

TRIBUNALE DI TIVOLI VIALE ARNALDI N°19 - TIVOLI (RM)  
UFFICIO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

G.E. Dott.ssa A. Di Giulio

Valore a base d'asta abitazione in Pisoniano (Rm): € 96.000,00

Procedura esecutiva promossa da:

➤ [REDACTED]

Contro

➤ [REDACTED]

Relazione dell'Esperto nominato dal Giudice Dott.ssa A. Di Giulio

**PREMESSO**

- Il sig. Giudice disponeva una consulenza tecnica nominando Esperto il sottoscritto Geom. Marinucci Gianluca iscritto sia all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n°8667 che all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli con il n°48;
  - in occasione del Giuramento di rito prestato dal sottoscritto Esperto in data 12/03/2013, venivano posti allo scrivente, i quesiti sotto elencati:
1. Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2 comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2. Provveda quindi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;
3. Indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/01, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
5. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti

comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);

6. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuando l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46 comando 5 del D.P.R. n.6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47;
10. Dica se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovo confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
11. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 , n. 1078;

12. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso, o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
13. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima analitica descrizione della letteratura di cui si e' fatto riferimento operando le opportuna decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione del coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà );  
Dispone inoltre che l'esperto:
  - A. Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti;
  - B. Invii, a mezzo fax o posta ordinaria oppure posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia

del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato art.173 bis. disp. att. c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- C. Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- D. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie, l'originale per il G.E. e la seconda per il delegato alla vendita) sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto, con programmi con programmi Microsoft Word (almeno versione 2000), recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale;
- E. Le parti costituite che avessero bisogno di ulteriori copie dell'elaborato tecnico, devono richiederle non in Cancelleria, bensì direttamente al perito che a sua volta è tenuto ad inviarle; oppure consultarle direttamente in udienza;
- F. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- G. alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dell'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- H. Segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- I. Provveda a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente comma 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito interloquendo con il Custode Giudiziario Dott. Bitocchi Paolo (come da Verbale di Giuramento datato 12/03/2013), il tutto per poter concordare e svolgere il relativo sopralluogo di rito all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Pertanto per un primo concordo delle operazioni, il Dott. Bitocchi Paolo in qualità di Custode inviava al Debitore Esecutato ( [REDACTED] ) una prima Raccomandata A/R n°15793295467-3 nella data del 15/03/2013 (Vedi Allegato n°14), in cui veniva indicata la possibilità di mettersi in contatto appunto con il Dott. Paolo Bitocchi (Custode Giudiziario) per poter effettuare il sopralluogo di rito stabilito per la data del 02/05/2013.

Successivamente anche il sottoscritto avvertiva la svolgimento del secondo sopralluogo mediante l'invio di opportuno Telegramma Postale contraddistinto al n°2990559920600101290420131109 del 29/04/2013 (vedi Allegato n°14) in cui veniva indicata la data e l'ora del sopralluogo stabilita per il giorno Martedì 2 Maggio 2013 alle ore 9:30 naturalmente all'interno dell'abitazione oggetto di Pignoramento, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.

Quindi per quanto sopra descritto lo scrivente, avendo eseguito il sopralluogo nella data stabilita per il 02/05/2013 in congiunta con il Custode Giudiziario (Dott. Bitocchi Paolo), comunica che gli stessi non hanno avuto la possibilità di accedere all'interno dell'appartamento "staggito" in quanto il

[REDACTED] non era presente sul posto. Quindi lo scrivente in concomitanza con il Dott. Bitocchi Paolo, hanno notato che sul campanello dell'immobile oggetto di Pignoramento

[REDACTED] pertanto per una miglior comprensione di quanto riscontrato, sono state acquisite opportune informazioni dal vicinato interloquendo più precisamente

[REDACTED] attualmente abita all'interno dell'abitazione staggita (vedi Allegato n°14).

Successivamente è stata inviata una seconda Raccomandata A/R n°14466886118-6 del 22/05/2013 questa volta sia al [REDACTED]

[REDACTED]

svolgendo il dovuto sopralluogo nella data di Martedì 04/06/2013 alle ore 11:45.

Effettuati numerosi e diversi accessi agli Uffici Pubblici per la verifica ed il ritiro della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

#### **SOMMARIO**

Analisi dei documenti depositati ex art.567 c.p.c.....	8
Risposta al Primo Quesito, inerente la completezza della documentazione -ai sensi dell'art.567 comma 2-.....	10
Risposta al Secondo Quesito, inerente la descrizione e cronistoria dell'invio di comunicazione scritte, finalizzate allo svolgimento delle operazioni peritali; .....	10
Risposta al Terzo Quesito, inerente l'accertamento della proprietà del debitore o altri e predisposizione elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; .....	11
Risposta al Quarto Quesito, inerente la descrizione dell'esistenza di varia vincolistica insistente sull'immobile oggetto di pignoramento; .....	15
Risposta al Quinto Quesito, inerente la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento; .....	15
Risposta al Settimo Quesito, inerente la descrizione delle variazioni catastali necessarie o meno, per eventuali correzioni/aggiornamenti del bene; .....	23
Risposta all'Ottavo Quesito, inerente l'indicazione della destinazione di sottozona di P.R.G. o P.P. previsti dagli strumenti urbanistici vigenti; .....	23
Risposta al Nono Quesito, inerente la conformità edilizia dell'immobile alle relative autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate e la dotazione del relativo certificato di agibilità; .....	24
Risposta al Decimo Quesito, in merito alla possibilità di vendita dei beni in più lotti .....	25
Risposta all'Undicesimo Quesito, inerente la divisibilità del bene in singoli lotti;	26

