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.

G.E. - Dott.ssa Francesca COCCOLI
ESPERTO - Arch. Raffaele BENCARDINO
CUSTODE - Dott.ssa Gemma STAMPATORE

[redacted]

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

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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".

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.it Cell. 339.19.13.132
Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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:

- [redacted]

  Nella sezione D della nota di trascrizione si riporta:
  "LA VENDITA, A CORPO E NON A MISURA, COMPRENDERA' 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 COMPRAVENDUTO 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
  [redacted]

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

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

Acquisizione titolo di provenienza e verifica titolarità dei beni pignorati.

Lo scrivente ha acquisito il titolo di provenienza dei cespiti sottoposti ad esecuzione, atto autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Coppi - "scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge" - del 23.112007 repertorio n.122431 raccolta n.20216, nel quale si riporta:

- all'art.1 - 1° VENDITA

[redacted]

Comune di Tivoli, località "Reali" e precisamente:

"terreno parzialmente edificabile della superficie di mq. 4.008 (metri quadrati quattromila otto) … distinto nel Catasto Terreni al foglio 75, particella 592 bosco ceduo classe 1 are 40.08 R.D. Euro 12,42 R.A. Euro 1,24"

- all'art.1 - 2° VENDITA

[redacted]

Tivoli, località "Reali" e precisamente:

"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"

Tale atto è riportato come allegato 22 alla presente relazione.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Lenka Nemcova	16.05.1991	33.959	3.795
		CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ	
		Roma 2	04.06.1991	26356/16636	
Dal 29.12.2001 AL 23.11.2007		**ATTO CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Claudio Fabro	29.12.2001	99165	-
		CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ	
		ROMA 2	02.01.2002	40/35	
Dal 23.11.2007		**SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA**			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Paolo Coppi	23.11.2007	122431	20216
		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	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Lenka Nemcova	16.05.1991	33.959	3.795
		CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ	
		Roma 2	04.06.1991	26356/16636	
Dal 23.11.2007		**SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA**			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Paolo Coppi	23.11.2007	122431	20216
		CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITÀ	
		ROMA 2	20.12.2007	95032/48872 95033/48873	

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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

[redacted]

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 staggiti 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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

2.DESCRIZIONE DEI BENI

I bene pignorati sono ubicati nella periferia ovest del Comune di Tivoli (RM), in strada Caroli s.n.c., a circa 37 km dal centro di Roma, raggiungibile anche con mezzi pubblici.

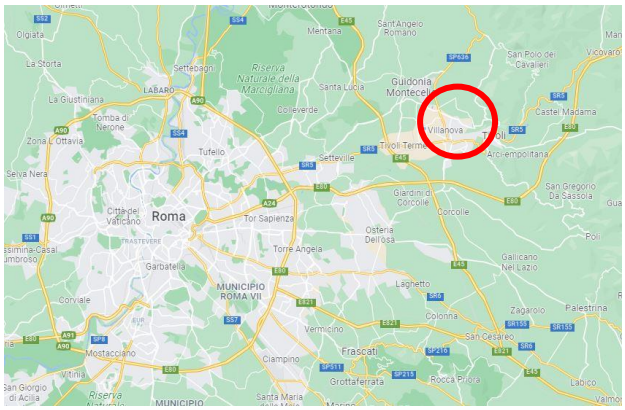


Fig.01 - Inquadramento provinciale - Il cerchio sovrasta il Comune in cui è ubicato il bene oggetto di stima

Fig.02 - Inquadramento Comunale - Il cerchio sovrasta i beni oggetto di stima.

Fig.03 – Inquadramento su estratto di mappa. Gli ovali sovrastano i beni oggetto di stima.

Fig.04 – Gli ovali sovrastano i beni 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 generali dei cespiti

Il compendio oggetto di stima è costituito da:

- Lotto n.1 - Bene n.1. Porzione di villino bifamiliare pluripiano con annessa corte esterna.
- Lotto n.2 - Beni nn.2 e 3. Due porzioni di villino bifamiliare in costruzione, ricomprese in un unico fabbricato pluripiano realizzato solamente nella struttura in cemento armato con corte annessa.
- Lotto n.3 - Bene n.4. Terreno di cui alla p.lla 593.

