

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 327/2016**

Giudice d'Esecuzione: Dr.ssa Caterina Liberati

Custode Giudiziario: IVG dott. Andrea Renzi

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:



## **PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI**



## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Descrizione</b> .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	12
Elenco allegati .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 327/2016 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

---

In data 21/04/2022, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), EMAIL [arch.lucarini@gmail.com](mailto:arch.lucarini@gmail.com), PEC [s.lucarini@pec.archrm.it](mailto:s.lucarini@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Fabbricato (sub.11) con corte esclusiva (sub.14)** ubicato a San Cesareo (RM) - via di Colle Farinaccio 23, interno 4, piano Terra (catastalmente via di Casa Romana snc località Colle di Farinaccio)

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima è un fabbricato indipendente localizzato a circa 4 km dal centro abitato di San Cesareo (Rm) in area suburbana a bassa densità edilizia e prevalentemente a carattere residenziale/agricolo. Il bene, non avendo accesso diretto dalla viabilità principale, è servito da una viabilità interna privata con cancello automatico e condivisa con altre proprietà private.

Più nel dettaglio, il bene è composto da un fabbricato ad un piano fuori terra e da una corte esclusiva adibita a giardino parzialmente pavimentata e occupata da un secondo fabbricato utilizzato a deposito. Tale corte esclusiva è delimitata da una recinzione in muratura e rete metallica con tre accessi dalla viabilità interna privata condivisa (uno carrabile con cancello automatico non funzionante e due pedonali interdetti dalla vegetazione). Complessivamente il bene si presenta in mediocre stato conservativo con cubature abusive da demolire.

Da un accesso agli atti, prima al Comune di Zagarolo e poi al Comune di San Cesareo, si è appreso che il Bene oggetto di stima è soggetto ad una Richiesta di Concessione in Sanatoria (47/85) e **risulta essere stato realizzato nel 1977 ad uso deposito e non residenziale.**

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



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Fabbricato** (sub.11) ubicato a San Cesareo (RM) - via di Colle Farinaccio 23, interno 4, piano Terra (catastalmente via di Casa Romana snc località Colle di Farinaccio)
- **Corte esclusiva esterna** (sub.14) ubicata a San Cesareo (RM) - via di Colle Farinaccio 23, interno 4, piano Terra (catastalmente via di Casa Romana snc località Colle di Farinaccio) sulla quale insiste il fabbricato (sub.11)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

