
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEL 27/05/2024

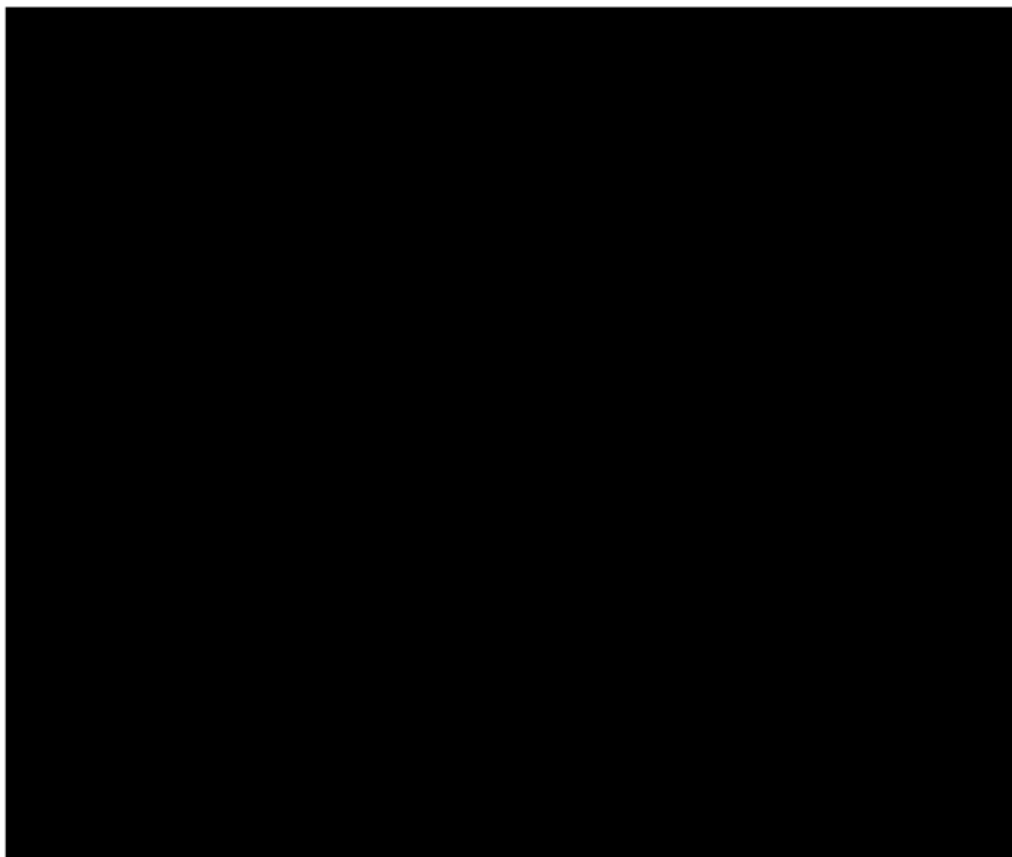
in sostituzione di quelle depositate in data 16/01/2024 e 03/08/2023

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 107/2022



SOMMARIO

R.G.E.I. 107/2022	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato conservativo.....	7
Planimetrie del fabbricato allo stato attuale.....	7
Calcolo delle superfici lorde vendibili- commerciali.....	11
Dati Catastali	12
Vincoli od oneri condominiali	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stato di occupazione	18
Provenienza dell'immobile.....	18
Formalità - Ispezioni ipotecarie	21
Inquadramento edilizio ed urbanistico.....	22
Stima.....	26
Lotto unico	27



INCARICO

In data del 07/02/2023, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., l'incarico veniva accettato prestando giuramento telematico.

In seguito al decesso della sig.ra DE PAOLIS Loreta avvenuto in data 22/02/2024 il sig. Agneni Alessandro è divenuto pieno proprietario degli immobili oggetto del presente pignoramento per ricongiungimento della nuda proprietà con l'usufrutto 1/1 della madre defunta.

Per quanto sopra, con incarico del 05/05/2024 il Giudice dell'esecuzione ha incaricato il sottoscritto Esperto, ancora sotto il vincolo del giuramento, di procedere all'aggiornamento della relazione tecnica estimativa che tenga conto della nuova titolarità. Relazione da intendersi sostitutiva di quella depositata in data 16/01/2024.

PREMESSA

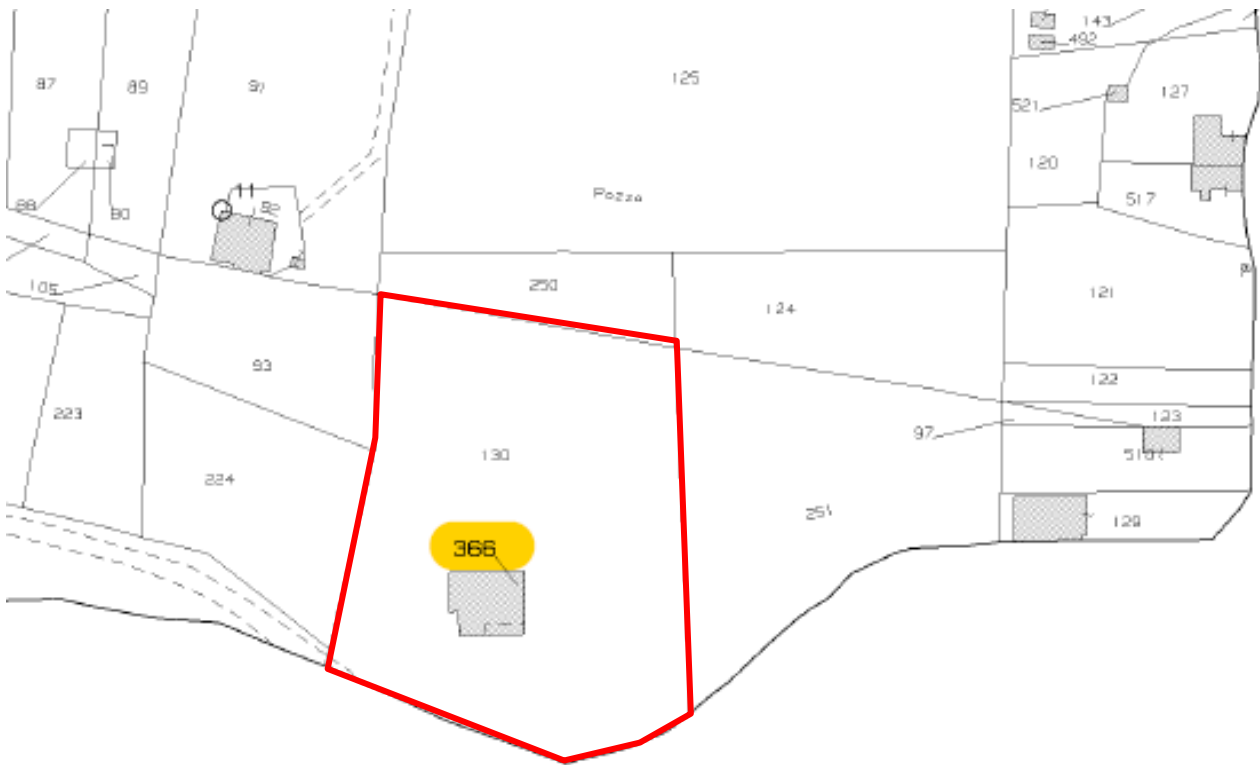
I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Nerola (RM), località Monte Lago, via IV Novembre Civ.4; trattasi di villino esteso al piano seminterrato, terra e primo sottotetto con annesso terreno di pertinenza a giardino. I beni sono identificati in catasto come segue:

- **Bene immobile n.1** – Villino identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nerola, (RM) foglio: 18, particella: 366, sub 1, Cat.A/8, classe U, consistenza 14 vani, superficie catastale: 354 mq, Rendita 1.373,78 €;
- **Bene immobile n.2** – Terreno di complessivi 5410 mq, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Nerola, (RM) foglio: 18, particella: 130, qualità uliveto- cl 4, superficie 3.062 mq, reddito dominicale 5,5 3€ e reddito agrario 3,16€ + qualità semin. arbor., cl 2, superficie 2.348 mq, reddito dominicale 11,52 € e reddito agrario 7,88 €.

