
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benigni Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 497/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 497/2019 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

All'udienza del 01/12/2020, il sottoscritto Arch. Benigni Antonio, con studio in Via Del Collegio, 3 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.benigni@libero.it, PEC a.benigni@pec.archrm.it, Tel. 0774 313301, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2020 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 Castel Madama (RM) - Piazza Madama n. 2

DESCRIZIONE

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di fabbricato condominiale di vecchio impianto, sito in Comune di Castel Madama (RM), con accesso indiretto da piazza Madama n. 2, e precisamente:

- appartamento ubicato al piano primo, contraddistinto con l'interno n. 1, composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due ripostigli, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al fg. 6, p.lla 368, sub. 501 (ex sub. 3), cat. A/2, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 251,77.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

La ricognizione dei luoghi, svolta in data 24/11/2021 e in data 03/04/2023 alla continua presenza del custode designato Avv. **** Omissis ****, svelava un fabbricato per civile abitazione di vecchio impianto di cui è parte l'appartamento pignorato, ubicato nella parte più elevata di Castel Madama, nel Borgo Vecchio, attiguo al Castello Orsini (edificato nel 1308), servito da strade strette in sampietrini prive di marciapiedi, modestamente acclivi, destinate alla locale circolazione di pedoni e veicoli. Nei pressi sono presenti aree parcheggio libero e a pagamento.

Detto fabbricato, in muratura portante di pietrame a vista grossolanamente squadrato, con solai interpiano in ferro e tavelloni e copertura a tetto in legno a due falde con manto in coppi di laterizio, si eleva per tre piani fuori terra sul lato prospiciente piazza Madama, fino a cinque piani sul lato prospiciente via A. Baccelli, sino a chiudersi in aderenza ad altro fabbricato distinto con la particella 367.

Il contesto urbano in cui è inserito, si contraddistingue per un normale livello di dotazione di urbanizzazioni primarie (servizi a rete) e per la presenza di opere di urbanizzazione secondaria: scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado, ufficio postale, farmacie, banche, esercizi commerciali, centri sportivi e nel Comune limitrofo di Tivoli, con percorso stradale entro 5 km, scuole secondarie di secondo grado, ospedale ed altri servizi di tipo collettivo che rendono l'idea di un sufficiente standard di qualità di vita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Piazza Madama n. 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame del fascicolo informatico, nonché delle ispezioni ipotecarie e delle visure storiche eseguite dall'esperto, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. co. 2, di cui alla certificazione notarile a firma del dott. Andrea Marcolini, Notaio in Messina, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni con riferimento alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, alla data del 17/01/2020. Detta certificazione, copre per intero il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26/11/2019, reg. part. 1172 reg. gen. 1627, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2.

L'atto di precetto è stato notificato in data 11/10/2019 ex art. 140 c.p.c. e non è stato ritirato nel termine di giacenza. La notifica si è perfezionata il 21/10/2019, decimo giorno dall'avvio della raccomandata.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 11/11/2019 ex art. 140 c.p.c. (entro i 90 giorni dalla notifica dell'atto di precetto) e non è stato ritirato nel termine di giacenza. La notifica si è perfezionata il 21/11/2019, decimo giorno dall'avvio della raccomandata.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 30/12/2019, entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento. La certificazione notarile è stata depositata in data 28/01/2020, entro i 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

L'immobile pignoramento non è stato oggetto di successione per causa di morte nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si segnala che lo stesso immobile è stato oggetto di successione per causa di morte oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

In relazione all'atto d'acquisto dell'immobile pignorato a favore del debitore esecutato, l'esperto ha acquisito presso il dott. Paolo SOLARIS Notaio in Roma, copia dell'atto di compravendita Repertorio 26191/19871 del 01/08/2012, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 09/08/2012 - reg. part. 27481 reg. gen. 38735 e verrà inserita come allegato.

In relazione al primo atto di acquisto precedente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, l'esperto ha acquisito presso il dott. Andrea SACCHETTI Notaio in Roma, copia semplice dell'atto di compravendita rep. 28587/2188 del 25/05/1993, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 21/06/1993 - reg. part. 16116 reg. gen. 24963 e verrà inserita come allegato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si segnala che la variazione catastale del 30/07/2012 in soppressione dell'unità immobiliare in comune di Castel Madama (RM) fg. 6, p.la 368, sub. 3 (pratica n. RM0839944, in atti dal 30/07/2012 - variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione n.90373.1/2012), piazza Madama n. 2 piano 1, ha:

- costituito i seguenti immobili: fg. 6, p.la 368, sub, 501 (oggetto di pignoramento) e fg. 6, p.la 368, sub. 502;
- soppresso i seguenti immobili: fg. 6, p.la 368, sub 3, fg. 6, p.la 368, sub. 4.



