



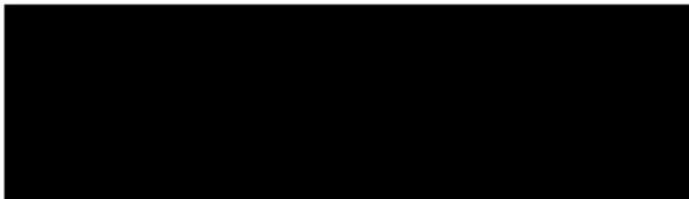
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 228/2022

PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Piovano

- 
- 
- CUSTODE
AVVOCATO VERONICA DE SANCTIS

ESPERTO INCARICATO

Arch. Antonio Fratini

Piazza Santa Croce, 3

00019 Tivoli (RM)

Cell. 3494343255



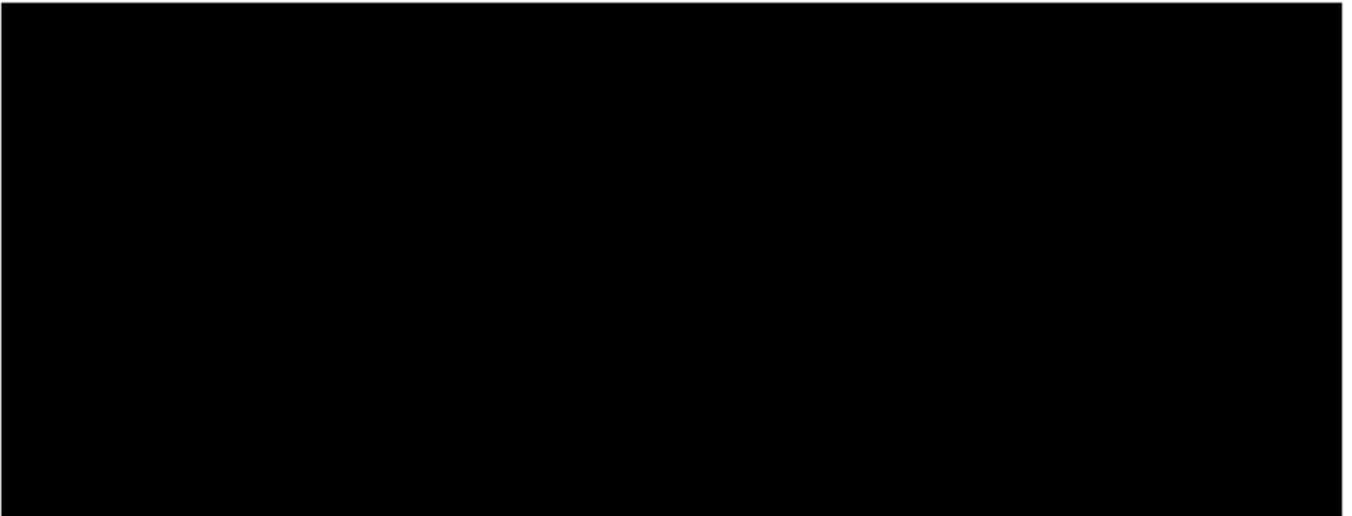
Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

PREMESSO



CHIEDE

Che siano sottoposte a pignoramento le quote delle proprietà o di altri diritti di competenza dell'immobile dei sig.ri

- 
-

così descritti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Cervara di Roma (RM), località CAMPAELLI, facente parte del complesso denominato "RESIDENCE LE ROCCE".



LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

DATI IMMOBILI PIGNORATI BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	Abitazione di tipo civile A/2	Unico	Località CAMPAEGLI Cervara di Roma (RM)	26	250	41	Piano secondo, Scala A, Interno 19	Consistenza vani 1,5, Classe 2, superficie catastale mq 44,00. Rendita € 81,34

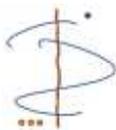
BENE 1

Appartamento posto al Piano Secondo, distinto con l'interno 19.

