

LIDIA  
FERRETTI  
ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUTORE:

Dott. Valerio MEDAGLIA

UDIENZA DEL 18.06.2020

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

INTEGRAZIONE

A

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI

ASTE  
Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it  
C.F. FRR LDI 65847 F611W • P.I 05417841003

Firmato Da: LIDIA FERRETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: feb7b

Premesso che

La sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 14/11/2019 è stata incaricata di integrare la perizia già depositata, a seguito dei rilievi forniti dal Custode e dal Delegato alla vendita in ordine alle seguenti emerse criticità:

- necessità di realizzare scala esterna al fine di consentire accesso alla mansarda posta al piano secondo dell'edificio, altrimenti precluso essendo distribuita dalla stessa scala interna che distribuisce il piano terra ed il piano primo dell'immobile staggito.
- rideterminare il valore dell'immobile a seguito della prevista necessità.

Per quanto sopra si determina quanto segue:

nell'ipotesi progettuale che la scala da realizzare, previa verifica della rispondenza statica dell'edificio, sia di tipo ordinario, realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con sviluppo da piano terra a piano secondo, si stimano di seguito i costi di realizzazione dell'intervento, sulla base dell'indagine di mercato diretta e finalizzata alla presente formulazione:

- costi per redazione progetto esecutivo strutturale corpo scala	2.000,00
- istanze autorizzative presso amministrazioni competenti	500,00
- realizzazione scala in calcestruzzo armato gettato in opera	5.000,00
- opere di finitura e rivestimento scala	2.000,00
- collaudo strutturale e definitivo	500,00

Determinandosi così la stima del costo di realizzazione dell'opera pari ad euro 10.000,00.

Detti costi di realizzazione come sopra determinati, costituiscono uno "scomodo" da portarsi in detrazione sul prezzo finale dell'immobile.

Per cui, alla luce delle nuove determinazioni si perviene alla determinazione del prezzo finale attraverso la seguente tabella, partendo dal valore di mercato complessivo come già precedentemente determinato come media dei valori di mercato e capitalizzazione del reddito di cui alla relazione peritale agli atti, e pari ad € 146.638,00.

**Prezzo finale**

Determinato il valore di mercato dell'immobile in pignoramento di seguito si determina il prezzo finale al netto di:

- spese da sostenere, per la regolarizzazione urbanistica e catastale già determinate;
- costi per la realizzazione della scala esterna

Di seguito, operando l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi, si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
- costi realizzazione scala esterna	€	10.000,00		
<b>prezzo finale</b>	<b>€</b>	<b>131.638,00</b>	<b>10%</b>	<b>€ 13.163,80</b>
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				<b>€ 118.474,20</b>

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad **€ 118.000,00** (diconsi euro centodiciottomila virgola zero) quale valore finale dell'immobile.

N.B.: il valore come sopra determinato annulla e sostituisce la precedente determinazione del prezzo di vendita dell'immobile.

Ad ulteriore chiarezza si aggiunge di seguito l'aggiornamento del quadro sinottico del bene in pignoramento alla luce delle nuove determinazioni:

QUADRO SINOTTICO							
LOTTO	DESCRIZIONE				INDIRIZZO		
UNICO	APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VILLINO CON CORTE ESTERNA				COMUNE DI	SUBIACO (RM)	
					LOCALITA'	SAN VITO	
					VIA	CONTRADA MINNONE, 22	
	DATI CATASTALI				SUPERFICIE LORDA		
	SEZ. E FOGLIO	P. ILLA	SUB.	CATEGORIA	MQ. 157		
		5	409	1/A/7			
	STATO DI OCCUPAZIONE				DIRITTO DA PIGNORARE		
	ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO				PROPRIETA'	QUOTA	
						1/1	
	REGOLARITA' URBANISTICA						
	NO LIC EDILIZIA						
	NO AGIBILITA'						
	ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE						
	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE- REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA						
VALORE UNITA' IMMOBILIARE		COSTI PER REGOLARIZZAZIONE		VALORE AL NETTO COSTI REGOLARIZZAZIONE			
€ 146.638,00		€ 15.000		€ 131.638,00			
PREZZO ABBATTUTO DEL 10% PER ASSENZA GARANZIA VIZI							
€ 118.474,20							

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero) quale valore finale dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Conclusioni

Alla luce dei rilievi formulati dal Custode e del Delegato alla vendita, si è integrato l'elaborato peritale agli atti attraverso la determinazione dei costi delle opere da realizzare a tutela dell'affidamento dei terzi potenziali aggiudicatari.

Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati si è individuato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il compendio pignorato è risultato di proprietà del debitore.

Si è individuato n.1 lotto n.cui è possibile vendere il compendio pignorato, e precisamente:

#### PRIMO ED UNICO LOTTO:

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: "San Vito"
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

Si è proceduto alla valutazione del compendio pignorato attraverso la media dei valori:

- a) valore di mercato
- b) valore per capitalizzazione del reddito

Si è pertanto determinato il valore dell'immobile come di seguito individuato nel:

**PRIMO ED UNICO LOTTO** in € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero)

\* \* \*

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente INTEGRAZIONE a relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza

IL C.T.U.

Dott. Arch. Lidia Ferretti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Monterotondo (Rm)

09 gennaio 2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LIDIA  
FERRETTI  
ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUTORE:

Dott. Valerio MEDAGLIA

UDIENZA DEL 25.02.2021

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

INTEGRAZIONE

A

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it

C.F. FRR IDI 65B47 F611W • P.I. 05417841003

Premesso che

La sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 12.03.2020 è stata incaricata di integrare la perizia di stima relativa all'immobile staggito a seguito dei rilievi formulati dal Delegato alla vendita con istanza di cui al n. 10 del 09.03.2020, in ordine alle seguenti emerse criticità:

1. necessità di realizzare scala esterna al fine di consentire accesso alla mansarda, di proprietà di terzi ed estranea alla procedura esecutiva, posta al piano secondo dell'edificio, accesso altrimenti precluso essendo la stessa mansarda distribuita dalla medesima scala interna che distribuisce il piano terra ed il piano primo dell'immobile staggito.
2. Necessità di costituire servitù di passaggio
3. rideterminare il valore dell'immobile a seguito della previste necessità.
4. Ricostruzione degli identificativi catastali come emersi a seguito del reperimento del titolo ultraventennale

Per quanto sopra si determina quanto segue relativamente ai punti:

1. Realizzazione scala esterna

Nell'ipotesi progettuale che la scala da realizzare, previa verifica della rispondenza statica dell'edificio, sia di tipo ordinario, realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con sviluppo da piano terra a piano secondo, si stimano di seguito i costi di realizzazione dell'intervento, sulla base dell'indagine di mercato diretta e finalizzata alla presente formulazione:

- costi per redazione progetto esecutivo strutturale corpo scala	2.000,00
- istanze autorizzative presso amministrazioni competenti	500,00
- realizzazione scala in calcestruzzo armato gettato in opera	5.000,00
- opere di finitura e rivestimento scala	2.000,00
- collaudo strutturale e definitivo	500,00

Determinandosi così la stima del costo di realizzazione dell'opera pari ad euro 10.000,00.

Detti costi come sopra stimati sono da ritenersi comprensivi di tutte le opere accessorie alla realizzazione, ivi compresa la chiusura muraria della luce dell'infisso interno esistente che collega alla scala interna la mansarda di cui in oggetto

## 2. Costituzione servitù di passaggio

Data la conformazione dei luoghi, ed ai fini di una migliore identificazione della porzioni immobiliare da mettere in vendita, la sottoscritta ritiene che piuttosto che una servitù di passaggio, debbano invece individuarsi le aree di corte che competano a ciascuna unità immobiliare utili a garantire l'accesso alle diverse proprietà, individuando inoltre le aree che siano eventualmente da classificarsi quali beni comuni non censibili. Detta individuazione può essere attuata tramite presentazione di variazione catastale che assegni a ciascun immobile la relativa area di corte. Tuttavia non esistendo allo stato attuale uno schema progettuale di divisione delle aree, in questa sede si può solo ipotizzare di aggiungere tale variazione al più corposo intervento di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale che riporti la graficizzazione corretta della reale consistenza dell'immobile come già indicato nella perizia, i cui costi complessivi in € 5.000,00 comprensivi di spese tecniche sono già stati detratti al valore dell'immobile.

