTIVITA' PRELIMINARI**

Completezza documentazione art. 567 2° comma.

Lo scrivente ha estratto copia della documentazione ipotecaria, riportata all'allegato 14 della presente relazione.

Le formalità rilevabili dall'esame dell'ispezione sono le medesime di quelle riportate nella certificazione notarile riportata all'allegato 07 della presente relazione tranne:

- Atto preliminare di compravendita rogato dal notaio Raffaele Casertano rep. 94204/42121 del 30/04/2021 tra il Sig. \_\_\_\_\_ e la

Nella sezione D della nota di trascrizione si riporta:

"LA VENDITA, A CORPO E NON A MISURA, COMPRESA OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, COME DI SEGUITO MEGLIO PRECISATE, IVI INCLUSI I PROPORZIONALI DIRITTI ED OBBLIGHI IN COMPROPRIETA' ED IN CONDOMINIO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLI RISULTANTI DALLE NORME RELATIVE ALL'USO DELLE COSE COMUNI E AL DECORO DELL'EDIFICIO NONCHE' RELATIVE ALL'USO ESCLUSIVO DELL'AREA CIRCOSTANTE CIASCUNA ABITAZIONE, E DELL'AREA VINCOLATA A PARCHEGGIO A SERVIZIO DI CIASCUNA UNITA'; AREE EVIDENZIATE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO D CONDOMINIO, CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO PER NOTAIO PATRIZIO SBARDELLA DI PALESTRINA IN DATA 27 MARZO 2013 REP. 94767/26255, AL QUALE LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RINVIO E RICHIAMO. LA PROMESSA VENDITA RIFLETTE LA CONSISTENZA IMMOBILIARE IN OGGETTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA, BEN NOTA ALLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE, COME LA STESSA HA DICHIARATO. IL PROMISSARIO ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA CORTE CONDOMINIALE CENSITA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 75, PARTICELLA 658, E' GRAVATA DALLE SEGUENTI SERVITU' A FAVORE DELLA PARTICELLA 591 DELLO STESSO FOGLIO: - SERVITU' DI UTILIZZO DEL POZZO ARTESIANO ESISTENTE SULLA PARTICELLA; LA SERVITU' PREVEDE COMUNQUE IL COMPUTO SEPARATO DEI CONSUMI DELLE VARIE UTENZE PER LA RIPARTIZIONE DEI COSTI RELATIVI; - SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE PER L'ACCESSO ALLA PARTICELLA 591 A FAVORE DEI PROPRIETARI DI DETTA PARTICELLA PER UNA LARGHEZZA NON SUPERIORE AI MINIMI DI LEGGE A PARTIRE DAL MURO IN CALCESTRUZZO POSTO AL CONFINE NORD DELLA PARTICELLA 658; IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" AL CITATO ATTO PER NOTAIO SBARDELLA. LA SOCIETA' PROMITTENTE VENDITRICE COME SOPRA RAPPRESENTATA, HA DICHIARATO E GARANTITO CHE L'ACCESSO AL COMPLESSO DI CUI IL VILLINO COMPRASSENTATO E' PARTE, E' ASSICURATO DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE COSTITUITA CON ATTO A ROGITO NOTAIO CLAUDIO FABRO DI ROMA DEL 31 GENNAIO 1997, REP.N.81098/17320, REGISTRATO A ROMA IL 7 FEBBRAIO 1997 AL N.5760/1V E TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA 2 IL 4 FEBBRAIO 1997 AL N.2528 DI FORMALITA' E MEGLIO EVIDENZIATA NELLA CITATA PLANIMETRIA. GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO STATI COSTRUITI A CURA E SPESE DELLA SOCIETA' VENDITRICE SU TERRENO DALLA STESSA ACQUISTATO CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO PAOLO COPPI DI ROMA DEL 23 NOVEMBRE 2007 REP.122431/20216, REGISTRATO A ROMA IL 19 DICEMBRE 2007 AL N.44618/1T E TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA II IL 20 DICEMBRE 2007 AL N.48873 DI FORMALITA', DALLA SOCIETA' " \_\_\_\_\_ ", DA

E DALLA SOCIETA' " \_\_\_\_\_ "

" - CON ATTO NOTAIO FABRO

DEL 28 DICEMBRE 2001 REP.N.99165, TRASCRITTO A PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA 2 IL 2 GENNAIO 2002 AL N.35 DI FORMALITA', LA SOCIETA' " \_\_\_\_\_ "

" ACQUISTAVA DALLA SOCIETA' " \_\_\_\_\_ "

" (PROPRIETARIA OLTRE IL VENTENNIO) I NOVE VENTESIMI (9/20) DELLA

PARTICELLA 592; - LA SOCIETA' " \_\_\_\_\_ "

" ED

IL SIG. \_\_\_\_\_

ERANO PROPRIETARI OLTRE IL VENTENNIO. "

Non risulta dai RR.II. la trascrizione di domande giudiziali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è interessata dai seguenti atti nel ventennio:

P.LLA 658 già P.LLA 592 GIA' P.LLA 214				
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTO		
Dal 16.05.1991 al 29.12.2001	18/20 "	<b>COMPRAVENDITA</b>		
	"	NOTAIO	DATA	REP. N° RACC. N°
	2/20	Lenka Nemcova	16.05.1991	33.959 3.795
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ
		Roma 2	04.06.1991	26356/16636
Dal 29.12.2001 AL 23.11.2007	09/20 "	<b>ATTO CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>		
	"	NOTAIO	DATA	REP. N° RACC. N°
	09/20 " S.R.L."	Claudio Fabro	29.12.2001	99165 -
	2/20 TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ
		ROMA 2	02.01.2002	40/35
Dal 23.11.2007	1/1	<b>SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA</b>		
		NOTAIO	DATA	REP. N° RACC. N°
		Paolo Coppi	23.11.2007	122431 20216
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ
		ROMA 2	20.12.2007	95032/48872 95033/48873

PARTICELLA 593				
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTO		
Dal 16.05.1991 al 23.11.2007	18/20 "	<b>COMPRAVENDITA</b>		
	"	NOTAIO	DATA	REP. N° RACC. N°
	2/20	Lenka Nemcova	16.05.1991	33.959 3.795
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ
		Roma 2	04.06.1991	26356/16636
Dal 23.11.2007	1/1	<b>SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA</b>		
		NOTAIO	DATA	REP. N° RACC. N°
		Paolo Coppi	23.11.2007	122431 20216
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ
		ROMA 2	20.12.2007	95032/48872 95033/48873

Pag. 6 di 36

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifi 20 - Tel 0774.331.615



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Correttezza del diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

E' stata verificata la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutata (c.f. ) è titolare. L'esecutata è proprietaria per 1/1 dei beni ubicati nel Comune di Tivoli individuati al:

- N.C.T. al:
  - Foglio 75 Particella 593;
- N.C.E.U. al:
  - Foglio 75 Particella 658 Subalterno 1;
  - Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3;
  - Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4.

