
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2020 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.482,50	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 25/02/2021, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via di Colle Frate, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, con corte esterna, situata nel Comune di Vicovaro, via di Colle Frate, snc, con accesso da via Ticinese; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse.

Alla stessa unità immobiliare è annessa una corte esterna e confina a nord e est con strada interpoderale, a sud e ovest con lotti agricoli (All.01_Estratto_mappa).

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra e internamente risulta suddivisa in n. due appartamenti, non comunicanti fra di loro, con accessi indipendenti dalla corte esterna. Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare indipendente, avente sempre accesso dalla corte annessa.

L'accesso alla corte esterna avviene da via di Colle Frate, per mezzo di un cancello carrabile (All.02_Planimetria_Catastale).

L'unità immobiliare è censita:

- presso il catasto fabbricati nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - senza Sub - Cat. A/7 - Classe: 1 - Consistenza: 7,5 vani - Rendita: Euro 658,48; con la seguente intestazione: **** Omissis ****

- presso il catasto terreni nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - Ente Urbano - mq 2420.

(All.03_Visura_Storica_Urbano_Terreni).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via di Colle Frate, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli attuali proprietari del bene pignorato, sito nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 – Part. 296, sono i sig.ri:

- **** Omissis **** – quota 1/2;
- **** Omissis **** – quota 1/2.

Gli stessi sono divenuti proprietari dell'unità immobiliare con atto di compravendita del Notaio dott. **** Omissis **** del 03/10/1984, n. rep. 3452 n. raccolta n. 1220 (All.07_Atto_Provenienza).

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 – Part. 296 – senza Sub e confina:

- nord ed est con strada interpoderale;
- sud e ovest con lotti agricoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	165,27 mq	1,00	165,27 mq	2,80 m	Terra
Corte Annessa	2255,00 mq	2255,00 mq	0,01	18,04 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				183,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,31 mq		



L'unità immobiliare è composta da un appartamento ad uso abitativo, con corte esterna, situata nel Comune di Vicovaro, via di Colle Frate, con accesso da via Ticinese; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse.

La stessa:

- ricade nel vigente P.R.G., in "Zona G - Riqualficazione-Ristrutturazione Urbanistica";
 - rientra nella perimetrazione del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili nella "sottozona De/1 - Area di tutela paesistica e storico-culturale";
 - non è gravata da Uso Civico.
- (All.04_Cert_Dest_Urbanistica).

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra e, anche se urbanisticamente e catastalmente risulta essere una unica unità immobiliare, di fatto risulta suddivisa in numero due appartamenti, non comunicanti fra di loro, con accessi indipendenti dalla corte esterna.

- Appartamento n. 1:
 - Cucina 1 - netti mq. 15,80;
 - Salone - netti mq. 32,24;
 - Camera 1 - netti mq. 14,30;
 - Camera 2 - netti mq. 17,59;
 - Bagno 1 - netti mq. 7,97;
 - Disimpegno 1 - netti mq. 4,82.

Superficie calpestabile - mq. 92,72 (superficie utile interna).

- Appartamento n. 2:
 - Cucina 2 - netti mq. 15,00;
 - Disimpegno 2 - mq. 10,10;
 - Bagno 2 - mq. 5,10;
 - Camera 2 - mq. 12,08

Superficie calpestabile - mq. 42,28 (superficie utile interna).

La superficie utile interna complessiva dell'unità immobiliare risulta pari a mq 135,00, per lordi mq 165,27.

I vani sono finiti, tinteggiati ed in buono stato di manutenzione, con discrete rifiniture, i servizi igienici sono completi e funzionanti.

E' presente una corte esterna con una superficie di mq. 2420, comprensiva dell'area di sedime dell'edificio.

Nell'area della corte annessa all'edificio sono presenti:

- A) N. 1 locale ripostiglio con annesso forno di mq. 10,20 adiacente all'edificio(abusivo); lo stesso risulta finito e tinteggiato e in buono stato di manutenzione.
- B) N. 1 fabbricato, uso deposito, in legno(abusivo); lo stesso si trova in stato fatiscente.
- C) N. 1 fabbricato, uso deposito, in muratura con copertura in metallo di netti mq. 22,30 - lordi mq. 30,75(abusivo); lo stesso risulta finito e in mediocre stato di manutenzione.