Elaborato planimetrico in atti

L'elaborato planimetrico della particella 658, come da allegato 03 alla presente relazione, è stato redatto in data 25.01.2012 e non rappresenta le corti private annesse ai quattro subalterni. Per tale motivo

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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

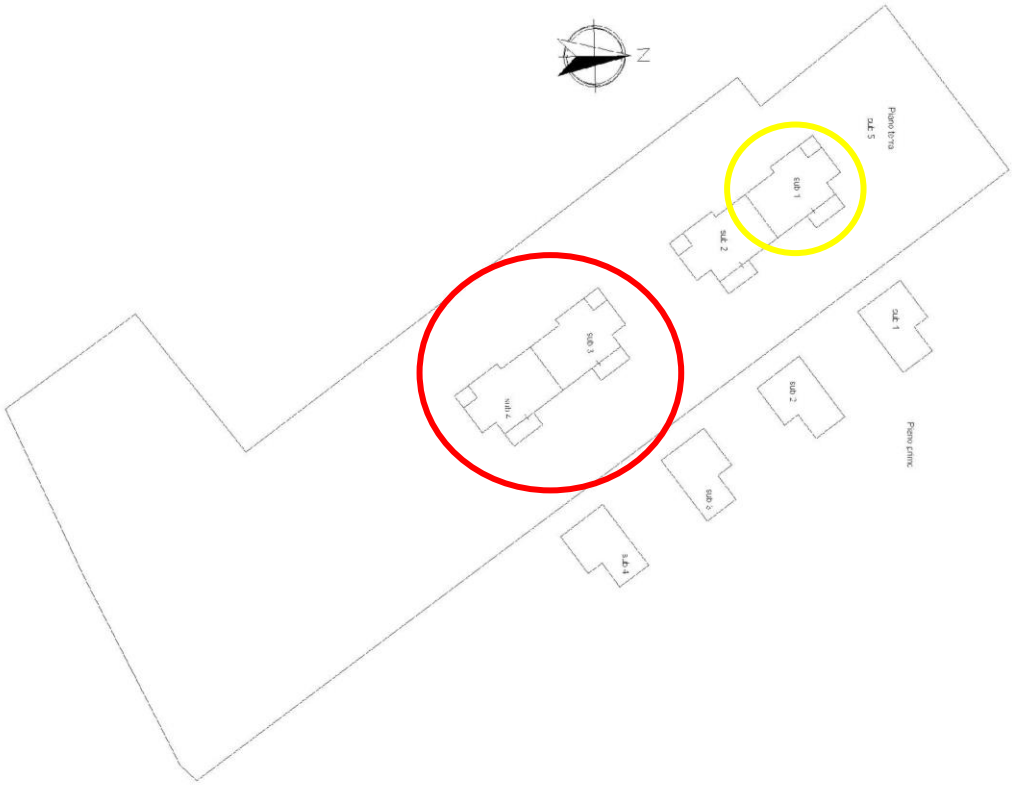


Fig.05 – Elaborato planimetrico redatto in sede di accatastamento (25.01.2022). Foglio 75 Particella 658.

Elenco subalterni in atti

Agenzia Entrate

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

Destinazione Urbanistica dell'area di sedime dei fabbricati

In data 05.08.2021 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica (v. All.18) dal quale si evince che il sedime su cui è stato eretto il fabbricato ricade parte in Sottozona C6 del P.R.G. (Semirurale).

L'area è interessata:

- 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;
- la particella 658 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 ci alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6.6.2001 n.380.

PROT. 44444
08/08/2021

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
IDENTIFICATIVO: 01200970011425

COMUNE DI TIVOLI

SETTORE VI - URBANISTICA ED EDILIZIA
SEZIONE URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/01 e ss.mm.ii.)