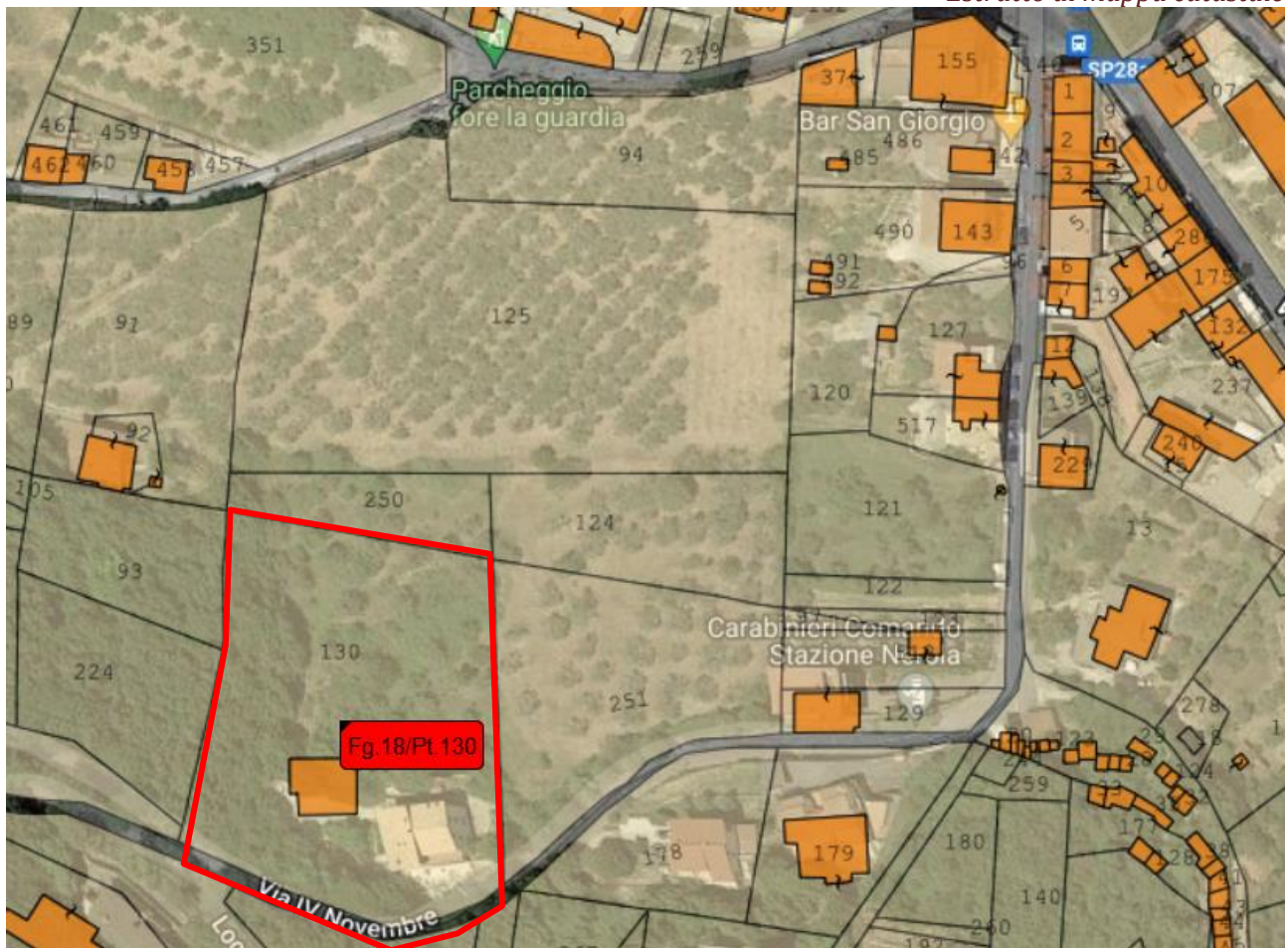


Foto satellitare - via IV Novembre Civ.4 – Nerola (RM)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta presente in atti del fascicolo.

TITOLARITÀ

Nel certificato notarile in atti, anche quello in aggiornamento del 09/02/2024, gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati come segue:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formando di fatto unico compendio formeranno unico Lotto così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE N.1 - Villino identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nerola, (Rm) foglio: 18, particella: 366, sub 1, Cat. A/8, classe U, consistenza 14 vani, superficie catastale: 354mq, Rendita 1373,78€ - *Diritto di Nuda Proprietà 1/1*

BENE IMMOBILE N.2 - Terreno di complessivi 5410 mq, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Nerola, (Rm) foglio: 18, particella:130, qualità uliveto- cl 4, superficie 3062 mq, reddito dominicale 5,53€ e reddito agrario 3,16€ + qualità semin. arbor., cl 2, superficie 2348 mq, reddito dominicale 11,52€ e reddito agrario 7,88€ - *Diritto di Nuda Proprietà 1/1*

CONFINI

BENE IMMOBILE N.1 - il villino identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nerola, (Rm) foglio: 18, particella: 366, sub 1, confina con Terreno di complessivi 5410 mq, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Nerola, (Rm) al foglio: 18, particella:130 per tutti i lati.

BENE IMMOBILE N.2 - il terreno di complessivi 5410 mq, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Nerola, (Rm) foglio: 18, particella:130, confina con terreni al foglio 18 particelle 224,93,250,251e con via IV Novembre.



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un villino destinato a civile abitazione estesa ai piani seminterrato, terra e primo sottotetto, con terreno a giardino di pertinenza situato nel Comune di Nerola (Rm), via IV Novembre Civ.4.

Il centro cittadino, a breve distanza raggiungibile anche a piedi, è dotato di servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali e terziari. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo estensivo e ampi terreni per lo più boscati. La zona presenta una discreta acclività ma l'accessibilità, sia pedonale che carrabile, appare buona. Ottima disponibilità di verde e buona panoramicità.

Allo stato attuale il fabbricato comprende un appartamento al piano terra, uno al piano primo sottotetto ed un ampio rustico al piano seminterrato; il piano seminterrato ed il terra sono collegati con scala interna mentre il piano primo è raggiungibile da scala esterna. Il terreno di pertinenza, accessibile da cancello carrabile, è per lo più destinato a giardino ornamentale, in parte pavimentato ed in parte lasciato a verde.

Per quanto visibile, il piano terra appare realizzato verosimilmente negli anni '80 con rifiniture tipiche dell'epoca, è composto da ingresso attraverso una zona porticata, cucina con camino, soggiorno con balcone, 2 camere da letto, 2 bagni, ampio ripostiglio/dispensa e vano scala; il piano primo, accessibile da scala esterna, è composto da soggiorno con camino e balcone, cucina con accesso al terrazzo, 3 camere da letto, 2 bagni, disimpegno, vano lavanderia e vano caldaia, ripostiglio sottoscala. Il piano seminterrato è un grande vano rustico con camino, angolo cottura e forno in muratura, un grande vano a deposito e cantina. La parte residenziale dell'edificio gode di quadrupla esposizione, ambienti sono pertanto tutti ben aeroilluminati.

La struttura dell'abitazione è mista muratura di tufo ed elementi portanti di conglomerato cementizio armato, la copertura è a falde inclinate rifinita a tegole laterizie, i solai latero cementizi; la rifinitura delle pareti esterne è ad intonaco tinteggiato con fasce marcapiano, le finestre esternamente sono definite da cornici ad imbotta, i parapetti dei terrazzi e balconi sono realizzati in ringhiera metallica metallo.

Il piano terra ha rifinitura tipiche degli anni '80 con pavimentazioni a mattonelle, pareti interne in parte intonacate e tinteggiate, in parte rifinite con carta da parati, maioliche nei rivestimenti dei bagni e cucina, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in parte in pvc in parte in legno, persiane metalliche di protezione. Termoautonomo con generatore a caldaia alimentata a gas e terminali a termosifoni, acqua calda da scaldabagno nei bagni; impianti elettrico, gas e idrico-sanitario completi, citofono, tv.

Il piano primo, finemente ristrutturato di recente, ha una bella pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti, nei bagni vi sono pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, le pareti restanti sono tutte intonacate e tinteggiate di bianco, soffitti con travi in legno a vista in parte controsoffittato,



finestre in legno-alluminio con sistema di oscuramento a persiane, porte laccate in colore chiaro, pavimentazione del terrazzo in cotto; dotato di tutti gli impianti elettrico, gas e idrico-sanitario videocitofono, tv; climatizzazione ad aria con sistema post riscaldamento con bocchette di aerazione sistemate nel controsoffitto e prese in facciata, scalda-salviette nei bagni.

Il piano seminterrato è mantenuto a rustico con rifiniture minimali; nella zona deposito la muratura è lasciata a vista e la pavimentazione è in battuto di cemento.

La sistemazione degli esterni comprende zone pavimentate anche carrabili e zone a verde, con gazebo in metallo, illuminazione esterna e prese di acqua, una bella recinzione in muratura con copertina di protezione e soprastante inferriata metallica. Data l'acclività le murature hanno anche funzione di contenimento.

La zona è servita dalle reti dell'acqua ed energia elettrica, per come riferito verbalmente lo smaltimento reflui avviene con sistema a dispersione di cui però non è stato possibile reperire l'autorizzazione amministrativa.