(All.05_Doc_Fotografica) - (All.06_Planimetria_A3).



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1984 al 06/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 296 Qualità area di corte Superficie (ha are ca) 00.24.20
Dal 21/05/1990 al 06/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 296 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 158,00 mq Rendita € 658,48 Piano T

Situazione degli intestati.

L'unità immobiliare è stata costituita nel catasto fabbricati nel 21/05/1990 con la seguente intestazione:

**** Omissis ****

**** Omissis ****.

I titolati catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Situazione dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare

- è stata costituita nel 21/05/1990, in atti dal 20/06/1998, registrazione: classamento p.r.a. 98-99 (n. 42615/1990), con il seguente classamento: Fg. 4 Part. 296, senza Sub, Categoria A/7 Cl.1, Cons. 5 vani, P.Terra;

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario: Fg. 4 Part. 296, senza Sub, Categoria A/7 Cl.1, Cons. 5 vani, rendita € 438,99, P.Terra;

- variazione del 04/12/1995 in atti dal 15/02/1999 ampliamento (n. 110582.1/1995): Fg. 4 Part. 296, senza Sub, Categoria A/7 Cl.1, Cons. 7,5 vani, rendita € 658,48, P.Terra;

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Fg. 4 Part. 296, senza Sub, Categoria A/7 Cl.1, Cons. 7,5 vani, rendita € 658,48, P.Terra, Sup.Catastale mq.158,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	296			A7	1	7,5	158 mq	658,48 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	296				Area di corte		00.24.20 mq				



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Appartamento:

Confrontando lo stato dei luoghi attuali con la planimetria catastale in atti (All.02_Planimetria_Catastale) si evidenzia che:

- nella planimetria catastale è rappresentato un unico appartamento con una scala di collegamento al piano superiore, ma di fatto, nella realtà, all'interno dell'unità immobiliare sono presenti n. 2 appartamenti indipendenti e autonomi con accessi esterni distinti dalla corte, e, al posto della scala è presente una camera da letto con una finestra non presente nella planimetria catastale.

Area di corte:

I fabbricati presenti sulla corte esterna (abusivi) non risultano accatastati:

- A - locale ripostiglio con annesso forno;
- B - fabbricato, uso deposito, in legno (fatiscente);
- C - fabbricato, uso deposito, in muratura con copertura in metallo.

A parere dello scrivente CTU, è fattibile, tecnicamente ed economicamente, il "ripristino" dello stato "catastale" procedendo all'unione dei due attuali appartamenti, mediante l'apertura del vano porta di comunicazione interno.

Sarà compito di un eventuale assegnatario, dopo aver completato i necessari lavori, e acquisita la regolarità urbanistica, procedere alla variazione catastale che rispecchierà lo stato regolarizzato dei luoghi.

I dati indicati nel pignoramento sono idonei per l'identificazione dell'immobile:

"esegua pignoramento a carico dei **** Omissis ****"

I dati anagrafici dei pignorati corrispondono con quelli riportati in visura.

"Appartamento posto al piano terra, costituito da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto ed un bagno, della superficie utile complessiva destinata ad uso abitativo pari a mq. 128,14, con annessa corte, censiti nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 4, particella n. 296, cat. A/7, classe 1, vani 7,5, R.C. 658,48 e nel Catasto Terreni al foglio 4, particella 296, di mq. 2420"

In relazione allo stato attuale si evidenzia che:

- la descrizione dell'appartamento nell'atto di pignoramento è carente dei seguenti vani: n. 2 disimpegni, cucina, bagno e camera.

La planimetria catastale in atti rappresenta la consistenza attuale, a parte qualche piccola variazione nella divisione interna.