IL DIRIGENTE – SETTORE VI

Vista la richiesta, corredata della prescritta documentazione, acquisita al protocollo generale di questo Ente al numero **37693** del **06/08/2021**, con la quale l'**Arch. Raffaele Bencardino** chiede in qualità di CTU-RGE n. 222/2020 del Tribunale di Tivoli, il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., relativo ai terreni censiti al catasto al foglio n. 75 particelle n. 593 e 658.
Richiamato il Decreto Sindacale n. 22 del 13/10/2020, Prot. 48221, avente ad oggetto "Conferimento all'Arch. Vincenzo Maia dell'incarico di Direzione del Settore VI del Comune di Tivoli".
Visto lo Statuto comunale.
Visti gli atti d'ufficio.
Visto lo strumento urbanistico in vigore, P.R.G. della città di Tivoli, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n.956 del 06/07/1973, pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 10/09/1973 e la normativa ad essa relativa.
Visto Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R. del Lazio n. 556 del 25 luglio 2007, integrato e rettificato con D.G.R. del Lazio n. 1025 del 21 dicembre 2007 ed approvato per la seconda volta con Delibera del Consiglio Regionale Lazio n. 5 del 21 aprile 2021 pubblicato sul B.U. n. 56 del 10/06/2021, a seguito di annullamento del 22 ottobre 2020 con sentenza della Corte Costituzionale n. 240/20, pubblicata in G.U. n. 90 il 17 novembre 2020, della prima approvazione avvenuta con Delibera Consiglio Regionale Lazio n. 5 del 2 agosto 2019.

CERTIFICA

Che l'area censita catastalmente nel Comune di Tivoli:

Foglio n. 75 Particelle n. 593 e 658

Ricade in **Sottozona C6** del P.R.G. – **"Semirurale".**

L'area delle particelle n. 593 e 658 è interessata:

- dall'Art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 – **Aree tutelate per legge – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua: "*Fascia di rispetto – Fiume Aniene*"** di cui all'Art. 36 del P.T.P.R. Tavola B della Regione Lazio;
- dall'Art. 134 comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – **Immobili ed Aree tipizzate dal piano paesaggistico – Beni lineari: "*Rispetto delle linee archeologiche*"** di cui all'Art. 42 del P.T.P.R. Tavola B della Regione Lazio;
- dall'Art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 – **"Aree tutelate per legge – Aree Boscate"** di cui all'Art. 39 del P.T.P.R. Tavola B della Regione Lazio;
- dal P.A.I. – **Aree ad alta probabilità di inondazione (A)** di cui all'Art. 8 del D.G.R. n. 17 del 04/04/2012;

Tivoli - Patrimonio Mondiale dell'Umanità
Palazzo San Bernardino - Piazza del Governo, 1 - 00019 TIVOLI (Roma)
Tel. 0774 4531 - Fax 0774 330675
www.comune.tivoli.rm.it

pag. 1/2

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

- dal P.A.I. – **Aree interessate da deformazioni superficiali lente e/o solif. - attivo** di cui al D.P.C.M. del 10/11/2006 – G.U. n. 33 del 09/02/2007.

Inoltre la particella n. 658 è interessata anche dal Regio Decreto Legislativo del 30 dicembre 1923, n. 3267 sul **Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani - Sez. 1 – Vincolo per scopi idrogeologici.**

Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 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 giugno 2001, n. 380.

Approfondimenti dalla normativa di riferimento:

Sottozona C6 – "Art. 24 delle N.T.A. del P.R.G."
Art. 18 Zona C
Comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi che risultano ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità stabiliti per la Zona B.
Nell'ambito dell'intera Zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri o complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone. L'intera Zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali. Nell'ambito dell'intera Zona C, dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'Art. 5, nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'Art. 6. I progetti di lottizzazione plano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, dovranno infine essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all'Art. 17 della Legge 06/08/1967 n. 765 e relativo al D.M. 02/04/1968.
Art. 24 Sottozona C6 – Semirurale
(Variante come da DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 16/01/2009, N° 5 e così come da emendamento approvato)
Riguarda aree del territorio comunale nelle quali attualmente si sia parzialmente sviluppato un insediamento estensivo di tipo sparso, e nelle quali verrà consentita l' edificazione di nuove abitazioni destinate alla residenza e alla conduzione di piccole attività agricole. Nell'ambito della sottozona C6 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:
a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l' indice di 0,25 mc/mq e quella fondiaria, l'indice di 0,30 mc/mq.
b) la superficie fondiaria non potrà superare il 75% di quella territoriale, il restante 25% dovrà essere destinato alla viabilità e parcheggi pubblici.
c)i singoli lotti non potranno avere superfice minore di 3000 mq. la superfice coperta non potrà superare il 10% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 400. La superfice libera dovrà essere mantenuta a verde.
d) l' altezza dei fabbricati non potrà superare 2 piani fuori terra.
e) saranno ammessi accessori non abitabili nella porzione massima del 3% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con una altezza massima di ml. 4,50. Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt.6 e 48 ed in ogni caso non meno di ml.10 da tutti i confini del lotto.