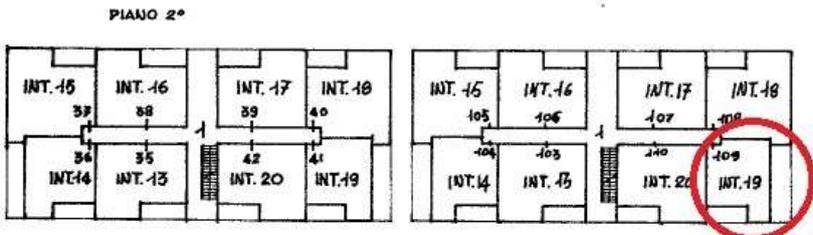
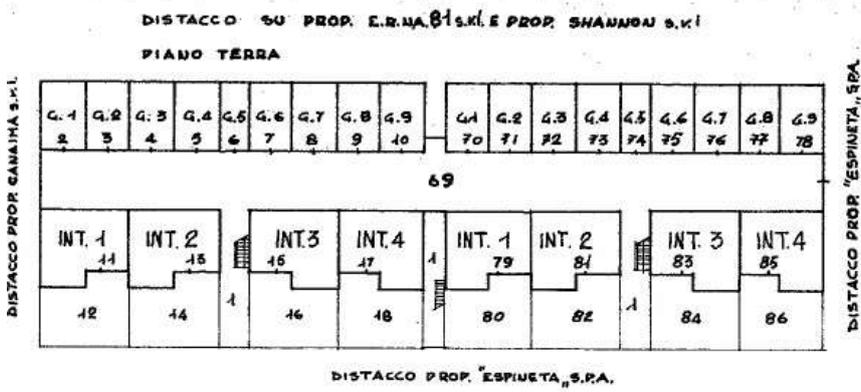
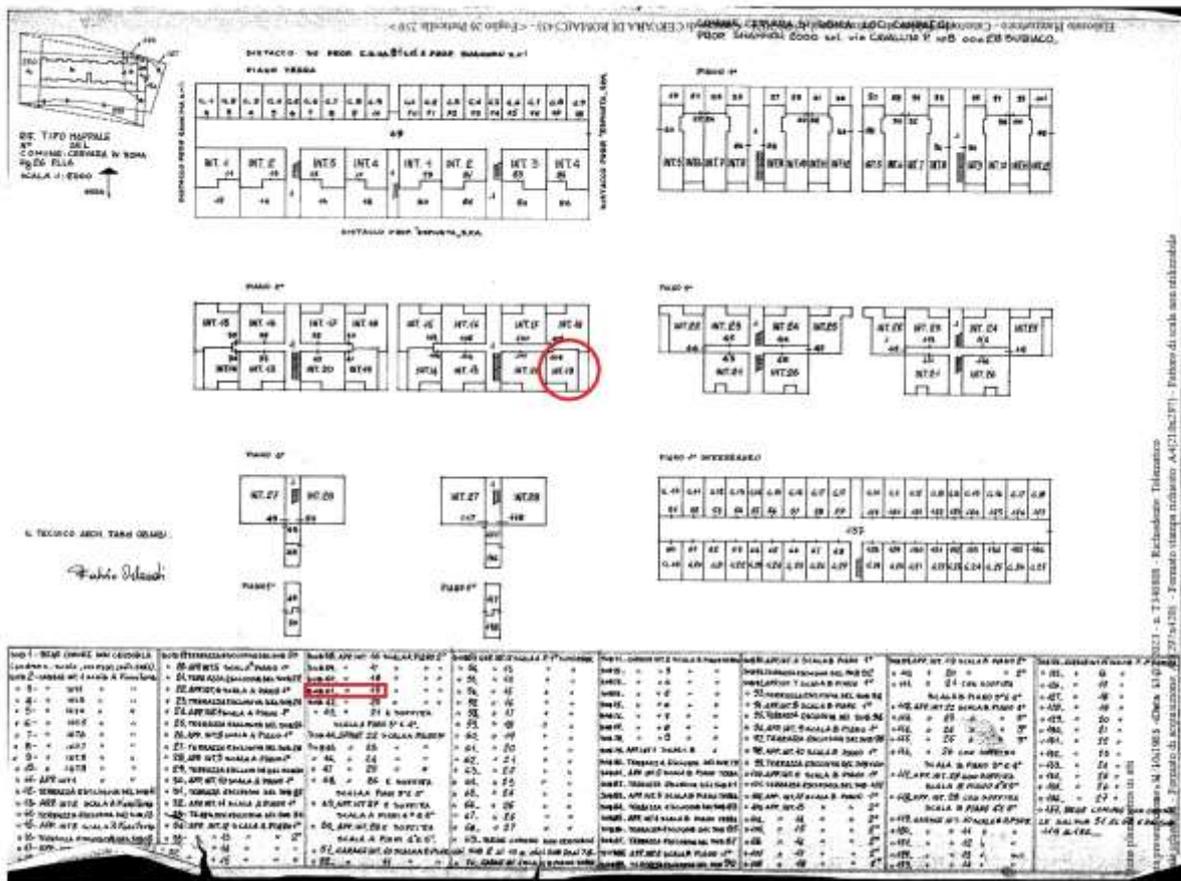
Confinante con vano scala e con gli appartamenti interni 18 e 20.



Estratto di mappa



Elaborato Planimetrico



INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 26/10/2022, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20.07.2023 alle ore 10.00 **(Allegato 1)**

L'accesso agli atti presso il Comune di Cervara di Roma (RM) veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 17 aprile 2023. **(Allegato 2).**

DATI CATASTALI

(Allegato 3)

Dati Catastali Attuali

LOCALITA' CAMPAEGLI, TOR CERVARA DI ROMA (RM).

Catasto Fabbricati

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	26	250	41	A/2	2	1,5 vani	44,00 mq escluse aree scoperte mq 39,00	€ 81,34

NOTE CATASTALI ESPERTO

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione posta al Piano secondo, censita al foglio 26, particella 250, sub 41 non è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo. Il Rilievo effettuato accerta una nuova distribuzione degli spazi interni.



RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI

(Allegato 4)

BENE 1

PERIODO	PROPRIETA'	CATASTALI
Costituzione del 31/10/1985, Accatastamento.		Foglio 26, particella 250, sub 41.
Dal 31/10/1985 al 01/01/1992 Variazione.		Foglio 26, particella 250, sub 41. Lire 117. Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 1,5 vani.
Dal 01/01/1992. Variazione del Quadro tariffario.		Foglio 26, particella 250, sub 41. Rendita € 81,34, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 1,5 vani.
Dal 09/01/2013. Variazione Toponomastica		Foglio 26, particella 250, sub 41. Rendita € 81,34, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 1,5 vani.
Dal 09/11/2015. Presentazione Planimetria Catastale.		Foglio 26, particella 250, sub 41. Rendita € 81,34, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 1,5 vani. Superficie catastale mq 44,00

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su area censita al foglio 26, particella 250 pascolo di mq 3220 intestato alla società [REDACTED]

L'estratto di Mappa non è stato aggiornato, non è raffigurato il fabbricato.



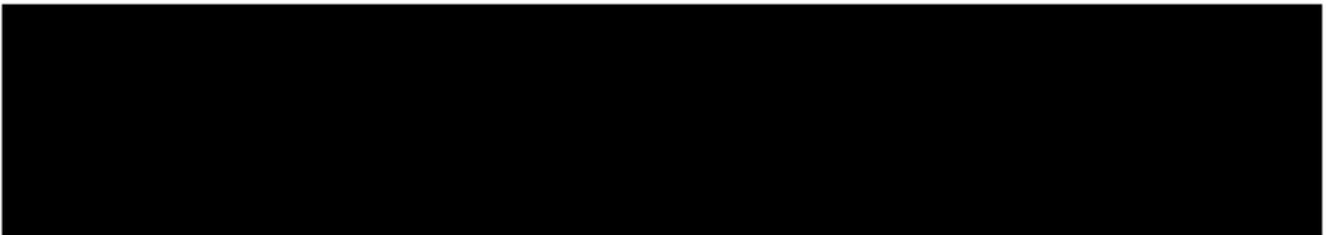
Il mappale 250 già di mq 3600 è stato originato con frazionamento della particella 97 di mq 33520.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(Allegato 5)

Debitori:

-
-



complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile in Comune di Cervara di Roma censito al foglio 26, part. 250, sub 41, Località CAMPAEGLI.