I beni staggiati sono stati pignorati per la quota di 1/1.

Analisi della conformità degli identificativi catastali tra quanto riportato negli atti del catasto e nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Gli identificativi catastali indicati nella visura catastale corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

sarà necessaria la redazione delle relative pratiche catastali per frazionamento delle corti urbane e per l'inserimento delle planimetrie catastali corrette.

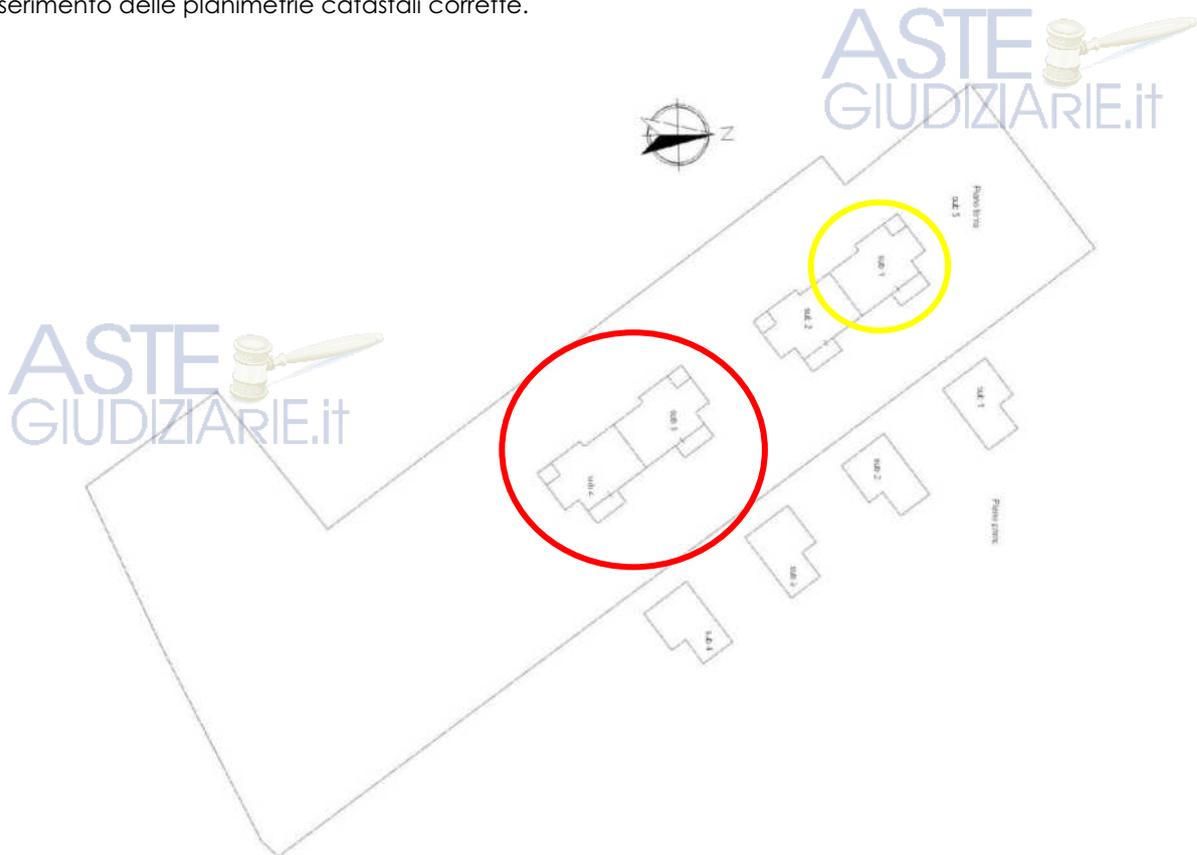


Fig.05 – Elaborato planimetrico redatto in sede di accatastamento (25.01.2022). Foglio 75 Particella 658.

Elenco subalterni in atti

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2021 - Ora: 11.06.16 - Pag: 1

Visura n. : T127696

Fine

Comune di: TIVOLI

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TIVOLI			75	658		53696	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	strada caroli	SC	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO	
2	strada caroli	SC	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO	
3	strada caroli	SC	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
4	strada caroli	SC	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
5			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	

Fig.06 – Elaborato subalterno redatto in sede di accatastamento (25.01.2022). Il sub 2 e il Sub 5 non risultano pignorati.









**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Analisi della conformità dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio "Permesso di Costruire 51/2019".

