

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2021 del R.G.E.

promossa da

**Banca di credito cooperativo di Roma**  
Codice fiscale: 01275240586

contro



Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	10
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta .....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 384/2021 del R.G.E.....	29
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.000,00</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	30

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Vignola, civico 1

Trattasi di una abitazione posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da una veranda, due camere da letto, un soggiorno e cucina, sono presenti n. 3 bagni, e due locali deposito/cantina. L'accesso è garantito da una servitù di passaggio ricadente sulla particella 303. Il parcheggio è garantito dalla corte esclusiva di pertinenza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Vignola, civico 1  
Censito in catasto al foglio 8 part.lla 383 sub 501, graffato con particella 439 subb 501 e 502  
(Allegato 1)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il compendio immobiliare è pervenuto agli esecutati tramite compravendita del 26/06/1982 con autentica delle firme rep. 3713 raccolta 2101 a rogito notaio Antonina Gualtieri notaio in Subiaco.

L'atto di compravendita è stato sottoscritto solamente dalla sig.ra ; alla data del rogito la sig.ra risultava coniugata con il sig. , a seguito di matrimonio contratto in data ; sull'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, non risulta nessuna annotazione prevista ai sensi della Legge 131/1975 riguardante il regime patrimoniale, il terreno, e quindi anche il fabbricato su di esso edificato risultano automaticamente in regime di comunione legale dei beni. **(Allegato 2)**

L'atto di compravendita è riferito al terreno di mq. 1290, distinto in catasto al foglio 8 particella 304, a seguito di tipo mappale l'identificativo catastale part. 304 ha originato le particelle 383 e 439. **(Allegato 3)**

## CONFINI

L'abitazione confina con: a sud con particella 69; a nord con distacco con strada provinciale Subiaco-Cervara di Roma; a est con particella 248; a ovest con particelle 382 e 303.

## CONSISTENZA

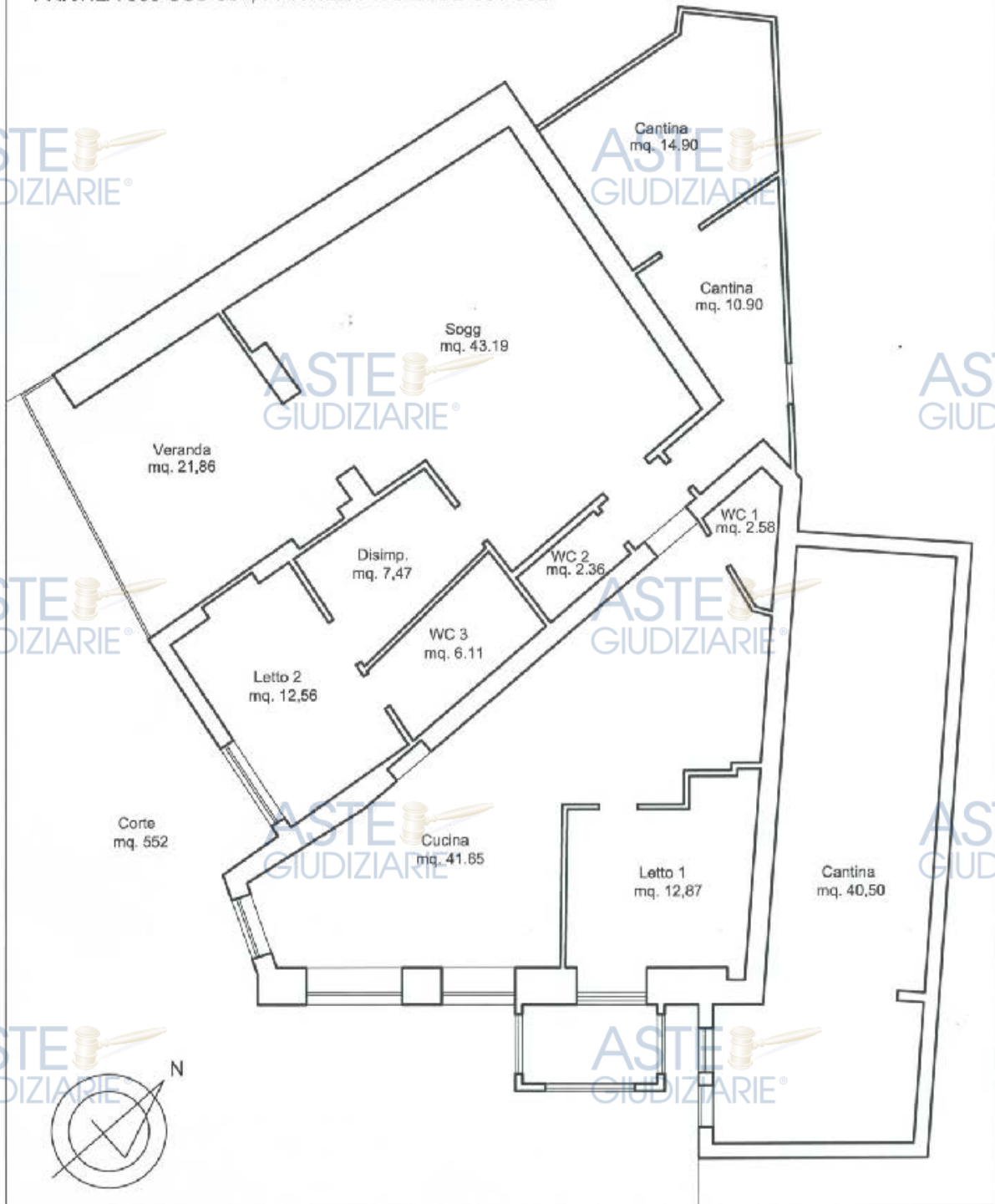
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	128,79 mq	166,22 mq	1	166,22 mq	3,00 m	Terra
veranda	21,86 mq	25,50 mq	0,95	24,22 mq	3,00 m	Terra
cantina	25,80 mq	27,64 mq	0,20	5,53 mq	3,00 m	Terra
Corte esterna	552,00 mq	552,00 mq	0,18	99,36 mq	0,00 m	Terra
Cantina	40,50 mq	47,50 mq	0,20	9,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>304,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>304,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**Rilievo planimetrico eseguito dal CTU presso immobile sito in Subiaco Contrada Vignola n. 1 Foglio 8 Particella 383 sub 501**