L'immobile oggetto di procedura è stato rilasciato forzosamente a seguito di Ordine di Liberazione emesso dal Giudice dell'esecuzione.

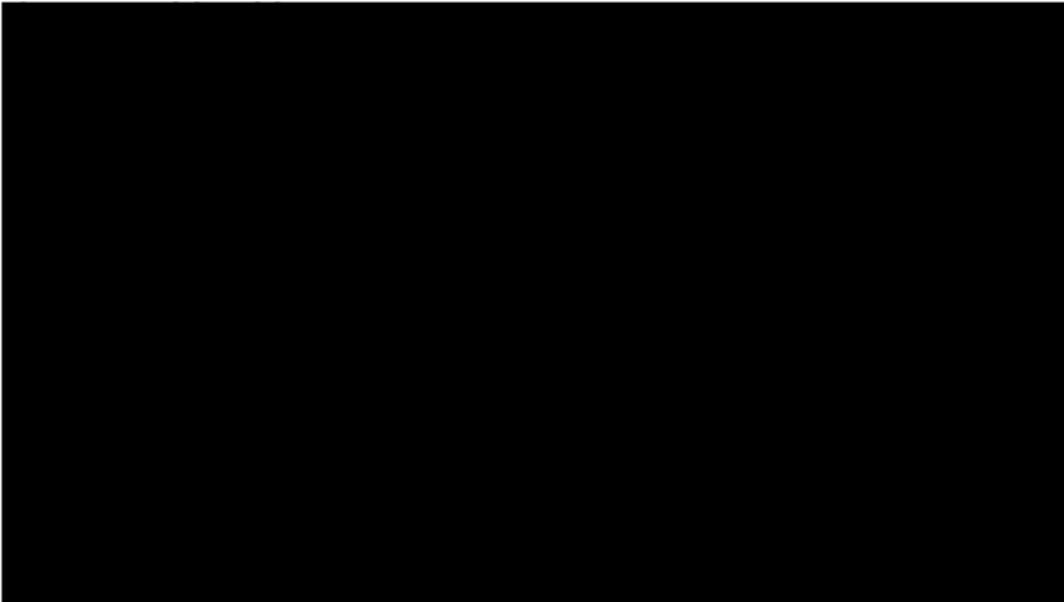
DIRITTI DI COMPROPRIETA'

 sono comproprietari dei beni sopra citati per 1/2 ciascuno della piena proprietà in Regime di Separazione dei beni.



CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

(Allegato 6)



STATO DI FAMIGLIA

Entrambe gli esecutati risiedono in Via del Casale Giuliani n. 24, interno 2/A, 00141 Roma (RM).

REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta occupato.

TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

[REDACTED] in Regime di Separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita Rogito Notaio Dott. Luigi D'Alessandro di Roma in data 19/09/2005 repertorio n. 17067/10233, trascritto a Roma 2 il

10



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



[REDACTED]

al foglio 26, part. 250, sub 41, Località CAMPAEGLI.

Alla sig.ra MACALE LICIA, l'immobile pervenne in forza dei seguenti Titoli:

- Atto di Compravendita Rogito Notaio Dott. Giancarlo Pollera di Roma in data 9 settembre 1994 repertorio n. 104881/15006, trascritto a Roma 2 il 21 settembre 1994 ai nn. 21972/33099.
- Atto di Compravendita rogito Notaio Dott. Rita Maria fiumara di Bracciano in data 25 giugno 1992 repertorio n. 12348, trascritto a Roma il 13 luglio 1992 ai nn. 20565/31159

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 7)

ISCRIZIONE nn. 17725/62294 del 24 settembre 2005-Ipoteca Volontaria

Concessione in garanzia di mutuo rogito Notaio Dott. Luigi D'Alessandro di Roma in data 19 settembre 2005, repertorio n. 17068/10234. Per complessivi € 90.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale, durata 25 anni

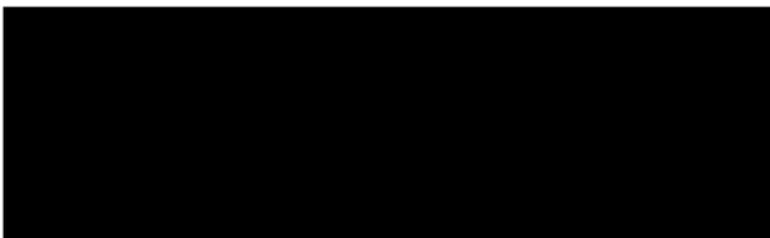
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Cervara di Roma (RM) NCEU foglio 26, particella 250, sub 41 Località CAMPAEGLI.



TRASCRIZIONE nn. 24437/35811 del 26 luglio 2016, Verbale di Pignoramento immobili
Atto Giudiziario dell'UNEP presso la Corte di Appello di Roma in data 27 giugno 2016,
repertorio n. 37705.

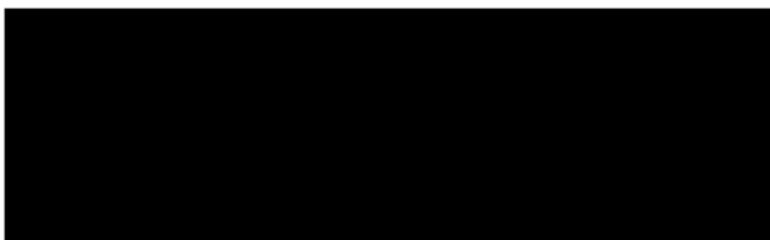


Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Cervara di Roma (RM) NCEU foglio 26, particella 250, sub 41, cat. A/2, piano
2, interno 19, scala A. Località CAMPAEGLI.