BENE N.	IDENT.	PIANO	DIFFORMITA'
1 Abitazione	F 75 P 658 S1	T-1	- Il perimetro del Sub 1 risulta materializzato con una differente configurazione rispetto al progetto ed in particolare la superficie della corte risulta essere inferiore per circa 50 mq. Per tale motivo si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria.
2a Abitazione	F 75 P 658 S3	T-1	- Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato realizzato solo nella struttura portante, privo di tamponatura esterna e partizioni interne. - E' stato oggetto di "Sospensione Lavori" poiché il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio con prot. MBAC-SBA-LAZ N.10275 del 28.07.2011 ha "constatato che, all'interno del cantiere di cui all'oggetto, sono state gettate le fondazioni di un edificio, per cui non è stato rilasciato il nulla osta di competenza, in area interessata dalla presenza di un giacimento archeologico dell'età del bronzo, già oggetto di indagini scientifiche svolte sotto la Direzione della Scrivente ..." - Con prot. MBAC-SBA-LAZ N.10591 del 15.06.2016 si comunicava tra l'altro che: "... Il procedimento, in realtà, non si è mai concluso ... E, in effetti, il Comune di Tivoli non risulta aver dato l'autorizzazione al completamento delle opere della seconda parte del lotto, in assenza del <u>parere obbligatorio</u> di questa Soprintendenza ... " - Nel fascicolo depositato al Comune di Tivoli non si è reperita ulteriore documentazione che attesti il proseguo dei lavori. - Non sono materializzati i confini tra le due unità abitative (Sub 3 e Sub 4) - Non è materializzato sul terreno il confine con la particella 593.
2b Abitazione	F 75 P 658 S4	T-1	

Vincoli e oneri

Per quanto riguarda i beni pignorati nel Comune di Tivoli Foglio 75 Particella 658 Sub 1, Sub 3 e Sub 4 sono presenti i seguenti vincoli, destinati a rimanere a carico dell'acquirente:

- atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Dott.ssa Valeria Sassano repertorio n.40.668 del 13.01.1995;
- atto per servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili in oggetto a rogito notaio Dott. Claudio Fabro repertorio n.81.098 del 31.01.1997 (v. All.20);
- atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Dott.ssa Marina Manzella repertorio n.169668 del 05.11.2009 (v. All.15c) con il quale la signora \_\_\_\_\_ si impegna a:
  1. a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 60 (sessanta) (pari a 1 mq per venti mc di costruzione rispetto a 1.202 costruiti, ....) a parcheggio privato, ...."
- atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Dott. Marina Manzella repertorio n.169935 del 03.12.2009 (v. All.15d) con il quale la signora \_\_\_\_\_ si impegna a:
  1. a destinare e mantenere permanentemente una superficie ulteriore di mq 38,0 (trentotto), per un totale di 125,5 (centoventicinquevirgolacinque) (superiore ad 1 mq per dieci mc di costruzione rispetto a 1.202 costruiti, ....) a parcheggio privato, ...."

L'accesso dalla Strada Caroli alle particelle 658 e 593 è garantito in virtù dell'atto per costituzione di servitù a rogito notaio Dr. Claudio Fabro rep. 81098 racc. 17320 del 31.01.1997 trascritto presso la Conservatoria RR. II. Di Roma 2 ai nn. 3747/2528 in data 04.02.1997 (v. All.20), con cui il Sig. \_\_\_\_\_ acconsentiva alla "costituzione di una servitù di passaggio pedonale, carrabile (e non di sosta) e delle



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

canalizzazioni e tubazioni aventi percorso interrato e non interferibili in alcun modo con la proprietà di esso

". Tale servitù, che grava sulle particelle 218 e 479 del foglio 75, veniva costituita a favore della confinante proprietà allora intestata alla " " e al Signor , identificata al Foglio 75 particelle 213, 214, 278, 279.

Questi ultimi hanno assunto nel tempo differenti identificativi catastali e oggi corrispondono ai mappali 658 e 593.

Tenuto conto che ai fini della presente relazione si predisporranno più lotti da porre in vendita, la particella 593 risulterà fondo intercluso, e per l'accesso si dovrà procedere alla costituzione di servitù a carico della particella 658.

Come risultante dalla "planimetria condominiale" allegata all'atto rogato dal Notaio Patrizio Sbardella del 27.03.2013 rep. 94767 (v. All. 23), sulla particella 658 sono indicate:

- "area con diritto di acquisizione da parte dei confinanti P.591" interposta tra la porzione 593 e il fiume Aniene;
- "area con diritto di acquisizione da parte del confinante P.591 Sub1" interposta tra i fabbricati distinti nella particella 658 al Sub 1 e Sub 2 e la particella 591;
- "area soggetto a servitù di passaggio verso la particella 591";
- "pozzo con servitù d'uso nei confronti della particella 591".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it









**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

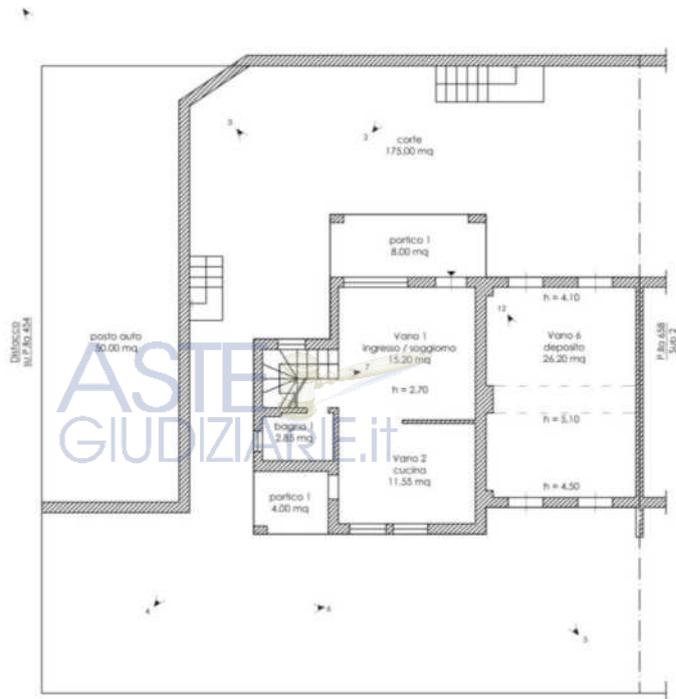


Fig.15 - Schema planimetrico piano T come da allegato 8a alla presente relazione.

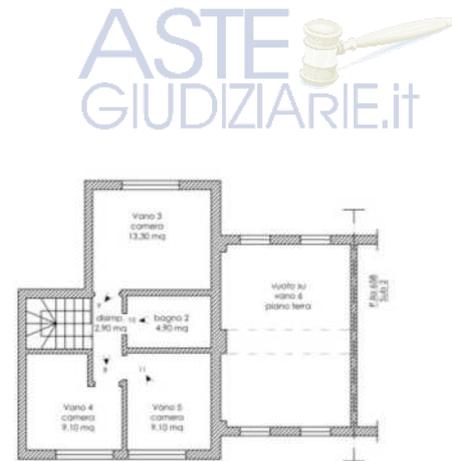


Fig.16 - Schema planimetrico piano 1 come da allegato 8b alla presente relazione.