COMUNE DI SUBIACO

RILIEVO DELLE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE SITO IN CONTRADA VIGNOLA N. 1  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N. 8  
PART.LA 383 SUB 501, PART.LLA 439 SUBB 501-502



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2002 al 28/06/2006		Catasto Terreni Fg 8, Part. 304, Qualità Ente Urbano di mq. 1249, senza redditi
Dal 28/06/2006 al 08/04/2008		Catasto Fabbricati Fg 8, Part. 439, Sub. 5 Categoria F/1, Cons. 17 Piano T
Dal 28/06/2006 al 08/04/2008		Catasto Fabbricati Fg 8, Part. 383, Sub. 1 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 724,33 Piano T Graffato part 439 sub 1
Dal 08/04/2008 al 03/08/2023		Catasto Fabbricati Fg 8, Part. 383, Sub. 501 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 220 mq Rendita € 724,33 Piano T Graffato part 439 sub 501 e 502

Si precisa che con variazione catastale per FRAZ. FUS. ACCORP. DI AREA URBANA presentata il 08/04/2008 n. 34825 prot. RM0480673 le unità immobiliari costituite in data 28/06/2006 sono state soppresse e hanno originato nuove unità immobiliari, tra cui quella staggita i cui identificativi definitivi sono foglio 8 part. 383 sub 501 graffato con la particella 439 sub 501 e 502. Il CTU fa presente altresì che nell'intestazione catastale non è indicato il coniuge \_\_\_\_\_, la cui motivazione è rappresentata nelle note della sez. titolarità.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	383	501		A/2	2 <sup>A</sup>	Vani 8,5	220 mq	724,33 €	T	Part.lla 439 sub 501-502	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti e quelli riportati nell'atto di pignoramento, ma non sussiste corrispondenza catastale, tra il rilievo effettuato dal CTU e la planimetria in atti del catasto, in particolare sono state realizzate delle tramezzature interne.

Inoltre il CTU fa notare che l'intestazione catastale dell'immobile staggito risulta come unico intestatario la sig.ra [redacted] per il diritto di proprietà 1000/1000, in realtà come già detto in precedenza la sig.ra [redacted] ha acquistato il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato in regime di comunione legale dei beni con il sig. [redacted] per aver contratto matrimonio in data [redacted]

Inoltre si è rilevata un'altra discordanza relativa alla posizione del confine con la particella 382 e 303 riportato sulla planimetria catastale in atti, nonché sull'elaborato planimetrico e quello riportato sulla mappa del catasto terreni, in quanto detto confine risulta traslato verso la part.lla 382 di circa ml. 2,50; sul posto detto confine non risulta materializzato per una migliore comprensione si rimanda la lettura dell'appendice seguente.