## 3. Rideterminazione valore immobile

Detti costi di realizzazione come sopra determinati, costituiscono uno "scomodo" da portarsi in detrazione sul prezzo finale dell'immobile.

Per cui, alla luce delle nuove determinazioni si perviene alla determinazione del prezzo finale attraverso la seguente tabella, partendo dal valore di mercato complessivo come già precedentemente determinato come media dei valori di mercato e capitalizzazione del reddito di cui alla relazione peritale agli atti, e pari ad € 146.638,00.

### Prezzo finale

Determinato il valore di mercato dell'immobile in pignoramento di seguito si determina il prezzo finale al netto di:

- spese da sostenere, per la regolarizzazione urbanistica e catastale già determinate;
- costi per la realizzazione della scala esterna

1Di seguito, operando l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi, si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
- costi realizzazione scala esterna	€	10.000,00		
prezzo finale	€	131.638,00	10%	€ 13.163,80
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				€ 118.474,20

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero) quale valore finale dell'immobile.

N.B.: il valore come sopra determinato annulla e sostituisce la precedente determinazione del prezzo di vendita dell'immobile.

Ad ulteriore chiarezza si aggiunge di seguito l'aggiornamento del quadro sinottico del bene in pignoramento alla luce delle nuove determinazioni:

QUADRO SINOTTICO							
LOTTO	DESCRIZIONE				INDIRIZZO		
UNICO	APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VILLINO CON CORTE ESTERNA				COMUNE DI	SUBIACO (RM)	
					LOCALITA'	SAN VITO	
					VIA	CONTRADA MINNONE,22	
	DATI CATASTALI				SUPERFICIE LORDA		
	SEZ. E FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	MQ 157		
		5	409	1 A/7			
	STATO DI OCCUPAZIONE				DIRITTO DA PIGNORARE		
	ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO				PROPRIETA'	QUOTA	
						1/1	
	REGOLARITA' URBANISTICA						
	NO LIC EDILIZIA						
	NO AGIBILITA'						
	ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE						
	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE- REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA						
	VALORE UNITA IMMOBILIARE		COSTI PER REGOLARIZZAZIONE		VALORE AL NETTO COSTI REGOLARIZZAZIONE		
€ 146.638,00		€ 15.000		€ 131.638,00			
PREZZO ABBATTUTO DEL 10% PER ASSENZA GARANZIA VIZI							
€ 118.474,20							

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero) quale valore finale dell'immobile.

## 4. Sulla Ricostruzione identificativi catastali

Dalla scrupolosa disamina del titolo ultraventennale costituito dall' Atto di donazione del 02.06.1968 - rogante DE SIRE DANTE (vergato a mano e riportante n. 13 postille) si evince che [REDACTED]

[REDACTED] madre del debitore esecutato, a seguito della donazione ricevuta da parte paterna e materna, e dopo aver acquistato la quota dei 2/18 della donazione della sorella [REDACTED] nonchè, sempre nel medesimo atto, dopo aver sciolto la comunione con i suoi germani, pervengono i seguenti cespiti come riportati alla facciata 18 (che di seguito si trascrive):

"c) A [REDACTED] per i suoi diritti pari ai quattro diciottesimi (giusta anche l'acquisto dei diritti della sorella [REDACTED] come sopra) viene attribuita e da essa accettata la seguente quota ( del corrispondente valore dichiarato di € 280.000 – lire duecentoottantamila) e cioè:

1) porzione del terreno seminativo arborato in Contrada "Minnone" descritto al numero terzo della donazione paterna (in mappa foglio 5 n. 153) e precisamente la porzione che – giusta tipo di frazionamento- si distingue in catasto al foglio 5 , coi mappali n.ri 153/a e 153/b; ha una superficie complessiva di are sessanta e centiare 50, reddito € 181,50; e confina con [REDACTED] con i condividenti [REDACTED] strada vicinale di San Vito, salvi altri ecc.