**Tale Trascrizione di Pignoramento del 2016 andrà cancellato a cura e spese
dell'aggiudicatario.**

TRASCRIZIONE n. 34979/48390 del 10 agosto 2022-Verbale di Pignoramento Immobili.
Atto Giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Tivoli in data 28 giugno 2022, repertorio n.
2789.



Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Cervara di Roma (RM) NCEU foglio 26, particella 250, sub 41, cat. A/2, piano
2, interno 19, scala A. Località CAMPAEGLI.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di procedura immobiliare si trovano in Località CAMPAEGLI, Scala A, Piano 2, Interno 19 "RESIDENCE LE ROCCE 2".



DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

BENE 1

Accesso: L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato condominiale ed è raggiungibile tramite una scala interna.

Composizione:

Soggiorno + Angolo Cottura: L'appartamento dispone di un soggiorno con un angolo cottura, che rappresenta lo spazio principale dedicato alla zona giorno e alla cucina.

Soppalco in Legno: Vi è un soppalco in legno, che funge da zona letto. Questa soluzione offre una divisione dello spazio e un'area sopraelevata per il riposo.

Camere da Letto: L'appartamento include due camere da letto, ciascuna destinata al riposo e all'uso personale.

Disimpegno: Presenza di un disimpegno, che collega le diverse stanze dell'appartamento.

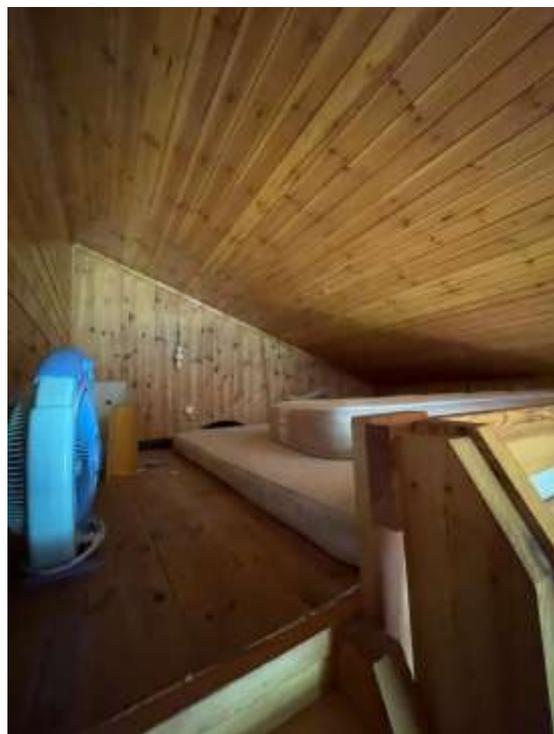
Bagno: L'appartamento dispone di un bagno, che è spazio dedicato all'igiene personale.

Ripostiglio Esterno: È presente un ripostiglio esterno, che può essere utilizzato per lo stoccaggio di oggetti o materiali.

Balcone: L'appartamento è dotato di un balcone, che potrebbe essere utilizzato come spazio esterno per il relax o per altri scopi.



Soggiorno, A.C., Soppalco

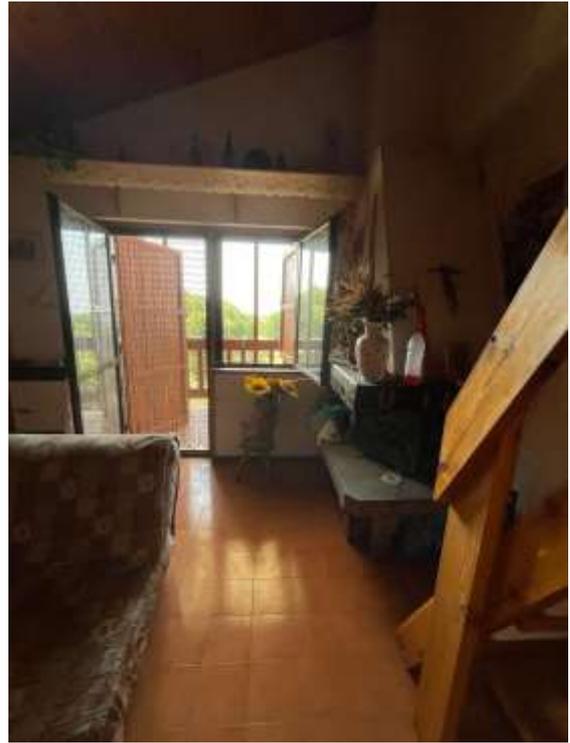


Soppalco





Angolo Cottura



Uscita sul Balcone

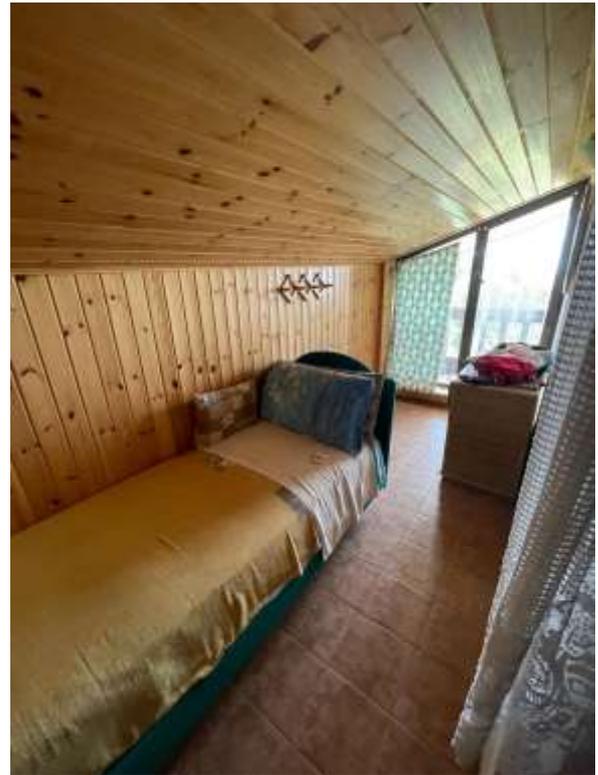


Soggiorno





Camera da Letto



Camera letto



Disimpegno



Bagno



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Struttura a Quattro Piani Fuori Terra: Il fabbricato è composto da quattro piani situati al di sopra del livello del terreno. Questi piani sono destinati all'uso abitativo, il che significa che sono concepiti come spazi per l'abitazione umana. Ogni piano può contenere una serie di unità abitative o stanze.