[ALLEGATO – Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

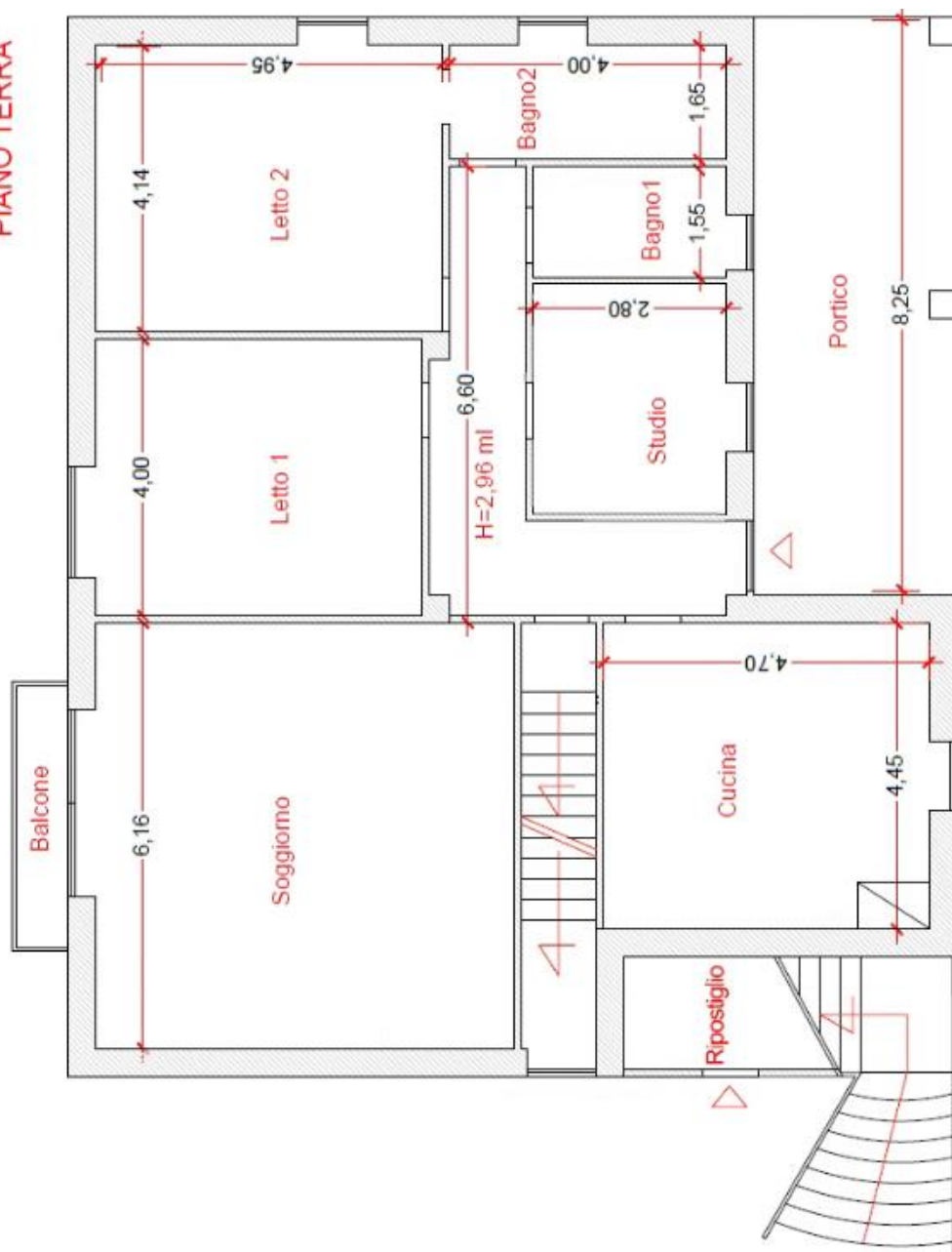
Lo stato conservativo generale del fabbricato è buono ma appare evidente uno scarso livello manutentivo, il cattivo deflusso delle acque piovane ha provocato distacchi di intonaco e macchie nei punti maggiormente esposti agli agenti meteorici. Sono visibili rigonfiamenti nelle zone seminterrate per umidità di risalita. Si segnalano assestamenti strutturali a livello della pavimentazione del piano seminterrato tali da coinvolgere le tramezzature interne e puntuali distacchi di intonaco esterno meritevoli di intervento.

PLANIMETRIE DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE

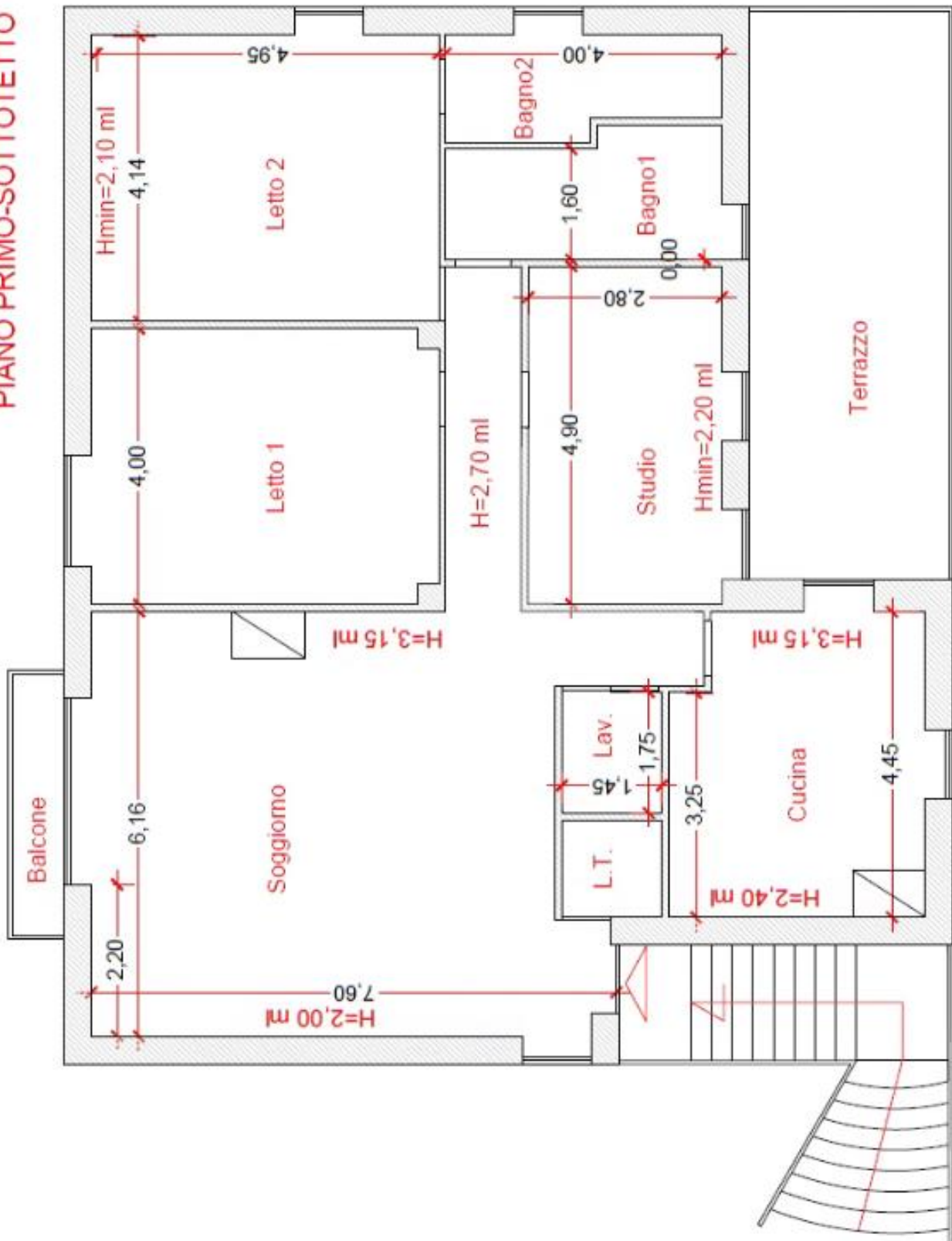
BENE IMMOBILE N.1 – Villino identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nerola, (Rm) foglio: 18, particella: 366, sub 1, Cat. A/8, classe U, consistenza 14 vani, superficie catastale: 354 mq, Rendita 1373,78 €