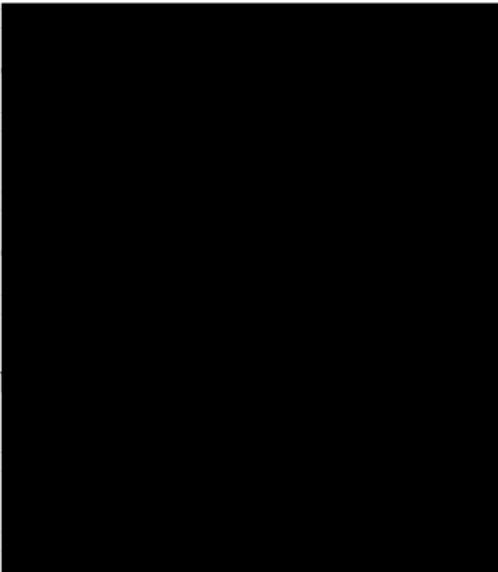
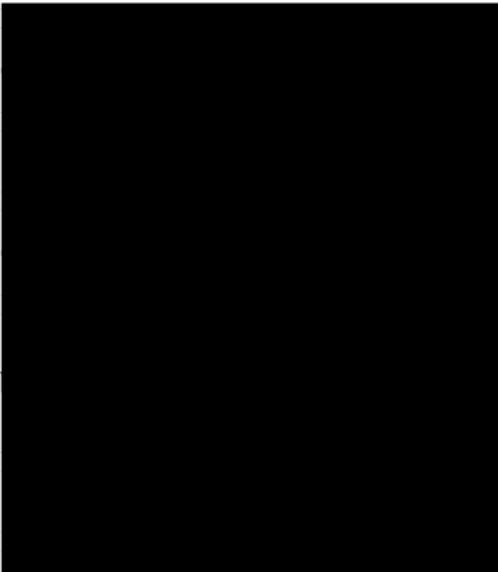
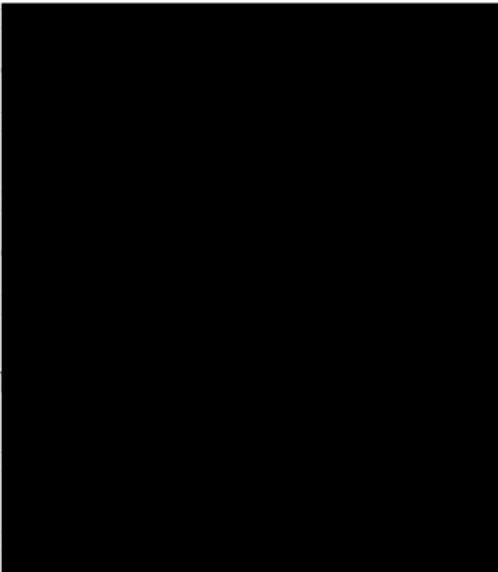
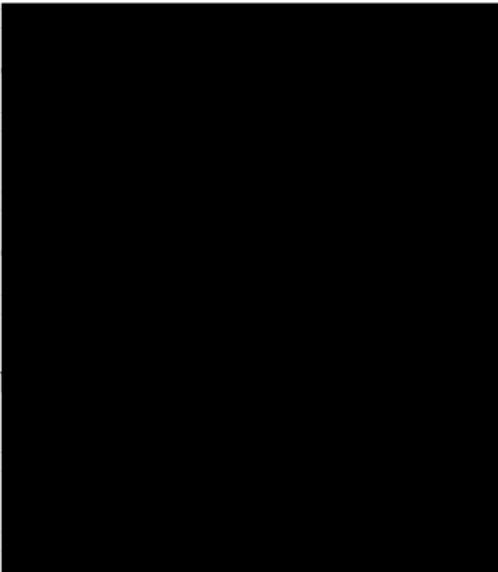
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nella documentazione agli atti è presente un Certificato Notarile del 26/07/2016 e un secondo Certificato Notarile datato 30/11/2020 a completamento del primo.

## TITOLARITÀ

---

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

- 
  - 
- L'immobile è gravato dai seguenti diritti:
- 
  - 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il bene oggetto di stima confina con:

- viabilità interna privata stessa particella (SUD/EST)
- fabbricato a più piani stessa particella (SUD/OVEST)



- fabbricato sub.501 stessa particella (NORD/EST)
- terreno agricolo particella 383 (NORD/OVEST)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato/Deposito (sub.11)	46,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,60 m	Terra
Corte esclusiva esterna (sub.14)	367,00 mq	425,00 mq	0,18	76,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,00 mq</b>		

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto:

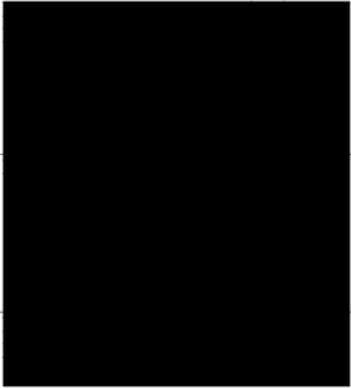
- del rilievo dimensionale effettuato durante il sopralluogo del 9 giugno 2022;
- della destinazione d'uso a deposito dichiarata nella Richiesta di Concessione in Sanatoria n.7875 del 28/03/1986;
- solo della porzione di fabbricato parzialmente assimilabile alla planimetria allegata alla Richiesta di Concessione in Sanatoria n.7875 del 28/03/1986;
- della corte esterna esclusiva (sub.14) priva della parte ceduta per la viabilità interna come risulta dall'elaborato grafico della DIA prot.16266 del 05/11/2007 allegata agli atti nella quale si accenna ad una servitù di passaggio senza però definirne i suoi estremi;