- la superficie utile complessiva è pari a mq. 135,00;

Non sono stati indicati i locali/fabbricati (abusivi) presenti sull'"annessa corte":

- A - locale ripostiglio con annesso forno;
- B - fabbricato, uso deposito, in legno (fatiscente);
- C - fabbricato, uso deposito, in muratura con copertura in metallo.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale.

(All.02_Planimetria_Catastale - All.06_Planimetria_A3).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sussiste congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti



titolati dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'unità immobiliare risulta ad oggi abitata e non risultano contratti di locazione posti in essere.

Si ritiene opportuno evidenziare che:

- l'appartamento n. 2, descritto nella sezione "consistenza immobile", è risultato, al momento del sopralluogo (27/03/2021), occupato da un figlio degli esecutati;
- l'appartamento posto al piano primo del fabbricato (ovvero al di sopra dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura), è risultato, al momento del sopralluogo (27/03/2021), occupato da un figlio degli esecutati, e lo stesso ha accesso dalla corte esterna (C.T. fg. 4 part.lla 296), quindi, di fatto, sussiste una servitù di passaggio su detta corte a favore dell'appartamento posto al piano primo (non oggetto della presente procedura).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare buono con caratteristiche e finiture omogenee nella zona, l'immobile si presenta allo stato finito.

Al bene pignorato si accede da via di Colle Frate, attraverso un grande cancello in "ferro battuto".

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta intonacato anche se non rifinito con tinteggiatura.

All'interno l'unità immobiliare risulta pavimentata con pietra e ceramica, gli infissi risultano in alluminio, in alcune stanze di fattura più recente ed in altre meno.

Dal punto di vista dell'impianto termico, pur essendo presente una caldaia (di cui non risulta presente il libretto) situata nel locale esterno (abusivo) adiacente all'immobile, il riscaldamento è demandato a delle stufe a pellet poste nel salone principale della porzione di immobile utilizzata dagli esecutati e nella cucina dell'appartamento utilizzato dal figlio degli esecutati, frazionato senza titolo.

L'impianto elettrico, seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata e presenta dei quadri elettrici generali e di sezionamento. C'è da specificare riguardo agli impianti e alle relative utenze che l'immobile seppur frazionato di fatto (ma senza un titolo abilitativo) presenta delle utenze comuni alle due "unità".

(All.05 - Doc_Fotografica).

PARTI COMUNI

Come meglio indicato nelle sezioni "patti" e "servitù, censo, livello, usi civici", al di sopra del bene pignorato è presente un appartamento avente un proprio accesso ma all'interno della corte esterna di pertinenza dell'immobile pignorato.

In considerazione di ciò il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto e avente come parti comuni le pareti perimetrali esterne e la copertura.

Non sono state reperite tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione di quella indicata nell'art. 2 dell'atto di provenienza del Notaio dott. **** Omissis **** del 03/10/1984, n. rep. 3452 n. raccolta n.



1220

(All.06 – Atto di Provenienza).

Si segnala che il piano superiore all'immobile pignorato ha di fatto, anche se non trascritta, una servitù di passaggio; infatti la corte pur risultando di pertinenza dell'immobile pignorato non è a sua completa disposizione in quanto una parte della stessa è utilizzata dalle persone che abitano l'appartamento del piano primo (figlia degli esecutati e relativa famiglia) come accesso alla propria unità immobiliare.

Si rimanda alla sezione "patti".

L'unità immobiliare risulta ad oggi abitata e non risultano contratti di locazione posti in essere.

Il bene pignorato non è gravato da usici civici (All.04_Cert_Dest_Urbanistica) e da livelli (All.10_Affrancazione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta stato realizzato nei primi anni '80 e successivamente sopraelevato nel 1994.

L'esposizione complessiva del fabbricato risulta buona anche se la parete posta a Nord/Ovest risulta essere, di fatto, controterra:

Confini:

- nord/est con strada interpoderale;
- nord/ovest contro terra;
- sud/ovest verso lotti agricoli;
- sud est verso lotti agricoli.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Strutture portante è di tipo misto muratura in blocchi di tufo e pilastri in c.a.;

Solai e coperture, per la parte visibile, in c.l.s. con travetti e pignatte

Caratteristiche esterne.