Tuttavia, l'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 6, p.lla 368, sub. 3 (già soppresso), è pervenuto per l'intera piena proprietà all'esecutato Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per atto di compravendita in data 01/08/2012, a rogito del Dott. Paolo SALARIS, Notaio in Roma, rep. n. 26191, racc. n. 19871, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 09/08/2012 - reg. gen. 38735, reg. par. 27481, da potere di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Sia nel detto atto di compravendita, sia nella relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 09/08/2012 - reg. part. 27481 reg. gen. 38735, l'immobile compravenduto è stato erroneamente individuato con il sub 3, precedentemente soppresso, anziché con il sub 501 esistente.

Diversamente, nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione il bene pignorato viene individuato con dati catastali correttamente esistenti (sub 501).

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del 20/12/2021, acquisito dall'esperto, risulta che il signor **** Omissis **** sopra generalizzato e la signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il giorno **** Omissis ****.

Annotazioni - Gli sposi, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data 02/12/2009 n. 4612 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Alla data dell'acquisto l'esecutato risultava separato legalmente.

Il diritto vantato sul bene pignorato dall'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento, coincidono.

Si precisa che a seguito del decesso del sig. **** Omissis **** (06/01/2021), la signora **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** (coniuge), ha presentato in data 29/04/2021 giusta dichiarazione di successione registrata al N. 207055, Volume 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 11/05/2021 - reg. gen. 25762, reg. par. 18426, nella quale sono stati indicati i seguenti chiamati all'eredità:

- 1) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** (figlia);
- 2) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 3) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 4) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 5) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 6) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (coniuge);

Nella stessa è stato dichiarato erroneamente anche il seguente cespite (di altra proprietà e già pignorato):

- 1/1 proprietà di fabbricato, cat. A/2 - Abitazione di tipo civile, sita in Castel Madama (RM), Piazza Madama 2, fg. 6, p.lla 368, sub 501, classe 3, vani 2,5

Devoluzione al soggetto 1 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 2 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 3 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 4 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 5 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 6 **** Omissis **** proprietà quota acquista 1/3

CONFINI

L'unità immobiliare ad uso abitativo pignorata, sita in Comune di Castel Madama (RM), piazza Madama n. 2, ubicata al piano primo, identificata al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 6, particella 368, sub. 501, confina con: Castello Orsini da un lato, detta piazza, distacco da via A. Baccelli, particella 367, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pranzo soggiorno	14,60 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,78 m	1
Letto	17,20 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,78 m	1
Bagno	2,95 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,78 m	1
Ripostiglio	1,20 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	1,90 m	1
Ripostiglio	0,80 mq	1,00 mq	1,00	1,00 mq	2,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Per essere diviso richiederebbe soluzioni tecniche costose che ne comprometterebbero la funzionalità e il valore, in considerazione anche della sua destinazione ed utilizzo. Si è tenuto conto della superficie commerciale del bene in valutazione. Per la misura della consistenza dell'unità immobiliare sono stati utilizzati i criteri pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI, versione 1.2 del 31/10/2006. Tali criteri fanno riferimento al DPR 138/98. CRITERI DI MISURAZIONE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti.

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, si considerano fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della



proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione e proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile.

Nel mercato immobiliare la superficie utile è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 368, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 194,19 Piano 1
Dal 25/05/1993 al 06/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 368, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 251,77 Piano 1
Dal 06/01/2021 al 24/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 368, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 251,77 Piano 1

Gli intestatari catastali non corrispondono al reale titolare per 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile in persona dell'esecutato, come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Dott. Paolo SALARIS Notaio in Roma del 01/08/2012, rep. 26191/19871, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 09/08/2012 - reg. part. 27481 reg. gen. 38735.

Si segnala che l'intestazione catastale del bene pignorato al 24/04/2023, collima con la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico di cui alla visura storica eseguita in pari data dall'esperto e che verrà inserita come allegato.

Come già precisato in precedenza, a seguito del decesso del sig. **** Omissis **** (06/01/2021), la signora **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** (coniuge), ha presentato in data 29/04/2021 giusta dichiarazione di successione registrata al N. 207055, Volume 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 11/05/2021 - reg. gen. 25762, reg. par. 18426, nella quale sono stati indicati i seguenti chiamati all'eredità:

- 1) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** (figlia);
- 2) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 3) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 4) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 5) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (figlio);
- 6) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, (coniuge);

Nella stessa è stato dichiarato erroneamente anche il seguente cespite (di altra proprietà e già pignoramento):
- 1/1 proprietà di fabbricato, categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, sita in Castel Madama (RM), Piazza Madama 2, fg. 6, p.lla 368, sub 501, classe 3, vani 2,5.