2) Porzione dell'utile dominio <sup>12/1</sup> del terreno seminativo in contrada "Imara dei Colli" descritto sotto la lettera c) nella donazione materna (in mappa foglio 22 n.303); e precisamente la porzione che – giusta tipo di frazionamento – si distingue in catasto al foglio 22 coi mappali n.ri 303/b e 303/c, della superficie complessiva di are tredici e centiare trentacinque, reddito € 76,76; e confina con fiume Aniene, condividenti [REDACTED] altri ecc. <sup>9/1</sup> \_\_\_\_\_"

Le postille infrascritte riportando testualmente:

9/1: Si aggiunge " 3) Porzione del terreno seminativo arborato irriguo in contrada "Minnone" in mappa foglio 11 n. 155, anzi sito in Contrada "Prato Maggiore", in mappa foglio 5 n. 155, descritto rispettivamente al numero secondo e sotto la lettera b) nelle due donazioni; quale porzione – giusta frazionamento si distingue in Catasto al foglio 5 col mappale n. 155/d; ha una superficie di are 0,70 (centiare settanta) reddito € 2,10 e confina con i condividenti [REDACTED] salvi altri ecc.

12/1: Annullarsi le parole "dell'utile dominio"

In sintesi quindi si riportano i beni come sopra descritti pervenuti a mezzo della donazione acquisto e scioglimento della comunione a [REDACTED]

(Atto di donazione del 02.06.1968 rogante DE SIRE DANTE)

A [REDACTED]

n. ord.	Bene	località	fg.	mappale	superficie
1	terreno sem arb	contrada minnone	5	153/a - 153/b	mq 6050
2	seminativo	c.da imara dei colli	22	303/b -303 /c	mq 1335
3 (v. postilla 9/1)	terreno sem arb	c.da minnone	5	155/d	mq 700

Posto che le porzioni immobiliari di proprietà del debitore esecutato pervenutegli a mezzo Atto di donazione del sono così catastalmente identificate :

n. ord.	Bene	località	fg.	mappale	subalterno /superficie
1 CF	appartamento	contrada minnone, 22	5	409	1
2 CT	terreno	contrada minnone	5	641	mq 1198
3 CT	terreno	c.da minnone	5	643	mq 500
4 CT	terreno	c.da minnone	5	644	mq 50
5 CT	terreno	c.da minnone	5	645	mq 1820
6 CT	terreno	c.da minnone	5	646	mq 80
7 CT	terreno	c.da minnone	5	155	mq 1878
8 CT	terreno	Contrada "imara dei Colli"	22	269	mq 3990
9 CT	terreno (area di corte)	c.da minnone (diritti per ½)	5	154	mq 81

All'esito delle indagini catastali relative ai beni in località "Contrada Minnone", compiute attraverso la ricerca della visura storica di ogni singolo cespite pervenuto al debitore esecutato si è accertato che tutte le particelle provengono da successivi frazionamenti delle particelle originarie di cui al foglio 5, mappali 153 e 155 e precisamente come attestano le visure storiche allegate:

visura storica	ricerca	nota di derivazione	n. doc.
p.lla 643	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex p.lla 607 che derivava dalla p.lla 155 giusto t.f. 24539/66 partita 7103	visura 1
p.lla 645	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex p.lla 606 che derivava dalla p.lla 155 giusto t.f. 24539/66 – medesima partita 7103	visura 2
p.lla 409 – sub. 1	Catasto Terreni (CT)	mappali fabbricati correlati fg.5 p.lla 409 medesima partita 7103	visura 3
p.lla 409 – sub. 2	Catasto Terreni (CT)	genera variazione della p.lla 155 medesima partita 7103	visura 4
p.lla 409 –sub 3	Catasto Terreni (CT)	mappali fabbricati correlati fg.5 p.lla 409 medesima partita 7103	visura 5
p.lla 409	Catasto Terreni (CT)	mappali fabbricati correlati fg.5 p.lla 409 genera variazione delle p.lle 608 e 155	visura 6
p.lla 153	Catasto Terreni (CT)	dalla soppressione della p.lla 153 derivano le p.lle 640 e 641 precedentemente aveva originato le p.lle 603 e 604 giustot.f 24539/66	visura 7
p.lla 154	Catasto Terreni (CT)	mancano annotazioni	visura 8
p.lla 155	Catasto Terreni (CT)	-Varia con la p.lla 409 -origina le p.lle 606-607-608 giusto tf 24539/66 medesima partita 7103	visura 9
p.lla 641	Catasto Terreni (CT)	-nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili foglio 5 particella 153	visura 10
p.lla 644	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex p.lla 607 che derivava dalla p.lla 155 giusto t.f. 24539/66 medesima partita 7103	visura 11
p.lla 646	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex particella 606 che derivava dalla p.lla 155	

Stante quanto sopra riportato e visionate le visure storiche allegate in sintesi si è accertato che :

-derivano dalla originaria particella di cui al foglio 5 mappale 153 i seguenti cespiti di proprietà del debitore esecutato:

**fg.5 – p.lla 641**

- derivano dalla originaria particella di cui al foglio 5 mappale 155 i seguenti cespiti di proprietà del debitore esecutato:

**fg.5 –p.lla 409 del CF**

**fg. 5 –p.lle 643-644-645-646-**

**fg.5 – p.lle 155**

**Conclusioni**

Alla luce dei rilievi formulati dal Custode e del Delegato alla vendita, si è integrato l'elaborato peritale agli atti attraverso la determinazione dei costi delle opere da realizzare a tutela dell'affidamento dei terzi potenziali aggiudicatari.

Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati si è individuato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il compendio pignorato è risultato di proprietà del debitore.

Si è individuato n.1 lotto n cui è possibile vendere il compendio pignorato, e precisamente:

**PRIMO ED UNICO LOTTO:**

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: **"San Vito"**
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

Si è proceduto alla valutazione del compendio pignorato attraverso la media dei valori:

- a) valore di mercato
- b) valore per capitalizzazione del reddito

Si è pertanto determinato il valore dell'immobile come di seguito individuato nel:

**PRIMO ED UNICO LOTTO** in € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero)

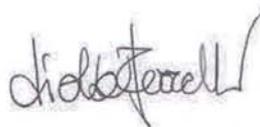
Ulteriormente, alla luce dei rilievi effettuati dal Delegato alla Vendita, La sottoscritta ha verificato la corrispondenza degli identificativi catastali dall'esame del titolo ultraventennale, attraverso il reperimento delle visure storiche catastali degli immobili di proprietà del debitore esecutato.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente INTEGRAZIONE a relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

IL C.T.U.

Dott. Arch. Lidia Ferretti



Allegati: visure storiche per immobile (tot. n. 12 visure)

Monterotondo (Rm)

22 gennaio 2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

LIDIA  
FERRETTI  
ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

ASTE  
GIUDICE ESECUTORE:  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Valerio MEDAGLIA

UDIENZA DEL 23.06.2022

contro

## ULTERIORE INTEGRAZIONE

E RIPROPOSIZIONE PRECEDENTE INTEGRAZIONE DEL 22.01.2021

A

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it  
C.F. FRR LDI 65847 F611W • P.I. 05417841003

Firmato Da: LIDIA FERRETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: feb7b

Premesso che

Alla sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, è stato richiesto di ulteriormente integrare la perizia di stima relativa all'immobile staggito a seguito dei rilievi formulati dal Custode e come disposto dal G.E. in data 17.02.2022, in ordine ai seguenti aspetti:

1. necessità di costituzione di servitù di passaggio e relativa stima dei costi;
2. ricostruzione delle vicende catastali dell'immobile alla luce dei risultati derivati dall'analisi del rogito notarile del 2 giugno 1968, rogante De sire Dante;
3. Accertamento della presenza o assenza di usi civici, censi, livelli e altri diritti demaniali,
4. stato urbanistico dell'immobile
5. rideterminazione valore dell'immobile