Per il calcolo della consistenza non si è tenuto conto dell'aumento di cubatura generato dall'attuale vano cucina/soggiorno/ingresso realizzato a ridosso del fabbricato (sub.11) e dal fabbricato ad uso deposito realizzato nella corte esclusiva (sub.14), in quanto totalmente abusivi e quindi oggetto di demolizione.

Il Bene oggetto di stima non è divisibile.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1994 al 20/09/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 652, Sub. 11 Categoria A4 Piano Terra Graffato 14
Dal 20/09/1996 al 17/03/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 652, Sub. 11 Categoria A4 Piano Terra Graffato 14
Dal 17/03/2007 al 06/01/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 652, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 74,00 mq Rendita € 136,34 Piano Terra Graffato 14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	652	11		A4	3	4 vani	74,00 mq	136,34 €	Terra	14

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è rilevato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nel dettaglio il Bene oggetto di stima presenta una superficie coperta molto più ampia rispetto a quella accatastata oltre ad una totale variazione degli spazi interni e la corte esterna esclusiva graffata (sub 14) risulta parzialmente occupata da un altro fabbricato non accatastato. Anche la mappa catastale non riporta la situazione reale delle proprietà presenti nella particella 652 con le rispettive corti esclusive graffate, inoltre il Bene oggetto di stima risulta graffato erroneamente con la particella 383 limotrofe.

L'accesso agli atti presso il Comune di San Cesareo ha evidenziato che il fabbricato (sub.11) è stato oggetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria del 28/03/1986 ad uso deposito e non residenziale. Inoltre, attraverso una ricerca catastale più approfondita è stato possibile individuare una ulteriore planimetria catastale datata



12/05/1992 con la dicitura "dichiarazione di Nuova Costruzione" antecedente quella presente agli atti datata 20/12/2005 ma incongruente con quella presente nella Concessione in sanatoria presentata nel 1986.

Solo a seguito di una necessaria regolarizzazione edilizia sarà possibile provvedere all'eliminazione delle difformità e procedere con un nuovo accatastamento ma con destinazione d'uso a deposito.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato (sub.11) internamente presenta, su pareti e solaio di copertura, evidenti segni di degrado delle tinteggiature con muffe ed esfoliazioni dell'intonaco dovuto principalmente a ponti termici, per una non adeguata coibentazione delle pareti, e ad umidità ascendente (umidità di risalita) per una non adeguata impermeabilizzazione e drenaggio delle pareti esterne e delle fondazioni. Esternamente le facciate si presentano in discreto stato conservativo.

La corte esclusiva (sub.14), parzialmente pavimentata, si presenta in mediocre stato conservativo dovuto al verde incolto e all'accumulo di materiali di vario genere nei pressi del fabbricato adibito a deposito.

## PARTI COMUNI

---

Il Bene oggetto di stima presenta un ingresso con cancello automatico in comune con le altre proprietà confinanti e viene individuato come "Interno 4". Tuttavia, nell'atto di provenienza presente agli atti, non vengono menzionate parti comuni, servitù di passaggio, regolamento e oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di San Cesareo è stato possibile verificare, nella documentazione agli atti, che il terreno, sul quale insiste il Bene oggetto di stima, non è soggetto a usi civici, servitù e livelli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Esposizione: SUD/EST ingresso al fabbricato
- Altezza media utile interna: 2,60 ml (3,00 ml sotto colmo, 2,20 ml sotto gronda);
- Struttura portante verticale: muratura portante;
- Solai di copertura: latero-cementizio a due falde con rivestimento in tegole laterizie;
- solaio di copertura area ingresso/soggiorno/cucina: struttura portante in legno a due falde (vano non accatastato);
- Tamponatura: muratura piena;
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;