Devoluzione al soggetto 1 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 2 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 3 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 4 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 5 **** Omissis **** proprietà quota acquista 2/15;

Devoluzione al soggetto 6 **** Omissis **** proprietà quota acquista 1/3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	368	501		A2	3	2,5 vani	Totale: 69 mq - Totale escluse aree scoperte 69 mq	251,77 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In relazione all'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Madama (RM) al fg. 6, p.la 368, sub. 501 (ex sub. 3), cat. A/2, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 251,77, si rileva la corrispondenza fra lo stato di fatto e quello riprodotto nell'ultima planimetria catastale presentata in data 30/07/2012, redatta dal geom. **** Omissis ****, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Roma al n. **** Omissis ****, derivante da VARIAZIONE del 30/07/2012 protocollo n. RM0839944 in atti dal 30/07/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 90373.1/2012)

Alla luce dello stato attuale dei luoghi, appare lecito affermare che alcun problema si ponga in termini di validità del pignoramento, che colpisce dati catastali correttamente esistenti. E' da escludersi qualsiasi incertezza sull'individuazione fisica e catastale del bene immobile pignorato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. secondo comma c.p.c. Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra il debitore esecutato e il soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si evidenziano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

A mente dell'art. 21 L. 392-1978, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può definirsi scadente.

La presenza e la localizzazione di estese macchie d'umidità, rigonfiamenti, esfoliazioni e macchie di muffa verde, sulle superfici rivestite a intonaco tinteggiato dei soffitti e delle pareti interne della camera da letto e del bagno, appaiono validi indicatori di fenomeni infiltrativi riconducibili ad apporti di acque meteoriche derivanti dalla sovrastante terrazza di copertura, di altra proprietà. Detti fenomeni di degrado possono, plausibilmente, essere correlati a condizioni di predisposizione integrate da: decoesione, disigillamenti, distacchi, fessurazioni e/o lesioni del manto impermeabile della terrazza; assenza, insufficienza o impropria esecuzione dei risvolti verticali del manto impermeabile lungo i parapetti e/o le pareti in elevazione dalla stessa.

In relazione alla dotazione degli impianti dell'appartamento, non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, gas, termico, idrico sanitario, oltre alla verifica periodica dell'impianto autonomo di riscaldamento.

PARTI COMUNI

Il fabbricato, di cui è parte l'appartamento pignorato, è composto da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari che ne godono in maniera esclusiva e, nello stesso tempo, da parti comuni, strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime e ad esse strumentali. Il bene pignorato rientra in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle richieste inviate dall'esperto via pec: protocollocmadama.rm@actaliscertymail.it, in data 27/05/2021 (priva di riscontro) e in data 16/09/2021, quest'ultima assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 13758 del 16/09/2021, relative al rilascio di attestazione di esistenza di usi civici, censi, livelli o altri diritti demaniali gravanti sull'appartamento distinto in catasto Fabbricati al foglio 6, particella 368, sub. 501 (ex sub. 3), il Responsabile del Settore II, Arch. **** Omissis ****, con nota pec in data 29/09/2021, attestava che detto immobile non era inserito nell'inventario delle terre gravate da uso civico di Castel Madama, posseduto dal comune. Tale attestazione verrà inserita come allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili;

Esposizione: su due lati: Ovest, Est;

Altezza: 2.78 ml;

Strutture verticali: muratura di pietrame portante;

Solaio interpiano: ferro e tavelloni;

Copertura: a tetto in legno a due falde;

Manto di copertura: coppi di laterizio;

Pareti esterne: muratura di pietrame portante a faccia vista;



Pareti interne: muratura di pietrame portante e/o forati di laterizio rivestite a intonaco tinteggiato;
 Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica;
 Rivestimenti: piastrelle di ceramica angolo cottura e nel bagno;
 Infissi interni: porte in legno, portoncino di ingresso del tipo blindato;
 Infissi esterni: ante a battente in profilati di alluminio e vetro camera;
 Impianto elettrico: esistente sottotraccia, fornitura di energia elettrica disattiva;
 Impianto idrico: esistente sottotraccia, mancano sifone e rubinetteria lavello angolo cottura, cassetta da incasso bagno;
 Impianto termico: esistente sottotraccia, mancano caldaia e termosifoni;
 Impianto gas: assente
 Impianto tv: assente
 Impianto telefonico: assente
 Impianto citofonico: presente, citofono interno e pulsantiera esterna non funzionante;
 Impianto di allarme: assente
 Terreno esclusivo: no
 Posto auto: no
 Cantina di pertinenza: no

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data di accesso del giorno 03/04/2023, l'appartamento pignorato risultava libero da persone e parzialmente occupato da mobilio deteriorato da infiltrazioni di acque piovane derivanti dalla sovrastante terrazza di copertura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Andrea SACCHETTI Notaio in Roma	25/05/1993	28587	2188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	21/06/1993	24963	16116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/08/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Salaris Notaio in Roma	01/08/2012	26191	19871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	09/08/2012	38735	27481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	07/08/2012	22058	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come già segnalato in precedenza, la variazione catastale del 30/07/2012 in soppressione dell'unità immobiliare in comune di Castel Madama (RM) foglio 6, particella 368, sub. 3 (pratica n. RM0839944, in atti dal 30/07/2012 - variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione n.90373.1/2012), piazza Madama n. 2 piano 1, ha:

- costituito i seguenti immobili: fg. 6, p.lla 368, sub. 501 (oggetto di pignoramento) e fg. 6, p.lla 368, sub. 502;
- soppresso i seguenti immobili: fg. 6, p.lla 368, sub 3, fg. 6, p.lla 368, sub. 4.