Il presente certificato:

- prescinde dall'attestazione di cui all'art. 1-bis della legge 428/93, da richiedere espressamente ad altro settore competente.
- ha validità di un anno a partire dalla data del rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e previa assoluzione dell'imposta di bollo, tramite apposizione e annullamento nell'apposito spazio della marca da bollo o allegando la ricevuta del pagamento avvenuto per via telematica.
- viene rilasciato esclusivamente ai fini indicati dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per ciò che riguarda la destinazione di P.R.G., mentre l'individuazione dei vincoli è indicativa.
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

Tivoli, 06/09/2021

Il Tecnico Istruttore
Ing. Fausto Maria Giammusso

COMUNE DI TIVOLI - Città Europea - Città Ospitale

Il Dirigente del Settore VI
Urbanistica ed Edilizia
Arch. Vincenzo Maia

Tivoli - Patrimonio Mondiale dell'Umanità
Palazzo San Bernardino - Piazza del Governo, 1 - 00019 TIVOLI (Roma)
Tel. 0774 4531 - Fax 0774 330675
www.comune.tivoli.rm.it

pag. 2/2

Fig.07 – Certificato di destinazione Urbanistica come da allegato 17 alla presente relazione

Esistenza di censo, livello o uso civico

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico si è rilevato che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche

L'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

3.REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha proceduto ad inoltrare pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli in data 06.08.2021 per "Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica" ed in data 15.09.2021 pec "Istanza di accesso agli atti" al fine di prelevare la documentazione riferita all'immobile staggito.

Lo scrivente ha preso visione della documentazione presente in archivio, ed in particolare:

- Permesso di Costruire n.51 del 10.12.2009 per la "Costruzione di quattro villini a schiera" (v. All.15a).
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo 59642 dell'14.12.2011 per Variante in corso d'opera art.22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 al permesso di costruire n.51 del 10.12.2009, riferita ai soli Sub 1 e Sub 2 (v. All.16b).
- Domanda di Agibilità per le unità immobiliari contraddistinte al NCEU al Foglio 75, particella 658, subb 1 e 2, richiesta con r.r. del 17.08.2012.
- Ulteriore documentazione relativamente all'edificazione dei Subalterni 3 e 4 (sospensione lavori) v. All 17).

[redacted]

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

[redacted]

Esistenza di Agibilità/Abitabilità

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli si è rinvenuta la richiesta della presenza del "Permesso di Agibilità" effettuata con r.r. in data 17.08.2012, riguardante i soli subalterni 1 e 2 con esclusione dei subalterni 3 e 4 ancora in fase di costruzione. Ai sensi del c.04 dell'art.25 del D.P.R. N.380/2001, all'epoca vigente, l'istanza si è intesa "attestata" essendo trascorsi 30gg dalla ricezione della domanda e non avendo il responsabile del procedimento richiesto documentazione integrativa nei 15 gg. dalla domanda.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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 parere obbligatorio 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);
- [redacted]

  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, …."*
- [redacted]

  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 [redacted]

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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

[redacted]