- Pareti interne: intonacate, tinteggiate, parzialmente rivestite in piastrelle di gres porcellanato zona bagno e cucina;
- Pavimentazione interna: gres porcellanato;
- Infissi esterni: in legno e vetrocamera con persiane in metallo con chiusura di sicurezza, visivamente in buono stato di conservazione;
- Infissi interni: porte in legno tamburato e portoncino blindato di ingresso;
- Impianto elettrico/illuminazione: sottotraccia e quadro elettrico sezionato. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta attivo ma privo della relativa certificazione;
- Impianto idraulico: a servizio del bagno e della cucina. Al momento del sopralluogo l'impianto risulta funzionante;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia e termosifoni. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto presente agli atti si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2016
- Scadenza contratto: 19/09/2024

Da contratto di locazione presente agli atti si evince che il canone di locazione di € 30.000 è relativo ad otto anni (dal 20/09/2016 al 19/09/2024) ed è stato pagato dal locatario anticipatamente in una unica rata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1994 al 18/09/1996	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giorgio Tavassi	28/12/1994	77502	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	30/12/1994	45586	29892
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 18/09/1996 al 14/03/2007		<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giorgio Tavassi	18/09/1996	83628	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	20/09/1996	33875	18920
Dal 14/03/2007		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giorgio Tavassi	14/03/2007	120047	23839
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	17/03/2007	21531	10311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/03/2007  
Reg. gen. 21532 - Reg. part. 6016  
Importo: € 152.600,00





### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 22/07/2016

Reg. gen. 35241 - Reg. part. 24029



Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche come da C.D.U.:

- Zona E Agricola – Sottozona E1

- nella Variante Speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi (Legge Regionale n.28/1980 art.4) il terreno ricade in sottozona B.R.9 “recupero dei nuclei abusivi”

(Certificato Destinazione Urbanistica del 16/01/2023)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il Bene oggetto di stima, essendo localizzato in un'area originariamente del Comune di Zagarolo e passata successivamente al Comune di San Cesareo, lo scrivente CTU ha richiesto un accesso agli atti in entrambi i Comuni per verificare la presenza di eventuali autorizzazioni edilizie utili a legittimare lo stato dei luoghi. Tali richieste hanno evidenziato che per il Bene oggetto di stima non sono presenti titoli o autorizzazioni edilizie ma esclusivamente la Richiesta di Concessione in Sanatoria Edilizia n.7875 del 28/03/1986 nella quale è dichiarato con modello 47/D che il fabbricato (sub.11) è stato realizzato nel 1977 con destinazione d'uso a deposito. Per tale Richiesta di concessione in Sanatoria non è stato possibile individuare una corrispondente Concessione edilizia in quanto, quella presente nel fascicolo presso il Comune, fa riferimento ad altro immobile confinante originariamente della stessa proprietà quindi per il Bene oggetto di stima non c'è la certezza della sua regolarità edilizia.

In base a quanto sopra riportato si può affermare che il Bene oggetto di stima:

- è stato realizzato nel 1977 (non è un immobile ante '67)



- presenta una destinazione d'uso difforme da quella dichiarata nella Richiesta di Concessione in Sanatoria (non è un fabbricato ad uso residenziale)
- presenta una planimetria completamente difforme rispetto a quella riportata nella Richiesta di Concessione in Sanatoria
- non presenta autorizzazione di allaccio in fogna comunale
- non rintracciabile presso il Comune la Concessione in Sanatoria

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Attraverso il confronto fra la planimetria allegata alla Richiesta di Concessione in Sanatoria e lo stato dei luoghi, è stato possibile individuare chiaramente le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato (sub.11);
- aumento di cubatura del fabbricato (sub.11) identificabile nel vano attualmente utilizzato come cucina/pranzo/soggiorno/ingresso privo di alcuna autorizzazione edilizia e accatastamento;
- diversa posizione dei vani finestra del fabbricato (sub.11) rispetto a quelli presenti sulla Richiesta di Concessione in Sanatoria
- tettoia antistante l'ingresso al fabbricato (sub.11) priva di autorizzazione edilizia e accatastamento;
- fabbricato autonomo localizzato nella corte esclusiva (sub.14) privo di autorizzazione edilizia e accatastamento.