Tuttavia, l'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 6, p.lla 368, sub. 3 (già soppresso), è pervenuto per l'intera piena proprietà all'esecutato Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per atto di compravendita in data 01/08/2012, a rogito del Dott. Paolo SALARIS, Notaio in Roma, rep. n. 26191, racc. n. 19871, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 09/08/2012 - reg. gen. 38735, reg. par. 27481, da potere di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Sia nel detto atto di compravendita, sia nella relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 09/08/2012 - reg. part. 27481 reg. gen. 38735, l'immobile compravenduto è stato erroneamente individuato con il sub 3, precedentemente soppresso, anziché con il sub. 501 esistente.

L'esperto ha acquisito copia semplice del predetto atto di compravendita presso il Notaio Paolo SALARIS e verrà inserita come allegato.

Al sig. **** Omissis ****, l'immobile in oggetto, identificato al fg. 6, p.lla 368, sub 3, era a sua volta pervenuto per atto di compravendita in data 25/05/1993 a rogito del Dott. Andrea SACCHETTI, Notaio in Roma, rep. n. 28587, racc. n. 2188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 21/06/1993, reg. gen. 24963 reg. par. 16116, da potere di **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** **** Omissis **** l'**** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

L'esperto ha acquisito copia semplice di detto atto di compravendita presso il Notaio Andrea SACCHETTI e verrà inserita come allegato.



Nello stesso atto si legge che alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, l'immobile in questione era a loro volta pervenuto per successione dal padre Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, ivi deceduto in data **** Omissis **** (denuncia di successione n. 8 Vol. 73, presentata all'U.R. di Tivoli in data 23/03/1993) e successione dalla madre Signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, ivi deceduta il **** Omissis **** (denuncia di successione n. 8 Vol. 73, presentata all'U.R. di Tivoli in data 23/03/1993)

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 l'accettazione tacita di eredità del suddetto atto di compravendita a rogito del Dott. Andrea SACCHETTI, Notaio in Roma, rep. n. 28587, racc. n. 2188, a favore delle signore **** Omissis **** e **** Omissis **** a carico di **** Omissis ****, trascritta in data 02/07/1993, reg. gen. 26286 reg. par.16992 e verrà inserita come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 09/08/2012
Reg. gen. 38736 - Reg. part. 5504
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 15/01/2020
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1172
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al Dlgs 31/10/1990, n. 347.

Ai fini della cancellazione del pignoramento i costi da sostenere sono:

- € 200 per l'imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 14 della tariffa allegata al Dlgs 31/10/1990 n. 347;
- € 59 per l'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al DPR 642/1972;
- € 35 per la tassa ipotecaria ai sensi della tabella allegata al D.lgs 31.10.1990, n. 347.

Il tutto, salvo diversi importi calcolati dall'Agenzia del territorio.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggior consistenza, in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Madama (RM) al foglio 6, particella 368, sub 501, ricade in Zona A: Centro storico di cui alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 609 del 03/10/2017.

Approfondimenti della normativa di riferimento.

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 13 - Zona A: Centro Storico

La zona comprende il Centro Antico e le aree storiche limitrofe ad esso. E' soggetta al vincolo di conservazione e risanamento conservativo.

Nella fase transitoria delle redazioni di specifico Piano Particolareggiato di recupero, non sono consentite nuove edificazioni nelle aree inedificate. Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e restauro conservativo, restauro scientifico.

I sottotetti potranno essere areati con aperture sottotetto o con lucernari per la superficie massima di mq. 1,00 ogni mq 30,00 di falda.

Non sono consentiti cambi di destinazione dei piani abitativi, mentre i piani terreni potranno essere destinati ad attività commerciale, direzionale ed a garage.

In sede di redazione del piano particolareggiato del centro storico, potranno essere consentiti ulteriori cambiamenti di destinazione d'uso o di modalità esecutive e costruttive, fermi restando i limiti sopra indicati.

Le destinazioni compatibili con il centro storico, sono quelle residenziali, turistiche, ricettive per piccole locande e B&B, commerciali e direzionali, ai soli piani terra, quelle produttive nel limite di piccole attività artigianali né nocive né moleste.

Per interventi estesi a più edifici, potrà essere presentato un progetto unitario di ristrutturazione con i limiti delle prescrizioni precedenti, che dovrà riportare l'approvazione del Ministero ai Beni Culturali secondo quanto previsto dal D.Lgs. n°42/04 e s.m.i.

Non necessitano di alcuna autorizzazione ai sensi del D.Lgs.n° 42/04, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle facciate, che prevedano il rifacimento delle stesse, senza modifiche ed alterazioni, dei colori e dei particolari costruttivi.

Nel PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCRL n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, Tavola B - Beni paesaggistici, l'area in cui ricade il fabbricato di cui fa parte il bene immobile pignorato, è individuata come paesaggio degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, art. 44 delle Norme.