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

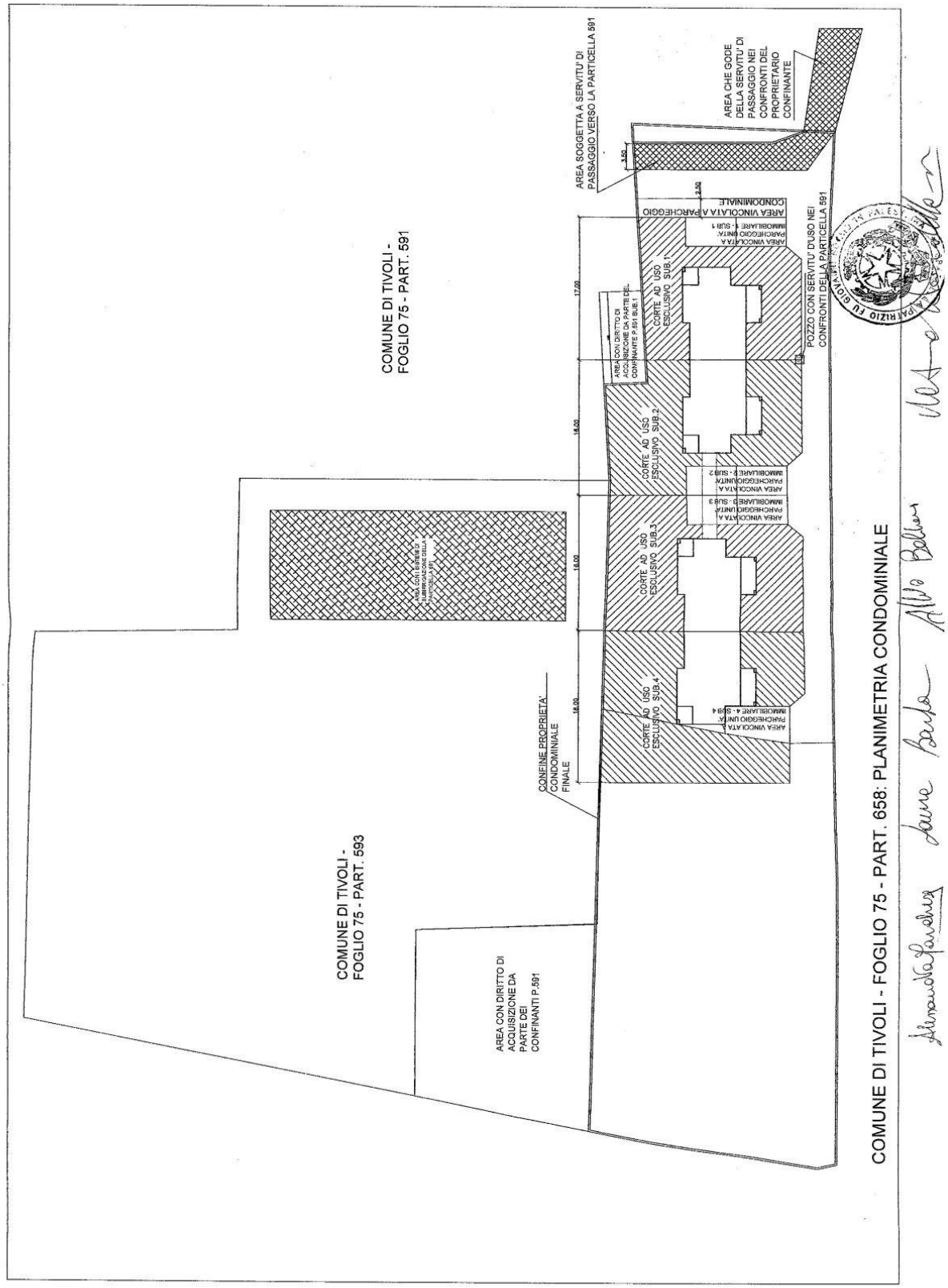
Tenuto conto che ai fini della presente relazione si predisporranno più lotti da porre in vendita, la particella 593 risulterà fondo intercluso, e per l'accesso si dovrà procedere alla costituzione di servitù a carico della particella 658.

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".

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c



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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

ANALISI E STIMA DEL LOTTO 1- (Bene n.1)

Foglio 75 Particella 658 Subalterno 1

2.DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da una porzione di villino bifamiliare a schiera pluripiano con annessa corte che ne permette l'accesso.

Fig.13 – Inquadramento su estratto di mappa.
Il cerchio sovrasta il bene oggetto di stima.

Fig.14 – 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 generali del cespite

All'immobile si accede attraversando un cancello in ferro, prospicente Strada Caroli.

Percorrendo dapprima una piccola scala e successivamente la corte esclusiva, che per tre lati circonda l'unità immobiliare, si giunge all'ingresso dell'unità abitativa.

L'unità pignorata individuata dalla Particella 658 Subalterni 1, è parte di un complesso di quattro abitazioni parte di due villini a schiera, realizzati in cemento armato e a destinazione abitativa.

Il fabbricato ha rivestimento esterno in "intonaco civile", la copertura è a tetto e la corte risulta dotata di recinzione.

Al momento del sopralluogo le condizioni di manutenzione dell'esterno apparivano più che buone.