- Corte esterna: è presente un piazzale in cemento con la possibilità di svariati posti auto, la restante parte è tenuta a giardino/orto, la corte pur risultando di pertinenza dell'immobile pignorato non è a sua completa disposizione in quanto una parte della stessa è utilizzata dalle persone che abitano l'appartamento del piano primo (figlia degli esecutati e relativa famiglia) come accesso alla propria unità immobiliare.

- Nell'area della corte annessa all'edificio sono presenti:

- A) N. 1 locale ripostiglio con annesso forno di mq. 10,20 adiacente all'edificio(abusivo); lo stesso risulta finito e tinteggiato e in buono stato di manutenzione.
- B) N. 1 fabbricato, uso deposito, in legno(abusivo); lo stesso si trova in stato fatiscente.
- C) N. 1 fabbricato, uso deposito, in muratura con copertura in metallo di netti mq. 22,30 – lordi mq. 30,75(abusivo); lo stesso risulta finito e in mediocre stato di manutenzione.

Gli stessi risultano privi di permessi edilizi quindi da demolire con il ripristino dello stato dei luoghi:

Rifinitura esterna: le pareti esterne sono intonacate ma non tinteggiate;

Caratteristiche interne.

- Pavimentazione:

- ambiente interni in "marmettoni", bagno in ceramica;
- rivestimenti cucina e bagno in ceramica;



- esterna (marciapiede, prospiciente la porta di accesso), parte in cemento e parte in mattoni.
 - Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di vari colori, con soffitti bianchi;
 - Infissi interni ed esterni:
 - portoncino di accesso in legno massello;
 - porte interne il legno tamburato;
 - infissi composti da finestre in alluminio con doppio vetro, bianche, e persiane in ferro verniciate;
 - Impianti:
 - elettrico: sottotraccia sfilabile, con quadro elettrico composto da magneto-termico-differenziale;
 - idrico: anche se presente la condotta idrica comunale l'unità non è allacciata, comunque è presente un pozzo;
 - gas: predisposto ma non allacciato;
 - termo-idraulico: composto da tubazione in rame con radiatori in alluminio, presente la caldaia a gas ma risulta non funzionante;
 - citofonico: presente.
 - l'impianto di smaltimento fognario è costituito da fossa biologica posta sulla corte esterna, di cui non è stato possibile verificare l'autorizzazione;
 - Sanitari: 1° bagno con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca, di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato; 2° bagno con lavabo, vaso igienico, bidet, doccia, di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato.
- (All.05 - Doc_Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile a disposizione dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i quali hanno consentito l'accesso facendo svolgere le operazioni peritali in due sopralluoghi.

Si rimanda alle sezioni "patti" e "servitù, censo, livello, usi civici".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valeria Sessano	03/10/1984	3452	1220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/11/1984	29720	25189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	23/10/1984	563	II



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 09/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma2 il 21/01/2004
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 523
Quota: 1/2
Importo: € 26.972,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.141,92
Spese: € 2.450,00
Interessi: € 4.380,86
Percentuale interessi: 7,25 %
Rogante: Tribunale Avezzano
Data: 20/11/2003
N° repertorio: 3713
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 21/01/2004
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 522
Quota: 1/2
Importo: € 32.450,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.230,19
Spese: € 2.950,00
Interessi: € 5.270,07
Percentuale interessi: 7,375 %
Rogante: Tribunale Avezzano
Data: 20/11/2003
N° repertorio: 3713



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 19/10/2020
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 29816
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato:

- ricade nel vigente P.R.G., in “Zona G – Riqualificazione-Ristrutturazione Urbanistica”;
- rientra nella perimetrazione del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili nella “sottozona De/1 – Area di tutela paesistica e storico-culturale”;
- non è gravata da Uso Civico.
(All.04_Cert_Dest_Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per il bene pignorato, dopo gli accessi effettuati al U.T.C. del Comune di Vicovaro è risultato quanto segue:

- con nota del 07/11/1983 n. prot. 2000, a firma del Sindaco, fu autorizzata la realizzazione di una “rimessa agricola” sul fondo sito in località “Colle Frate”, fg. 4 part.lla 192;
- a seguito della realizzazione di lavori “in difformità dalla concessione edilizia”, suddetta, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio L. n. 47/85 il 29/03/1986 prot. N. 2114 – Pratica n. 239, successivamente considerata improcedibile;
- successivamente è stata presentata Domanda di Condono Edilizio L. n. 724/94 il 27/02/1995 prot. N. 1228 – Pratica n. 67.

Attualmente, come risulta dalla nota del 16/02/2006 n. prot. 828 dell'U.T.C., la suddetta Domanda di Condono Edilizio risulta non definita e, in particolare risultano ancora da versare gli oneri concessori dovuti.

(All.08_Doc_Urbanistica)

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.

In riferimento all'unità immobiliare e rispetto alle planimetrie negli atti comunali l'attuale immobile presenta le seguenti difformità:

- Frazionamento di fatto in due unità immobiliari indipendenti senza un titolo abilitativo;
- Il vano scala presente nelle planimetrie nella realtà è divenuto un vano stanza con l'apertura di una finestra su muro portante;
- Piccole difformità interne in termini di divisione interna.

In riferimento alla corte esterna si sono rilevati le seguenti difformità:

- presenza sulla corte esterna di fabbricati privi di regolare titolo abilitativo, detti manufatti non sono sanabili in base al combinato disposto dell'art.46 comm.5 del DPR 380/2001 e art. 40 comm.6 della L. 47/1985 quindi da demolire;
- presenza di un impianto di smaltimento liquami del quale non è stato possibile reperire l'autorizzazione.

In considerazione di quanto detto sopra l'eventuale assegnatario dovrà procedere:

1. alla demolizione dei locali/fabbricati abusivi presenti sulla corte esterna, ovvero:
 - A - N. 1 locale ripostiglio con annesso forno;
 - B - N. 1 fabbricato, uso deposito, in legno;
 - C - N. 1 fabbricato, uso deposito, in muratura con copertura in metallo.
2. all'esecuzione dei necessari lavori per la riunificazione dei due attuali appartamenti in uno solo, ovvero all'apertura del vano porta di comunicazione interno;
3. alla definizione della Domanda di Condono Edilizio L. n. 724/94 del 27/02/1995 prot. N. 1228, acquisendo tutti gli atti di assenso, autorizzazioni, pareri necessari anche relativamente alla fossa di smaltimento liquami, nonché al pagamento degli oneri concessori.

In considerazione di ciò nella stima finale dell'unità immobiliare verranno decurtate le seguenti spese:

1. per la demolizione, il trasporto a discarica e relativi oneri dei locali/fabbricati abusivi presenti sulla corte esterna si è stimata sulla base delle voci del prezzario regionale del Lazio una spesa pari a: € 7000,00
2. per l'esecuzione dei lavori di riunificazione degli appartamenti esistenti in una unica unità e opere di manutenzione interna: € 2500,00;
3. per la definizione della Domanda di Condono Edilizio L. n. 724/94 del 27/02/1995 prot. N. 1228 si stimano:
 - € 4000,00 circa quali oneri concessori (oggetto di possibile revisione da parte dell'ufficio comunale preposto);
 - € 4500,00 per gli oneri dovuti al professionista per il perfezionamento della pratica.



In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che è stato redatto dal sottoscritto CTU.
(All.11_APE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto e avente come parti comuni le sole pareti perimetrali esterne e la copertura.