Scala Interna: All'interno del fabbricato è presente una scala interna che collega i diversi piani. Questa scala consente l'accesso ai piani superiori o inferiori dell'edificio.

Copertura a Tetto: Il fabbricato è dotato di una copertura a tetto, il che serve a proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici come la pioggia e la neve. Una copertura adeguata è fondamentale per garantire la resistenza agli elementi e la durata dell'edificio.

Piano Interrato con BOX Auto: Al di sotto dei quattro piani fuori terra, esiste un piano interrato. Questo piano è adibito per i BOX auto, il che significa che è destinato al parcheggio o allo stoccaggio di veicoli. È comune avere un piano interrato per il parcheggio in molti edifici residenziali o condominiali.



Prospetto Principale



Ingresso





PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Cervara di roma (RM) non è stato possibile reperire la documentazione che dichiara che il fabbricato rispetta i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989 depositata con Protocollo N. 23690 del 04/10/2005.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Struttura: L'intero edificio è costruito con una struttura in calcestruzzo armato, compresi i solai che sono realizzati in latero-cemento.

Copertura: Il tetto è a due falde.

Rivestimento Esterno: La facciata esterna è rivestita con mattoncini e legno.

Finestre e Persiane: Le finestre e le persiane sono realizzate in legno.

Pavimenti e Rivestimenti: Gli interni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres porcellanato.

Approvvigionamento Idrico: L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite autobotti.

Impianto di Riscaldamento: L'edificio dispone di un sistema di riscaldamento che comprende un camino a legna e fan coil elettrici. Questo indica che il riscaldamento può essere fornito sia da una fonte di legna che da dispositivi elettrici.

Cucina: La cucina funziona con bombole a gas.

Impianto Antenna Televisiva: È presente un impianto per la ricezione televisiva.

Impianto Elettrico: L'impianto elettrico è a norma.

Impianto Fognario: Il sistema fognario è collegato a una fossa biologica per il trattamento delle acque reflue.



DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

Località di Campaegli: Campaegli è una località situata nel territorio del Comune di Cervara di Roma. Si trova nell'area del Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini, ai confini tra Lazio e Abruzzo.

Complesso "Residence Le Rocce 2": L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare fa parte di un complesso denominato "Residence Le Rocce 2".

Fabbricato "A": Nell'ambito di questo complesso, l'immobile in questione è identificato come "fabbricato A".

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

[REDACTED]

CTU Architetto Antonio Fratini gli estratti conto degli oneri non pagati dai suddetti eseguiti.

- L'estratto conto relativo agli oneri condominiali ordinari dal 01/08/2023 al 31/07/2024 mostra una situazione debitoria che ammonta ad € 7.084,78.

[REDACTED]

spese legali maturande.

Per quanto riguarda le problematiche inerenti la manutenzione dell'immobile oggetto di procedura, questi non presenta particolari vizi o danni, pertanto al momento si trova in buone condizioni.



SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

Bene 1

Appartamento posto scala A, piano secondo, interno 19			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
RESIDENZIALE Piano secondo	Mq 36,00	1.00	Mq 36,00
Balconi	Mq 15.60	0.35	Mq 5.46
TOTALE			Mq 41,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 41,00 MQ

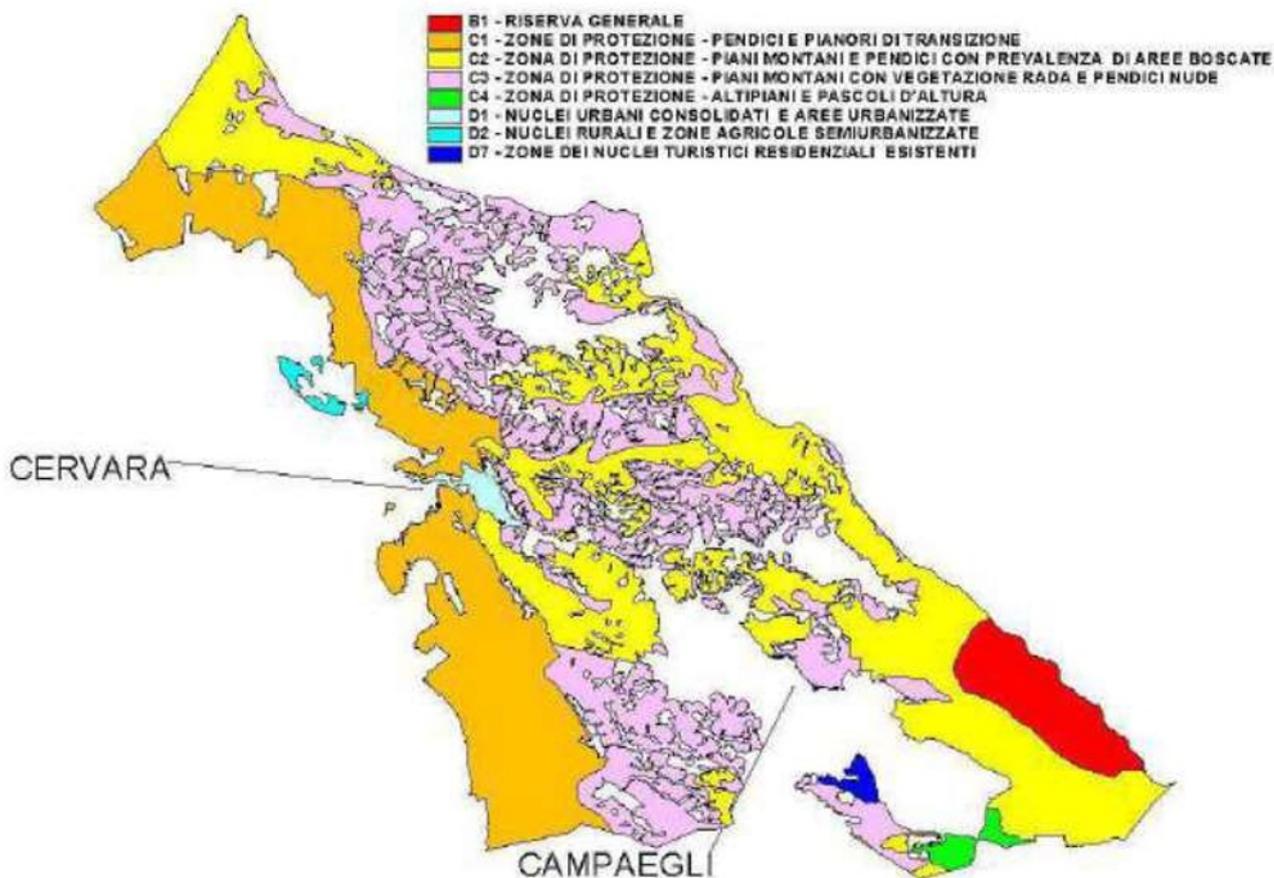
DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA C- C3