L'immobile staggito è stato oggetto di Domanda di Agibilità per le unità immobiliari contraddistinte al NCEU al Foglio 75, particella 658, subalterni 1 e 2, richiesta con r.r. del 17.08.2012. A corredo della domanda risultavano allegati:

1. ricevuta di accatastamento;
2. dichiarazione di conformità degli impianti realizzati;

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

3. certificato di collaudo statico;
4. dichiarazione del direttore dei lavori in merito a:
   4.1. conformità dell'isolamento termico;
   4.2. conformità del progetto approvato, sulla salubrità degli ambienti ed il prosciugamento dei muri ed autorizzazione per lo scarico delle acque reflue su suolo;
   4.3. campionamento ai sensi della L. 02.02.1974 n.64;
   4.4. superamento delle barriere architettoniche.

L'agibilità è stata richiesta con r.r. del 17.08.2012. Ai sensi del c.04 dell'art.25 del D.P.R. N.380/2001, all'epoca vigente, l'istanza si è intesa "attestata" essendo trascorsi 30gg dalla ricezione della domanda e non avendo il responsabile del procedimento richiesto documentazione integrativa nei 15 gg. dalla domanda.

La foto che segue riporta la numerazione del rilievo fotografico come da allegato 12 alla presente relazione.

Foto n.01 – Tivoli. Strada Caroli s.n.c. Foglio 75 Particella 658 Subalterno 1.
La freccia indica l'immobile staggito.

Caratteristiche interne e superfici

L'interno dell'appartamento, al momento del sopralluogo, si trovava in uno stato di manutenzione ottimo. Il pavimento è realizzato prevalentemente in parquet, il rivestimento delle pareti è tinteggiato, mentre la pavimentazione ed il rivestimento del bagno e della cucina sono in maiolica. Gli infissi interni sono in parte in legno e in parte metallici, gli infissi esterni sono a persiane e realizzati in ferro. I termosifoni sono collegati ad un impianto alimentato da una caldaia e l'impianto elettrico è posto sottotraccia.

La corte esterna è in parte pavimentata e parte in terra.

Rispetto a quanto riportato nel progetto, la corte risulta avere un'area inferiore di circa 50 mq.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

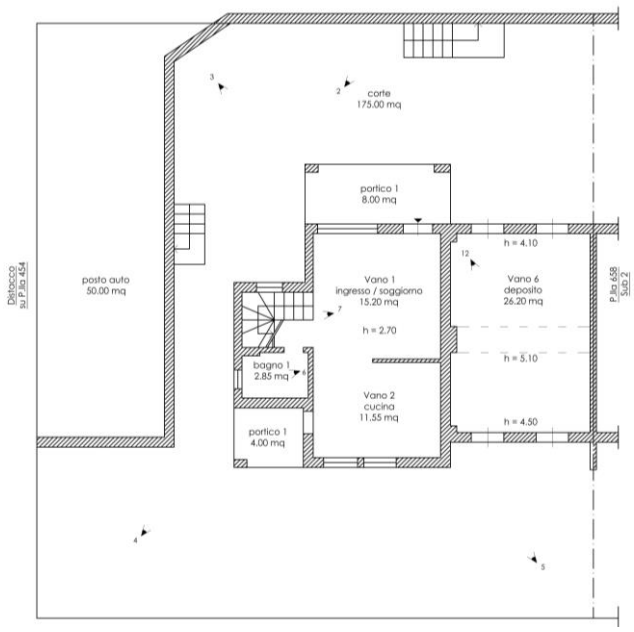


Fig.15 - Schema planimetrico piano T come da allegato 8a alla presente relazione.

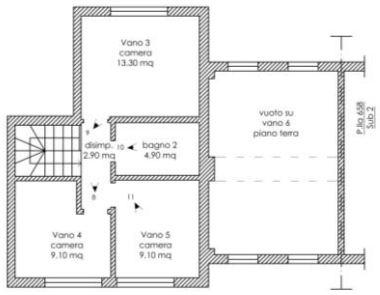


Fig.16 - Schema planimetrico piano 1 come da allegato 8b alla presente relazione.

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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.06 Piano terra. Bagno 1.