Superfici

BENE N.	DATI CATASTALI	PIANO	SUPERFICI
---------	----------------	-------	-----------

1  
Appartamento F 75 P 658 S 1 T - 1

Al piano terra:

- vano 1 "ingresso - soggiorno" di mq 15.20;
- vano 2 "cucina" di mq 11.55;
- bagno 1 di mq 2.85;
- portico 1 di mq 8.00;
- portico 2 di mq 4.00;
- corte esterna in parte pavimentata di mq 175.00;
- vano 6 "deposito" di mq 26.20;
- posto auto di mq 50.00.

Al piano primo:

- disimpegno di mq 2.90;
- bagno 2 di mq 4.90;
- vano 3 "camera da letto" di mq 13.30;
- vano 4 "camera da letto" di mq 9.10;
- vano 5 "camera da letto" di mq 9.10.

La superficie netta è pari a mq 68.90 per l'abitazione, mq 26.20 per il deposito, mq 12.00 per i due portici e mq 175.00 per la corte esterna.



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione è a disposizione dell'esecutato e non risulta locato.

Le foto che seguono riportano la numerazione del rilievo fotografico come da allegato 12 alla presente relazione.



Foto n. 07 – Piano terra. Scala di accesso al piano primo.



Foto n. 09 – Piano primo. Vano 3. Camera da letto.



Foto n. - Piano primo. Bagno 2.



Foto n.12 – Piano terra. Vano 6. Locale deposito.

Pertinenze accessori e millesimi di parti comuni

Le pertinenze sono quelle riportate nell'elaborato planimetrico e nell'elaborato grafico allegato al P. d.C. 51/2009, nonché nel Regolamento di Condominio.

Confini catastali

L'unità immobiliare confina a nord con distacco da particella 218, ad est con distacco da Particella 454, a sud con distacco da Particella 591, ad ovest con Particella 658 Sub 2.

Correttezza dei dati catastali

I dati catastali presenti in visura sono corretti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Dati catastali

L'unità immobiliare pignorata, ubicata in Strada Caroli sc, piano T e 1, è così attualmente catastalmente identificata:

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/06/2021

Data: 16/06/2021 - Ora: 11.01.04 Segue

Visura n.: T123892 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di TIVOLI ( Codice: L182)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di ROMA</b>										
<b>INTESTATO</b>		<b>Foglio: 75 Particella: 658 Sub: 1</b>										
1		(1) Proprietà per 1/1										
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	75	658	1	Cens.	Zona	A/7	2	6,5 vani	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 96 m <sup>2</sup>	Euro 1.107,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		STRADA CAROLI n. SC piano: T-1;										
		effettuata con prot. n. RM0067178/2013 del 25/01/13										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>										
<b>Annotazioni</b>		di studio; classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L182 - Sezione - Foglio 75 - Particella 658

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	75	658	1	Cens.	Zona	A/7	2	6,5 vani	Catastale	Euro 1.107,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2012 protocollo n. RM1175487 in atti dal 10/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143908.1/2012)
<b>Indirizzo</b>		STRADA CAROLI n. SC piano: T-1;										
		effettuata con prot. n. RM0067178/2013 del 25/01/13										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>										
<b>Annotazioni</b>		di studio; classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/06/2021

Data: 16/06/2021 - Ora: 11.01.05 Fine

Visura n.: T123892 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	75	658	1	Cens.	Zona	A/7	1	6,5 vani	Catastale	Euro 939,95	COSTITUZIONE del 25/01/2012 protocollo n. RM0091094 in atti dal 25/01/2012 COSTITUZIONE (n. 925.1/2012)
<b>Indirizzo</b>		STRADA CAROLI n. SC piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

**Situazione degli intestati dal 25/01/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/01/2012 protocollo n. RM0091094 in atti dal 25/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 925.1/2012)										

Fig.17 - Visura storica immobile Fg 75.P.la 658 Sub 1 del Comune di Tivoli come da allegato 06 alla presente relazione





**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Come già descritto nella parte generale, nella planimetria catastale non è rappresentata la corte esterna e pertanto si rende necessaria la redazione e relativa presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate.

Stima

Il bene n.1 consta di una porzione di villino bifamiliare che si sviluppa su due piani, dotato di corte e posto auto.

Il valore dell'immobile è ricavato dall'indagine di mercato effettuata sul portale Immobiliare.it opportunamente calibrato, poi confrontato con i listini disponibili dai maggiori istituti che operano nel settore, le cui banche dati sono il risultato di indagine diffusa sul territorio e conseguentemente basato su un campione molto esteso. In particolare sono stati presi a riferimento l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il portale Borsinoimmobiliare.it che hanno fornito i seguenti valori:

OPERATORE	PREZZO UNITARIO
[-]	[€/mq]
O.M.I.	1.050,00 – 1.550,00
Borsinoimmobiliare.it	1.013,00 – 1.630,00

Agenzie immobiliari

Nella zona in esame non sono stati rinvenuti immobili disponibili nel libero mercato.

Altre perizie per aste immobiliari

E' disponibile una perizia di stima relativa ad un immobile posto all'asta sul portale astegiudiziarie.it in cui l'Esperto nominato nel 2018 determinò il valore da assegnare al cespite staggito in 1.390,00€/mq.

Dalla lettura della relazione e per confronto con quanto osservato durante i sopralluoghi presso il bene oggi staggito si può riferire che le condizioni di quest'ultimo sono migliori. Al contempo, per una corretta valutazione, bisogna tener conto della stasi del mercato che non può ritenersi attivo.