Rischio sismico di Castel madama

Nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22/05/2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019, il territorio di Castel Madama (RM) è classificato Zona sismica 2B. In questa zona sono possibili forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $ag < 0,20g$, tabella classificazione sismica.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione 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.

Il fabbricato, di vecchio impianto, in cui è ubicato il bene pignorato è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'esame del fascicolo edilizio presso il comune di Castel Madama (RM), risulta che la porzione immobiliare pignorata e la copertura a tetto del fabbricato, sono stati oggetto di pregressi interventi edilizi di cui alle seguenti comunicazioni e/o denuncia di inizio attività:

- Comunicazione di inizio lavori opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 9950 del 26/10/1994, riguardante, tra l'altro, la demolizione parziale di tramezzi, il rifacimento delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli intonaci, la realizzazione degli impianti tecnologici incluso la sostituzione degli infissi e verrà inserita come allegato;

- Comunicazione di inizio lavori opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 10890 del 29/09/1995, a integrazione della precedente comunicazione di inizio lavori opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 9950 del 26/10/1994, relativa alla sostituzione dei solai esistenti in legno ai piani 1° e 2° con nuovi solai in ferro e tavelloni, oltre allo smantellamento della scala in legno e muro esistente di accesso al piano 2°, con nuova scala autoportante in ferro e verrà inserita come allegato.

Si precisa che il progetto esecutivo dell'intervento relativo al rifacimento dei solai è stato depositato presso l'Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentrato - Genio Civile come risulta dalla nota di avvenuto deposito n. 11033, posiz. n. 39517/A del 29/09/1995 e verrà inserita come allegato.

- Denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 9 co. 7, lettera a) del DL 24/01/1996 n. 30 e dell'art. 19 della Legge 24/12/1993, n. 537, assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 7944 del 21/06/1996, relativa al disfacimento del manto di copertura esistente, alla sostituzione dell'orditura secondaria fatiscente del tetto con nuova orditura secondaria in legno delle stesse caratteristiche, oltre alla realizzazione del tavolato, del massetto, dello strato isolante, della guaina, del matto in coppi e sottocoppi di laterizio, e verrà inserita come allegato.

Si segnala che il sopracitato DL 24/01/1996 n. 30, entrato in vigore il 25/01/1996, è decaduto per non essere stato convertito in legge dal Parlamento entro 60 giorni. L'art. 2, co. 61, della L. 23/12/1996, n. 662, ha disposto la sanatoria degli atti adottati e degli effetti prodotti in base ad esso.

- Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 3 co. 1 lettera a) DPR 06/06/2001 n. 380 e successivo DL 30/09/2003 n. 269, assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 10409 del 18/12/2007, relativa alla sostituzione di pavimenti e rivestimenti, alla revisione degli impianti tecnologici, degli intonaci, delle pitture, incluso la realizzazione di nuovi bagni, del rivestimento della scala interna di accesso al piano 2°, e verrà inserita come allegato.

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 relazione all'appartamento pignorato, non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quello raffigurato nel progetto allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo, corrispondente alla detta Denuncia di inizio attività assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 10409 del 18/12/2007.

Le difformità si sostanziano nella diversa distribuzione degli spazi interni coincidente con l'ampliamento del ripostiglio nel sottoscala e nella modifica della scala di proprietà esclusiva a servizio dell'appartamento identificato con il sub 502, di altra proprietà, ubicato al secondo piano, non oggetto di pignoramento.

In relazione all'impianto elettrico, del gas, termico e idrico sanitario a servizio dell'appartamento, non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come già segnalato, il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento pignorato, rientra in un contesto condominiale. Tuttavia, non è stato possibile reperire notizie circa l'esistenza di tabelle millesimali e avere contezza di eventuali oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato con riferimento all'importo medio delle spese annue, al totale delle spese per l'anno in corso e precedente e di spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Castel Madama (RM) - Piazza Madama n. 2
Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di fabbricato condominiale di vecchio impianto, sito in Comune di Castel Madama (RM), con accesso indiretto da piazza Madama n. 2, e precisamente: - appartamento ubicato al piano primo, contraddistinto con l'interno n. 1, composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due ripostigli, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al fg. 6, p.lla 368, sub. 501 (ex sub. 3), cat. A/2, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 251,77.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 368, Sub. 501, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 36.400,00

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di esecuzione, si è ritenuto idoneo adottare il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento s'incentra sulla creazione di una scala di valori relativa a beni con caratteristiche simili a quello da stimare e sulla successiva individuazione, tra questi, del valore medio riferito a parametri di natura tecnica. A tal fine, si sono assunti quali parametri nella determinazione del valore medio di mercato, il metro quadrato di superficie commerciale e il prezzo corrente di mercato di appartamenti in comune di Castel Madama (RM), con caratteristiche simili a quello da stimare.