All'uopo la sottoscritta, anche rimandando alla integrazione già depositata con data 22 gennaio 2021 relazione quanto segue relativamente alle argomentazioni sopra individuate:

**1. Necessità di costituzione di servitù di passaggio**

in ordine alla questione si ritiene che sebbene si sia già espresso un parere in merito a detta necessità e contestualmente individuata una ipotesi alternativa a detta servitù, si è tuttavia condotta indagine di mercato tesa ad individuarne i relativi costi nella fattispecie individuata, ossia individuato il comune di riferimento, e trattandosi di servitù non a titolo oneroso, i costi per l'atto notarile di costituzione della servitù di passaggio si determinano in un range compreso tra i 1.200, --1.400,00 euro comprensivi della Trascrizione.

**2. Ricostruzione delle vicende catastali ex rogito 2.06.1968**

Si sono già individuati con la integrazione del 22.01.2022 i beni che pervengono all'ascendente del debitore esecutato individuato nella di lui madre [REDACTED] alla quale pervengono i beni della donazione materna e paterna e contestuale divisione con i suoi germani i seguenti immobili:

n. ord.	Bene	località	fg.	mappale	superficie
1	terreno sem arb	contrada minnone	5	153/a - 153/b	mq 6050
2	seminativo	c.da imara dei colli	22	303/b -303 /c	mq 1335
3 (v. postilla 9/1)	terreno sem arb	c.da minnone	5	155/d	mq 700

Relativamente al bene individuato al n. 3 della tabella che precede si fa presente quanto segue:

nel rogito risalente al 2 giugno 1968 come sopra individuato, il terreno citato fa riferimento al "n. secondo e sotto la lettera b) nelle due donazioni paterna e materna" in cui si fa espresso riferimento all'esistenza di un fabbricato rurale composto ( come descritto nella nota <sup>2/1</sup> ) "come dichiarasi di due vani al piano terreno, di un altro vano sempre al piano terreno e di tre vani al piano primo", il tutto insistente sulla particella in mappa al foglio 5 , ple 154 e 155. (al netto delle ripetute "imprecisioni" presenti nel rogito 1968, come nello stesso emendate attraverso le 13 postille infrascritte).

Dalle visure storiche già allegate si è accertato che i beni pervenuti infine al debitore esecutato derivano tutti da successivi frazionamenti delle particelle di cui ai mappali da 153 a 155 del foglio 5, frazionamenti tutti risalenti all'anno 1966 e con riferimento alla medesima partita 7103.

In aggiunta si ribadisce quanto già estratto dall'atto di donazione al debitore esecutato in cui la costruzione dello stesso fabbricato viene esplicitamente dichiarata come anteriore al 1 settembre 1967;

Infatti, come accertato dall'analisi delle visure catastali storiche comprensive delle note di derivazioni, si evince che la particella 409, su cui insiste il fabbricato varia con la particella 155 giusta tipo di frazionamento n. 24539/66, come descritto nelle note di derivazione delle allegate visure 3-4-5-6-9 come di seguite evidenziate. Si precisa peraltro che il numero del tipo di frazionamento sopra individuato è costituito dalla numerazione specifica del tipo del frazionamento con barrato il numero 66 che fa riferimento all'anno in cui detto frazionamento è stato presentato.

### 3) Sulla presenza o assenza di usi civici, livelli, ecc.

Allo stato non è emerso alcun elemento che possa individuare la presenza dei suddetti diritti su nessuno dei beni, come attestano le visure catastali allegate, che viceversa ne riporterebbero il gravame.

### 4) Sullo stato urbanistico dell'immobile

La sottoscritta, attraverso le dovute ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco ha già accertato che l'immobile staggito è risultato privo di titolo edilizio, e si ribadisce quanto già riportato nella perizia depositata, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia, come di seguito si riporta:

**Regolarità urbanistica e regolarità edilizia**

Con Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco si è accertato quanto segue:

- il compendio in pignoramento è risultato **privo di titolo autorizzativo**;

tuttavia relativamente alla legittimità ed alla commerciabilità del bene in pignoramento sussistono le

seguenti condizioni:

- 1) si trova fuori dal centro abitato di Subiaco, in zona agricola normale H;
- 2) è esistente da data anteriore al 1.09.1967 (come espressamente dichiarato in atto di donazione con cui è pervenuto al debitore esecutato);

Per cui, per il combinato disposto delle L. 1150/42 e L. 765/67, l'edificio risulta legittimo e commerciabile.