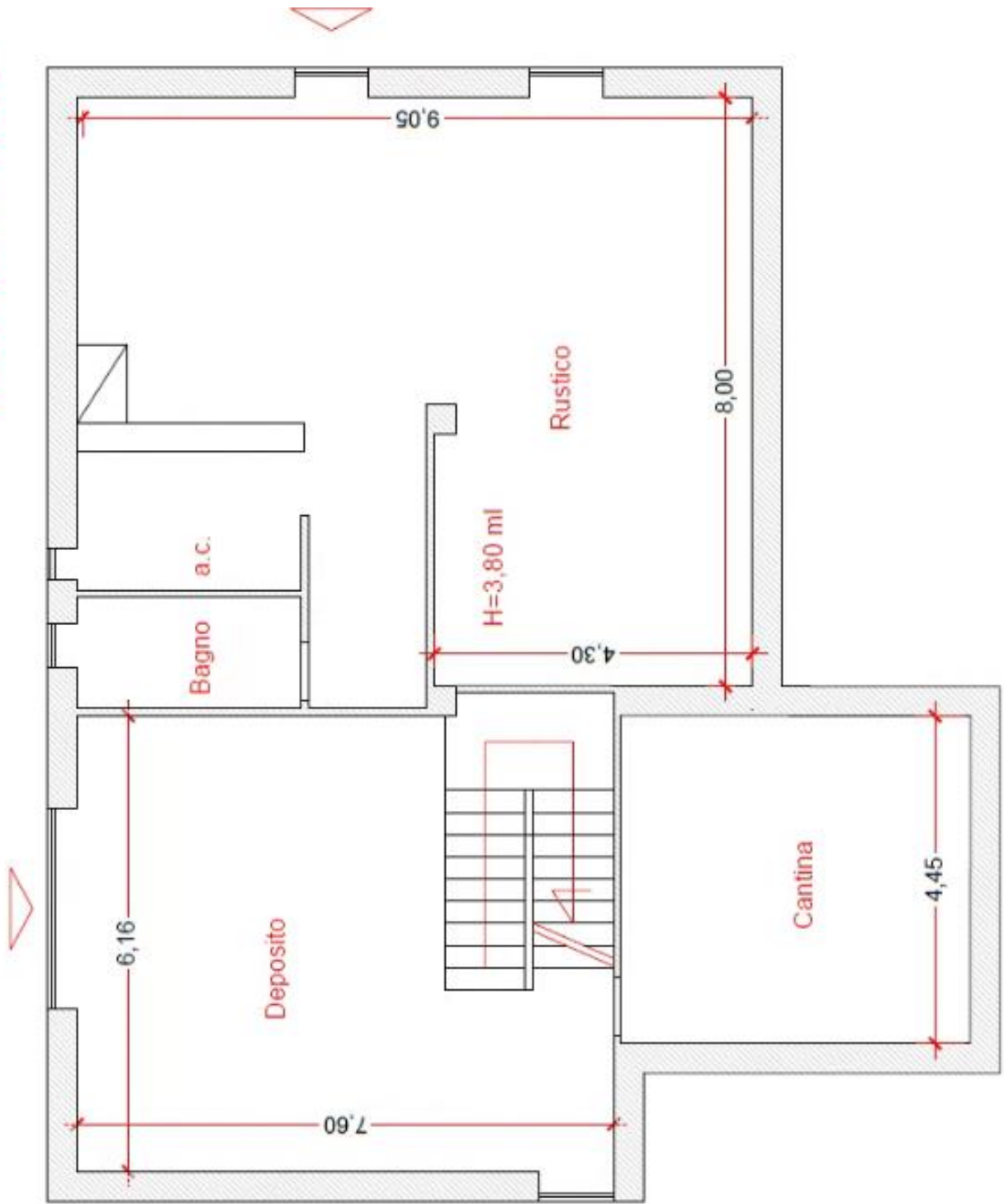
PIANO TERRA



PIANO PRIMO-SOTTOTETTO



PIANO SEMINTERRATO



CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI- COMMERCIALI

Le superfici lorde vendibili (cd commerciali) delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato e calcolata come nello schema che segue



Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Rustico e angolo cottura	69,8	79,8	1	79,8	3,90 ml	Piano Si
Bagno_Piano Si	4,8	4,5	1	4,5	3,90 ml	Piano Si
Deposito_Piano Si	44,7	52,5	0,5	26,25	3,90 ml	Piano Si
Cantina_Piano Si	21	27,3	0,5	13,65	3,90 ml	Piano Si
Ingresso e disimpegno-PT	12,5	13,7	1	13,7	2,96 ml	Piano T
Cucina_Piano T	20,92	26,4	1	26,4	2,96 ml	Piano T
Soggiorno_Piano T	37	43	1	43	2,96 ml	Piano T
Studio_Piano T	13,44	11	1	11	2,96 ml	Piano T
Letto 1_Piano T	18,75	21	1	21	2,96 ml	Piano T
Letto 2_Piano T	20,49	25,2	1	25,2	2,96 ml	Piano T
Bagno 1-Piano T	4,5	6,5	1	6,5	2,96 ml	Piano T
Bagno 2-Piano T	6,5	9,5	1	9,5	2,96 ml	Piano T
Vano scala - Piano T	7	7,8	1	7,8	2,96 ml	Piano T
Balcone - Piano T		3,1	0,3	0,93		Piano T
Portico		21	0,3	6,3		Piano T
Soggiorno_Piano 1	42,00	49	1	49	1,95 ml-3,15 ml	Piano 1
Locale tecnico - Piano 1	2,00	2,3	1	2,3	2,70 ml	Piano 1
Disimpegno-Piano 1	7,6	8,5	1	8,5	2,70 ml	Piano 1
Cucina - Piano 1	15	21,2	1	21,2	2,40 ml-3,27 ml	Piano 1
Studio_Piano 1	14,5	16	1	16	2,20 ml-2,97 ml	Piano 1
Letto 1_Piano 1	19,8	22,5	1	22,5	2,10ml-2,70 ml	Piano 1
Letto 2_Piano 1	20,54	25,3	1	25,3	2,10ml-2,70 ml	Piano 1
Bagno 1-Piano 1	7	8,6	1	8,6	2,20 ml-2,97 ml	Piano 1
Bagno 2-Piano 1	5,5	7,9	1	7,9	2,20 ml-2,97 ml	Piano 1
lavanderia	2,3	2,8	1	5	2,70 ml	Piano 1
Terrazzo		23,5	0,3	7,05		Piano 1
Balcone Piano 1		3,1	0,3	0,93		Piano 1
Ripostiglio Piano T	4,5	5	0,15	0,75		Piano T
Terreno di pertinenza (Part. 120)		5410	0,1-0,05	278,7		Piano T
Totale superficie convenzionale:				749,26	749	

Superficie lorda vendibile 749 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

Catasto del Comune di Nerola (Codice: F871) Provincia di ROMA

– **BENE IMMOBILE N.1** - Villino

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	366	1		A/8	U	14 vani	354 mq	1373,78€	S1-T-1

Intestatari catastali:

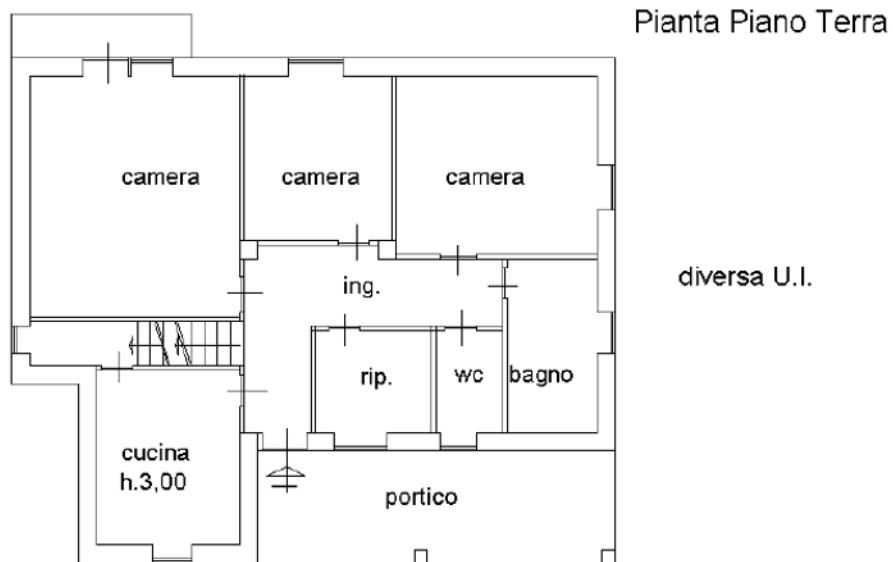
- [REDACTED]
- [REDACTED]

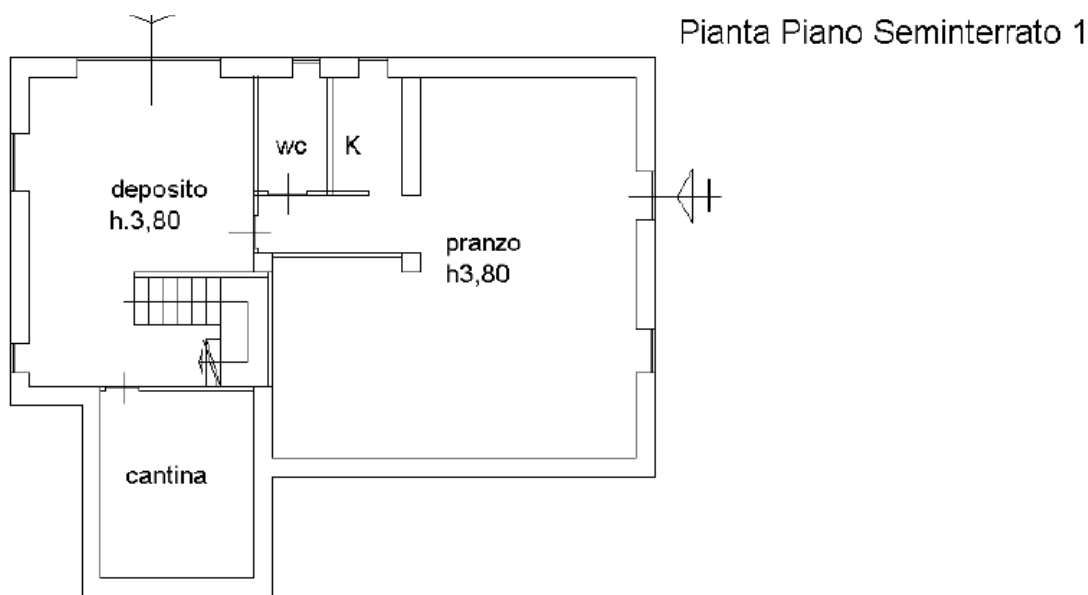


divenuto pieno proprietario per consolidamento della nuda proprietà con l'usufrutto. ALLA DATA DEL 22/05/2024 PERMANE INESEGUITA LA VOLTURA

Indirizzo catastale: Località Monte Lago snc piano: S1-T;

Planimetria catastale di u.i.u.:





Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Il piano seminterrato ed il piano terra sono sostanzialmente conformi, il piano primo sottotetto invece appare difforme in quanto presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni per diversa conformazione dei bagni e per aver ricavato due locali tecnici di cui uno per lavanderia e uno per impianti; inoltre non vi è la scala di collegamento interno ma è stata realizzata una scala esterna con ripostiglio sottoscala, inoltre è stato realizzato un balcone nella zona soggiorno, vi è stato ampliamento delle finestre e apertura di una ulteriore finestra nella cucina per l'accesso al terrazzo. E' presente inoltre un controsoffitto che in alcune zone modifica di altezze utili catastalmente indicate.