Inoltre, considerando le risultanze della ricerca svolta dalla Banca d'Italia nel volume "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" nel quale si riporta la riduzione tra il prezzo pagato all'acquisto e il prezzo inizialmente richiesto dal venditore nel periodo Aprile-Giugno 2022, che, al centro Italia, raggiunge il 9,5%, il valore unitario da assegnare all'immobile è determinato in € 1.500 €/mq.

La stima effettuata, tenuto conto dell'andamento del mercato nell'ultimo decennio nel Comune di Tivoli, risulta validata anche dal prezzo di acquisto registrato per il Sub 2, adiacente al bene n.1, che è stato acquistato in data 27.03.2013 per €249.600,00 con atto rogato dal Notaio Patrizio Sbardella.



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

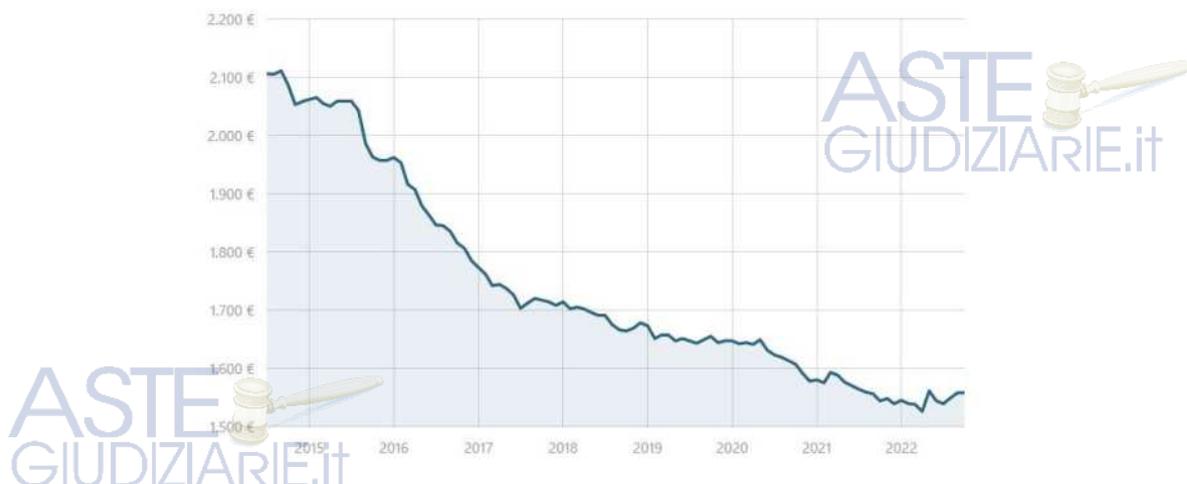


Fig.19 – Andamento prezzi abitazioni rilevati da Immobiliare.it nel periodo 2014-2022 nel Comune di Tivoli.

Determinazione superficie commerciale (UNI 10750)

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE INTERNA LORDA	SUPERFICIE OMOGENIZZATA
[-]	[-]	[-]	[mq]	[mq]
<b>Piano T</b>	abitazione	110%	34,20	38
	portico	35%	12,00	4
	deposito	35%	29,00	10
	Corte	15%	175,00	26
<b>Piano I</b>	posto auto	35%	50,00	18
<b>Piano I</b>	abitazione	110%	41,56	46
<b>TOTALE</b>				<b>142</b>

**Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia****Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)**

(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
<b>Ripartizione geografica</b>									
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	0,8	3,2	20,6	41,1	20,2	14,2	100,0	7,7
	aree urbane (2)	0,4	2,4	16,5	42,3	23,0	15,5	100,0	6,9
	aree non urbane	1,2	4,0	24,4	40,0	17,5	13,0	100,0	8,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	-	2,2	9,2	39,6	31,1	17,9	100,0	5,7
	aree urbane (2)	-	1,7	5,6	35,4	41,3	16,1	100,0	5,0
	aree non urbane	-	2,3	10,3	40,9	28,0	18,5	100,0	5,9
Centro	<b>Totale macroarea</b>	0,5	6,0	27,3	41,3	13,6	11,4	100,0	9,2
	aree urbane (2)	0,4	7,7	25,6	43,5	14,5	8,2	100,0	9,5
	aree non urbane	0,6	4,6	28,7	39,5	12,8	13,9	100,0	8,9
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	1,2	7,6	33,0	31,6	14,3	12,3	100,0	10,0
	aree urbane (2)	1,1	7,8	33,7	37,9	11,3	8,3	100,0	10,5
	aree non urbane	1,3	7,5	32,7	29,0	15,5	14,0	100,0	9,8
<b>Popolazione residente</b>									
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,4	4,5	19,8	41,1	21,5	12,5	100,0	7,9
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	0,7	4,3	23,1	37,9	19,0	14,9	100,0	8,1
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	0,4	5,4	21,4	42,6	18,1	12,1	100,0	8,3
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	0,7	4,0	22,0	37,8	20,8	14,8	100,0	7,9
<b>Totale</b>		<b>0,6</b>	<b>4,4</b>	<b>21,8</b>	<b>39,2</b>	<b>20,0</b>	<b>14,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8,0</b>

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig.20 – Sondaggio congiunturale Banca d'Italia – Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (Aprile -Giugno 2022)

**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

VALORE DEL COMPENDIO FOGLIO 198 P.LLA 276 SUB 2 E 3			
SUPERFICIE COMMERCIALE UNA UNITA' IMMOBILIARE		VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
-	[mq]	[€/mq]	[€]
UNI10750	142	1.500,00	213.000,00
DETRAZIONE PER ASSENZA GARANZIA DAI VIZI (10%)			21.300,00
VALORE COMPENDIO			191.700,00
DETRAZIONE PER PRATICA EDILIZIA			2.000,00
DETRAZIONE PER VARIAZIONE CATASTALE			500,00
VALORE COMPENDIO			189.200,00
<b>VALORE COMPENDIO ARROTONDATO</b>			<b>189.00,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

**ANALISI E STIMA LOTTO 2 – (Beni nn.2 -3)****Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3****Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2.DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni sono costituiti da due porzioni di villino bifamiliare in corso di costruzione realizzati nella sola struttura portante di cemento armato con annessa corte che ne permette l'accesso.