### Confronto tra mappa catasto terreni e ultima Planimetria catastale in atti



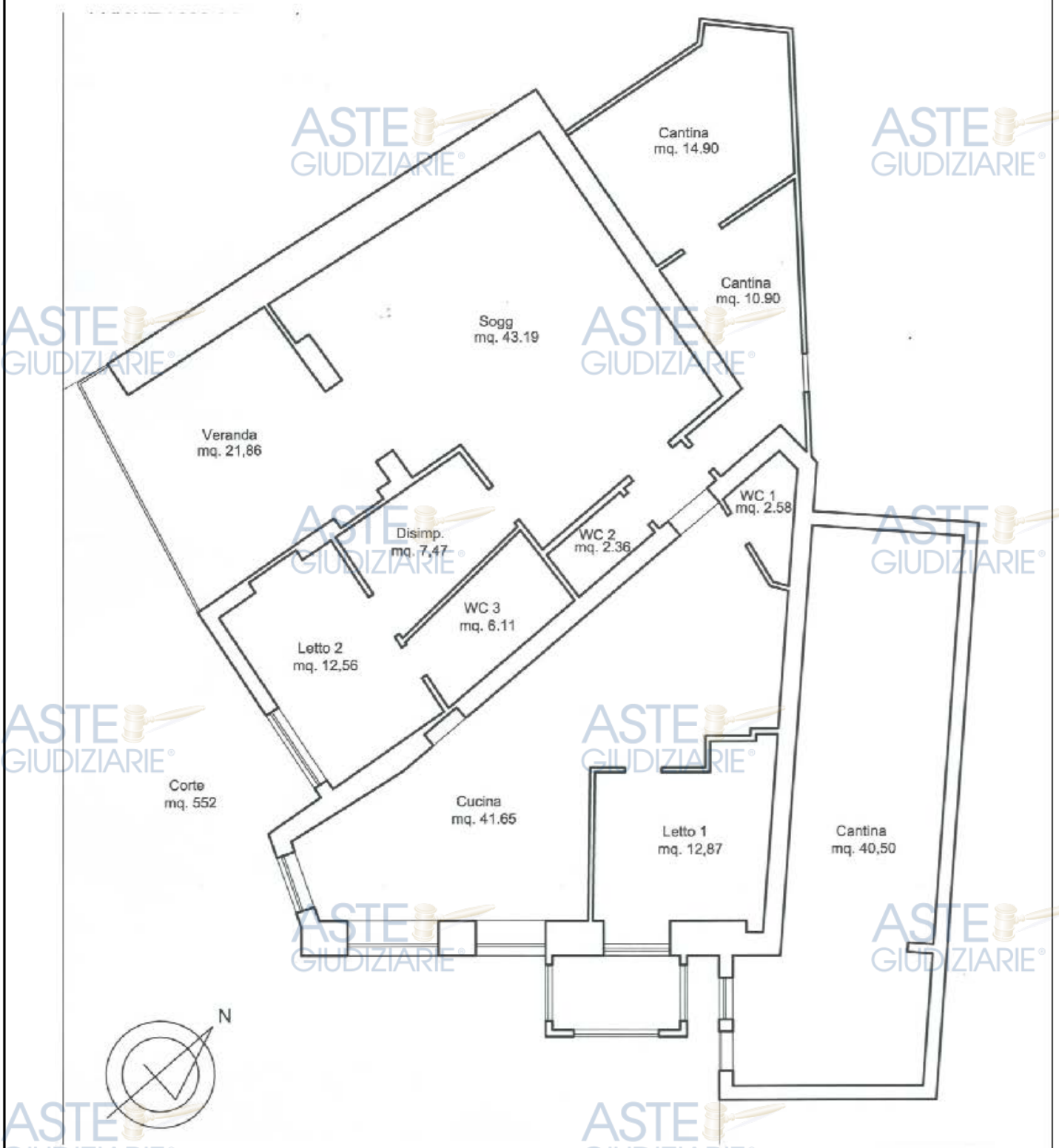
Stralcio Catastale foglio 8

Stralcio planimetria catastale



Stato dei luoghi Confine con la part.lla 303 e 382 non materializzato

# Confronto tra Rilevo CTU e la planimetria catastale in atti



**Rilevo CTU**



Data: 12/05/2023 - n. T27385 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0480673del 08/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Subiaco

Contrada Vignola

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 383  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Arcangeli Vittorio

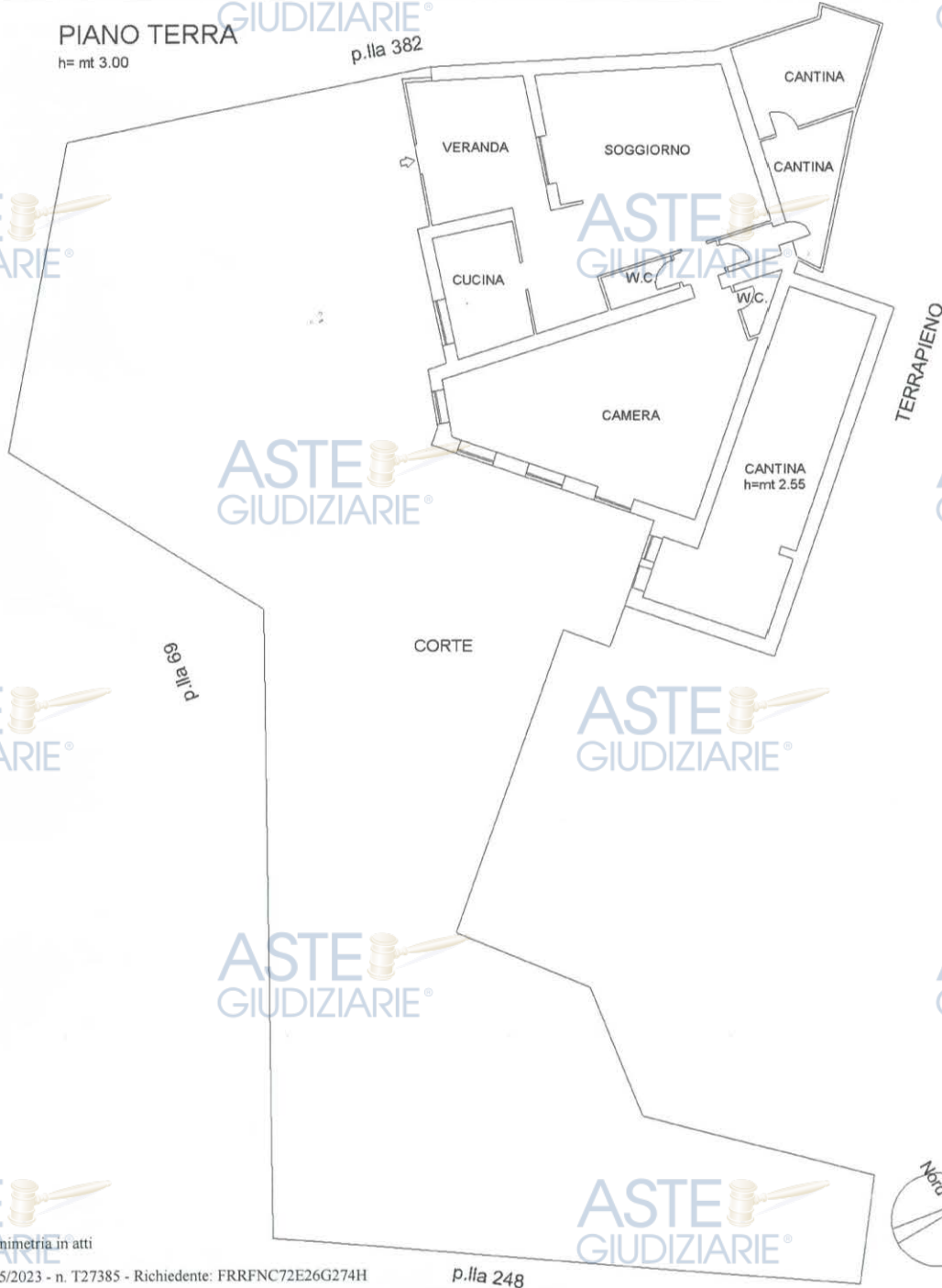
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 6698