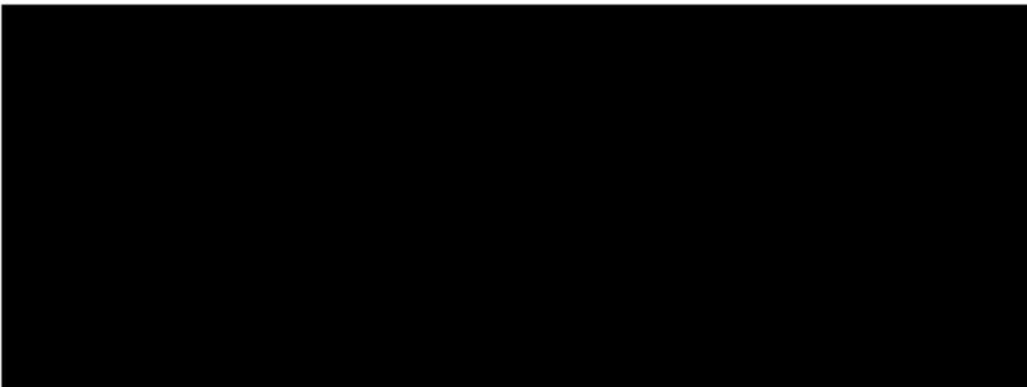
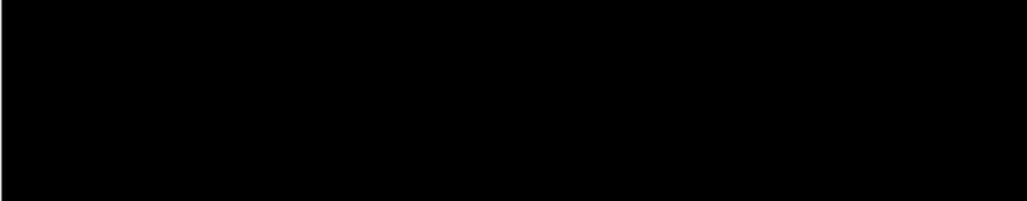
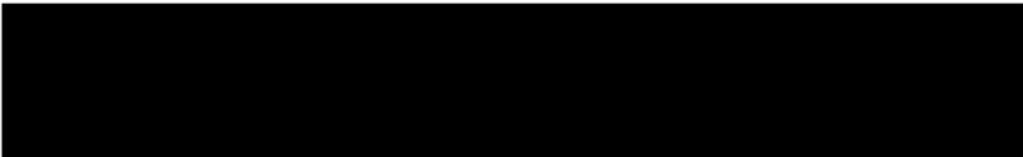
Risposta al Dodicesimo Quesito, inerente l'accertamento con la relativa descrizione dell'occupazione del bene.....	26
Risposta al Tredicesimo Quesito, inerente se necessario la descrizione e l'acquisizione del provvedimento di assegnazione del coniuge separato o ex; .....	27
Risposta al Quattordicesimo Quesito, inerente l'indicazione del valore complessivo dell'immobile e l'indicazione altresì del relativo criterio di stima del bene.....	27

### Analisi dei documenti depositati ex art.567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- Per quanto riguarda il catasto:
  - a. Risulta mancante la visura storica dell'abitazione al piano terra ed interrato, il tutto oggetto di Pignoramento Immobiliare;
  - b. risulta mancante la relativa planimetria catastale sia del piano terra che del piano interrato, il tutto facente parte dell'intera abitazione, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17;
  - c. risulta mancante l'estratto di mappa catastale.
- Per quanto riguarda la conservatoria dei RR.II.:
  - a. Manca la copia dell'atto di provenienza dell'immobile, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.
- Inoltre risultano agli atti del fascicolo:
  - a) copia Atto di Precetto redatto dall'Avv. Nicolosi Marco nella data del 11/04/2011 e notificato in data 14/04/2011;
  - b) copia Atto di Pignoramento Immobiliare a favore della UNICREDIT S.P.A. e per essa UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., redatto in Roma (Rm) dall'Avv. Nicolosi Marco;
  - c) copia Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in Roma (Rm) dal notaio Maria Antonietta Cavallo nella data del 10/11/2011;
  - d) Copia Nota di Trascrizione del 13/09/2011 Presentazione n°144.

I documenti mancanti, sono stati inseriti alla fine della presente relazione tecnica sotto forma di Allegati opportunatamente numerati:

- 
  - 
  - **Vedi Allegato n°3** (Estratto di mappa catastale)
  - **Vedi Allegato n°4** (N°1 planimetria catastale, inerente la rappresentazione dell'unità immobiliare, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17;
  - **Vedi Allegato n°5** (Istanze di visura per consultazione fascicolo e rilascio copie, presentate sia all'Ufficio Tecnico e Ufficio Condono del Comune di Pisoniano (Rm) rispettivamente -prot.lli 1.475 e 1.476 rispettivamente del 11/06/2013.
  - **Vedi Allegato n°6** (Istanza consegnata all'Ufficio del Registro di Palestrina in data 01/07/2013 con successiva risposta).
  - **Vedi Allegato n°7** //////////////
  - **Vedi Allegato n°8** //////////////
  - **Vedi Allegato n°9** (Certificato di Abitabilità non presenta agli atti del fascicolo edilizio).
  - **Vedi Allegato n°10** (Stralci catastali, stralci P.R.G., copia viste assonometriche e planimetria scala 1:100, riferita all'unità immobiliare, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17);
  - **Vedi Allegato n°11** (Copie certificazioni rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma II nella data del 10/05/2013 prot. 18.152).
  - **Vedi Allegato n°12** //////////////
  - **Vedi Allegato n°13** (Allegato fotografico a colori)
  - **Vedi Allegato n°14** (Copia verbale di sopralluogo negativo del 02/05/2013, copia Verbale di sopralluogo del 04/06/2013, copia
- 

- **Vedi Allegato n°15** (*Copia nomina Esperto del 01/03/2013 e successivo Giuramento del 12/03/2013*)

**Risposta al Primo Quesito, inerente la completezza della documentazione -ai sensi dell'art.567 comma 2-**

---

Come già anticipato da una prima "Analisi della documentazione depositata -ai sensi dell'art.567 del c.p.c.-", il sottoscritto effettuando una scrupolosa ricerca degli atti esistenti nel fascicolo di causa, evidenzia la mancanza dell'estratto di mappa catastale dell'immobile, mancante anche la planimetria catastale, mancanti anche le relative visure storiche catastali, il tutto riferito all'immobile destinato a civile abitazione, ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.