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

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

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

Dati catastali

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

[redacted]

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

Planimetria catastale

L'immobile risulta identificato negli atti con la seguente planimetria:

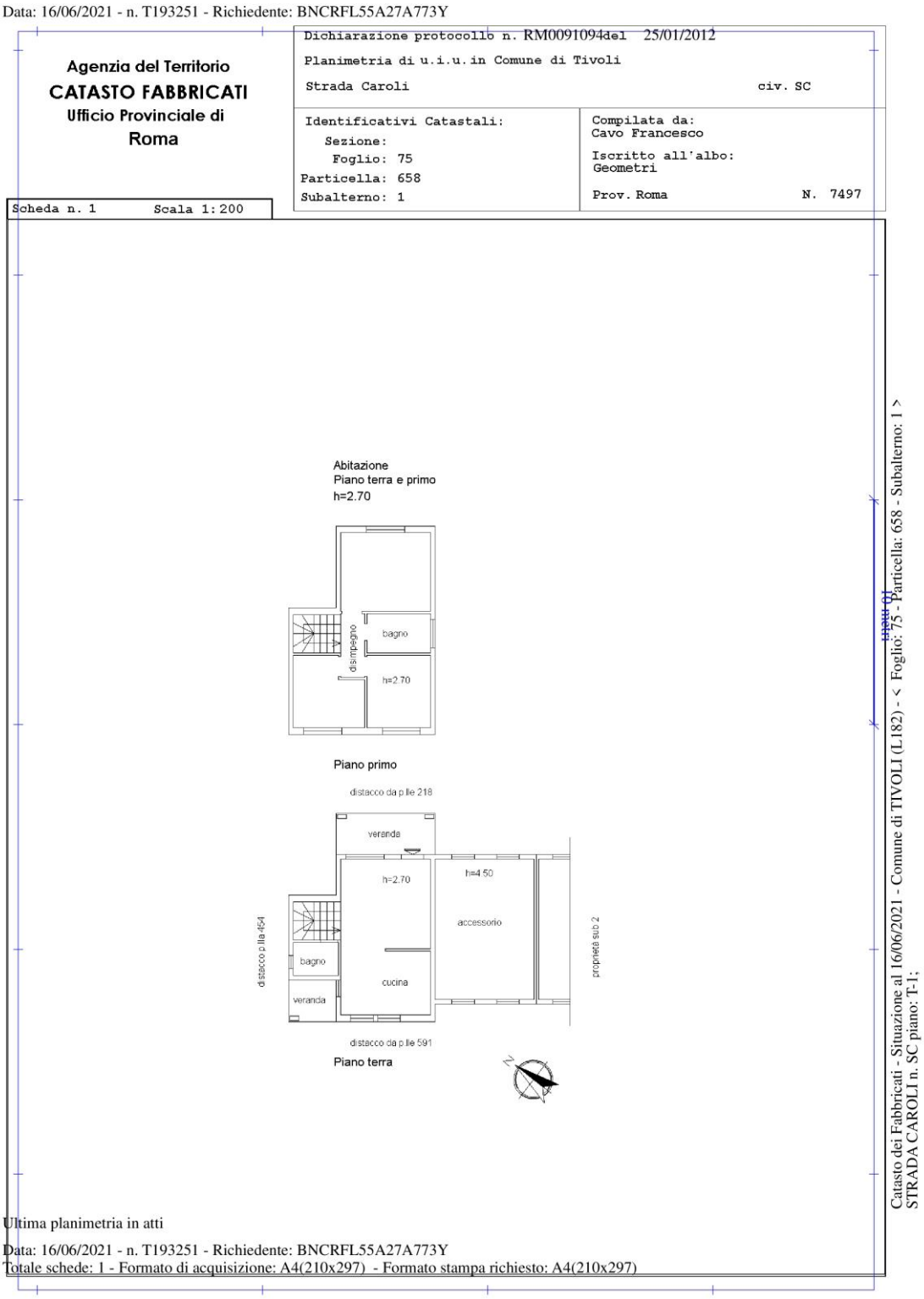


Fig.18 – Planimetria immobile Fg 75 P.lla 658 Sub 1 del Comune di Tivoli come da allegato 07 alla presente relazione

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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]
Piano T	abitazione	110%	34,20	38
	portico	35%	12,00	4
	deposito	35%	29,00	10
	Corte	15%	175,00	26
	posto auto	35%	50,00	18
Piano 1	abitazione	110%	41,56	46
TOTALE				142