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini





TITOLI ABILITATIVI

(Allegato 8)

- Concessione edilizia N. 10 del 26/05/1982 protocollo n. 1236 rilasciata alla società ESPINETA SPA.
- Voltura notificata [REDACTED] il 27/05/1982.
- Concessione in Sanatoria protocollo n. 3313 del 08/11/1985 rilasciata [REDACTED]

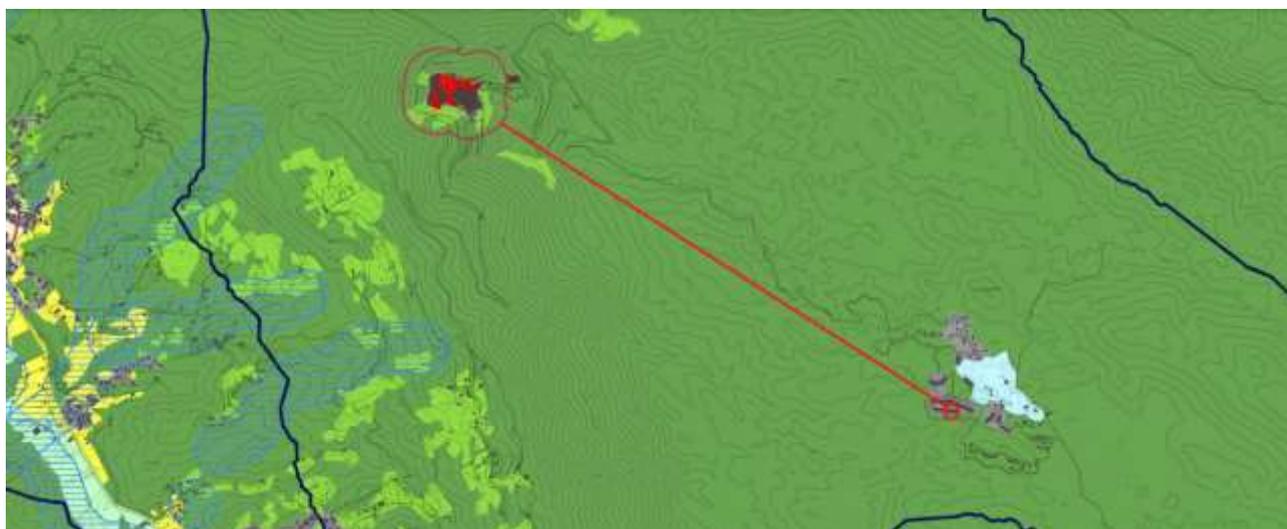


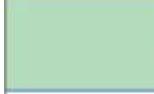
APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica non è presente. Non c'è nessun fascicolo edilizio appartenente agli immobili in oggetto, depositato presso il Comune di Guidonia Montecelio.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVICI.

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI



	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

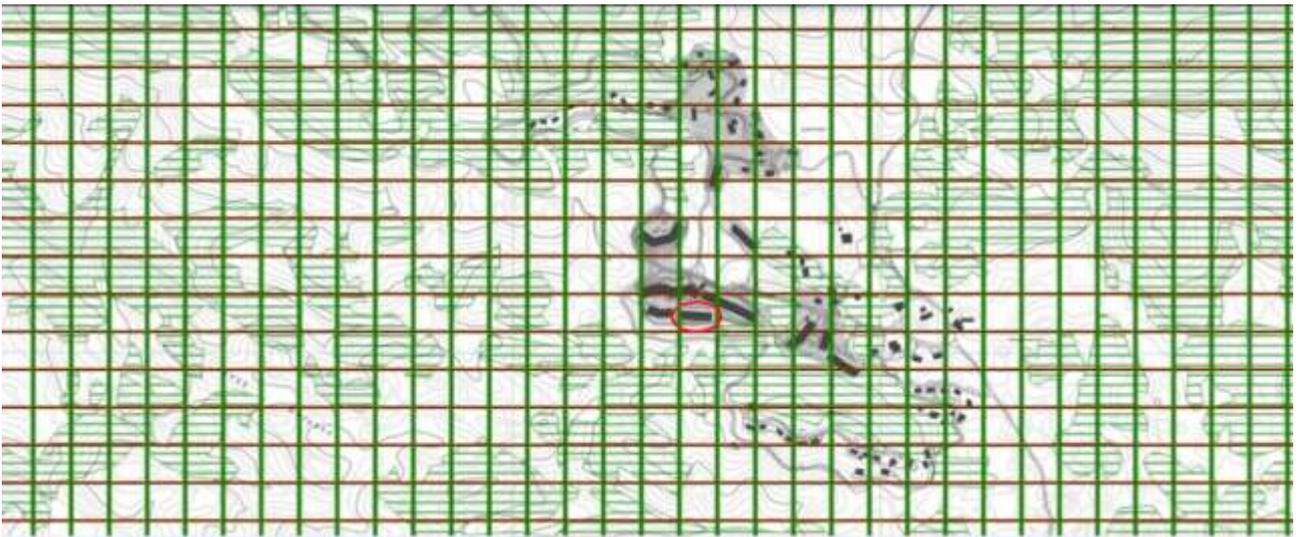
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