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
h= mt 3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2023 - n. T27385 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2023 - Comune di SUBIACO(1992) - < Foglio 8 - Particella 439 - Subalterno 502 > - Uti gratuita CONTRADA VIGNOLA n. 1 Piano T

**Ultima Planimetria catastale in atti**

**PATTI**

Nulla da Dichiarare

**STATO CONSERVATIVO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo mediocre, la qualità dei materiali impiegati risale all'epoca della realizzazione (1977/1982), sono stati rilevati alcuni scrostamenti dell'intonaco sulle murature, e in diversi punti sono state rilevate macchie di muffe. L'esterno risulta intonacato e tinteggiato.

Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito

**Documentazione fotografica**



Vista esterna



Vista esterna





Vista esterna

appendice da rimuovere



viale di accesso posto sulla particella 303



viale di accesso posto sulla particella 303



vista esterna con il limite riportato della part.lla 303 e 439 (ex 304)  
Rappresentato sulla planimetria catastale



vista esterna



Vista interna cucina





Vista interna cucina



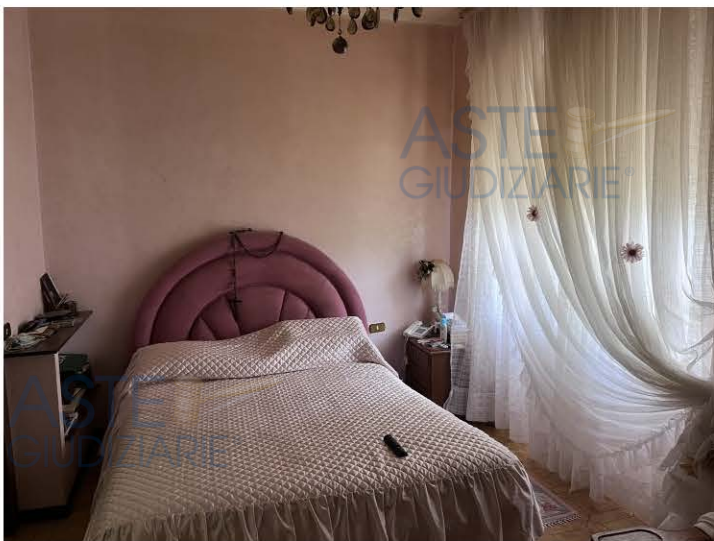
Vista interna cucina



Vista interna soggiorno



Vista interna soggiorno



Vista letto 2



Vista letto 2

Firmato Da: FERRACCI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23f15de15e4692db6b9017f1344add39





Vista letto 1

Vista letto 1



Disimpegno

Bagno 3



Vista interna Cantina

Vista interna Cantina





Bagno 1



Bagno 3



Particolari infiltrazioni/muffe



Particolari infiltrazioni/muffe

ASTE  
PARTI COMUNI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 3 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate dalle murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili. Inoltre è presente un pozzetto di raccolta delle acque reflue provenienti da tutte le unità immobiliari presenti nel corpo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
14 di 30

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



di fabbrica nel quale è alloggiata un pompa di sollevamento che convoglia i liquami nella fognatura pubblica posta sulla sovrastante strada provinciale.

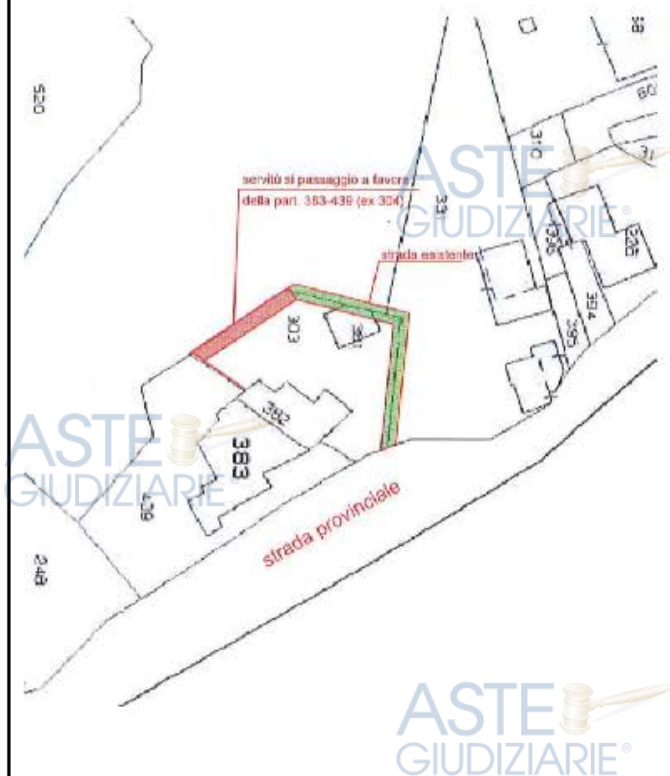
## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Si da atto, con atto con autentica di firme del 26/06/1982 rep. 3713 a rogito dott.ssa Antonina Gualtieri notaio in Subiaco:

- 1) dell'esistenza di una strada, la quale si diparte dalla strada provinciale e si prolunga su tutto il confine lato ovest, a cavallo tra le particelle 303 e 69. Tale strada è asservita a favore dei terreni in contratto (part.lla 304 prop. ; e part.lla 303 prop. ) e dal rimanente terreno delle venditrici, le spese di manutenzione della medesima servitù sono a carico pro-quota degli utenti.
- 2) Per accedere alla particella 304 (propr. ) a favore della medesima si costituisce servitù reale di passaggio e transito anche con mezzi carrabili su striscia di terreno della larghezza di ml. 3,00, che collega la predetta strada alla particella dominante, correndo sulla particella 303 lungo il confine sud, sud/est tra la particella 303 e la particella 69.
- 3) Si da atto dell'esistenza dell'acquedotto e delle linee elettriche e delle relative servitù reali poste nel sottosuolo e che attraversano in piccola parte la particella 69 lungo il confine con la strada provinciale attraversando la particella 303 e raggiungono la particella 304. In caso di necessità il proprietario della particella 69 avrà diritto di ottenere dai proprietari delle particelle dominanti spostamento di tale linee elettriche e idrauliche, e di liberare dalla servitù la predetta sua proprietà.  
Sulla particella 303 in prossimità della particella 304 esiste una fossa settica sulla quale hanno diritto di uso entrambe le particelle.

Ad oggi la vecchia strada che collegava la strada provinciale con le particelle 303 e 304 è ancora in essere, mentre la servitù reale di passaggio e transito anche con mezzi carrabili su striscia di terreno della larghezza di ml. 3,00, che collega la predetta strada alla particella dominante, correndo sulla particella 303 lungo il confine sud, sud/est tra la particella 303 e la particella 69, risulta in una posizione diversa da quanto stabilito nell'atto costitutivo come rappresentato nell'appendice seguente.

## Confronto la servitù costituita e quella attuale



Rappresentazione servitù costituita



Rappresentazione servitù attuale

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato su cui ricade l'immobile staggito fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza di n. 2 piani fuori terra realizzato in muratura portante, ed esternamente intonacato e tinteggiato. L'abitazione è esposta a sud. L'accesso all'edificio avviene tramite una strada privata che costeggia la particella 303, e dopo di che la attraversa per terminare sulla corte esclusiva dell'abitazione oggetto di trattazione.

Internamente l'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre e vi si accede dalla veranda, ed è costituito da un soggiorno una ampia cucina, 3 bagni tutti privi di finestre, due camere da letto, due cantine interrata e un disimpegno. La pavimentazione interna è realizzata in gres, mentre gli infissi interni sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da tapparelle in plastica e grate in ferro. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, non è presente la conformità dell'impianto non il riscaldamento è garantito da una stufa a pellets.

Viste le finiture e la qualità dei materiali impiegati si può ritenere un fabbricato vetusto, in quanto si può ipotizzare un anno di costruzione risalente agli anni '80.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati (terzi datori di ipoteca), nonché dal figlio, (mutuatario) come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Subiaco.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1982		<b>Compravendita con autentica di firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notario Antonina Gualtieri	26/06/1982	3713	2101
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	12/07/1982	19438	16057
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Tivoli	12/07/1982	227	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma2 il 12/03/2010  
Reg. gen. 15464 - Reg. part. 2896  
Importo: € 140.000,00  
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma

Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Calabrese Matteo  
Data: 10/03/2010  
N° repertorio: 26813  
N° raccolta: 3763

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 04/11/2021  
Reg. gen. 59748 - Reg. part. 43073  
Quota: 1/1

A favore di Banca di credito cooperativo di Roma

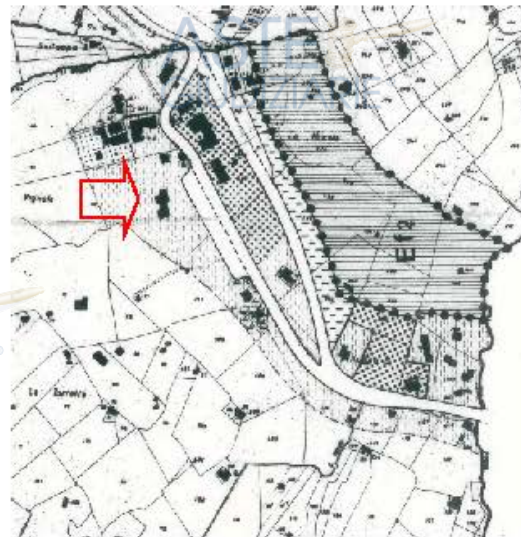
Contro  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