Non risulta un condominio costituito e quindi le relative spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via di Colle Frate, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, con corte esterna, situata nel Comune di Vicovaro, via di Colle Frate, snc, con accesso da via Ticinese; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. Alla stessa unità immobiliare è annessa una corte esterna e confina a nord e est con strada interpoderale, a sud e ovest con lotti agricoli (All.01_Estratto_mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra e internamente risulta suddivisa in n. due appartamenti, non comunicanti fra di loro, con accessi indipendenti dalla corte esterna. Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare indipendente, avente sempre accesso dalla corte annessa. L'accesso alla corte esterna avviene da via di Colle Frate, per mezzo di un cancello carrabile (All.02_Planimetria_Catastale). L'unità immobiliare è censita: - presso il catasto fabbricati nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - senza Sub - Cat. A/7 - Classe: 1 - Consistenza: 7,5 vani - Rendita: Euro 658,48; con la seguente intestazione: **** Omissis **** - presso il catasto terreni nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - Ente Urbano - mq 2420. (All.03_Visura_Storica_Urbano_Terreni).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 296, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part.



296, Qualità Area di corte

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

Valore di stima del bene: € 137.482,50

Il criterio di stima da adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);

- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);

- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del grado di rifinitura e delle spese necessarie al ripristino dei luoghi in relazione agli abusi presenti.

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media tra i prezzi a mq ricavati dall'OMI e da quelli di mercato rilevati nella zona, successivamente viene applicato un decurtamento che tiene conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, in quanto sia i prezzi OMI che quelli di mercato si riferiscono ad uno stato dell'immobile "normale".

Valori OMI:

Abitazioni Civili – Stato conservativo Normale – Valore di Mercato Min./Max 650,00/950,00 Euro/mq - Valore Medio OMI: 800,00 Euro/mq

Valori rilevati da Agenzie Immobiliari:

Abitazioni Civili – Stato conservativo Normale – Valore di Mercato Medio 700,00 Euro/mq.

Valore Medio di Riferimento Assunto = $(800+700)/2 = 750,00$ Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicovaro (RM) - Via di Colle Frate, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T	183,31 mq	750,00 €/mq	€ 137.482,50	100,00%	€ 137.482,50
Valore di stima:					€ 137.482,50



Valore di stima: € 137.482,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione Opere Abusive	7000,00	€
Esecuzione dei lavori necessari al ripristino dello stato interno dell'immobile	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€

Valore finale di stima: € 119.482,50

Dal valore di stima dell'unità immobiliare verranno decurtate le seguenti spese:

1. per la demolizione, il trasporto a discarica e relativi oneri dei locali/fabbricati abusivi presenti sulla corte esterna si è stimata sulla base delle voci del prezzario regionale del Lazio una spesa pari a: € 7000,00

2. per l'esecuzione dei lavori di riunificazione degli appartamenti esistenti in una unica unità e opere di manutenzione interna: € 2500,00;

3. per la definizione della Domanda di Condono Edilizio L. n. 724/94 del 27/02/1995 prot. N. 1228 si stimano:

- € 4000,00 circa quali oneri concessori (oggetto di possibile revisione da parte dell'ufficio comunale preposto);

- € 4500,00 per gli oneri dovuti al professionista per il perfezionamento della pratica.

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.