Tali modifiche comunque non appaiono supportate da titolo edilizio.

Nell'estratto di mappa il fabbricato appare collocato in posizione diversa all'interno del lotto rispetto al vero; pertanto, il tipo mappale non appare conforme.

BENE IMMOBILE N.2 - Terreno di complessivi 5410 mq, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Nerola, (Rm) foglio: 18, particella:130, qualità uliveto- cl 4, superficie 3062 mq, reddito dominicale 5,53€ e reddito agrario 3,16€ + qualità semin. arbor., cl 2, superficie 2348 mq, reddito dominicale 11,52€ e reddito agrario 7,88€ - Diritto di Nuda Proprietà 1/1

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
	18	130		AA	Uliveto	4	3062	5,53€	3,16€
				AB	Semin arbor	2	2348	11,52€	7,88€



Intestatari catastali:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Nell'estratto di mappa il fabbricato appare collocato in posizione diversa all'interno del lotto, pertanto, il tipo mappale non appare conforme.

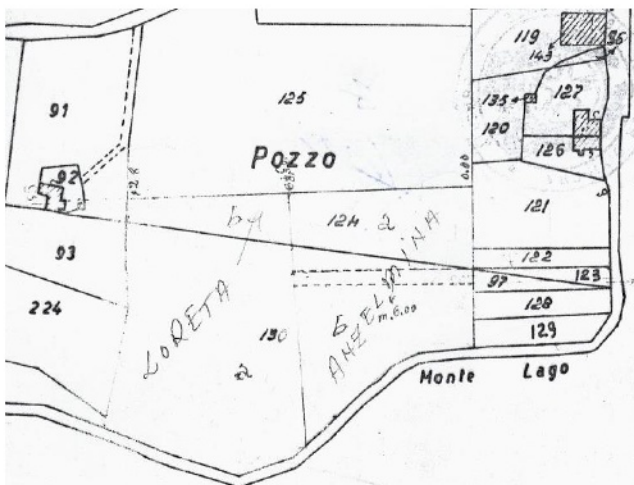
Storia catastale

Con frazionamento n.4/1973 del 01/03/1973 (su estratto di mappa 28718 del 06/10/1972) approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data del 02/02/1973 la Particella 130 di originari 8510 mq viene variata e ridotta a 5570 mq generando la Particella 251 di 2940 mq.

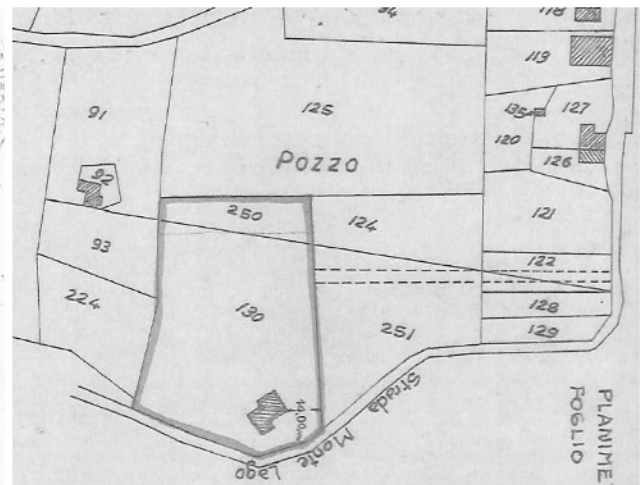
All'impianto meccanografico del 02/03/1985 la particella 130 risultava di superficie pari a 5570 mq.

Con frazionamento del 17/08/1988 n.901708, (in atti del Catasto solo dal 31/01/1997) la particella 130 viene variata e ridotta in 5410 mq originando la particella 366 di 160 mq (rif. tipo mappale del 24/08/1988 in atti dal 18/07/2003).

Di sotto in stralcio gli estratti di mappa susseguiti nel tempo come risultanti da documenti in atti.

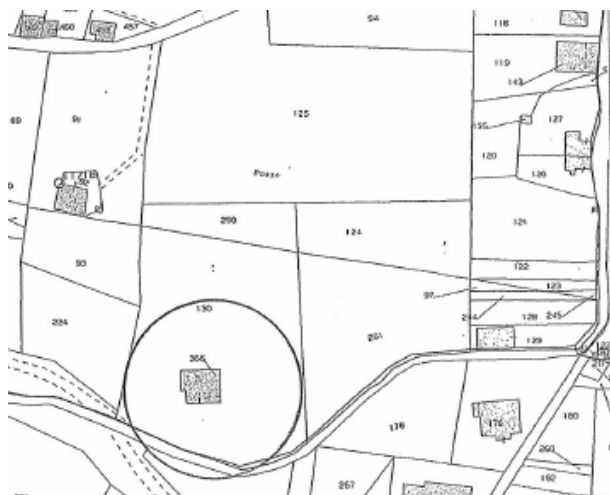


EDM 1973



EDM 1979





EDM 2012



EDM attuale

[ALLEGATO - Catastali e Atti di provenienza]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio, pertanto, non vi sono oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito ad usi civici

Con protocollo 2963 del 27/04/2023 il Comune di Nerola ha attestato quanto segue:

Facendo seguito alla nota in oggetto assunta agli atti dell'Ente con prot. n. 1566 del 23-02-2023, presentata dall'Ing. Ceci su incarico del Giudice nella Procedura Esecuzione Immobiliare R.G.EI. 107/2022, in merito all'eventuale esistenza di usi civici o livello sul terreno censito al Fg. 18 Part. 130 in località Monte Lago;

Visti gli atti e i documenti attualmente presenti negli archivi dell'ufficio scrivente, in particolare l'elaborato grafico e la relazione di "Accertamento e ricognizione globale del comprensorio delle terre di demanio civico e private gravate in territorio del Comune di Nerola" redatti dal Geom. Angelo Benedetti, protocollo Regione Lazio Assessorato Agricoltura Usi Civici Roma n. 1351 del 06-03-1990 trasmessi con nota stesso assessorato n. 1754 ed acquisita da codesto Ente con prot. 1032 del 21-03-1990;

Con la presente

SI ATTESTA

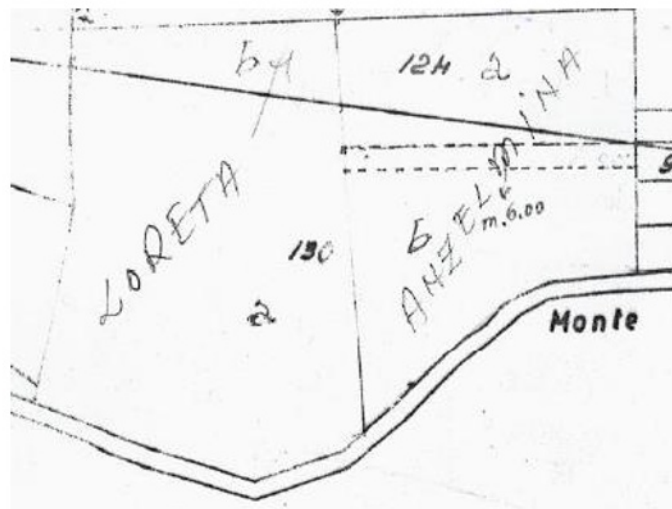
che il terreno censito al Fg. 18 Part. 130 in località Monte Lago risulta individuato tra le terre sistemate con provvedimenti 735/1937 e 1550/1952.

[ALLEGATO - Attestazione usi civici]



In merito a servitù e vincoli

Dalla lettura dell'Atto di Divisione del 08/04/1973 Repertorio N°20129, Raccolta N°1830 a rogito Notaio Ventriglia, Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 18/04/1973 al Reg. part.12234, di sotto in stralcio e completo in allegato, (rettificato con l'Atto del 13/05/1981 Repertorio N°5272 Raccolta N°998 a rogito Notaio Pietro Cicconetti, Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 11/06/1981 al Reg. part.13309 e Reg. Gen.16250) viene costituito 'un diritto di transito con qualsiasi mezzo lungo un tratto di terreno di



[Signature] ⁸⁰ articolo 7:
 Si conviene espressamente tra le Parti che è riservato alle [REDACTED] Loreta, suoi eredi e

456

diritto di transito con qualsiasi mezzo, lungo un tratto di terreno di proprietà di me sulle Anselina per una larghezza di metri cinque e sul fog. lungamente dell'attuale transito.