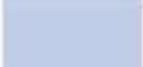
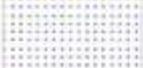
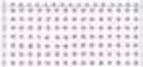
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insedimenti Urbani
	Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

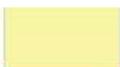
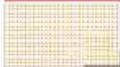
L'immobile si trova in una zona a insediamento Urbano



TAVOLA B



VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Divo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
		f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
		g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
		h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
		i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
		m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	sigla identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Divo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagne romane e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
		cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
		tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
		tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98
		tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
		tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
	sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04				
VINCOU DICHIARATIVI		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dlvo 42/04
		cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98
		058_001	proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04	art. 22 co.2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
		ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04	
		058: codice ISTAT della provincia		
		001: numero progressivo		

		aree urbanizzate del PTR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98	
		limiti comunali	

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Cervara di Roma (RM), al foglio 26, particella 250; si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

In riferimento all'accesso effettuato sui luoghi di causa in data 20/07/2023; ed in riferimento alla documentazione cartografica reperita presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha potuto accertare che l'impianto generale non corrisponde al Progetto autorizzato con Concessione in sanatoria protocollo n. 3313 del 08/11/1985 rilasciata alla

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- All'interno del soggiorno è stata ricavata una stanza da letto, realizzando dei divisori ed una porta.



- Un Balcone esterno è stato chiuso, realizzando una stanza da letto con un ripostiglio.
- E' Stato realizzato un soppalco parte sull'Angolo cottura parte sul soggiorno.

Alla luce di quanto accertato vanno regolarizzate le difformità:

- Va ripristinato lo stato dei luoghi con l'apertura del Balcone esterno, chiuso per realizzare una stanza da letto con un ripostiglio, come da progetto autorizzato.
- Vanno sanati i tramezzi realizzati per ricavare una stanza da letto con una CILA in sanatoria. Tuttavia la Stanza non può essere adibita a camera da letto poiché è più piccola di mq 9.00.
- Il soppalco è stato realizzato senza chiedere un'autorizzazione al Comune. Inoltre visto che non rispetta i requisiti minimi in altezza non può essere sanato e quindi va smontato e ripristinato lo stato dei luoghi.



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

BENE 1

Data presentazione: 31/10/1985 - Data: 13/02/2023 - n. T353427 - Richiedente: FRNTNTN69L28L182B

MOD. 102
5.11.1978, art. 487

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1984, P. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERVARA DI ROMA Via LOC. CAMPAGNELI VIA DI P.R.G.
Ditta SHANNON ROSS S.R.L. VIA CAVALLOTTI, B. 00028 SUBIACO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

Lire 150

Fg. 26 ALLA 250/41

PIANO 2°
SCALA A
APP. INT. 19
Nim. m. 255

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

Completato dall'ARCH. FRATINI
(Firma, nome e ragione d'ufficio)
FRATINI

Inscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di ROMA E TRASTEVERI

DATA 2.10.1985

Firma: *Antonio Fratini*

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 31/10/1985 - Data: 13/02/2023 - n. T353427 - Richiedente: FRNTNTN69L28L182B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Contatto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2023 - Comune di CERVARA DI ROMA(C5443) - < Foglio 26 - Particella 250 - Subalbanco 41 >
LOCALITA' CAMPAGNELI - Scala A Interio 19 Piano 2



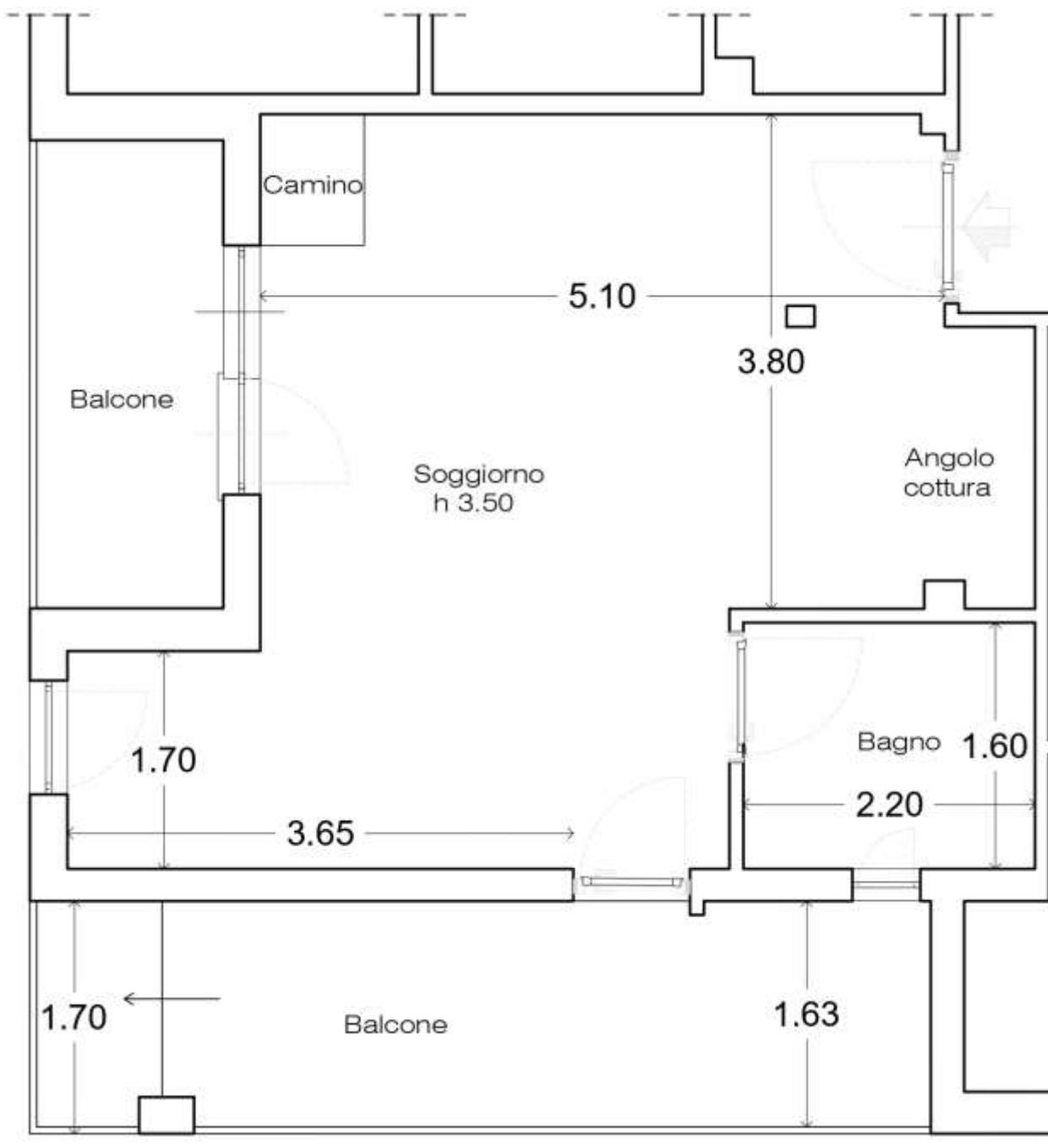
Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