Fig.21 – Inquadramento su estratto di mappa.  
Il cerchio sovrasta il bene oggetto di stima.



Fig.22 – L'ovale sovrasta il bene oggetto di stima.

Sovrapposizione di ortofoto o foto satellitari con mappe catastali

La sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali è riportata come allegato 01 alla presente relazione.

Caratteristiche generale del cespite

Dalla Strada Caroli si accede direttamente alla corte, che circonda le unità immobiliari e permette l'ingresso alle unità abitative.

Le unità pignorate individuate dalla Particella 658 Subalterni 3 e 4, costituiscono un fabbricato realizzato per la sola struttura in cemento armato e pertanto, allo stato attuale, in corso di costruzione. La copertura è a tetto.

Al momento del sopralluogo le condizioni di manutenzione della struttura apparivano "scarse".

Tenuto conto che il termine di validità del Permesso di Costruire n.51/2009 risulta scaduto, si rende necessario procedere a nuova progettazione architettonica e strutturale tesa ad ottenere nuovo Permesso di Costruire in conformità alla normativa vigente ed al relativo pagamento degli oneri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Le foto che seguono riportano la numerazione del rilievo fotografico come da allegato 12 alla presente relazione.



Foto n.13 – Tivoli, Strada Caroli s.n.c. Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3 e 4. Le frecce indicano il Subalterno 3 a dx ed il subalterno 4 a sx. La linea tratteggiata blu indica la divisione fra i subalterni 3 e 4.



Foto n.14 – Tivoli, Strada Caroli s.n.c. Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3 e 4. Le frecce indicano il Subalterno 3 a sx ed il subalterno 4 a dx. La linea tratteggiata blu indica la divisione fra i subalterni 3 e 4.

Caratteristiche interne e superfici

Le unità immobiliari risultano essere non ultimate essendo prive delle tamponature esterne e delle partizioni verticali interne.

La corte esterna è in terra ed è possibile accedervi direttamente dalla strada Caroli.



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

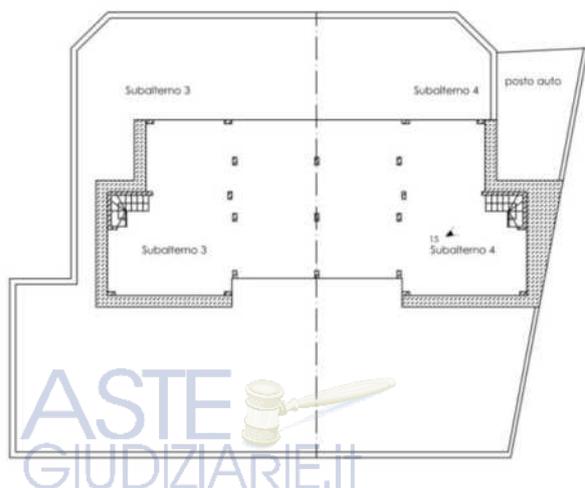


Fig.23 - Schema planimetrico piano T come da allegato 11a alla presente relazione.

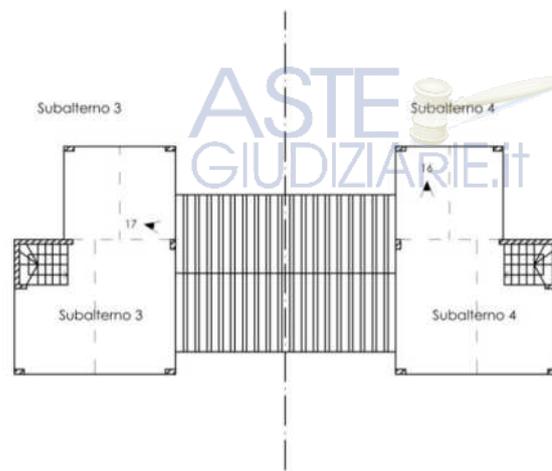


Fig.24 - Schema planimetrico piano T come da allegato 11b alla presente relazione.

Superfici

Le superfici indicate nella tabella sottostante sono quelle riportate nell'elaborato grafico del P. di C. 51/2009 perché al momento del sopralluogo non risultavano realizzate né le tamponature esterne né le partizioni verticali interne.

BENE N.	DATI CATASTALI	PIANO	SUPERFICI DA PROGETTO
2 - Appartamento	F 75 P 658 S3	T - 1°	Al piano terra: - soggiorno - pranzo di mq 22.75; - angolo cottura di mq 4.87; - bagno di mq 2.96; - loggia 1 di mq 8.14; - loggia 2 di mq 4.66; - accessorio di mq 29.93; - corte esterna in parte non indicata nella superficie.
3 - Appartamento	F 75 P 658 S4	T - 1°	Al piano primo: - letto 1 di mq 14.00; - letto 2 di mq 9.02; - letto 3 di mq 9.20; - bagno di mq 4.9; - disimpegno non indicato nella superficie.

Le foto che seguono riportano la numerazione del rilievo fotografico come da allegato 12 alla presente relazione.



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020



Foto n.16 – Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4. Piano primo. Copertura.



Foto n.17 – Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4. Piano primo. Copertura.

Pertinenze accessori e millesimi di parti comuni

Le pertinenze sono quelle riportate nell'elaborato planimetrico (v.All.3) e nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. 51/2009 (v. All.4) e nel regolamento di condominio.

Confini catastali

L'unità immobiliare confina a nord con distacco da particella 218, a sud con distacco da Particella 593, ad ovest con Particella 658 Sub 2.

Correttezza dei dati catastali

I dati catastali presenti in visura sono corretti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Analisi della conformità della planimetria catastale rispetto al titolo edilizio

Nella banca dati della Agenzia delle Entrate non sono presenti le planimetrie dei Subalterni 3 e 4.

Analisi della conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale

Nella banca dati della Agenzia delle Entrate non sono presenti le planimetrie dei Subalterni 3 e 4.

Stima

Il caso in esame riguarda un fabbricato non terminato e si ritiene opportuno procedere alla stima per costo di riproduzione deprezzato.