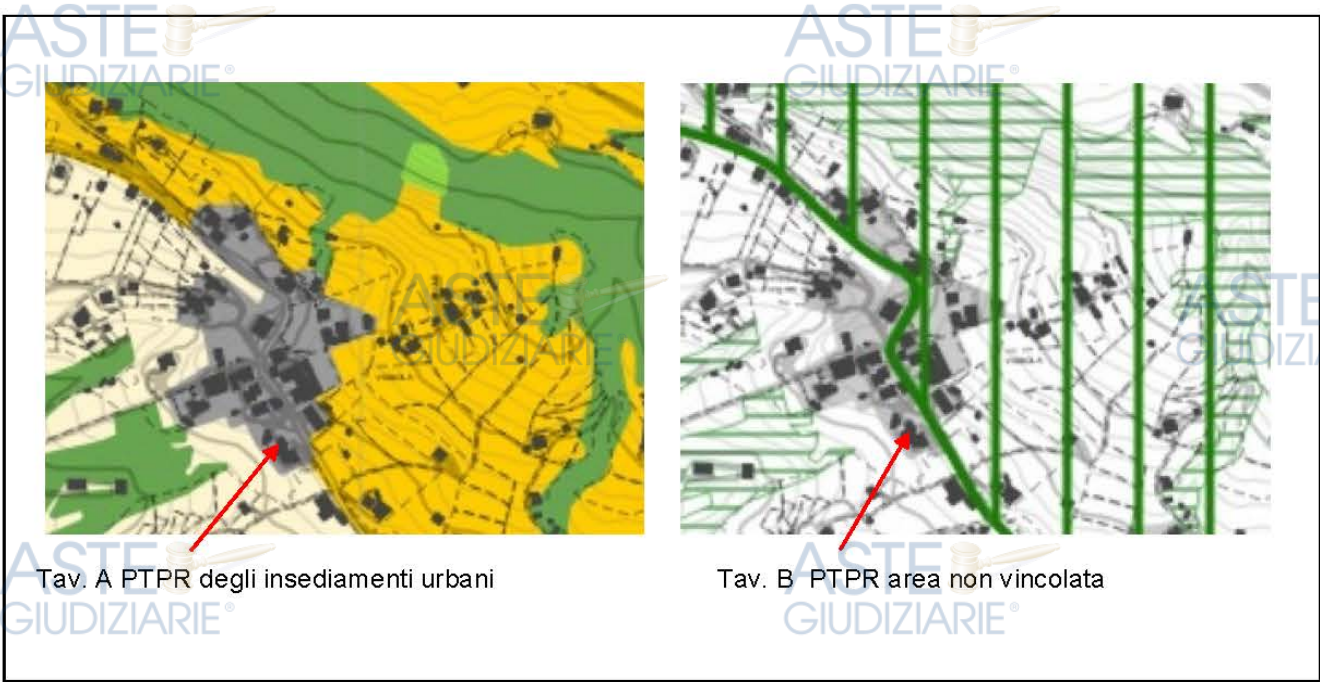
il terreno su cui ricade fabbricato oggetto di esecuzione ricade in zona vincolata dal vincolo idrogeologico, mentre nei piani paesaggistici regionali approvati ricade in zona paesaggio degli insediamenti urbani

**Normativa urbanistica**

Stralcio catastale f. 8 part. IIe 383-439



Stralcio del PRG





## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo di agibilità.

Il fabbricato di cui il bene staggito fa parte fu realizzato con Licenza Edilizia in variante n. 144 del 05/07/1977 (pratica 547/1977), e per le difformità realizzate e gli ampliamenti non autorizzati furono presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, annoverate con le Pratiche 1676/S del 29/09/1986 a nome di e pratica 1677/S del 29/09/1986 a nome di

**(allegato 4)**

In data 29/12/2011 il comune di Subiaco rilascia Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2114 relativamente alla cantina al piano seminterrato (in catasto piano terra) e abitazione al piano superiore (non oggetto di esecuzione) per opere realizzate in assenza di concessione edilizia (pratica 1677/S del 1986). **(allegato 5)**

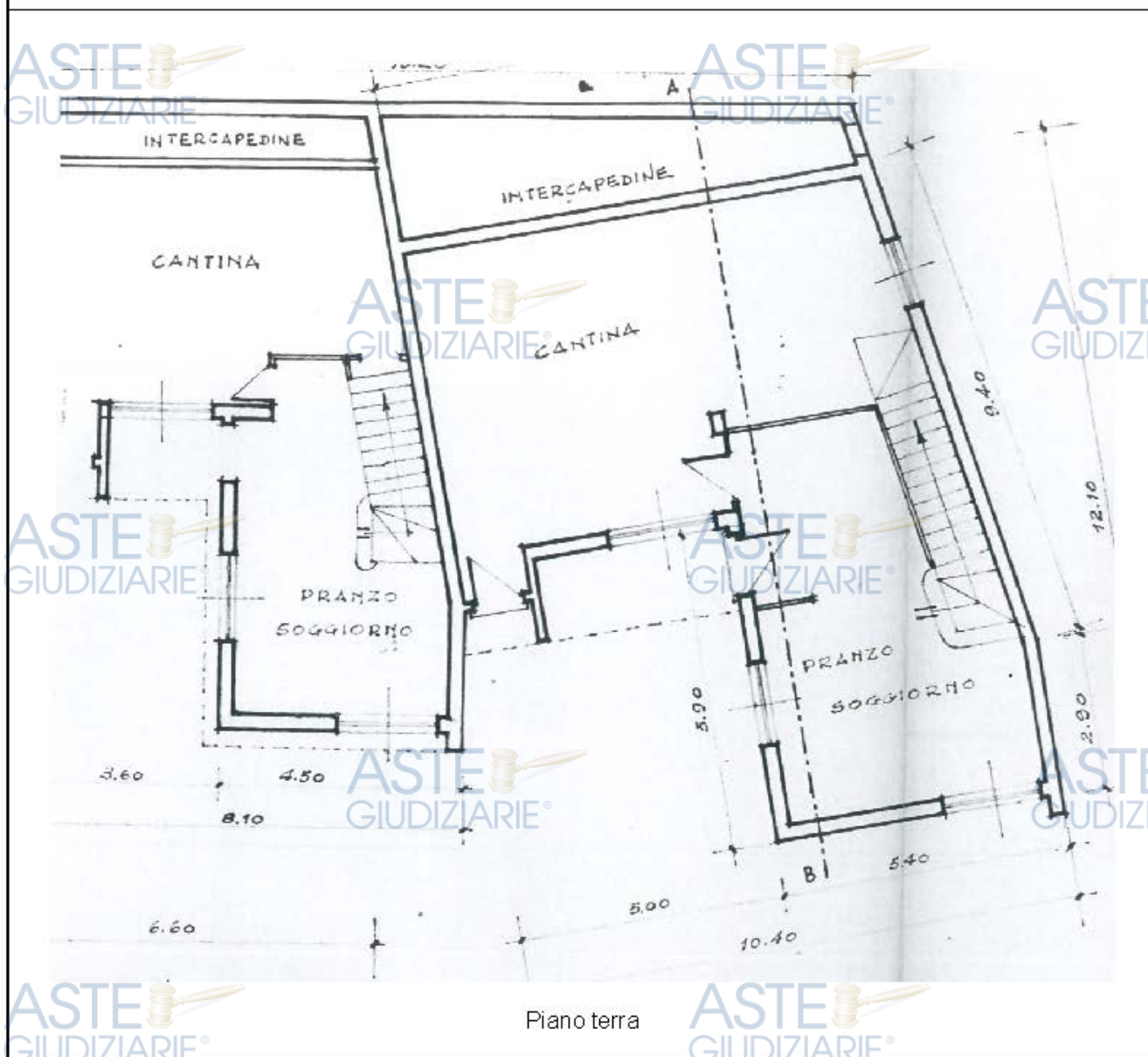
In data 29/12/2011 il comune di Subiaco rilascia Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2115, relativamente all'abitazione al piano terra e piano primo (non oggetto di esecuzione) per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n. 144/1977, (pratica 1676/S del 1986). **(allegato 6)**