Sono stati presi in considerazione i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel comune di Castel Madama (RM), relativi all'anno 2022 - 2° semestre. Il bene in valutazione è assimilabile alle abitazioni di tipo civile. Per tali immobili, in condizioni normali, ricompresi nella zona di interesse, i valori inseriti nella detta banca dati indicano una forbice compresa tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Alla luce dei detti valori e delle indagini svolte presso le agenzie operanti in zona, nonché dello scadente stato di conservazione e manutenzione del bene pignorato, si ritiene congruo valutare in 700,00 €/mq il valore medio unitario della superficie commerciale dello stesso.

La valutazione dell'immobile può risultare pari a:

700,00 €/mq x 52,00 mq = € 36.400,00

DIFFORMITA' URBANISTICA

Come già segnalato, in relazione all'appartamento pignorato non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quello raffigurato nel progetto allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo, corrispondente alla Denuncia di inizio attività assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 10409 del 18/12/2007.

Le difformità si sostanziano nella diversa distribuzione degli spazi interni coincidente con l'ampliamento del ripostiglio nel sottoscala e nella modifica della scala di proprietà esclusiva a servizio dell'appartamento identificato con il sub 502, di altra proprietà, ubicato al secondo piano, non oggetto di pignoramento.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Per la regolarizzazione dei sopracitati interventi di straordinaria manutenzione realizzati in zona sismica, si potrà presentare presso il comune una SCIA – Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 art. 37, allegando attestazioni di versamento per un importo di euro 200,00 per diritti di istruttoria e di un importo non inferiore a euro 1.000,00 per sanzione pecuniaria, oltre a una richiesta di autorizzazione presso l'Area del Genio Civile di Roma, unitamente agli elaborati tecnico-progettuali, tendente ad ottenere l'approvazione in linea tecnica delle controdeduzioni alle proposte tecniche di cui all'art. 96, comma 2 del DPR n° 380/01.

Il progetto sarà sottoposto al parere della Commissione Sismica. Nel corso dell'istruttoria, verrà provveduto all'inoltro della notizia di reato all'Autorità Giudiziaria competente. Il Dirigente dell'Area, visto il verbale della competente Commissione Sismica dal quale risulta che la già menzionata commissione ha espresso parere positivo in linea tecnica sulla proposta di adeguamento alla normativa sismica degli interventi realizzati, comunica alla Procura della Repubblica presso il competente Tribunale l'approvazione in linea tecnica della proposta di adeguamento degli interventi realizzati.

Il Giudice per le indagini preliminari, ricorrendone le condizioni, ordinerà l'archiviazione del procedimento.

Il rilascio del provvedimento finale di autorizzazione verrà rilasciato dal Dirigente dell'Area Genio Civile successivamente alla ricezione della sentenza penale passata in giudicato della competente Autorità Giudiziaria.

Per le dette prestazioni professionali, compreso la Direzione dei Lavori, si ritiene congruo indicare un compenso non inferiore a € 2.500,00 incluso contributo integrativo cassa di previdenza 4% e IVA 22%. In via essenziale e sommaria, l'intervento di adeguamento sismico della scala potrà corrispondere a un costo indicativo non inferiore a € 3.500,00 incluso IVA 10%, compreso la certificazione dei materiali



utilizzati e le prove a fatica per trazione/compressione sui provini.

Inoltre, sarà necessario conferire un incarico a un avvocato per l'assistenza legale in ambito penale, per un compenso non inferiore a € 3.000,00 incluso spese generali ex art. 13 (15% su onorari) e contributo integrativo cassa di previdenza 4% e IVA 22%.

RIEPILOGO

- Sanzione pecuniaria per SCIA - Accertamento di conformità art. 37 dpr 380/2001: € 1.000,00;
 - Diritti di istruttoria per SCIA - Accertamento di conformità art. 37 dpr 380/2001: € 200,00;
 - Costo per adeguamento sismico: € 3.500,00;
 - Compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali: € 2.500,00
 - Compenso ad avvocato per assistenza in ambito penale: € 3.000,00
- Sommano € 10.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Madama (RM) - Piazza Madama n. 2	52,00 mq	700,00 €/mq	€ 36.400,00	100,00%	€ 36.400,00
				Valore di stima:	€ 36.400,00

Valore di stima: € 36.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Sanzione pecuniaria per SCIA - Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 dpr 380/2001	1000,00	€
Diritti di istruttoria per SCIA - Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 dpr 380/2001	200,00	€
Costo indicativo per adeguamento sismico	3500,00	€
Compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali	2500,00	€
Compenso ad avvocato per assistenza in ambito penale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 23.000,00

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di esecuzione, si è ritenuto idoneo adottare il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento s'incentra sulla creazione di una scala di valori relativa a beni con caratteristiche simili a quello da stimare e sulla successiva individuazione, tra questi, del valore medio riferito a parametri di natura tecnica. A tal fine, si sono assunti quali parametri nella determinazione del valore medio di mercato, il metro quadrato di superficie commerciale e il prezzo corrente di mercato di appartamenti in comune di Castel Madama (RM), con caratteristiche simili a quello da stimare. Sono stati presi in considerazione i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle



Entrate (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel comune di Castel Madama (RM), relativi all'anno 2022 - 2° semestre. Il bene in valutazione è assimilabile alle abitazioni di tipo civile. Per tali immobili, in condizioni normali, ricompresi nella zona di interesse, i valori inseriti nella detta banca dati indicano una forbice compresa tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq.