NOTA	
Onorario	L. 5000
Cassa Notariale	» 2.000
Tassa Archivio	» 1.100
Copia Registro	» 3.000
Copia Voltura	» 5.000

Atto di Divisione del 08/04/1973 Repertorio N°20129 - stralcio

[ALLEGATO - Atti di provenienza]



In merito a livelli

Nulla emerge in atti.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo il fabbricato è stato trovato libero da persone ma completamente ammobiliato, compresi complementi di arredo e suppellettili.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione non ha avuto riscontro.

[ALLEGATO – **Istanza Ag Entrate per esistenza contratti di Locazione**]

L'esecutato non risulta residente negli immobili oggetto di causa.

[ALLEGATO - **Certificato di residenza storico**]

L'esecutato risulta coniugato in data 18/07/1999 in regime di separazione dei beni.

[ALLEGATO - **Estratto di matrimonio**]

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dal Certificato notarile in atti si evince che ad Agneni Alessandro gli immobili sono pervenuti per la nuda proprietà in forza di Atto di Donazione del 25/07/2012 a rogito Notaio Giuliani Cesare Felice Repertorio 4075/2152, trascritto a Roma 2 in data 02/08/2012 - Registro generale n. 36638 - Registro

[REDACTED]

diventato pieno proprietario per consolidamento della nuda proprietà già in suo possesso con l'usufrutto 1/1 attribuito alla madre defunta.

[ALLEGATO- Nota **Atto di Donazione -Provenienza**]

La provenienza ultraventennale degli immobili oggetto di pignoramento è come nello schema che segue:



Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 22/02/2024 Ad oggi		Consolidamento della nuda proprietà con l'usufrutto				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dati catastali
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Catasto Terreni: -Foglio 18 Part 130
		Voltura				
Presso	Data	N°	Pratica	Catasto Fabbricati: -Foglio 18 Part 366 sub1		
Dal 13/12/2015 Al 22/02/2024		Ricongiungimento di usufrutto per diritto di accrescimento				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dati catastali
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Catasto Terreni: -Foglio 18 Part 130
		Voltura				
Presso	Data	N°	Pratica	Catasto Fabbricati: -Foglio 18 Part 366 sub1		
Nerola	04/02/2016	7526.1/2016	RM0081449			
Dal 25/07/2012 al 13/12/2015		n.1 Atto di Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dati catastali
		Giuliani Cesare Felice	25/07/2012	4075	2152	Catasto Terreni -Foglio 18 Part 130 30are 62 ca 23are 48 ca Tot.5410 mq
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	02/08/2012	36638	25810	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	Catasto Fabbricati: -Foglio 18 Part 366 sub1		
Dal 13/05/1981 Al 25/07/2012		n.2 Atto di Rettifica a divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dati catastali
		Pietro Cicconetti	13/05/1981	5272	998	Porzione di Terreno: -Foglio 18 Part 124/b definitiva Part 250
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	11/06/1981	16250	13309	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	-Foglio 18 Part 130/a definitiva Part 130		
Roma	28/05/1981	26600	1A	Tot. Are 64 ca 60		



Dal 08/04/1973		n.3 Atto di Divisione (rettificato con l'Atto n.2 sopra richiamato)				
Al 13/05/1981		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dati catastali
		Ventriglia	08/04/1973	20129	1830	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 2	18/04/1973		12234		

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

-
-
-
-
-
-

Storia ipo-catastale

Oggetto del pignoramento è il terreno identificato in catasto del Comune di Nerola (Rm) al Foglio 18 Part 130 di complessivi 5410 mq ed il fabbricato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Nerola (Rm) al Foglio 18 Part 366 sub1; dalla lettura incrociata delle visure storiche catastali, delle ispezioni ipotecarie e dai titoli edilizi reperiti emerge la seguente storia ipo-catastale:

- **Il terreno al Foglio 18** Particella 124/b, che è stata poi definitivamente identificata con **la Particella 250**, e Particella 130/a, che è stata poi definitivamente identificata con **la Particella 130 di totali Are 64 ca 60 ovvero 6460 mq sono stati acquisiti per Atto notarile pubblico di Rettifica a Divisione a rogito Notaio Pietro Cicconetti del 13/05/1981** Repertorio n° 5272, Trascrizione Presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 del 11/06/1981 al Reg. gen. 16250 e



La rettifica è relativa all'Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Notaio Ventriglia del 08/04/1973- Repertorio N°20129- Raccolta N°1830.

- **In seguito al rilascio della Concessione edilizia n. 601 del 12/01/1979 prot. 261 del 26/01/1979**



realizzato il fabbricato poi individuato al Foglio 18 Particella 366 sub1, poi modificato con



Concessione edilizia in sanatoria 129 del 25/09/2012; **detto fabbricato è stato realizzato sulla particella 130 di originari 55 are e 70 ca ovvero 5570 mq successivamente frazionato** in data 17/08/1988, ma in atti solo dal 31/01/1997, **per la costituzione della Particella 366** che corrisponde in catasto terreni all'ente urbano **di 1 are e 60 ca ovvero 160 mq.**

- **Con Atto di Donazione del 25/07/2012** a rogito Notaio Giuliani Cesare Felice Repertorio 4075/2152, trascritto a Roma 2 in data 02/08/2012 - Registro generale n. 36638 - Registro particolare n. 25810 **il fabbricato al Foglio 18 Particella 366 sub1 ed il terreno alla Particella**

Per quanto sopra l'appezzamento di terreno di originari 6460 mq corrispondenti alla Particella 130 di 5.570 mq e Particella 250 di 890 mq è stato quindi trasformato per la costruzione del fabbricato; ed in particolare la Particella 130 è stata frazionata con consistenza pari a 5410 mq ed i rimanenti 160 mq corrispondenti al fabbricato hanno assunto identificativo di Particella 366, mentre la Particella 250 di 890 mq rimane invariata, per un totale di 6460 mq come nell'atto di provenienza ultraventennale.

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecarie e visure storico-catastali**¹]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 31/07/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/08/2012 - Registro Particolare 25810 Registro Generale 36638
Pubblico ufficiale GIULIANI CESARE FELICE Repertorio 4075/2152 del 25/07/2012
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 2246 Registro Generale 14275
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1089/2020 del 17/12/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE OMOLOGATO

¹ **N.B.** L'Atto di Donazione a rogito Notaio Francesco Riccio del 18/11/1997 Repertorio N° 38282, citato nel certificato notarile, non riguarda immobili oggetto del presente Atto di pignoramento. Si confronti Nota di trascrizione allegata.



3. TRASCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 14161 Registro Generale 19789
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1194 del 24/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

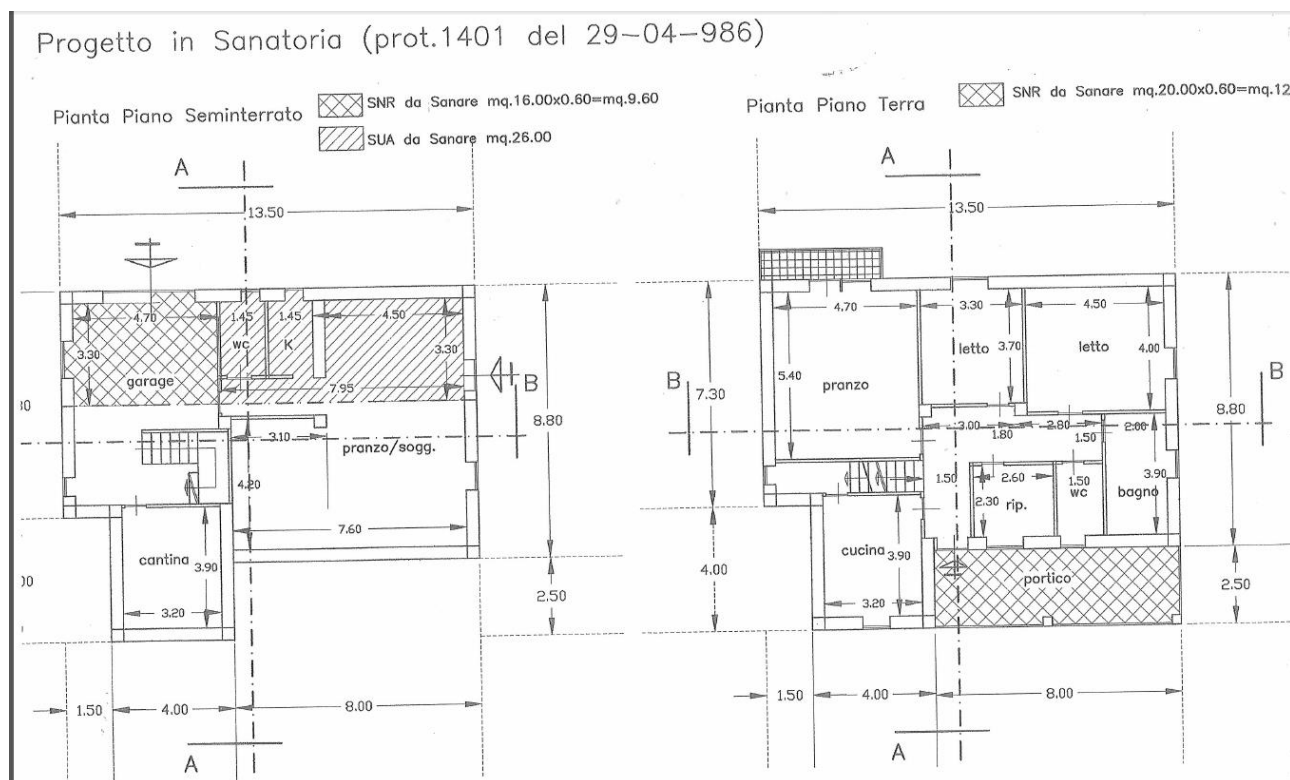
[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

INQUADRAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO



Con l'accesso gli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nerola è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 601 del 12/01/1979 prot. 261 del 26/01/1979 per 'Costruzione casa di civile abitazione'
- Concessione edilizia in sanatoria 129 del 25/09/2012 rilasciata ai sensi della legge 47/85 per 'Parziale difformità alla Concessione edilizia n. 601 del 12/01/1979 riguardante un fabbricato a civile abitazione in loc. Monte Lago.