All'interno del volume racchiuso dalla struttura, è stata autorizzata la realizzazione di 2 unità abitative, rispettivamente identificate dai subalterni 3 e 4 del Foglio 75 P.lla 658.

Utilizzando le pubblicazioni di settore è possibile indicare il costo di costruzione delle strutture in c.a., pari a 94,00€/mc v.p.p. Tale valore è da deprezzare sia a causa del tempo trascorso dalla realizzazione dei telai, secondo le tabelle di letteratura, sia per l'assenza delle tamponature dell'involucro. Al costo di costruzione si aggiunge inoltre il valore dell'area così come stabilito ai fini IMU (riferimento ai fini fiscali) per la zona C6 di PRG.

Tenuto conto che il P.d.C. 51/2009 risulta scaduto, sarà necessario richiedere nuovo P.d.C. osservante la vincolistica gravante sul lotto (vedi CDU).

VALORE TERRENO NECESSARIO ALL'EDIFICAZIONE (META' P.LLA 658 EX 592 DA DESTINARE ALL'EDIFICAZIONE DELLE DUE VILLETTE subb. 3 e 4)		
VALORE UNITARIO AI FINI IMU	SUPERFICIE	VALORE AREA
[€/mq]	[mq]	[€]
20,45	2004	<b>40.982,00</b>

VOLUME REALIZZATO			
LARGHEZZA	LUNGHEZZA	ALTEZZA MEDIA	VOLUME
[m]	[m]	[m]	[m³]
5,65	6,5	6,92	254,14
3,63	4,4	6,22	99,35
6,68	4,5	5,28	158,72
<b>TOTALE VOLUME REALIZZATO per 1 modulo</b>			<b>512,20</b>
<b>TOTALE VOLUME REALIZZATO</b>			<b>1024,40</b>

VALORE UNITARIO DEPREZZATO PER VETUSTÀ (comprensivo di tamponature)		
VALORE UNITARIO COSTO DI COSTRUZIONE DA LETTERATURA	[€/mc]	94,00
IVA 10%	[%]	10,00
VALORE UNITARIO LORDO	[€/mc]	103,40
COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO INTERPOLATO DA LETTERATURA	[-]	12,37%
<b>VALORE UNITARIO DEPREZZATO</b>	<b>[€/mc]</b>	<b>90,61</b>



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

VALORE DETRAZIONE PER ASSENZA TAMPONATURE		
VALORE UNITARIO COSTO DI COSTRUZIONE	[€/mq]	75,00
SUPERFICIE LATERALE INVOLUCRO	[mq]	390
COSTO RELIZZAZIONE TAMPONATURA	[€/mc]	29.250,00

VALORE STRUTTURE					
VALORE UNITARIO COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO	VOLUME REALIZZATO	VALORE VOLUME REALIZZATO	DETRAZIONE TAMPONATURE	DETRAZIONE NUOVA PROGETTAZIONE	VALORE STRUTTURE
[€/mc]	[mc]	[€]	[€]	[€]	[€]
90,61	1024,40	92.820,82	29.250,00	10.000,00	<b>53.570,82</b>

VALORE TERRENO+STRUTTURE		
VALORE TERRENO EDIFICABILE	VALORE STRUTTURE	VALORE TERRENO+STRUTTURE
[€]	[€]	[€]
40.982,00	53.570,82	94.552,82

VALORE COMPENDIO 1		
VALORE TERRENO+STRUTTURE ARROTONDATO	[€]	<b>94.552,82</b>
DETRAZIONE PER ASSENZA GARANZIA DEI VIZI (10%)	[€]	9.455,28
VALORE A BASTA D'ASTA DEL COMPENDIO	[€]	85.097,54
<b>VALORE A BASTA D'ASTA DEL COMPENDIO ARROTONDATO</b>	<b>[€]</b>	<b>85.000,00</b>



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

**ANALISI E STIMA DEL LOTTO N.3 (Bene n.4)****Foglio 75 Particella 593**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene è costituito da un lotto di terreno intercluso distinto al Foglio 75 P.IIa 593 avente qualità catastale di Bosco Ceduo.

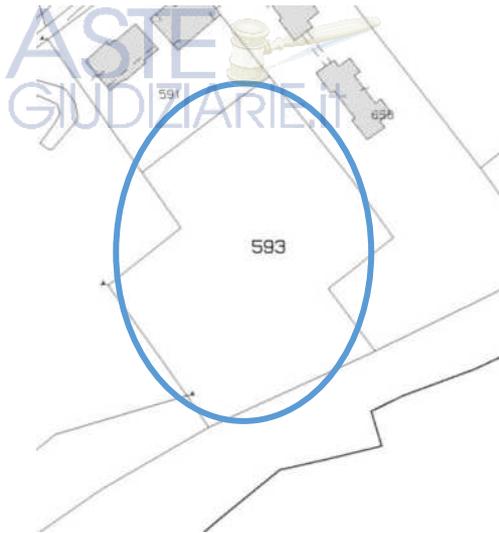


Fig.27 – Inquadramento su estratto di mappa.  
L'ovale sovrasta il bene oggetto di stima.



Fig.28 – L'ovale sovrasta il bene oggetto di stima.

Sovrapposizione di ortofoto o foto satellitari con mappe catastali

La sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali è riportata come allegato 01 alla presente relazione.

Caratteristiche generale del cespite

Al terreno si accede direttamente dalla Strada Caroli e attraversando la particella 658 sulla quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

L'orografia del terreno risulta essere in pendenza costante verso il fiume Aniene.

Il lotto di terreno è individuato da due zone a diversa caratterizzazione vegetativa. Una prima fascia di circa 20 mt dall'argine del fiume Aniene e coperta da alberi ad alto fusto e la restante parte a copertura erbacea spontanea.

Come risultante dalla "planimetria condominiale" allegata all'atto rogato dal Notaio Patrizio Sbardella del 27.03.2013 rep. 94767 (v. All. 23), sulla particella 593 è presente il sistema di subirrigazione della particella 591.

Destinazione Urbanistica dell'area

L'area ha destinazione urbanistica "C/6 – Semirurale" (v. All18), ma come specificato in seguito, il

Pag. 33 di 36

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

lotto ha già esaurito la sua potenzialità edificatoria. Il fondo è interessato:

- dall'art.142, comma 1 lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- dall'art.134 comma 1, lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- dall'art.142, comma 1 lettera g) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- dal P.A.I. di cui all'Art.8 del D.G.R. n.17 del 04.04.2012;
- dal P.A.I. di cui al al D.P.C.M. del 10.11.2006;
- dal D.Lgs n.3267 del 30.12.1923;
- è dichiarata Zona Sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n.387 del 22.05.1009 e D.G.R. Lazio n.835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6.6.2001 n.380.

Le foto che seguono riportano la numerazione del rilievo fotografico come da allegato 12 alla presente relazione.



Foto n.18 – Foglio 75 Particella 593. Lotto di terreno.



Foto n.19 – Foglio 75 Particella 593. Lotto di terreno.

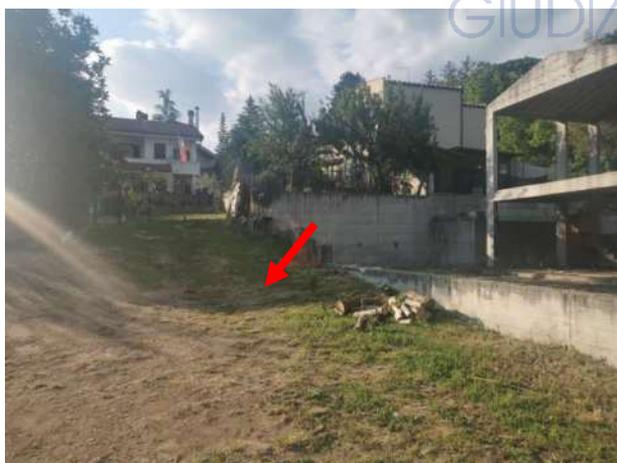


Foto n.20 – Foglio 75 Particella 593. Lotto di terreno.

Confini catastali

Il lotto di terreno confina a nord ed est con la particella 658, a ovest con la Particella 591, a sud con il fiume Aniene.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è così catastalmente identificato:



**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

BENE N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
	[-]	Comune	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat/Qualità	Cl.	Consistenza mq	Sup. catastale	Rendita	Piano
1	Terreno	Tivoli	75	593	-	-	Bosco ceduo	1	3.858	-	R.D. € 11,95 R.A. € 1,20	-

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/06/2021

Data: 16/06/2021 - Ora: 10.54.39 Segue  
Visura n.: T117213 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TIVOLI ( Codice: L182) Provincia di ROMA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 75 Particella: 593
<b>INTESTATO</b>	
1	(1) Proprietà per 1/3

**Situazione dell'immobile dal 24/01/2001**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	75	593	-	-	BOSCO CEDUO	38,58	58	Dominicale Euro 11,95 L. 23,148	Agrario Euro 1,20 L. 2,315	FRAZIONAMENTO del 24/01/2001 protocollo n. 24430 in atti dal 24/01/2001 (n. 594.1/2001)
<b>Notifica</b> Partita										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 75 particella 214  
Sono stati inoltre variati i segmenti immobili:  
- foglio 75 particella 591 - foglio 75 particella 592

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 23/11/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
IS (DOCUMENTO ATTO PUBBLICO) del 23/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2007 Repertorio n.: 122431 Rogante: COPPI PAOLO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 48873.1/2007)			

**Situazione degli intestati dal 24/01/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 23/11/2007
2			Usufruttuario parziale fino al 23/11/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
FRAZIONAMENTO del 24/01/2001 protocollo n. 24430 in atti dal 24/01/2001 (n. 594.1/2001)			

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/06/2021

Data: 16/06/2021 - Ora: 10.54.39 Fine  
Visura n.: T117213 Pag: 2**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/01/2001**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	75	214	-	-	BOSCO CEDUO	96,78	78	Dominicale L. 58,020	Agrario L. 5,802	Tabella di variazione del 24/01/2001 protocollo n. 24430 in atti dal 24/01/2001 (n. 594.1/2001)
<b>Notifica</b> Partita										
<b>Annotazioni</b> (comprende le particelle: 213, 278, 278										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 75 particella 213 - foglio 75 particella 278 - foglio 75 particella 279

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	75	214	-	-	SEMIN ARBOR	33,70	70	Dominicale L. 11,795	Agrario L. 11,795	Impianto meccanografico del 01/09/1978
<b>Notifica</b> Partita 6372										

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 24/01/2001
2			Usufruttuario parziale fino al 24/01/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 01/09/1978			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Fig.29 - Visura storica immobile Fg 75 P.lla 593 del Comune di Tivoli come da allegato 05 alla presente relazione

**STUDIO BENCARDINO****ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 222/2020

Correttezza dei dati catastali

I dati catastali presenti in visura sono corretti.

Stima

Lo scrivente ha acquisito il titolo di provenienza dei cespiti sottoposti ad esecuzione, atto Notaio Paolo Coppi con "scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge" del 23.11.2007 repertorio n.122431 raccolta n.20216 (v. All.22), nel quale si riporta:

*"terreno non edificabile (cubatura già utilizzata) della superficie di mq. 3.858 (metri quadrati tremila ottocentocinquantotto) ... distinto nel Catasto Terreni al foglio 75, particella 593 bosco ceduo classe 1 are 38,58 R.D. Euro 11,95 R.A. Euro 1,20"*

Il bene dunque consta di un terreno a destinazione C/6 della superficie di 3858 mq, ma come appena riportato, non ha potenzialità edificatorie. Conseguentemente si ritiene valida la valutazione fornita dall'agenzia delle Entrate come valore agricolo medio.

VALORE COMPENDIO 3			
SUPERFICIE	VAM – BOSCO CEDUO	VALORE AREA	VALORE COMPENDIO 3 ARROTONDATO
[mq]	[€/ha]	[€]	[€]
3858	5.000,00	1.929,00	<b>2.000,00</b>

Tivoli 27.11.2022

Salvo e&amp;o.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Raffaele Bencardino



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pag. 36 di 36

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