Infine si comunica, la presenza della Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e la cronistoria di trascrizioni ed iscrizioni, redatta in Roma (Rm) dal notaio Maria Antonietta Cavallo nella 10/11/2011.

**Risposta al Secondo Quesito, inerente la descrizione e cronistoria dell'invio di comunicazione scritte, finalizzate allo svolgimento delle operazioni peritali;**

---

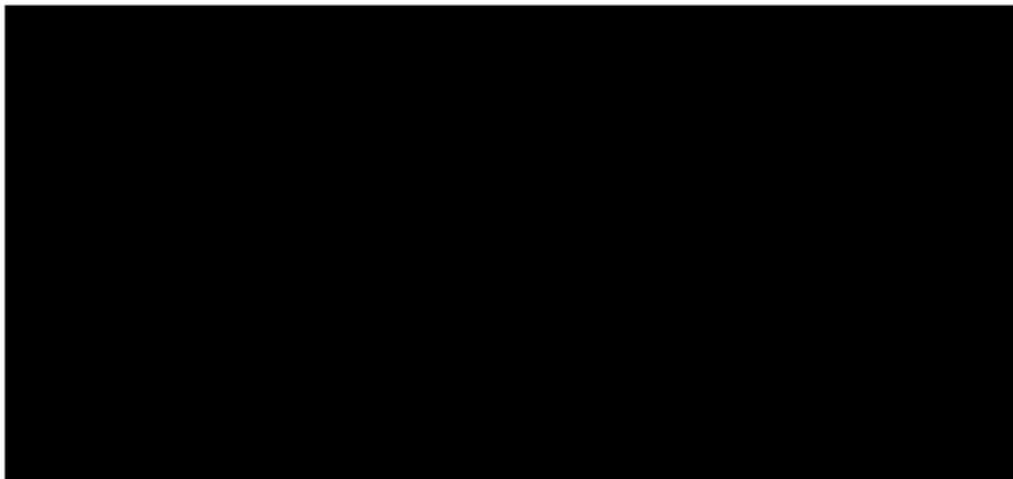
Prima di tutto si comunica che lo scrivente Esperto, ha redatto Verbale di Giuramento in congiunta al Custode Giudiziario (*Dott. Bitocchi Paolo*) nella data del 12/03/2013.

Pertanto, per un primo concordo del sopralluogo di rito il Custode Giudiziario, ha inviato:

○

○

○



Quanto sopra descritto la cronistoria delle comunicazione scritte/inviata al Debitore Esecutato.

**Riposta al Terzo Quesito, inerente l'accertamento della proprietà del debitore o altri e predisposizione elenco delle iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli;**

Come richiesto da tale quesito, lo scrivente fa presente che svolto i relativi sopralluoghi rispettivamente nella data del 02/05/2013 con **esito negativo** ed il secondo accertamento regolarmente svolto nella giornata di Martedì 04/06/2013, ed avendo eseguito numerose ricerche all'interno degli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, ha avuto la possibilità

Trascrizioni ed Iscrizioni.

Pertanto, vengono indicate di seguito le titolarità del bene con specificazione del regime patrimoniale matrimoniale, il tutto come evinto dall'Atto di *Compravendita rogato in Roma dal notaio Linda Blasi in data 18/09/2006*, di cui alla tabella sottostante di cui al Rep. n°78.660/3.746:

<p>➤ </p> <p>a) Abitazione al piano terra/interrato -distinta al N.C.E.U. di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.</p>
---

Infine come richiesto dal quesito, si riepiloga di seguito l'elenco in ordine crescente di data, delle Trascrizioni e delle Iscrizioni risultanti allegato del bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.

**Nota di Trascrizione**

Registro Generale n°61.443

Registro Particolare n°37.395                      Presentazione n°128 del 20/09/2006  
 Descrizione: Atto Notarile Pubblico  
 Data: 18/09/2006  
 Numero di Repertorio 78.660/3746  
 Notaio: Blasi Linda  
 Descrizione: Compravendita

**Unità negoziale n°1:** ←

Immobile n°1

- ✓ Comune: Pisoniano (Rm)                      Catasto: Fabbricati
- ✓ Foglio 10 part.632 sub.1                      A4 Abitazione di tipo popolare
- ✓ Consistenza: 4 vani                              Via Santa Maria n°17
- ✓ Piano: T/S1

Immobile n°2

- ✓ Comune: Pisoniano (Rm)                      Catasto: Fabbricati
- ✓ Foglio 10 part.633 sub.1                      A4 Abitazione di tipo popolare
- ✓ Consistenza: 4 vani                              Via Santa Maria n°17
- Piano: T/S1

**Nota di Trascrizione**

Registro Generale n°61.444  
 Registro Particolare n°15.490                      Presentazione n°129 del 20/09/2006  
 Descrizione: Atto Notarile Pubblico  
 Data: 18/09/2006  
 Numero di Repertorio 78.661/3.747  
 Notaio: Blasi Linda  
 Sede: Roma (Rm)  
 Specie: Ipoteca volontaria

  
**Unità negoziale n°1:** ←Immobile n°1

- ✓ Comune: Pisoniano (Rm)                      Catasto: Fabbricati
- ✓ Foglio 10 part.632 sub.1                      A4 Abitazione di tipo popolare
- ✓ Consistenza: 4 vani                              Via Santa Maria n°17
- ✓ Piano: T/S1

Immobile n°2

- ✓ Comune: Pisoniano (Rm)                      Catasto: Fabbricati
- ✓ Foglio 10 part.633 sub.1                      A4 Abitazione di tipo popolare
- ✓ Consistenza: 4 vani                              Via Santa Maria n°17
- ✓ Piano: T/S1