**5. Rideterminazione valore immobile**

Per cui, alla luce delle nuove determinazioni in ordine alla costituenda servitù di passaggio si perviene alla determinazione del prezzo finale attraverso la seguente tabella, partendo dal valore di mercato complessivo come già precedentemente determinato come media dei valori di mercato e capitalizzazione del reddito di cui alla relazione peritale agli atti, e pari ad € 146.638,00, scorporato di tutte le spese già individuate per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per i costi di realizzazione della scala esterna. Per cui riepilogando si ha:

**Prezzo finale**

Di seguito, operando l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi, si ha:

valore di mercato complessivo	€ 146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 5.000,00		
- costi realizzazione scala esterna	€ 10.000,00		
- COSTI PER COSTITUENDA SERVITU' DI PASSAGGIO	€ 1.400,00		
prezzo finale	€ 130.238,00	10%	€ 13.023,80
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)			€ 117.214,20

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad **€ 117.000,00** (diconsi euro centodiciassettemila virgola zero) quale valore finale dell'immobile.

N.B.: il valore come sopra determinato annulla e sostituisce la precedente determinazione del prezzo di vendita dell'immobile.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si aggiorna il valore dell'immobile, al netto dei costi per la costituenda servitù di passaggio secondo il quadro sinottico aggiornato che di seguito si riporta, rifacendosi a quanto già determinato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUADRO SINOTTICO							
LOTTO	DESCRIZIONE				INDIRIZZO		
UNICO	APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VILLINO CON CORTE ESTERNA				COMUNE DI	SUBIACO (RM)	
					LOCALITA'	SAN VITO	
					VIA	CONTRADA MINNONE,22	
	DATI CATASTALI				SUPERFICIE LORDA		
	SEZ. E FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	MQ 157		
		5	409	1 A/7			
	STATO DI OCCUPAZIONE				DIRITTO DA PIGNORARE		
	ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO				PROPRIETA'	QUOTA	
						1/1	
	REGOLARITA' URBANISTICA						
	NO LIC EDILIZIA						
	NO AGIBILITA'						
	ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE						
	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE- REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA - COSTITUENDA SERVITU' DI PASSAGGIO						
	VALORE UNITA IMMOBILIARE		COSTI PER REGOLARIZZAZIONE		VALORE AL NETTO COSTI REGOLARIZZAZIONE		
€ 146.638,00		€ 16.400		€ 130.238,00			
PREZZO ABBATTUTO DEL 10% PER ASSENZA GARANZIA VIZI							
€ 117.214,20							
che si arrotondano ad € 117.000,00							

Conclusioni

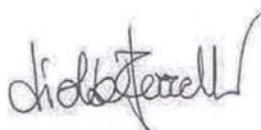
Con la presente la sottoscritta ritiene di aver compiutamente risposto ai rilievi sollevati e che allo stato attuale, visti i documenti consultati e le fonti da cui si è attinto, ivi compresi gli atti notarili, le visure catastali e le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Subiaco, nonché l'indagine di mercato tesa ad individuare i costi della costituenda servitù di passaggio, siano state esperite tutte le possibili esplorazioni di competenza dell'esperto estimatore.

Si aggiungono ad adiuvandum alla presente integrazione, le note integrative già presentate in data 22 gennaio 2021, comprensiva delle visure storiche come già raccolte, nonché la trascrizione integrale del rogito di cui al rep. n. 37168 del 2 giugno 1968, rogante De sire Dante, come studiato ed analizzato.

\* \* \*

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente INTEGRAZIONE a relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza  
IL C.T.U.  
Dott. Arch. Lidia Ferretti




Monterotondo, li giugno 2022