Per la regolarizzazione del bene oggetto di stima sarà necessario:

- procedere alla demolizione della cubatura aggiuntiva, della tettoia e del fabbricato ad uso deposito (€ 5.000,00: Tariffa 2020 reg. Lazio voce 3.01.1.a: 11,05 €/mc + oneri discarica)
- Adeguamento degli impianti esistenti per rendere autosufficiente la parte legittima del fabbricato anche rispetto alla sua destinazione d'uso a deposito (sub.11) (€ 3.000,00: a corpo)
- procedere con una SCIA per opere già eseguite relativamente alla diversa distribuzione dei vani interni e dei vani finestre rispetto alla planimetria legittima e alla destinazione d'uso a deposito. Per la regolarità dell'immobile sarà necessario anche completare la procedura di Richiesta di Concessione in Sanatoria



verificando la possibilità di ottenere la concessione solo per la parte dichiarata del fabbricato. (€ 5.000,00: sanzione + pratica edilizia + accatastamento)

Complessivamente la regolarizzazione potrebbe ammontare ad € 13.000,00 circa

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Bene oggetto di stima, pur usufruendo, insieme ad altre proprietà private, di una viabilità interna privata con cancello automatico, non presenta vincoli od oneri condominiali dichiarati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

**Fabbricato con corte esclusiva** ubicato a San Cesareo (RM) via di Colle Farinaccio 23, interno 4, piano Terra (catastalmente via di Casa Romana snc località Colle di Farinaccio).

Il Bene oggetto di stima è un fabbricato indipendente localizzato a circa 4 km dal centro abitato di San Cesareo (Rm) in area suburbana a bassa densità edilizia e prevalentemente a carattere residenziale/agricolo. Il bene, non avendo accesso diretto dalla viabilità principale, è servito da una viabilità interna privata con cancello automatico e condivisa con altre proprietà private.

Più nel dettaglio, il bene è composto da un fabbricato ad un piano fuori terra e da una corte esclusiva adibita a giardino parzialmente pavimentata e occupata da un secondo fabbricato utilizzato a deposito. Tale corte esclusiva è delimitata da una recinzione in muratura e rete metallica con tre accessi dalla viabilità interna privata condivisa (uno carrabile con cancello automatico non funzionante e due pedonali interdetti dalla vegetazione). Complessivamente il bene si presenta in mediocre stato conservativo con cubature abusive da demolire. Da un accesso agli atti, prima al Comune di Zagarolo e poi al Comune di San Cesareo, si è appreso che il Bene oggetto di stima è soggetto ad una Richiesta di Concessione in Sanatoria (47/85) e risulta essere stato realizzato nel 1977 ad uso deposito e non residenziale.

**Per le importanti irregolarità riscontrate, il Bene oggetto di stima verrà stimato solamente per la parte assimilabile a quella legittima presente nella richiesta di Concessione in Sanatoria con la relativa destinazione d'uso a deposito.**

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 77, Part. 652, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 14 (*categoria da modificare in C2: magazzini e depositi*)

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Valori OMI di riferimento



La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C/2 (Magazzini e locali deposito) è "Magazzini" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti, in zona limitrofa, nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: San Cesareo (RM)

Tipologia edilizia: magazzini e deposito

Stato conservativo: Mediocre

Destinazione: deposito

Valore OMI Min (€/mq): 285,00

Valore OMI Max (€/mq): 430,00

#### Valore Normale unitario

Valore normale unitario =  $(\text{Max} + \text{Min}) / 2 = 950,00 + (430,00 + 285,00) / 2 = 360,00 \text{ €/mq (i.c.t.)}$