---

  
**Nota di Trascrizione**

Registro Generale n°48.267

Registro Particolare n°30.350                      Presentazione n°144 del 13/09/2011

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 10/06/2011

Numero di Repertorio 1.761/2011

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Tivoli

Sede: Tivoli (Rm)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Avv. Nicolosi Marco

A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (Rm) Codice Fiscale  
00348170101 (proprietà) per la quota di 1/1

  
**Unità negoziale n°1:** ←Immobile n°1

- ✓ Comune: Pisoniano (Rm)                      Catasto: Fabbricati
- ✓ Foglio 10 part.632 sub.1                      A4 Abitazione di tipo popolare
- ✓ Consistenza: 4 vani                              Via Santa Maria n°17
- ✓ Piano: T/S1

Immobile n°2

- ✓ Comune: Pisoniano (Rm)                      Catasto: Fabbricati
- ✓ Foglio 10 part.633 sub.1                      A4 Abitazione di tipo popolare
- ✓ Consistenza: 4 vani                              Via Santa Maria n°17
- ✓ Piano: T/S1

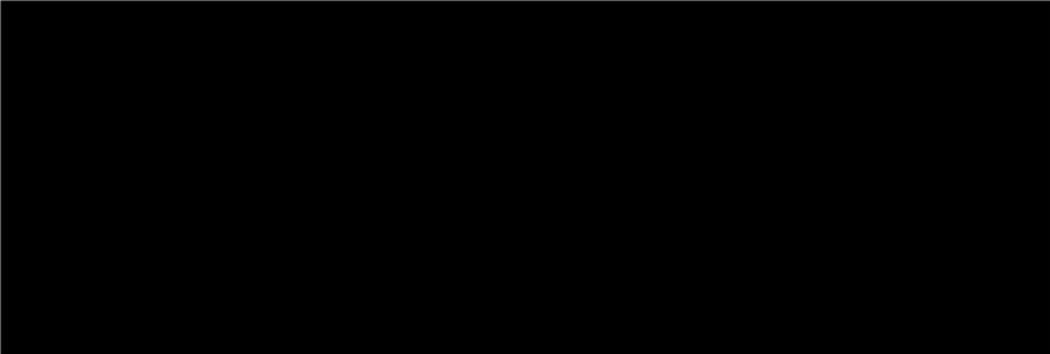
-----

Sono state effettuate anche diverse ricerche per reperire il relativo Atto di provenienza ultraventennale, riferito all'immobile ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17 con cui vengono indicati di seguito i relativi dati identificativi:

- ✓ Nota di Trascrizione di cui al Registro Generale n°14.803 Registro



09/05/1906 e deceduto in Pisoniano (Rm) il 31/08/1986



Rif. immobile: Casa in Via S. Maria n°33 foglio 10 part.632/633 -  
categoria A<sub>6</sub> vani 4

Tale atto ultraventennale (*Denuncia di Successione n°65 Vol.366*), è stato opportunatamente inserito sotto l'**Allegato n°1**.

**Risposta al Quarto Quesito, inerente la descrizione dell'esistenza di varia vincolistica insistente sull'immobile oggetto di pignoramento;**

---

Dalle diverse informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico di Pisoniano (Rm) ed avendo dovutamente richiesto le relative certificazioni, si riporta di seguito un dettagliato elenco indicante la varia e sola vincolistica presente sull'abitazione al piano terra, il tutto ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17:

- ✓ Abitazione al piano terra -*distinta al N.C.E.U. di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-*, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.

**Preiscrizioni:**

- **Destinazione Urbanistica Zona "A" (Centro Storico) art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale -approvato con D.G.R. n°3076 del 16/08/1994-;**
- ✓ **Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri - artt.59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001**

**Il territorio del Comune di Pisoniano è soggetto a normativa antisismica.**

Si comunica infine che per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, come ben evidenziato dalle fotografie allegate alla presente, risulta essere collocata all'interno del centro storico, ma comunque non è facente parte di un complesso condominiale e quindi non esiste nessun tipo di Riparto Millesimale e/o Regolamento Condominiale.

**Risposta al Quinto Quesito, inerente la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento;**

---

In questo quesito andremo a descrivere in dettaglio l'immobile oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Prima di tutto per far comprendere l'individuazione del manufatto, è stato inserito anche un ulteriore stralcio di Google Earth, rappresentante mediante perimetrazioni in colore rosso l'esatto posizionamento dell'abitazione *staggita*.

**Descrizione abitazione al piano terra ed interrato (foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1), ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.**

Tale immobile destinato a civile abitazione e cantine, articolato da un piano terra ed un piano interrato, risulta **-distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-**, ed è ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17 e più precisamente collocato all'interno del centro storico del paese (*vedi stralcio catastale*).

L'intero Compendio Immobiliare oggetto di Pignoramento che dovrà essere stimato dal sottoscritto, risulta costituito dal solo immobile al piano terra ed interrato destinato a civile abitazione e cantina, il tutto corredato oltre alla consueta planimetria scala 1:100, anche da opportune viste assonometriche interne atte ad aver una miglior comprensione di come è strutturato l'intero immobile *staggito*.

Per prima cosa, andremo ad analizzare il manufatto oggetto di Pignoramento Immobiliare destinato a civile abitazione e cantine, raggiungibile da Tivoli percorrendo la Via Empolitana direzione Pisoniano, arrivati appunto in prossimità del paese vi si trova di fronte una piccola rotonda in cui svoltando a destra ci si immette nella relativa Via Piagge per poi arrivare alla Via Roma, ora proprio all'inizio di Via Roma girare a sx per la Via Torrioni e quindi prendere la prima stradina a sx denominata Via Santa Maria per poi finalmente giungere all'immobile oggetto di Stima, il tutto "ben rafforzato" da un opportuno stralcio satellitare in cui lo scrivente ha provveduto ad evidenziare in colore rosso il relativo percorso fino alla destinazione finale (*vedi Allegato Cartografico n°10*).