PROGETTO Concessione in sanatoria protocollo n. 3313 del 08/11/1985

BENE 1



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO STATO DEI LUOGHI

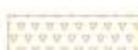
BENE 1



CONCLUSIONI CTU



PIANTA PIANO INTERRATO
scala 1:100

-  **FINESTRA DIFFORME**
-  **SCALA DIFFORME**
-  **SOPPALCO ABUSIVO**
-  **MURO DA SANARE**
-  **VOLUME ABUSIVO**



COMPUTO METRICO PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
A	Rimozione pareti divisorie	mq	12,00	35,00	€ 420,00
B	Costi carico, trasporto inerti in pubblica discarica	mc	2,00	100,00	€ 200,00
C	Rimozione n. 2 porte di legno	A corpo	2	/	€ 60,00
D	Rimozione n. 1 finestra	A corpo	1	/	€ 40,00
E	Rimozione soppalco in legno +scala	Cad1	1	/	€ 150,00
F	Costi carico, trasporto legno in pubblica discarica	A corpo	12 quintali	/	€ 200,00
				TOTALE	€ 1.070,00

COSTO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI PIANO SECONDO € 1.070,00

RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 20.07.2023 in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabile.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

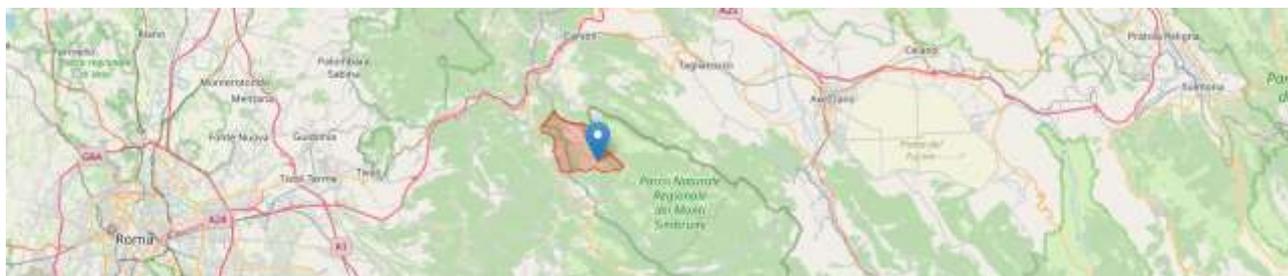
Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2022 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 2 semestre 2022 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Cervara di Roma (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Immobili siti in Comune di Cervara di Roma (RM), distinto al catasto fabbricati, al foglio 26, particella 250, sub 41 e precisamente appartamento scala A, posto al Piano secondo, interno 19;

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto: mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona; a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca dati del BORSINO IMMOBILIARE.



STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

BENE 1

Appartamento Località CAMPAEGLI, Comune di Cervara di Roma (RM)

Abitazione posta al piano secondo, sita in Località CAMPAEGLI, Comune di Cervara di Roma (RM).

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	/	/	/
Borsino immobiliare della provincia di Roma	618,00	978,00	798,00
Mercato immobiliare Cervara di Roma (RM)	/	/	945,00
Valore Medio			870,00

(valori riferiti al secondo semestre 2022)

Quotazione immobiliare Comune di Cervara di Roma – Zona CAMPAEGLI.

Età tra 21-40 anni

Stato di manutenzione= BUONO

Qualità= Medio



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



Parametro riduttivo = 0,70

Valore € 870,00 x 0,70 = € 609,00

Superficie Commerciale = **mq 41,00**

S.C. mq 41,00 x € 609,00 = € 24.969,00

VALORE DI MERCATO € 24.969,00

A DETRARRE

- CILA in SANATORIA € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria € 1.000,00
- Oneri istruttoria € 100,00
- Richiesta Agibilità € 1.500,00
- Redigere Planimetria catastale aggiornata € 450,00
- Piano secondo
- Ripristino stato dei luoghi € 1.070,00

Totale spese= € 5.120,00

Valore al netto delle spese = € 24.969,00- € 5.120,00 = € 19.849,00

VALORE DI MERCATO € 19.849,00

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 19.849,00 x 0.10 = € 1.984,90

€ 19.849,00 – € 1.984,90 = € 17.860,00

VALORE IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA

€ 17.860,00