#### Valore Normale unitario corretto

Coeff. di stato di conservazione mediocre: 0,80 (art.21 L392 del 27/07/1978)

Coeff. di ubicazione: 0,90 (art.18 L392 del 27/07/1978) (zona agricola distante dal centro abitato e con carenza di servizi pubblici)

Valore Normale unitario corretto (€/mq):  $360,00 \times 0,80 \times 0,90 = 260,00 \text{ €/mq (i.c.t.)}$

#### Valore Normale

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq) Valore normale: € 260,00 x 135,00 mq = € 35.100,00 = € 35.000,00 (in conto tondo)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale In conto tondo
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato San Cesareo (RM) - via di Colle Farinaccio 23, interno 4, piano Terra (catastalmente via di Casa Romana snc località Colle di Farinaccio)	135,00 mq (Sub.11+Sub.14)	260,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

Valore di stima: € 35.000,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica	13.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00 (i.c.t.)**

La Stima dell'immobile si basa sul valore normale, con riferimento ai valori OMI per una zona limitrofa a San Cesareo, ridotto dei coefficienti di differenziazione, delle spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e del 10% per la mancata garanzia.

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

Roma, li 29/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Lucarini Stefano



## ELENCO ALLEGATI

---

- 01** – Documentazione fotografica
- 02** – Ispezione ipotecaria
- 03** – Visura catastale
- 04** – Planimetrie catastali Impianto/attuale
- 05** – Rilievo stato di fatto
- 06** – Accesso agli atti – stralcio richiesta Concessione in Sanatoria
- 07** – Verifica grafica fabbricato depositato (47/85)/stato attuale
- 08** – Verifica PRG adottato
- 09** – Certificato Destinazione Urbanistica
- 10** – Valori OMI di riferimento



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Il bene oggetto di stima è un fabbricato indipendente localizzato a circa 4 km dal centro abitato di San Cesareo (Rm) in area suburbana a bassa densità edilizia e prevalentemente a carattere residenziale/agricolo. Il bene, non avendo accesso diretto dalla viabilità principale, è servito da una viabilità interna privata con cancello automatico e condivisa con altre proprietà private.  
Più nel dettaglio, il bene è composto da un fabbricato ad un piano fuori terra e da una corte esclusiva adibita a giardino parzialmente pavimentata e occupata da un secondo fabbricato utilizzato a deposito. Tale corte esclusiva è delimitata da una recinzione in muratura e rete metallica con tre accessi dalla viabilità interna privata condivisa (uno carrabile con cancello automatico non funzionante e due pedonali interdetti dalla vegetazione). Complessivamente il bene si presenta in mediocre stato conservativo con cubature abusive da demolire.
- Da un accesso agli atti, prima al Comune di Zagarolo e poi al Comune di San Cesareo, si è appreso che il Bene oggetto di stima è soggetto ad una Richiesta di Concessione in Sanatoria (47/85) e risulta essere stato realizzato nel 1977 ad uso deposito e non residenziale.
- Identificato al catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 652, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 14 (*categoria da modificare in C2*)
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 327/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Cesareo (RM) via di Colle Farinaccio 23, interno 4, piano Terra (catastalmente via di Casa Romana snc località Colle di Farinaccio).		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato (sub.11) e corte esclusiva (sub.14) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 652, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 14 (categoria da modificare in C2: magazzini e depositi)	<b>Superficie</b>	135 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione. Il fabbricato (sub.11) internamente presenta, su pareti e solaio di copertura, evidenti segni di degrado delle tinteggiature con muffe ed esfoliazioni dell'intonaco dovuto principalmente a ponti termici, per una non adeguata coibentazione delle pareti, e ad umidità ascendente (umidità di risalita) per una non adeguata impermeabilizzazione e drenaggio delle pareti esterne e delle fondazioni. Esternamente le facciate si presentano in discreto stato conservativo. La corte esclusiva (sub.14), parzialmente pavimentata, si presenta in mediocre stato conservativo dovuto al verde incolto e all'accumulo di materiali di vario genere nei pressi del fabbricato adibito a deposito.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di stima è un fabbricato indipendente localizzato a circa 4 km dal centro abitato di San Cesareo (Rm) in area suburbana a bassa densità edilizia e prevalentemente a carattere residenziale/agricolo. Il bene, non avendo accesso diretto dalla viabilità principale, è servito da una viabilità interna privata con cancello automatico e condivisa con altre proprietà private.</p> <p>Più nel dettaglio, il bene è composto da un fabbricato ad un piano fuori terra e da una corte esclusiva adibita a giardino parzialmente pavimentata e occupata da un secondo fabbricato utilizzato a deposito. Tale corte esclusiva è delimitata da una recinzione in muratura e rete metallica con tre accessi dalla viabilità interna privata condivisa (uno carrabile con cancello automatico non funzionante e due pedonali interdetti dalla vegetazione). Complessivamente il bene si presenta in mediocre stato conservativo con cubature abusive da demolire. Da un accesso agli atti, prima al Comune di Zagarolo e poi al Comune di San Cesareo, si è appreso che il Bene oggetto di stima è soggetto ad una Richiesta di Concessione in Sanatoria (47/85) e risulta essere stato realizzato nel 1977 ad uso deposito e non residenziale.</p> <p style="text-align: center;"><b>Il Bene non è ante '67 e la sua destinazione d'uso è deposito</b></p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/03/2007  
Reg. gen. 21532 - Reg. part. 6016  
Importo: € 152.600,00



### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Roma il 22/07/2016  
Reg. gen. 35241 - Reg. part. 24029  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.



## Tribunale Ordinario di Tivoli - RGEI 327/2016 - Invio bozza relazione peritale CTU

---

**Da** s.lucarini <s.lucarini@pec.archrm.it>

**A** emanueledellali@ordineavvocatiroma.org <emanueledellali@ordineavvocatiroma.org>, sarahberducci@ordineavvocatiroma.org <sarahberducci@ordineavvocatiroma.org>, rcalabresi@pec.slcg.it <rcalabresi@pec.slcg.it>, egaboardi@slcg.it <egaboardi@slcg.it>

**Cc** ivgroma@associazioneivg.legalmail.it <ivgroma@associazioneivg.legalmail.it>

**Data** lunedì 30 gennaio 2023 - 00:24

---

Buongiorno,

Con la presente si invia in allegato quanto in oggetto con relativi allegati.

Si assegna il termine di 15 giorni, dal ricevimento della presente, per formulare eventuali osservazioni.

Distinti saluti

CTU arch. Stefano Lucarini

---

RGEI 327:2016 - ALLEGATI Perizia di Stima CTU.pdf

RGEI 327:2016 - BOZZA Perizia di Stima CTU.pdf



Mitt.  
TRIBUNALE DI TIVOLI  
CTU arch. Stefano Lucarini  
Piazza Costaguti n.11  
00186 Roma

**Posteitaliane**  
Mod.248 - EP 0699 - ST11H1  
Mod. 01408 EX W89120  
Lotto 61916 Ed. 10/20

**Posteitaliane**  
Stiamo spiacenti di non aver recapitato questo invio in quanto:

è stato rifiutato  
 l'indirizzo è inesatto  
 l'indirizzo è inesistente

**Il destinatario è:**  
 sconosciuto  
 trasferito

irreperibile  
 decaduto

Data: 01/02/2023 Firma: *[Signature]*



*3/3*

**MUZIO DANIELE**  
**PICCINI VALENTINA**  
Via Lago di Nemi n.11, località Carchitti  
00036 Palestrina – ROMA

*6A*

Postaraccomandata Posteitaliane

AR 00036

100200/28013878  
55201 00196 ROMA 10 (RM)

50121201825

01.02.2023 16.58  
Euro 010,30