Come sopra descritto, l'immobile destinato a civile abitazione oggetto di Stima Immobiliare, risulta collocato all'interno del centro storico del paese di Pisoniano.

Come evidenziato nelle foto nn°1/3, l'ingresso all'appartamento avviene ovviamente dall'antica Via denominata Santa Maria e più precisamente scendendo un piccolo dislivello formato da n°4 gradini in maniera tale da poter giungere alla porta d'ingresso ed accedere all'interno della proprietà.

L'abitazione oggetto di Pignoramento Immobiliare, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato con struttura portante in muratura e sovrastante copertura a tetto, il tutto edificato probabilmente in data antecedente al 1942.

Come ben rappresentato nella planimetria allegata rappresentante il piano terra, l'appartamento presenta un primo ingresso avente una superficie di mq.8.46, una cucina di forma irregolare con superficie pari a mq.11.11 (*altezza di mt.2.60*), un ripostiglio di forma rettangolare (*altezza di mt.2.55*), una camera da letto matrimoniale con superficie utile di mq.19.14 (*altezza di mt.2.50*), un bagno di forma rettangolare di superficie di mq.3.45 (*altezza di mt.2.50*), un balcone esterno sito lungo la direzione Sud/Ovest di superficie pari a mq.6.22, un ulteriore bagno piccolino denominato opportunamente "bagno 1" avente forma quadrata con superficie pari a mq.1.14 ed infine una cantina con superficie utile di mq.19.49 (*altezza di mt.2.75*) comunicante con l'ingresso, tale descrizione per quello che riguarda gli ambienti collocati al piano terra.

Come dettagliatamente visibile nella planimetria dell'interrato, esso nella sua totalità presenta forma assai irregolare e risulta composto da tre ambienti di cui: cantina 1, cantina 2 e cantina 3, rispettivamente con superfici di mq.9.34, mq.11.11 e mq.18.32 anch'esse comunicanti mediante una scala interna con l'abitazione (*vedi assonometrie allegate*), il tutto con assenza totale di pavimentazioni, di tinteggiature, di rifiniture, di impianto elettrico, di infissi e quant'altro presentandosi attualmente in uno stato fatiscente.

#### Descrizione coerenze:

Tale immobile destinato a civile abitazione articolato al piano terra ed interrato, possiede le seguenti coerenze (*dedotte dalle planimetrie catastali allegate*):

- a Sud: con altra proprietà in adiacenza;
- a Nord: con strada denominata Via Santa Maria;
- a Ovest: con particella 590;

➤ a Est: con particella 633;

Come dettato dal presente quesito, di seguito si indicano le relative superfici utili dei vani/terrazzi/balconi, costituenti l'intero piano terra ed interrato, destinato a civile abitazione/cantine:

Calcolo area utilizzata				
Quota	Nome Vano	Area Utile	Inferiore	Area-riferimento
Nastase Piano -1	2 Roombook/Vano	57,60	0	57,60
	<u>Sup. Commerciale</u>			
				<b>57,60</b>
Piano terra	<u>Sup. Commerciale</u>	106,51	0	106,51
				<b>106,51</b>
Sup. Commerciale				<b>164,11</b>
Sup. Commerciale ragg.				<b>121,00</b>

Nastase Claudiu Petrus 11 Roombook/Vano				
Piano -1	Cantina 1	9,34	0	9,34
	Cantina 2	11,11	0	11,11
	Cantina 3	18,32	0	18,32
				<b>38,77</b>
Piano terra	Ingresso	8,46	0	8,46
	Cucina	11,11	0	11,11
	Ripostiglio	9,34	0	9,34
	Camera	19,14	0	19,14
	Bagno	3,45	0	3,45
	Bagno 1	1,14	0	1,14
	Cantina	14,49	0	14,49
			<b>67,13</b>	
<b>Area superficie utile</b>				<b>105,90</b>

<b>Area superfici esterne</b>	Balcone	6,22	0	6,22
				<b>6,22</b>

Unitá: m2

Calcoli Superficie Commerciale - Superfici interne ed esterne, riferite all'abitazione al piano terra/interrato, ubicata in Pisoniano (Rm)

Via Santa Maria n°17

Le finiture dell'alloggio sono di normale qualità e versano in uno stato scarso (per alcune componenti) ed elevato per altre.

In particolare è possibile riferire quanto segue in merito alle finiture dell'alloggio:

**Immobile destinato a civile abitazione piano terra/interrato**

**Ambienti al piano terra**

<b>Vano</b>	<b>Subsistema edilizio</b>	<b>Finiture</b>	<b>Vetustà</b>
Ingresso	Pavimentazione	in mattonelle	in normali condizioni
	Pareti	a tinta lavabile	in condizioni scarse
	plafone	a tempera	in condizioni scarse

<b>Vano</b>	<b>Subsistema edilizio</b>	<b>Finiture</b>	<b>Vetustà</b>
Cucina	Pavimentazione	in mattonelle	in condizioni normali
	Pareti	a tinta lavabile	in condizioni normali
	plafone	a tempera	in condizioni normali
<b>Vano</b>	<b>Subsistema edilizio</b>	<b>Finiture</b>	<b>Vetustà</b>
Ripostiglio	Pavimentazione	in mattonelle	in condizioni normali
	Pareti	a tinta lavabile	in condizioni normali
	plafone	a tempera	in condizioni normali

<b>Vano</b>	<b>Subsistema edilizio</b>	<b>Finiture</b>	<b>Vetustà</b>
Camera	Pavimentazione	in mattonelle	in condizioni normali
	Pareti	a tinta lavabile	in condizione normali/scarse
	plafone	tinteggiatura a tempera	in condizioni normali/scarse

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Bagno	Pavimentazione	a mattonelle	in condizioni normali
	Pareti	parte a maioliche e parte a tempera	in condizioni normali/scarse
	plafone	soffitto tinteggiato a tempera	in condizioni normali/scarse

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Bagno 1	Pavimentazione	marmette di graniglia	in condizioni normali/scarse
	Pareti	a tinta lavabile	in condizioni normali/scarse
	plafone	copertura in eternit (non a norma di legge)	in condizioni scarse