Alla luce dei detti valori e delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti in zona, nonché dello scadente stato di conservazione e manutenzione del bene pignorato, si ritiene congruo valutare in 700,00 €/mq il valore medio unitario della superficie commerciale dello stesso.

La valutazione dell'immobile può risultare pari a:

700,00 €/mq x 52,00 mq = € 36.400,00

DIFFORMITA' URBANISTICA

Come già segnalato, in relazione all'appartamento pignorato non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quello raffigurato nel progetto allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo, corrispondente alla Denuncia di inizio attività assunta al prot. in arrivo del Comune di Castel Madama al n. 10409 del 18/12/2007.

Le difformità si sostanziano nella diversa distribuzione degli spazi interni coincidente con l'ampliamento del ripostiglio nel sottoscala e nella modifica della scala di proprietà esclusiva a servizio dell'appartamento identificato con il sub 502, di altra proprietà, ubicato al secondo piano, non oggetto di pignoramento.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Per la regolarizzazione dei sopracitati interventi di straordinaria manutenzione realizzati in zona sismica, si potrà incaricare un tecnico abilitato della presentazione presso il comune di una SCIA - Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 art. 37, allegando attestazioni di versamento per un importo di euro 200,00 per diritti di istruttoria e di un importo non inferiore a euro 1.000,00 per sanzione pecuniaria, oltre a una richiesta di autorizzazione presso l'Area del Genio Civile di Roma, tendente ad ottenere l'approvazione in linea tecnica delle controdeduzioni alle proposte tecniche di cui all'art. 96, comma 2 del DPR n° 380/01.

Per le dette prestazioni professionali, compreso la Direzione dei Lavori, si ritiene congruo indicare un compenso non inferiore a € 2.500,00 incluso contributo integrativo cassa di previdenza 4% e IVA 22%.

In via essenziale e sommaria, l'intervento di adeguamento sismico della scala potrà corrispondere a un costo indicativo non inferiore a € 3.500,00 incluso IVA 10%, compreso la certificazione dei materiali utilizzati e le prove a fatica per trazione/compressione sui provini.

Inoltre, sarà necessario conferire un incarico a un avvocato per l'assistenza legale in ambito penale, per un compenso non inferiore a € 3.000,00 incluso spese generali ex art. 13 (15% su onorari) e contributo integrativo cassa di previdenza 4% e IVA 22%.

RIEPILOGO CORREZIONI DI STIMA

- Rischio assunto per mancata garanzia: 10% su 36.400,00 = € 3.640,00
- Sanzione pecuniaria per SCIA-Accertamento di conformità art. 37 dpr 380/2001: € 1.000,00;
- Diritti istruttoria per SCIA-Accertamento di conformità art. 37 dpr 380/2001: € 200,00;
- Costo indicativo per adeguamento sismico: € 3.500,00;
- Compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali: € 2.500,00
- Compenso ad avvocato per assistenza in ambito penale: € 3.000,00

Sommano € 13.840,00

VALORE DI STIMA FINALE

€ 36.400,00 (valore di stima) - € 13.840,00 (deprezzamenti) = € 22.560,00

in cifra arrotondata: € 23.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SUL REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA DEL COMPENDIO PIGNORATO

In relazione ai presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178 del 2020, entrata in vigore in data 01/01/2021, appare pacifico attestare che il fabbricato di vecchio impianto in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, non è stato realizzato in regime di



edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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.

Tivoli, li 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benigni Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Atto compravendita 25-05-1993
- ✓ Altri allegati - 2) Acc.ne tacita di eredità 02-07-1993 a favore di IORI Franca e Marcella contro IORI Giuseppe
- ✓ Altri allegati - 3) Atto compravendita 01-08-2012
- ✓ Altri allegati - 4) Estratto fg 6 p.lla 368
- ✓ Altri allegati - 5) Visura storica fg 6 plla 368 sub 3 (soppresso)
- ✓ Altri allegati - 6) Visura storica fg 6 plla 368 sub 501
- ✓ Altri allegati - 7) Planimetria catastale fg 6 plla 368 sub 501
- ✓ Altri allegati - 8) Planimetria appartamento
- ✓ Altri allegati - 9) Rilievo fotografico appartamento
- ✓ Altri allegati - 10) Elenco sintetico formalità MATTEUCCI Andrea
- ✓ Altri allegati - 11) Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio MATTEUCCI Andrea- DE VINCENZI Michela
- ✓ Altri allegati - 12) Elenco sintetico formalità FIORILLO BRUNO
- ✓ Altri allegati - 13) Nota trascr.ne succ.ne contro FIORILLO Bruno
- ✓ Altri allegati - 14) Denuncia di inizio lavori art. 26 L. 47-85 Prot 9950 del 26-10-1994
- ✓ Altri allegati - 15) Denuncia inizio lavori art. 26 L. 47-85 Prot 10890 del 29-09-1995