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 (%)							
		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*	*Totale*	*Riduzione media (4)*
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	**Totale macroarea**	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	**Totale macroarea**	.	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	**Totale macroarea**	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	**Totale macroarea**	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
Popolazione residente									
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
Totale		**0,6**	**4,4**	**21,8**	**39,2**	**20,0**	**14,0**	**100,0**	**8,0**

(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)

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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
VALORE COMPENDIO ARROTONDATO			**189.00,00**

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

ANALISI E STIMA LOTTO 2 – (Beni nn.2 -3)

Foglio 75 Particella 658 Subalterno 3

Foglio 75 Particella 658 Subalterno 4

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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 tratteggiat 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 tratteggiat 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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

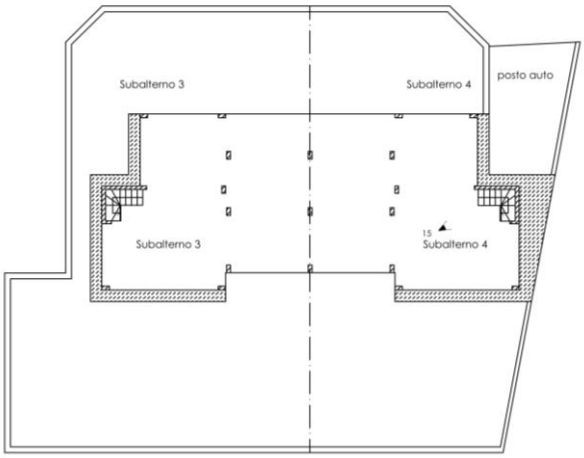


Fig.23 - Schema planimetrico piano T come da allegato 11a alla presente relazione.

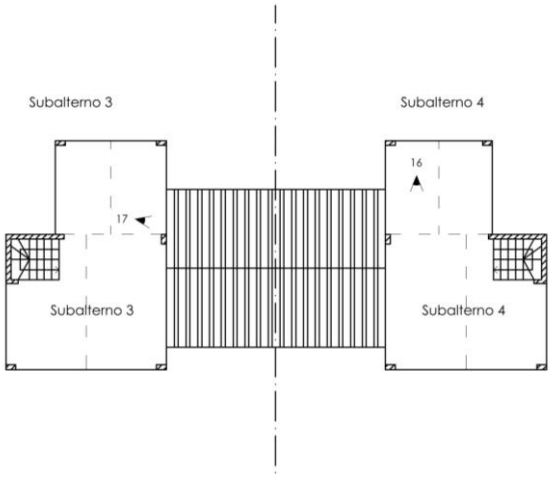


Fig.24 - Schema planimetrico piano T come da allegato 11b alla presente relazione.

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 22.75; – angolo cottura di mq 4.87; – bagno di mq 2.96; – loggia 1 di mq8.14; – loggia 2 di mq 4.66; – accessorio di mq 29.93; – corte esterna in parte non indicata nella superficie. 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.
3 - Appartamento	F 75 P 658 S4	T – 1°	

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

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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.

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

Dati catastali

Le unità immobiliari pignorate, ubicate in Strada Caroli sc, piano T e 1, sono così attualmente catastalmente identificate:

[redacted]

Planimetria catastale

Non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate planimetrie catastali essendo gli immobili in "corso di costruzione".

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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	**40.982,00**

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
TOTALE VOLUME REALIZZATO per 1 modulo			**512,20**
TOTALE VOLUME REALIZZATO			**1024,40**

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%
VALORE UNITARIO DEPREZZATO	**[€/mc]**	**90,61**

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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	**53.570,82**

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	[€]	**94.552,82**
DETRAZIONE PER ASSENZA GARAZNZIA DEI VIZI (10%)	[€]	9.455,28
VALORE A BASTA D'ASTA DEL COMPENDIO	[€]	85.097,54
VALORE A BASTA D'ASTA DEL COMPENDIO ARROTONDATO	**[€]**	**85.000,00**

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

ANALISI E STIMA DEL LOTTO N.3 (Bene n.4)

Foglio 75 Particella 658

2.DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da un lotto di terreno intercluso distinto al Foglio 75 P.lla 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

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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 ci 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:

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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	-

[redacted]

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c

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 23.112007 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	**2.000,00**

Salvo e&o. Arch. Raffaele Bencardino

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.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eefd227f4ad07fe75a4720c