Cave, li 14/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Gaetano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All.01_Estratto_mappa (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.02_Planimetria_Catastale (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.03_Visura_Storica_Urbano_Terreni (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All.04_Cert_Dest_Urbanistica (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Foto - All.05_Doc_Fotografica (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.06_Planimetria_A3 (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.07_Atto_Provenienza (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All.08_Doc_Urbanistica (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.09_Valori_OMI (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.10_Affrancazione (Aggiornamento al 29/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.11_APE (Aggiornamento al 29/05/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via di Colle Frate, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, con corte esterna, situata nel Comune di Vicovaro, via di Colle Frate, snc, con accesso da via Ticinese; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. Alla stessa unità immobiliare è annessa una corte esterna e confina a nord e est con strada interpoderale, a sud e ovest con lotti agricoli (All.01_Estratto_mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra e internamente risulta suddivisa in n. due appartamenti, non comunicanti fra di loro, con accessi indipendenti dalla corte esterna. Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare indipendente, avente sempre accesso dalla corte annessa. L'accesso alla corte esterna avviene da via di Colle Frate, per mezzo di un cancello carrabile (All.02_Planimetria_Catastale). L'unità immobiliare è censita: - presso il catasto fabbricati nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - senza Sub - Cat. A/7 - Classe: 1 - Consistenza: 7,5 vani - Rendita: Euro 658,48; con la seguente intestazione: **** Omissis **** - presso il catasto terreni nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - Ente Urbano - mq 2420. (All.03_Visura_Storica_Urbano_Terreni).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 296, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 296, Qualità Area di corte
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato: • ricade nel vigente P.R.G., in "Zona G - Riquilificazione-Ristrutturazione Urbanistica"; • rientra nella perimetrazione del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili nella "sottozona De/1 - Area di tutela paesistica e storico-culturale"; • non è gravata da Uso Civico. (All.04_Cert_Dest_Urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 119.482,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.482,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) - Via di Colle Frate, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 296, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 296, Qualità Area di corte	Superficie	183,31 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare buono con caratteristiche e finiture omogenee nella zona, l'immobile si presenta allo stato finito. Al bene pignorato si accede da via di Colle Frate, attraverso un grande cancello in "ferro battuto". Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta intonato anche se non rifinito con tinteggiatura. All'interno l'unità immobiliare risulta pavimentata con pietra e ceramica, gli infissi risultano in alluminio, in alcune stanze di fattura più recente ed in altre meno. Dal punto di vista dell'impianto termico, pur essendo presente una caldaia (di cui non risulta presente il libretto) situata nel locale esterno (abusivo) adiacente all'immobile, il riscaldamento è demandato a delle stufe a pellet poste nel salone principale della porzione di immobile utilizzata dagli esecutati e nella cucina dell'appartamento utilizzato dal figlio degli esecutati, frazionato senza titolo. L'impianto elettrico, seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata e presenta dei quadri elettrici generali e di sezionamento. C'è da specificare riguardo agli impianti e alle relative utenze che l'immobile seppur frazionato di fatto (ma senza un titolo abilitativo) presenta delle utenze comuni alle due "unità". (All.05 - Doc_Fotografica).		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, con corte esterna, situata nel Comune di Vicovaro, via di Colle Frate, snc, con accesso da via Ticinese; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. Alla stessa unità immobiliare è annessa una corte esterna e confina a nord e est con strada interpodereale, a sud e ovest con lotti agricoli (All.01_Estratto_mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano terra e internamente risulta suddivisa in n. due appartamenti, non comunicanti fra di loro, con accessi indipendenti dalla corte esterna. Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare indipendente, avente sempre accesso dalla corte annessa. L'accesso alla corte esterna avviene da via di Colle Frate, per mezzo di un cancello carrabile (All.02_Planimetria_Catastale). L'unità immobiliare è censita: - presso il catasto fabbricati nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - senza Sub - Cat. A/7 - Classe: 1 - Consistenza: 7,5 vani - Rendita: Euro 658,48; con la seguente intestazione: **** Omissis **** - presso il catasto terreni nel Comune di Vicovaro al Foglio 4 - Part. 296 - Ente Urbano - mq 2420. (All.03_Visura_Storica_Urbano_Terreni).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile a disposizione dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i quali hanno consentito l'accesso facendo svolgere le operazioni peritali in due sopralluoghi. Si rimanda alle sezioni "patti" e "servitù, censo, livello, usi civici".		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 21/01/2004
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 522
Quota: 1/2
Importo: € 32.450,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.230,19
Spese: € 2.950,00
Interessi: € 5.270,07
Percentuale interessi: 7,375 %
Rogante: Tribunale Avezzano
Data: 20/11/2003
N° repertorio: 3713
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma2 il 21/01/2004
Reg. gen. 2855 - Reg. part. 523
Quota: 1/2
Importo: € 26.972,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.141,92
Spese: € 2.450,00
Interessi: € 4.380,86
Percentuale interessi: 7,25 %
Rogante: Tribunale Avezzano
Data: 20/11/2003
N° repertorio: 3713

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 19/10/2020
Reg. gen. 43089 - Reg. part. 29816
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