- ✓ Altri allegati - 16) Denuncia inizio attività art. 9 co. 7 lett a DL 34-01-1996 n. 30 Prot. 7944 del 21-06-1996
- ✓ Altri allegati - 17) Denuncia inizio attività art. 3 co. 1 lett a) dpr 380-2001 prot 10409 del 18-12-2007
- ✓ Altri allegati - 18) Attestazione inesistenza usi civici
- ✓ Altri allegati - 19) AE- Banca dati quotazioni immobiliari anno 2022 Semestre 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Madama (RM) - Piazza Madama n. 2
Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di fabbricato condominiale di vecchio impianto, sito in Comune di Castel Madama (RM), con accesso indiretto da piazza Madama n. 2, e precisamente: - appartamento ubicato al piano primo, contraddistinto con l'interno n. 1, composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due ripostigli, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al fg. 6, p.lla 368, sub. 501 (ex sub. 3), cat. A/2, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 251,77. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 368, Sub. 501, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggior consistenza, in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Madama (RM) al foglio 6, particella 368, sub 501, ricade in Zona A: Centro storico di cui alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 609 del 03/10/2017. Approfondimenti della normativa di riferimento. Norme Tecniche di Attuazione Art. 13 - Zona A: Centro Storico La zona comprende il Centro Antico e le aree storiche limitrofe ad esso. E' soggetta al vincolo di conservazione e risanamento conservativo. Nella fase transitoria delle redazione di specifico Piano Particolareggiato di recupero, non sono consentite nuove edificazioni nelle aree inedificate. Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e restauro conservativo, restauro scientifico. I sottotetti potranno essere areati con aperture sottotetto o con lucernari per la superficie massima di mq. 1,00 ogni mq 30,00 di falda. Non sono consentiti cambi di destinazione dei piani abitativi, mentre i piani terreni potranno essere destinati ad attività commerciale, direzionale ed a garage. In sede di redazione del piano particolareggiato del centro storico, potranno essere consentiti ulteriori cambiamenti di destinazione d'uso o di modalità esecutive e costruttive, fermi restando i limiti sopra indicati. Le destinazioni compatibili con il centro storico, sono quelle residenziali, turistiche, ricettive per piccole locande e B&B, commerciali e direzionali, ai soli piani terra, quelle produttive nel limite di piccole attività artigianali né nocive né moleste. Per interventi estesi a più edifici, potrà essere presentato un progetto unitario di ristrutturazione con i limiti delle prescrizioni precedenti, che dovrà riportare l'approvazione del Ministero ai Beni Culturali secondo quanto previsto dal D.Lgs. n°42/04 e s.m.i. Non necessitano di alcuna autorizzazione ai sensi del D.Lgs.n° 42/04, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle facciate, che prevedano il rifacimento delle stesse, senza modifiche ed alterazioni, dei colori e dei particolari costruttivi. Nel PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCRL n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, Tavola B - Beni paesaggistici, l'area in cui ricade il fabbricato di cui fa parte il bene immobile pignorato, è individuata come paesaggio degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, art. 44 delle Norme. Rischio sismico di Castel madama Nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22/05/2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019, il territorio di Castel Madama (RM) è classificato Zona sismica 2B. In questa zona sono possibili forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $ag < 0,20g$, tabella classificazione sismica.

Prezzo base d'asta: € 23.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 497/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Madama (RM) - Piazza Madama n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 368, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	A mente dell'art. 21 L. 392-1978, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può definirsi scadente. La presenza e la localizzazione di estese macchie d'umidità, rigonfiamenti, esfoliazioni e macchie di muffa verde, sulle superfici rivestite a intonaco tinteggiato dei soffitti e delle pareti interne della camera da letto e del bagno, appaiono validi indicatori di fenomeni infiltrativi riconducibili ad apporti di acque meteoriche derivanti dalla sovrastante terrazza di copertura, di altra proprietà. Detti fenomeni di degrado possono, plausibilmente, essere correlati a condizioni di predisposizione integrate da: decoesione, disigillamenti, distacchi, fessurazioni e/o lesioni del manto impermeabile della terrazza; assenza, insufficienza o impropria esecuzione dei risvolti verticali del manto impermeabile lungo i parapetti e/o le pareti in elevazione dalla stessa. In relazione alla dotazione degli impianti dell'appartamento, non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, gas, termico, idrico sanitario, oltre alla verifica periodica dell'impianto autonomo di riscaldamento.		
Descrizione:	Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di fabbricato condominiale di vecchio impianto, sito in Comune di Castel Madama (RM), con accesso indiretto da piazza Madama n. 2, e precisamente: - appartamento ubicato al piano primo, contraddistinto con l'interno n. 1, composto di: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due ripostigli, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al fg. 6, p.lla 368, sub. 501 (ex sub. 3), cat. A/2, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 251,77.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 09/08/2012
Reg. gen. 38736 - Reg. part. 5504
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 15/01/2020
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1172
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