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Balcone	Pavimentazione	marmette di graniglia	in condizioni fatiscenti
	Pareti	a calce fratazzata	in condizioni scarse
	plafone	////	////

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Cantina	Pavimentazione	battuto di cemento	in condizioni scarse
	Pareti	a pietra	in condizioni scarse
	plafone	a calce fratazzata	in condizioni scarse

### Ambienti al piano interrato

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Cantina 1	Pavimentazione	Battuto di cemento	in condizioni scarse
	Pareti	a pietra	in condizioni scarse
	plafone	a calce fratazzata	in condizioni scarse

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Cantina 2	Pavimentazione	Battuto di cemento	in condizioni scarse
	Pareti	a pietra	in condizioni scarse
	plafone	a calce fratazzata	in condizioni scarse

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Cantina 3	Pavimentazione	Battuto di cemento	in condizioni scarse
	Pareti	a pietra	in condizioni scarse
	plafone	a calce fratazzata	in condizioni scarse

Per quanto riguarda gli impianti, si segnala che nell'appartamento al piano terra, ad esclusione delle cantine, è stata riscontrata la presenza di impianti: elettrico, termico, idrico, gas, televisivo e naturalmente impianto di riscaldamento autonomo.

Il "taglio commerciale" dell'alloggio è buono in quanto l'intera abitazione, presenta dimensioni in pianta di media metratura, permettendo una normale vivibilità nonostante che lo stesso appartamento così come risulta strutturato, è stato edificato in data antecedente al 1942 prima dell'istituzione della Licenza Edilizia avvenuta con la Legge n°1150/42.

L'appetibilità commerciale è tuttavia sufficiente/normale per lo stato di conservazione dell'intera struttura, pur in presenza di pavimentazioni in tutti

gli alloggi, ceramiche nella cucina, normali rifiniture dei soffitti e delle pareti, ad esclusione degli ambienti destinati a cantina collocati al piano terra/interrato.

**Risposta al Sesto Quesito, inerente la conformità attuale tra i dati identificativi del bene con i relativi dati contenuti nel pignoramento:**

Come richiesto da tale quesito, lo scrivente avendo svolto ricerche ed anche come evinto dal sopralluogo effettuato, precisa che l'immobile oggetto dell'intero Compendio Immobiliare, risulta meglio identificato come descritto di seguito:

1) Immobile, ubicato in Pisoniano (Rm):

- a) **Abitazione al piano terra ed interrato -distinta al N.C.E.U. di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-**, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17.

Mentre ora andremo ad analizzare quanto riportato all'interno del Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. Nicolosi Marco, identificativi che di seguito vengono indicati e fedelmente trascritti:

*"..... poiché il precetto è rimasto infruttuoso, è intenzione del creditore, in forza del citato titolo esecutivo, sottoporre a pignoramento a carico del [REDACTED] gli immobili di seguito descritti:*

***appartamento sito nel Comune di Pisoniano, Via Santa Maria n.17, piano T, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 10, p.lla 632, sub.1, cat.A/4, Cl.2, vani 4 (appartamento), part.633, sub.1 (locale cantina)....."***

Quindi per quanto sopra esposto, ed avendo eseguito un'opportuna analisi tra quanto evidenziato dalle diverse ricerche effettuate dallo scrivente negli Uffici preposti e la relativa descrizione menzionata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sopra elencato, l'immobile interessato al Pignoramento ed inquadrato nella sua complessità, risulta comunque conforme a quanto richiesto di cui: i dati catastali e confini catastali ad esclusione del piano e dell'indirizzo.

Lo scrivente per una miglior precisazione, comunica che sono state riscontrate piccole difformità inerenti:

- **il relativo indirizzo** in cui all'interno del Pignoramento risulta essere al civico 17 di Via Santa Maria mentre nella visura catastale, l'immobile risulta localizzato al civico 33 della stessa Via;
- **il piano** in quanto nel Pignoramento viene indicato solo il piano terra mentre sia nello stato di fatto che nella situazione catastale, l'intero immobile risulta articolato anche da un piano interrato destinato a cantina;

concludendo e ritenendo di aver risposto in modo esaustivo a quanto richiesto.

**Risposta al Settimo Quesito, inerente la descrizione delle variazioni catastali necessarie o meno, per eventuali correzioni/aggiornamenti del bene;**

---

Per dare risposta a tale quesito, lo scrivente comunica che avendo a disposizione la planimetria cartacea reperita negli Uffici Catastali e recandosi in loco per effettuare il sopralluogo, ha comunque provveduto ad effettuare tutte le dovute misurazioni mediante l'ausilio di cordella metrica e misuratore laser all'interno dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione articolata al piano terra ed interrato, il tutto per restituire in modo corretto i rilievi dell'intero manufatto oggetto di Pignoramento Immobiliare.

**Pertanto il sottoscritto comunica che la planimetria scala 1:100 rappresentante lo "Stato di Fatto" inserita all'interno dell'allegato cartografico (vedi Allegato n°10), risulta comunque conforme con la relativa pianta catastale allegata** e quindi come descritto in precedenza il manufatto non essendo stato oggetto di nessun titolo autorizzatorio pregresso, a parere del sottoscritto non necessitano variazioni catastali tramite il sistema informatico D.O.C.F.A..

**Risposta all'Ottavo Quesito, inerente l'indicazione della destinazione di sottozona di P.R.G. o P.P. previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;**

---

Come già descritto, avendo svolto numerose ricerche nell'Ufficio Tecnico del Comune di Pisoniano (Rm), lo scrivente per una miglior comprensione

riassume di seguito un elenco riportante l'immobile pignorato naturalmente con la relativa destinazione di Piano Regolatore Generale ed eventuale vincolistica presente quali:

- 1) **Abitazione al piano terra ed interrato** -distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma **foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-**, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17;

il tutto classificato di cui:

- **Destinazione Urbanistica Zona "A" (Centro Storico) art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale -approvato con D.G.R. n°3076 del 16/08/1994-;**
- ✓ **Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 metri - artt.59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001**

**Il territorio del Comune di Pisoniano è soggetto a normativa antisismica.**

Quindi a tale scopo vedasi (*Allegato n°7 Certificazione del Registro n°667 del 17/10/2013*).