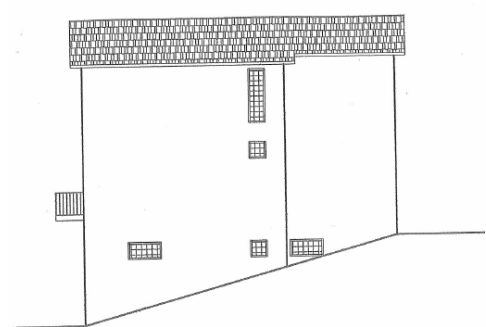
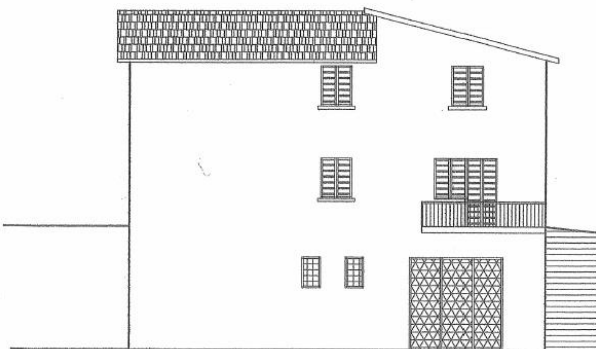
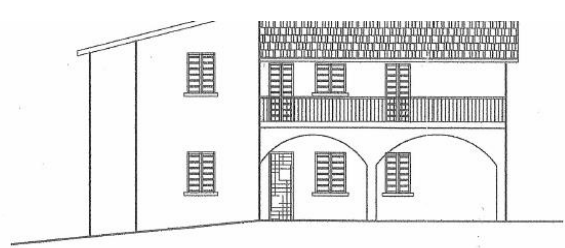
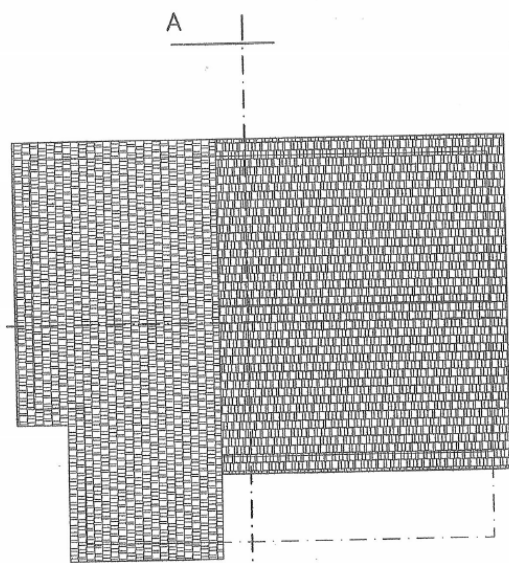
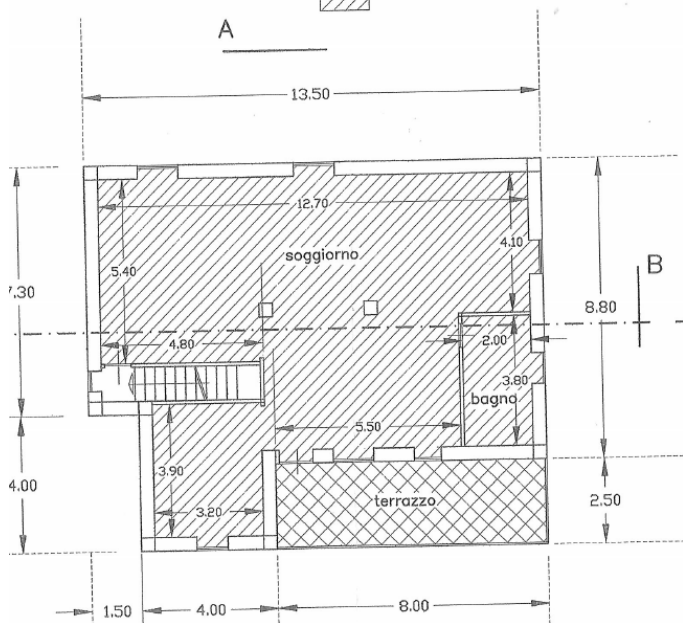
Non è stato reperito alcun certificato di Agibilità/abitabilità.



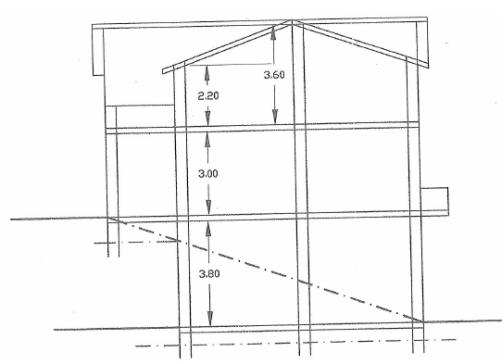
Pianta Piano Primo

 SNR da Sanare mq.20.00x0.60=mq.12.00
 SUA da Sanare mq.95.00

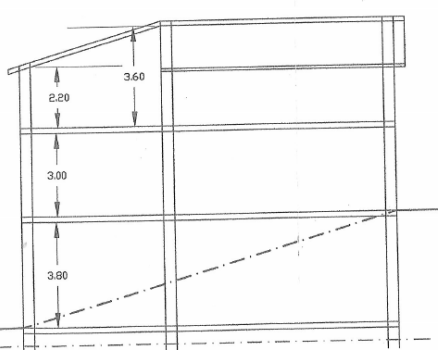
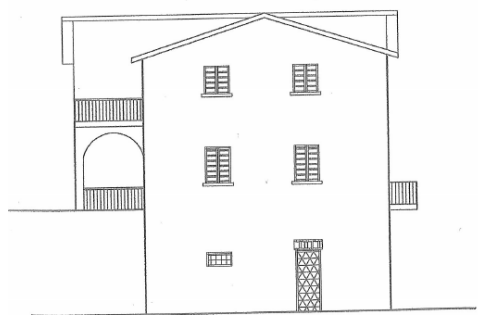
Pianta Copertura



Prospetto Nord



Sezione B-B



Concessione edilizia in sanatoria n. 129 del 25/09/2012 - stralcio



Dal confronto dei titoli edilizi rilasciati con lo stato attuale si rileva la sostanziale conformità del piano terra e seminterrato a meno di alcuni scostamenti delle misure degli ambienti interni; in merito al piano primo si rilevano difformità consistenti nell'aver ricavato una ulteriore unità abitativa con diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di una scala esterna di accesso dal piano terra e parziale dismissione della rampa di scala interna; realizzazione di un balcone nella zona soggiorno, ampliamento delle finestre ed apertura di una nuova finestra di collegamento della nuova cucina con il terrazzo, con conseguenti modifiche dei prospetti.

Non essendo stato reperito il titolo legittimante di tali opere ed essendo regolarizzabile a sanatoria solo una parte delle modifiche effettuate si ritiene opportuno, per le finalità della presente, considerare, anche in fase di stima il ripristino dello stato di progetto assentito, almeno ripristinando un'unica unità abitativa all'interno del fabbricato. Allo stato attuale, infatti, il quadro normativo di riferimento è tale da non consentire di affermare con certezza che le opere di genio civile realizzate possano essere oggetto di regolarizzazione a sanatoria.

[ALLEGATO – **Titoli edilizi** –C.e. n. 601/1979 - C.e. n. 129/2012]

Per quanto sopra si dichiara che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative agli impianti.

In particolare si evidenzia che nulla è emerso in merito allo smaltimento dei reflui che apparrebbe essere del tipo 'a dispersione'.