Stando al rilievo effettuato dal CTU, non vi è una corrispondenza tra planimetria catastale, il progetto allegato al permesso a costruire in sanatoria nn. 2114 e 2115 del 29/12/2011 in atti, e lo stato attuale rilevato dal CTU, pertanto ad oggi, si rende necessario presentare una CILA a sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni ai sensi dell'art. 6 comma 7 del DPR 380/01 per legittimare dette difformità rilevate.

Inoltre si è rilevato in aderenza al locale letto 1, un manufatto realizzato senza autorizzazione, per cui il CTU ai fini della stima non lo considera, ma stima il costo della demolizione.

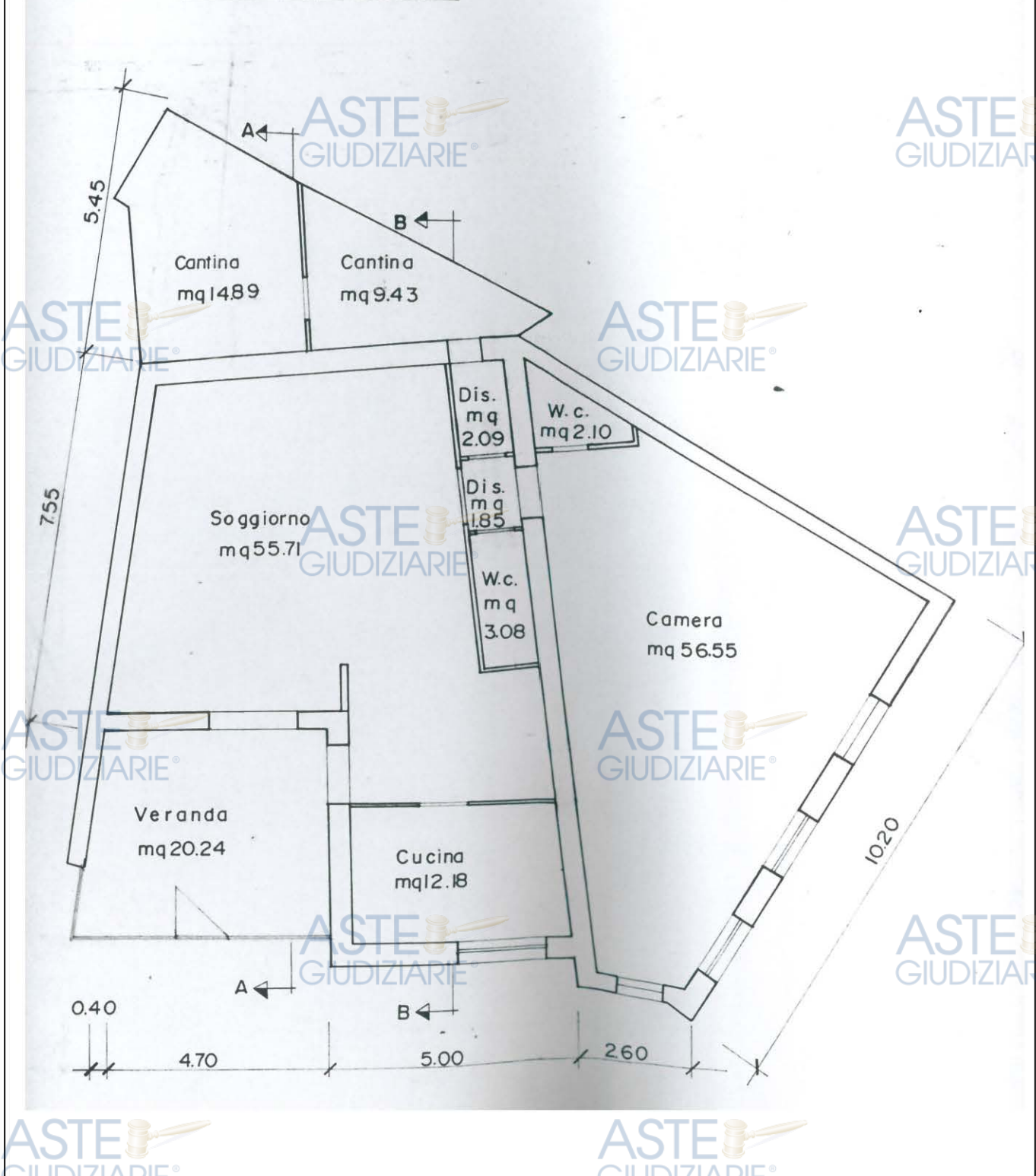
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Stralcio del progetto allegato alla Licenza in variante n. 144 del 1977**