Questo per quanto espressamente richiesto dal presente quesito.

**Risposta al Nono Quesito, inerente la conformità edilizia dell'immobile alle relative autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate e la dotazione del relativo certificato di agibilità;**

---

Naturalmente per poter rispondere esaurientemente al quesito, lo scrivente ha dovuto effettuare diverse ricerche nel Comune di Palombara Sabina (Rm) e pertanto per poter consultare la relativa documentazione cartacea, sono state inoltrate sia all'Ufficio Tecnico che all'Ufficio Condono opportune istanze rispettivamente -distinte ai prot.lli 1.475 e 1.476 del 11/06/2013-, inerenti la richiesta di visura e rilascio copie dei relativi fascicoli edilizi e che a dimostrazione vengono allegate alla presente relazione (vedi Allegato n°5).

Pertanto avendo consegnato le istanze sopra descritte, lo scrivente comunica che, per l'abitazione al piano terra/interrato -distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17, essendo stata realizzata

probabilmente in data antecedente al 1942 (*Legge n°1150/42 data in cui è entrata in vigore la Licenza Edilizia*), non è stata oggetto di nessun tipo di titoli autorizzatori quali: Concessioni Edilizie, Denunce Inizio Attività (D.I.A.) -ai sensi del D.P.R. n°380/01 artt.22/23-, Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) -ai sensi della Legge n°122/2010-, Permessi di Costruire -ai sensi del D.P.R. n°380/01 art.10- etc, ed altresì di nessun Condono Edilizio -ai sensi della Legge nn°47/85 - 724/94 - 326/03-, il tutto "rafforzato e confermato" ovviamente anche dalle due risposte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pisoniano rilasciate allo scrivente nella data del 11/07/2013 di cui ai protocolli 1.719 e 1.718 e che a tale scopo vengono inserite all'interno della presente Relazione di Stima (*Vedi Allegato n°5*).

Pertanto il sottoscritto nella fase delle operazioni di sopralluogo, già come ribadito ha provveduto ad effettuare all'interno dell'appartamento tutte le misurazioni necessarie per la corretta restituzione su supporto cartaceo e digitale della relativa piantina planimetrica (*Vedi Allegato n°10*) e quindi non potendosi confrontare con la situazione pregressa naturalmente si è limitato alla sola redazione del relativo allegato cartografico.

Quindi oltre al normale rilevamento e restituzione della planimetria dell'immobile destinato a civile abitazione lo scrivente per una miglior visione d'insieme, ha predisposto opportune viste assonometriche, il tutto per far meglio comprendere come risulta strutturato/disposto l'immobile sia internamente che esternamente (*vedi Allegato Cartografico - Vedi Allegato n°10*).

Infine come richiesto dal quesito, si comunica che l'intero manufatto destinato a civile abitazione, -*contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-*, non risulta dotato del relativo certificato di agibilità -ai sensi del D.P.R. n°380/01 artt.24/25-, così come attestato anche dal Comune di Pisoniano nella certificazione rilasciata al sottoscritto nella data del 11/07/2013 (*Vedi Allegato n°5*).

### **Riposta al Decimo Quesito, in merito alla possibilità di vendita dei beni in più lotti**

---

Si comunica che l'immobile oggetto di Pignoramento Immobiliare, come descritto dettagliatamente al quesito n°5, risulta destinato ad abitazione

civile articolata da un piano terra ed un piano interrato e pertanto non esistono le circostanze per poter rispondere a tale quesito.

### **Risposta all'Undicesimo Quesito, inerente la divisibilità del bene in singoli lotti;**

Per quanto riguarda tale quesito, si precisa che dalla documentazione opportunamente visionata, l'intero Compendio Immobiliare risulta pignorato per l'intero e pertanto di seguito viene indicato un elenco per meglio comprendere la relativa quota di proprietà:

1) Proprietà per 1/1 riferita al seguente immobile, ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17:

a) Abitazione al piano terra ed interrato -distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-, ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17;

Infine come richiesto anche nel successivo secondo periodo del quesito, a parere dello scrivente, l'immobile al piano terra ed interrato, ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17 così per come risulta articolato e strutturato (vedi foto nn°1/3), non esiste la possibilità di poterlo dividere.

### **Risposta al Dodicesimo Quesito, inerente l'accertamento con la relativa descrizione dell'occupazione del bene**

In seguito al sopralluogo in loco congiuntamente al Custode Giudiziario (Dott. Bitocchi Paolo) effettuato nella data di Martedì 04/06/2013 alle ore 11:45, il sottoscritto in fase dei relativi accertamenti all'interno del Compendio Immobiliare ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17, ha

data del 11/06/2007 mod.69 serie 3 n°3.334 atto stipulato in data 01/05/2007 (vedi Allegato n°6).

Come richiesto nel secondo periodo del quesito, nelle operazioni di sopralluogo lo scrivente riferisce che la titolarità dell'immobile ubicato in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17 viene indicata di seguito:

- Atto di Vendita rogato nella data del 18/09/2006 dal notaio Linda Blasi Rep. n°78.660/30746:

**Riposta al Tredicesimo Quesito, inerente se necessario la descrizione e l'acquisizione del provvedimento di assegnazione del coniuge separato o ex;**

---

Come ben descritto nella risposta riferita alla precedente interrogazione di cui al quesito n°12, lo scrivente riferisce che non esistono le circostanze necessarie per rispondere a tale quesito.

**Risposta al Quattordicesimo Quesito, inerente l'indicazione del valore complessivo dell'immobile e l'indicazione altresì del relativo criterio di stima del bene.**

---

La stima del valore di mercato del bene in questione, può essere effettuata attraverso il Procedimento di Stima Comparativo Diretto considerata l'ordinarietà delle diverse unità immobiliari.