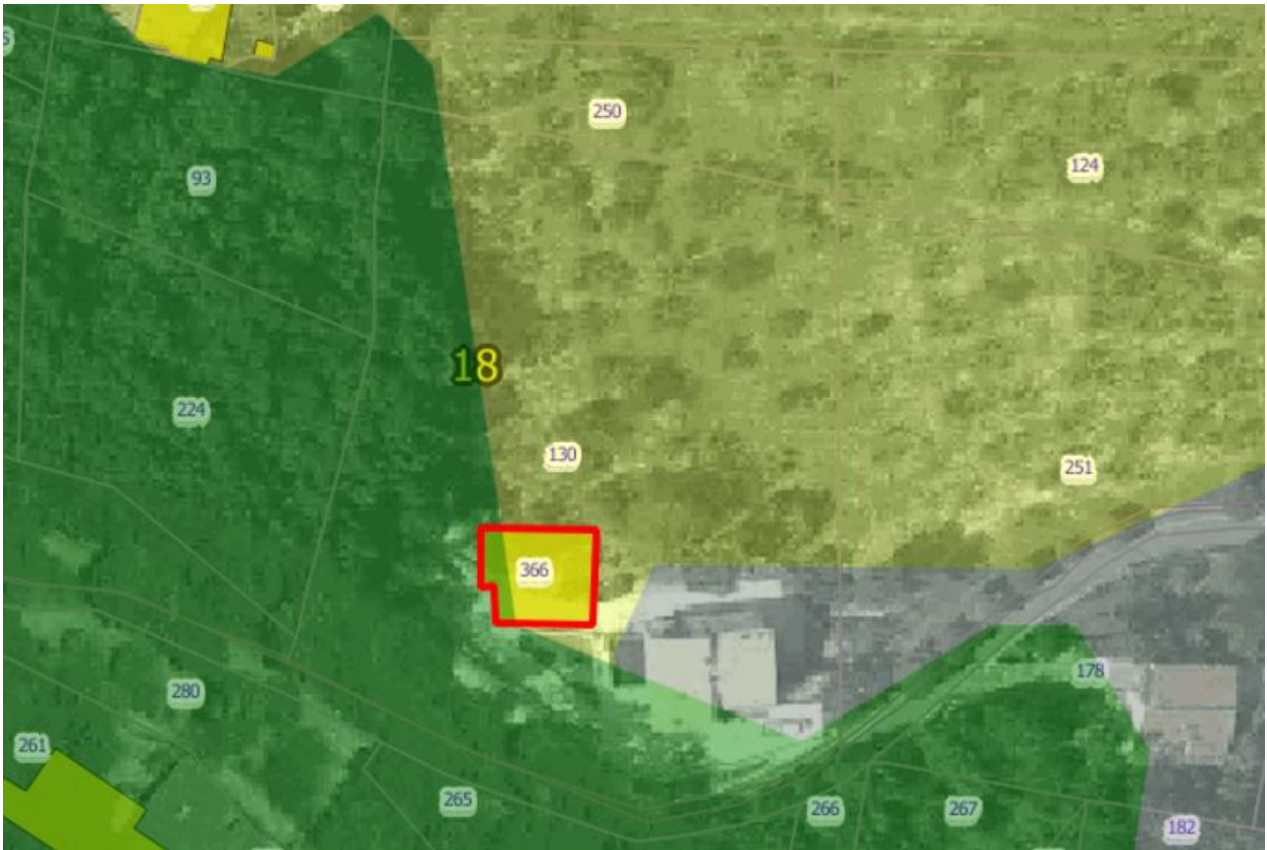
Non è stata reperita la certificazione energetica dell'immobile nè agibilità dello stesso

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani definito ai sensi dell'art.27 del PTPR, in parte all'interno del Paesaggio Agrario di Valore ai sensi dell'art.25 del PTPR, ed in parte nel Paesaggio naturale ai sensi dell'art.21 del PTPR.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non appare ricompresa tra quelle sottoposte a vincoli ai sensi del PTPR.





Legenda Tavola A

▲	Sistema del Paesaggio Naturale
■	Paesaggio Naturale
■	Paesaggio Naturale di Continuità
■	Paesaggio Naturale Agrario
■	Acqua
▬	Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi acqua
▲	Sistema del Paesaggio Agrario
■	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
■	Paesaggio Agrario di Valore
■	Paesaggio Agrario di Continuità

Legenda tavola B

□	Parchi e Riserve Naturali
■	Aree Boscate
▨	Università agrarie e uso civico
■	Zone Umide
■	Aree di interesse Archeologico già individuate
■	Ambiti di interesse Archeologico già individuate
■	Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Ar



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGGIORNATE

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2022) - Settore Nord - est - Nerola C71:

Abitazioni -I Fascia-II fascia Compravendita 850 €/mq - 550 €/mq

I Fascia-II fascia Locazione 3,4 €/mq /mese - 2,1 €/mq /mese



Valori OMI - Anno 2023-Semestre 2- Provincia: ROMA-Comune: NEROLA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO UMBERTO I) - Codice zona: B1- Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili Valore di mercato= 750 € €/mq -1100 €/mq

Valori locazione =2,8 - 4,0 €/mq /mese

Quotazioni sono invariate per la compravendita rispetto alla precedente valutazione, in rialzo per la locazione.

L'immobile è di sicuro interesse trattandosi di villino con ampi spazi esterni pavimentati e a verde, tuttavia caratterizzati in parte da acclività, apprezzabile la panoramicità e l'accessibilità; buona la disposizione degli ambienti interni che si presenta funzionale. Tuttavia, nonostante lo stato conservativo generale del fabbricato sia buono, in particolare degli esterni, sono state rilevate problematiche dovute a scarso livello manutentivo con qualche distacco di intonaco e macchie nei punti maggiormente esposti agli agenti meteorici nonché umidità di risalita nelle zone seminterrate e qualche zona del pavimento su terra soggetto ad assestamento strutturale. Inoltre, vi è una forte differenza dello stato delle finiture del piano terra, riferibili agli anni '80, con quello del piano primo sottotetto che appare finemente ristrutturato di recente ma che, però, presenta alcune problematiche di conformità urbanistica.

Per quanto sopra considerato e valutata la maggiore appetibilità dell'immobile passato in piena proprietà nella stima si è ritenuto congruo un incremento del valore unitario per la compravendita pari a €/mq 1000,00 (elevato ma non corrispondente al massimo tra quelli rilevati nella zona di riferimento) e un valore unitario per la capitalizzazione del reddito pari a 3,50 €/mq/ mese.

Tali valori unitari vengono quindi applicati alla superficie commerciale calcolata pari a 749 mq.

LOTTO UNICO

ESITO DELLA STIMA:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_o = 1000,00 \text{ €/mq} \times 749 \text{ mq} = \text{€ } 749.000,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:



- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota affitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL*valore unitario= 749 mq* 3,50 €/mq = € 2.621,50

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 2.621,50 *(1-0.35) = € 20.447,70

Valore ordinario Vo_{CR} = € 20.447,70/0,03= € 681.590,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare come segue:

Vm= V₀ + Vo_{CR/2} = (€ 749.000,00 + € 681.590,00)/2 = € 715.300,00 (arrotondato)

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati che dato lo stato di fatto e considerati eventuali oneri per urbanizzazioni, convenzioni, regolarizzazioni od altri si è ritenuto di considerare pari al 10%.

Riduzione del 10,00 % (€ 715.300,00) = € 71.530,00

Vm ridotto= € 715.300,00 - € 71.530,00= € 643.770,00

COSTO DEI LAVORI DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal suddetto valore bisogna detrarre il costo dei lavori di regolarizzazione dell'immobile mediante ripristino dello stato di conformità con i titoli edilizi assentiti; avendo inoltre rilevato assestamenti strutturali del fabbricato tali da aver provocato abbassamento del solaio del piano seminterrato e piccole lesioni per lo più in facciata si terrà conto del costo di una verifica più puntuale ed eventuali lavori di rinforzo.

Tali interventi, comprensivi di costi tecnici, si stima approssimativamente un importo pari a 80.000 € .

Vm ridotto - Costi per regolarizzazione = € 643.770,00 - € 80.000,00 = € 563.800,00 (arrotondato)



Prezzo base d'asta: € 563.800,00

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.

Palestrina, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 107-2022_Attestaz. usi civici.pdf
-  RGEI 107-2022_Catastali allo stato attuale.pdf
-  RGEI 107-2022_Catastali per continuità.pdf
-  RGEI 107-2022_Certificato di matrimonio.pdf
-  RGEI 107-2022_Certificato residenza storica.pdf
-  RGEI 107-2022_Concessione edilizia 601-1979.pdf
-  RGEI 107-2022_ [REDACTED]
-  RGEI 107-2022_ [REDACTED]
-  RGEI 107-2022_ [REDACTED]
-  RGEI 107-2022_ [REDACTED]
-  RGEI 107-2022_Ispezioni ipotecaria per immobile.pdf
-  RGEI 107-2022_Provenienza Donazione 18-11-1997 trascrizione.pdf
-  RGEI 107-2022_Provenienza Donazione 25-07-2012 e trascrizione.pdf
-  RGEI 107-2022_Provenienza Rettifica a divisione 13-05-1981.pdf
-  RGEI 107-2022_Provenienza-Atto di divisione 8.4.1973.pdf
-  RGEI 107-2022_Quotazioni immobiliari2024.pdf
-  RGEI 107-2022_Richiesta Accesso agli atti AG_EN.pdf