Stralcio del progetto allegato al condono edilizio n. 2115 del 29/12/2011

PIANTA PIANO TERRA



Stralcio del progetto allegato al condono edilizio n. 2114 del 29/12/2011

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

13.20

Cantina  
mq24.48

Cantina  
mq20.66

4.00

1.60

2.80

In catasto piano terra

# Difformità Rilevate tra lo stato legittimato/catastale e il rilievo del CTU

## COMUNE DI SUBIACO

RILIEVO DELLE STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE SITO IN CONTRADA VIGNOLA N. 1  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N. 8  
PART.LA 383 SUB 501, PART.LLA 439 SUBB 501-502





Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq. 900,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2023, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.150,00 per abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo normale (vedasi appendice seguente.). Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 950,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato d'uso dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei coefficienti di riduzione per lo stato d'uso dell'immobile, in quanto nello stato attuale l'immobile non si può considerare in uno stato conservativo normale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Vignola, civico 1

Trattasi di una abitazione posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da una veranda, due camere da letto, un soggiorno e cucina, sono presenti n. 3 bagni, e due locali deposito/cantina. L'accesso è garantito da una servitù di passaggio ricadente sulla particella 303. Il parcheggio è garantito dalla corte esclusiva di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio n. 8, Part.IIIa 383, Sub. 501, Categoria A/2, Graffato par.IIIa 439 sub 501 e 502.

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



## Estratto valori OMI 1<sup>a</sup> semestre 2023



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: SUBIACO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,8	4	L
Box	Normale	450	650	L	2	2,8	L
Ville e Villini	Normale	850	1250	L	3,5	5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Subiaco (RM) - Contrada Vignola, civico 1	304,83 mq	950,00 €/mq	€ 289.588,50	100,00%	€ 289.588,50
				Valore di stima:	€ 289.588,50

Valore di stima: € 289.588,50 Al valore sopra determinato il CTU decurta:

- 1) le spese tecniche riguardanti le difformità riscontrate in sede di sopralluogo e sopra evidenziate (diversa distribuzione spazi interni non autorizzata) e i costi di ripristino delle parti abusive;
- 2) un deprezzamento pari al 20% per lo stato d'uso e manutenzione;
- 3) un abbattimento del 10% del valore per assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal CTU;

Pertanto a seguire si riassumono brevemente le spese tecniche occorrenti e verranno decurtate dal valore di stima trovato:

## Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
per assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal CTU	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cila e variazione catastale) e demolizione parti abusive	4.000,00	€

**Valore finale di stima: € 198.711,95**

**Che arrotondato è pari a € 199.000,00**

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

Palestrina, li 06/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ferracci Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure e schede catastali

Allegato 2: Estratto di matrimonio

Allegato 3: Titolo di provenienza

Allegato 4: licenza edilizia in variante n. 144 del 05/07/1977

Allegato 5: Concessione edilizia in sanatoria n. 2114/2011

Allegato 6: Concessione edilizia in sanatoria n. 2115/2011

Allegato 7: Rilievo del CTU

Allegato 8: Estratto di mappa foglio 8

Allegato 9: Elaborato Planimetrico part.lla 383

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Subiaco (RM) - Contrada Vignola, civico 1.  
Trattasi di una abitazione posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da una veranda, due camere da letto, un soggiorno e cucina, sono presenti n. 3 bagni, e due locali deposito/cantina. L'accesso è garantito da una servitù di passaggio ricadente sulla particella 303. Il parcheggio è garantito dalla corte esclusiva di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 383, Sub. 501, Graffato part.lla 439 sub 501-502 Categoria A/2,  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Prezzo base d'asta: € 199.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Subiaco (RM) - Contrada Vignola, civico 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo di immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 383, Sub. 501, Graffato part.lla 439 sub 501-502 Categoria A/2,	<b>Superficie</b>	304,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo mediocre, la qualità dei materiali impiegati risale all'epoca della realizzazione (1977/1982), sono stati rilevati alcuni scrostamenti dell'intonaco sulle murature, e in diversi punti sono state rilevate macchie di muffe. L'esterno risulta intonacato e tinteggiato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggiato		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una abitazione posta al piano terra con annessa corte esclusiva, composta da una veranda, due camere da letto, un soggiorno e cucina, sono presenti n. 3 bagni, e due locali deposito/cantina. L'accesso è garantito da una servitù di passaggio ricadente sulla particella 303. Il parcheggio è garantito dalla corte esclusiva di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati (terzi datori di ipoteca), nonché dal figlio, (mutuatario) come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Subiaco.		



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma2 il 12/03/2010  
Reg. gen. 15464 - Reg. part. 2896  
Importo: € 140.000,00  
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Calabrese Matteo  
Data: 10/03/2010  
N° repertorio: 26813  
N° raccolta: 3763

## Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma2 il 04/11/2021  
Reg. gen. 59748 - Reg. part. 43073  
Quota: 1/1  
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma  
Contro  
Formalità a carico della procedura