Tale valutazione, è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione, è rappresentata da Agenzie Immobiliari, stime interne nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, risultano riferiti al metro quadrato di Superficie Commerciale (*lorda*) ovvero di Superficie Utile (*netta*).

La superficie commerciale di un'intera unità immobiliare, è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di uso esclusivo di ornamento (*terrazzi, balconi, giardini, porticati, etc.*) e/o di servizio (*cantine, posti auto, box, etc.*).

Più in dettaglio, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm. mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del

50% e pertanto fino ad uno spessore di 25 cm. (vedi D.P.R. n°138 del 23/03/98).

La superficie viene arrotondata a mq. per eccesso e/o difetto (vedi D.P.R. n°138 del 23/03/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq. e possono far riferimento alla Superficie Netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale, scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio, risulta che il valore di mercato in €/mq., per abitazione civili con destinazione residenziali nella provincia di Roma ubicate nel Comune di Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17 appartenenti alla casistica indicata di seguito:

- ❖ Fascia/zona: "Centrale/Centro Abitato";
- ❖ Tipologia prevalente: "Abitazioni civili";
- ❖ Destinazione: "Residenziale";
- ❖ Stato conservativo "Normale";

risulta collocato tra una "forbice di prezzo" pari a un valore minimo di €850,00/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di €1.100,00/m<sup>2</sup> e pertanto con un prezzo medio rilevabile nella zona che risulta pari ad €975,00/m<sup>2</sup>.

Ora dovendo stimare l'unità immobiliare destinata a civile abitazione - distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 10 part.632 sub.1 e part.633 sub.1-, si indica di seguito un elenco con cui vengono rappresentate oltre alla risultante Superficie Commerciale anche le relative superfici utili interne/esterne e non residenziali:

Calcolo area utilizzata				
Quota	Nome Vano	Area Utile	Inferiore	Area-riferimento
Nastase Piano -1	2 Roombook/Vano			
	Sup. Commerciale	57,60	0	57,60
				<b>57,60</b>
Piano terra	Sup. Commerciale	106,51	0	106,51
				<b>106,51</b>
Sup. Commerciale				<b>164,11</b>
Sup. Commerciale ragg.				<b>121,00</b>

Nastase Claudiu Petrus 11 Roombook/Vano				
Piano -1	Cantina 1	9,34	0	9,34
	Cantina 2	11,11	0	11,11
	Cantina 3	18,32	0	18,32
				<b>38,77</b>
Piano terra	Ingresso	8,46	0	8,46
	Cucina	11,11	0	11,11
	Ripostiglio	9,34	0	9,34
	Camera	19,14	0	19,14
	Bagno	3,45	0	3,45
	Bagno 1	1,14	0	1,14
	Cantina	14,49	0	14,49
			<b>67,13</b>	
<b>Area superficie utile</b>				<b>105,90</b>

<b>Area superfici esterne</b>	Balcone	6,22	0	6,22
				<b>6,22</b>

**Unità: m2**

Calcoli Superficie Commerciale - Superfici interne ed esterne, riferite  
all'abitazione al piano terra/interrato, ubicata in Pisoniano (Rm)  
Via Santa Maria n°17

**Abitazione al piano terra/interrato - foglio 10 particella 632 sub.1 e part.633 sub.1- , ubicata in Pisoniano (Rm) Via Santa Maria n°17:**

Considerato che la risultante **Superficie Lorda Commerciale** dell'intera abitazione al piano terra ed interrato è di **164.11 mq.** che con relative **pertinenze esclusive accessorie (diversi ambienti destinati a cantine) e la pertinenza esclusiva di ornamento quale (il balcone), risulta**

ragguagliata pari a 121.08 mq. arrotondata per difetto a 121 mq..  
Pertanto di seguito viene indicata relativa formula:

Prezzo medio di €.**975,00** al mq.  
Coefficiente di merito **1.67 %**  
Superficie commerciale **121.00 mq.**  
 $€.975,00 * 121,00 \text{ mq} * 1,67\% = \underline{\underline{€.117.975,00}}$

ne deriva un Valore di Mercato complessivo pari a €.117.975,00 (valore dell'unità immobiliare), il tutto scaturito anche dall'opportuno coefficiente di merito adottato (*vedi tabella di seguito*).

Si tiene a precisare, che la superficie lorda commerciale dell'alloggio di 121.08 mq., rilevata mediante accurate misurazioni effettuate sul posto dal sottoscritto, è determinata secondo le usuali convenzioni applicando un primo coefficiente di ragguaglio del 50% in merito alle "pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali" (*quali le cantine site al piano terra/interrato*), un secondo ragguaglio del 30% riferito alla pertinenza esclusiva di ornamento (balcone) avente una superficie inferiore ai 25.00 mq. ed un coefficiente di 1.00 per le tramezzature interne e le murature esterne.

Ora per una miglior precisazione si indica tabella riepilogativa delle superfici utili interne/esterne:

<b>Nastase Claudiu Petrus</b>	<b>11 Roombook/Vano</b>			
<i>Piano -1</i>	Cantina 1	9,34	0	9,34
	Cantina 2	11,11	0	11,11
	Cantina 3	18,32	0	18,32
				<b>38,77</b>
<i>Piano terra</i>	Ingresso	8,46	0	8,46
	Cucina	11,11	0	11,11
	Ripostiglio	9,34	0	9,34
	Camera	19,14	0	19,14
	Bagno	3,45	0	3,45
	Bagno 1	1,14	0	1,14
	Cantina	14,49	0	14,49
			<b>67,13</b>	
<b>Area superficie utile</b>				<b>105,90</b>
<b>Area superfici esterne</b>	Balcone	6,22	0	6,22
				<b>6,22</b>

Unitá: m2

Mentre di seguito viene indicata l'intera Tabella, riferita al calcolo del fattore di merito: