



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

R.G. 372-2022

---

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto estimatore - C.T.U.

---

---

Dott. Francesco LUPIA  
Arch. Agostino Giamberduca

---

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE** **N. 372/2022**

---

Creditore Procedente :

**INTESA SANPAOLO SPA**     *contro*  
*Ass. dall'Avv. Carsillo Teodoro*

---

---

Debitore Esecutato:

████████████████████

---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA** **TECNICA D'UFFICIO**

---

**PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.**  
**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI**

---

**Architetto Agostino GIAMBERDUCA**  
Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428  
Cell. 338.9845789

e.mail : [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com)  
pec : [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it)

## SOMMARIO

---

Incarico .....	2
Premessa .....	2
Descrizione .....	2
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria dati catastali.....	7
Dati Catastali .....	7
Patti.....	10
Stato conservativo .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa Urbanistica.....	12
Regolarità edilizia - Abitabilità .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	19
Conclusioni .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>22</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 372/2022 del R.G.E. ....	22

All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

**Dott. Francesco LUPIA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.**

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° **372/2022** pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **INTESA SANPAOLO SPA** contro XXXXXXXXXX.

### **INCARICO**

---

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco LUPIA, in data 13/03/2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 20/03/2023 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - ***procedure.it***.

### **PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente bene immobile:

Unità immobiliare ad uso abitazione della consistenza catastale di vani 9 (nove) al piano primo, sito nel Comune di SUBIACO (RM) Contrada Alice Colle n. 15, località Colle Perino, confinante con sub 502 con distacco verso strada provinciale Subiaco-Cervara, salvo altri.

Nel N.C.E.U. del Comune di Subiaco al **Foglio 13, particella 916, sub 501**, cat. A/2, Cl. 2, vani 9, r.c. € L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Roma) al foglio 13, particella 916, sub. 501**, Contrada Alice Colle n. snc, piano 1, Categoria catastale A/2, classe 2, vani 9, superficie totale mq 224, R.C. €766,94.

### **DESCRIZIONE**

---

L'immobile è ubicato in località Colle Perino nel Comune di Subiaco in provincia di Roma, si tratta di un appartamento posto in un edificio composto da due piani fuori terra in Contrada Alice Colle n. 15, catastalmente risulta ancora n. snc. Al piano terra si trova un locale commerciale adibito a ristorante che attualmente risulta chiuso da tempo.

L'edificazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata senza titoli edilizi per il quale a suo tempo è stata presentata domanda di condono edilizio.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, denominato sub 501, composto da sala con ingresso, corridoio, soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, dispensa, 2 bagni, 3 stanze da letto, 1 studio, 2 ripostigli, 1 balcone e 1 terrazzo.

L'edificio in cui è sito l'appartamento si sviluppa su 2 piani fuori terra (compreso il Piano terra).

Dalla strada provinciale, nella proprietà, si accede nella corte comune (sub 502 - bcnc) che si estende antistante la strada e lungo il perimetro dell'intero edificio attorniadolo, si evidenzia che sulla parte posteriore della citata corte comune è stato costruito un manufatto la cui copertura piana a terrazzo si trova allo stesso livello del terrazzo del sub. 501 senza distinguo di confini.

Per accedere nell'immobile oggetto della presente si raggiunge una scala esterna posta posteriormente nel lato sinistro del locale ristorante, la scala a due rampe ammette l'accesso in uno spazioso terrazzo al piano primo di pertinenza esclusiva, si rileva che tale terrazzo (esclusivo) confina con altro terrazzo costruito sulla corte comune sub. 502.

Nell'appartamento si entra direttamente in una sala d'ingresso nel quale si aprono 4 porte con entrata in un ripostiglio, in una stanza da letto, un bagno e un disimpegno che permette l'accesso in una dispensa e da un'altra porta in un corridoio di collegamento con gli altri ambienti dell'unità immobiliare, ossia, due stanze da letto di cui una con terrazzino triangolare, un ripostiglio, un bagno e soggiorno con annesso angolo cottura.

All'interno l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Nell'unità immobiliare esiste l'impianto di riscaldamento sono presenti i termosifoni, e la caldaia verosimilmente non funzionante.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica/gres e i battiscopa sono anch'essi in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina sempre in ceramica.

L'immobile in sostanza è stato realizzato nel sottotetto con le altezze inferiori allo standard previsto dalla normativa. Il soffitto nella parte centrale della u.i. risulta piano con un'altezza interna di cm 260, dalla soletta orizzontale partono 2 falde inclinate le cui altezze interne lungo le due tamponature opposte perimetrali sono di cm 220 lato terrazzo e cm 215 lato strada provinciale.

Le pareti e i soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile si presentano in un notevolissimo stato di degrado, deterioramento innescato essenzialmente, per come riferito dalla stessa proprietaria per il danneggiamento dello strato di guaina impermeabilizzante soprattutto nella falda lato strada e vista l'assenza di tegole a protezione della copertura.

Le infiltrazioni sono diffuse in modo più o meno massiccio nei soffitti dei vari ambienti ed anche in alcune parti della muratura perimetrale ed in modo considerevole nella falda lato strada soprattutto nella stanza con terrazzino in stato completamente fatiscente.

Il portoncino di ingresso è in legno non blindato, della larghezza totale di circa cm. 120 con anta normale e piccola apribile, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sempre in legno corredate di persiane a pannelli di legno.

All'esterno i prospetti relativi al primo piano sono rifiniti con rivestimento a cortina color cotto e tavolato in legno in condizioni precarie.

In conclusione nell'insieme l'unità immobiliare risulta in stato di degrado soprattutto all'interno.

La corte comune davanti il fabbricato è utilizzata per il parcheggio delle auto e lungo la strada a verde essendo in parte scoscesa.

La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 233,31 di cui utile di mq. 183,26 più il balcone ed il terrazzo della superficie totale di mq. 58,70, per cui lo sviluppo **totale della superficie commerciale dell'immobile è di mq. 233,31.**

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare ad uso abitazione della consistenza catastale di vani 9 (nove) al piano primo, sito nel Comune di SUBIACO (RM) Contrada Alice Colle n. 15, località Colle Perino, composto da sala di ingresso, corridoio, soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, dispensa, 2 bagni, 3 stanze da letto, 1 studio, 2 ripostigli, 1 balcone e 1 terrazzo, confinante con distacco su corte comune sub 502 e strada provinciale Subiaco-Cervara, salvo altri.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Roma) al foglio 13, particella 916, sub. 501, Contrada Alice Colle n. snc, piano 1, Categoria catastale A/2, classe 2, vani 9, superficie totale mq 224, R.C. €.766,94.

- Valore di stima del **LOTTO €.** 146.000,00

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

---

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## **TITOLARITA'**

---

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

- ✓ [REDACTED] – [REDACTED] - (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile risultava coniugata in separazione dei beni.

## CONFINI

L'immobile subalterno 501, al piano primo confina con distacco su corte comune sub 502 e strada provinciale Subiaco-Cervara, salvo altri.

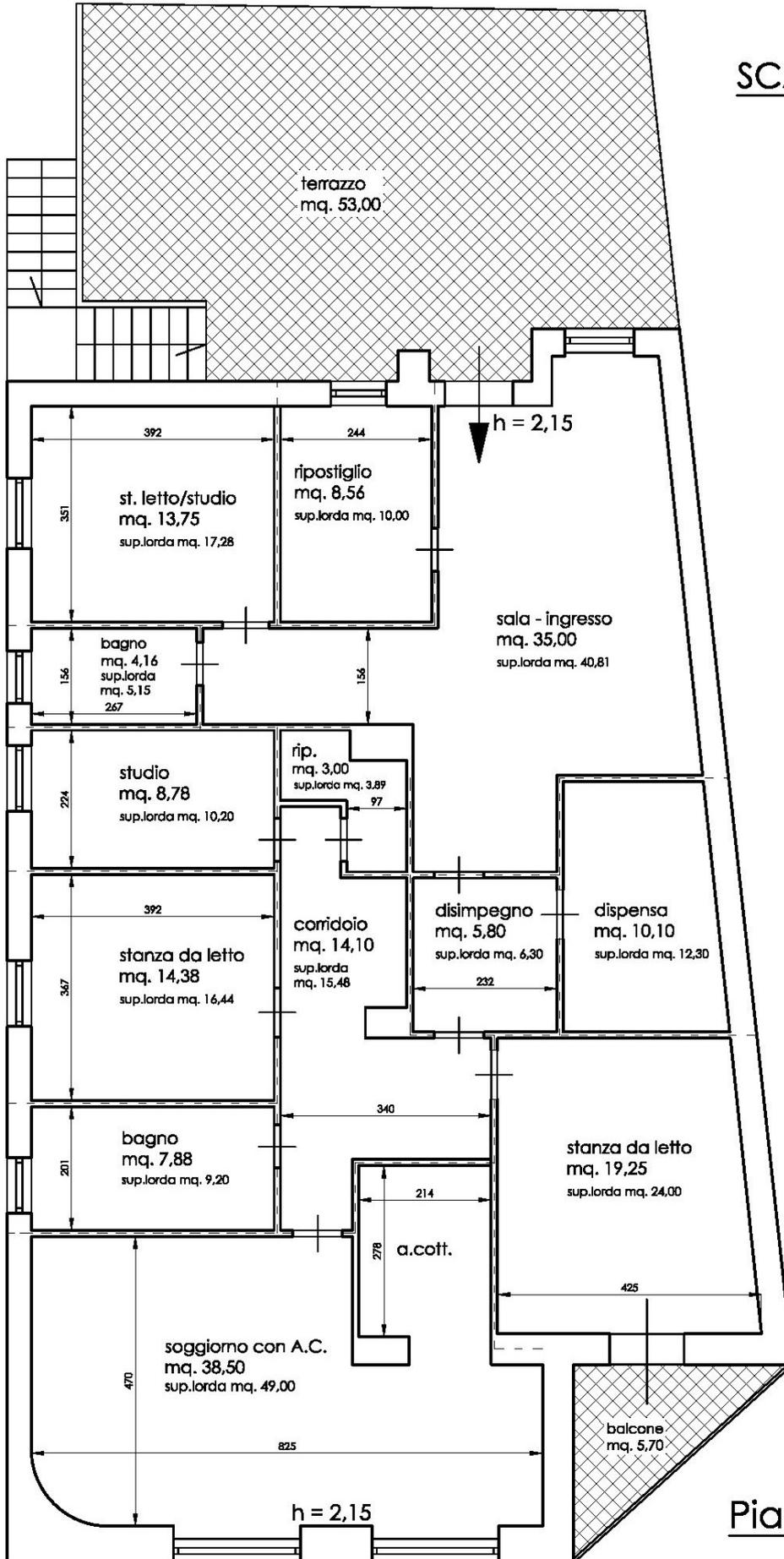
Si evidenzia che posteriormente la parte del terrazzo dell'immobile in oggetto confina con un altro terrazzo costruito sulla corte comune (sub 502 - bcnc), poiché risulta costruito un manufatto la cui copertura piana a terrazzo si trova allo stesso livello del terrazzo del sub. 501 senza distinguo di confini.

## CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione vani abitazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
sala - ingresso	35,00	40,81	1	40,81	2,15/2,60	1°
ripostiglio	8,56	10,00	1	10,00	2,15/2,40	1°
Stanza da letto/studio	13,75	17,28	1	17,28	2,15/2,40	1°
bagno	4,16	5,15	1	5,15	2,15/2,60	1°
disimpegno	5,80	6,30	1	6,30	2,60	1°
dispensa	10,10	12,30	1	12,30	2,60	1°
ripostiglio	3,00	3,89	1	3,89	2,60	1°
corridoio	14,10	15,48	1	15,48	2,60	1°
studio	8,78	10,20	1	10,20	2,60	1°
stanza da letto	14,38	16,44	1	16,44	2,60	1°
bagno	7,88	9,20	1	9,20	2,15/2,60	1°
Soggiorno con angolo cott.	38,50	49,00	1	49,00	2,15/2,60	1°
stanza da letto	19,25	24,00	1	24,00	2,15/2,60	1°
<b>Totale superficie coperta</b>	<b>183,26</b>	<b>220,05</b>		<b>220,05</b>		
balcone		5,70	0,30	1,71		1°
terrazzo	53,00	25,00	0,35	8,75		53,00
		28,00	0,10	2,80		
<b>Totale superficie balconi</b>		<b>58,70</b>		<b>13,26</b>		
<b>Superfici Totali</b>		<b>278,75</b>		<b>233,31</b>		
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale) immobile mq.</b>				<b>233,31</b>		

SCALA 1:100



PIANTA APPARTAMENTO SUB. 501 – PIANO PRIMO - COME DA RILIEVO DEL C.T.U.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal <b>20/12/1990</b> al <b>01/01/1994</b> costituzione in atti dal 20/12/1990	CHECCHI Assunta nata a SUBIACO (RM) il 28/09/1927 (CF CHCSNT27P68I992B) Diritto di: Proprietà per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>13</b> Particella <b>916</b> Sub. <b>6</b> CAT.F/3 CONTRADA ALICE COLLE, n. SNC – p. 1°
dal <b>20/12/1990</b> al <b>01/01/1994</b> costituzione in atti dal 20/12/1990	CHECCHI Assunta nata a SUBIACO (RM) il 28/09/1927 (CF CHCSNT27P68I992B) Diritto di: Proprietà per 1/1	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>13</b> Particella <b>916</b> Sub. <b>7</b> CAT.F/3 CONTRADA ALICE COLLE, n. SNC – p. 1°
dal <b>12/10/2006</b> per ultimazione fabbricato – fusione deriva dalla fusione dei subalterni 6 e 7 soppressi	CIUCCI Andrea nato a SUBIACO (RM) il 24/06/1975 (CF CCCNDR75H24I992M) Diritto di: Proprietà per ½  CIUCCI Fabio nato a SUBIACO (RM) il 26/02/1974 (CF CCCFBA74B26I992U) Diritto di: Proprietà per ½	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>13</b> Particella <b>916</b> Sub. <b>501</b> CAT.A/2 CONTRADA ALICE COLLE, n. SNC - piano 1°
dal <b>12/10/2006</b> al <b>21/02/2007</b>	CIUCCI Andrea nato a SUBIACO (RM) il 24/06/1975 (CF CCCNDR75H24I992M) Diritto di: Proprietà per ½  CIUCCI Fabio nato a SUBIACO (RM) il 26/02/1974 (CF CCCFBA74B26I992U) Diritto di: Proprietà per ½	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>13</b> Particella <b>916</b> Sub. <b>501</b> CAT.A/2 CONTRADA ALICE COLLE, n. SNC - piano 1°
dal <b>21/02/2007</b>	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████  Diritto di: Proprietà per 1/1 in separazione dei beni	<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio <b>13</b> Particella <b>916</b> Sub. <b>501</b> CAT.A/2 CONTRADA ALICE COLLE, n. SNC - piano 1°

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	916	501		A/2	2	9	224 mq	€. 766,94	1°		

Nella pagina successiva è stata inserita la planimetria catastale presente attualmente in catasto.

Data: 08/05/2023 - n. T194986 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0775793del 12/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Subiaco

Contrada Alice Colle

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 13  
 Particella: 916  
 Subalterno: 501

Compilata da:  
 Caretti Fulvio

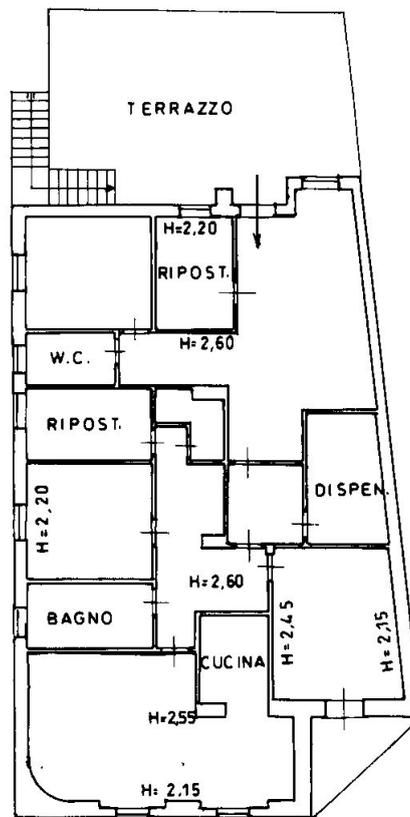
Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. L' Aquila

N. 749

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2023 - n. T194986 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2023 - Comune di SUBIACO(1992) - < Foglio 13 - Particella 916 - Subalterno 501 >  
 CONTRADA ALICE COLLE n. SNC Piano 1

## PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a parte la rappresentazione grafica delle finestre del soggiorno cucina prospicienti la strada provinciale che sono riportate con una larghezza inferiore rispetto a quelle esistenti. Per cui la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con una esatta rappresentazione grafica per eliminare la piccola incongruenza grafica rilevata, inoltre nella scheda catastale deve essere aggiornato il numero civico da SNC all'attuale 15.

L'imprecisione grafica e di toponomastica descritte potranno essere risolte presentando una variazione catastale con procedura DOCFA e nuova planimetria, il cui costo verrà quantificato e decurtato dalla valutazione immobiliare finale.



Estratto di mappa catastale per l'individuazione della particella 916, foglio 13 – Località Colle Perino

## **PATTI**

---

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare al momento dell'accesso è risultata disabitata da tempo e a disposizione dall'esecutata, all'interno si presenta in pessime condizioni di conservazione/manutenzione.

Le pareti e i soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile si presentano in un notevolissimo stato di degrado, il deterioramento è stato innescato dal danneggiamento dello strato di guaina impermeabilizzante sulla copertura soprattutto nella falda lato strada e vista anche l'assenza di tegole a protezione della copertura. Le infiltrazioni sono diffuse nei soffitti dei vari ambienti ed anche in alcune parti della muratura perimetrale, la stanza con terrazzino è in uno stato completamente fatiscente. Le infiltrazioni hanno causato determinato sul soffitto e alle pareti lo sfaldamento della vernice il proliferare di muffe, muschio, condensa, agenti patogeni ed inoltre in alcune zone hanno favorito il distacco di intonaco.

Sono presenti alcune lesioni nella muratura, che a quanto riferito dalla proprietaria, si sono manifestate a seguito delle scosse del terremoto dell'Aquila nel 2009, avvertite anche nella zona in modo rilevante.

All'esterno i prospetti relativi al primo piano sono rifiniti con rivestimento a cortina color cotto e tavolato in legno in condizioni abbastanza precarie.

Le parti esterne comuni si presentano in buono stato come pure le scale di accesso e il terrazzo di pertinenza. Nell'unità immobiliare esiste l'impianto di riscaldamento essendo presenti i termosifoni e la caldaia verosimilmente non funzionante.

In conclusione l'appartamento risulta in pessime condizioni di conservazione e necessita di opere di ristrutturazione, questo aspetto nella stima finale verrà valutato con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi. Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con struttura portante in blocchetti di tufo e alcune parti in cemento armato, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è composto da

2 piani fuori terra.

La copertura è costituita da un tetto a falde caratterizzate da una lieve pendenza, sulle falde non è stato posato il manto di tegole, ma soltanto uno strato di guaina impermeabilizzante. I prospetti sono interamente rivestiti con piastrelle quadrate color cotto, la parte dell'edificio relativa al piano terra (locale ristorante) si presenta in condizioni migliori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta libero e a disposizione del debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 20/12/1990 al 01/01/1994	CHECCHI Assunta nata a SUBIACO (RM) il 28/09/1927 (CF CHCSNT27P68I992B)  Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
dal 01/01/1994 al 01/03/2007  a seguito di successione testamentaria	CIUCCI Andrea nato a SUBIACO (RM) il 24/06/1975 (CF CCCNDR75H24I992M) Diritto di: Proprietà per ½  CIUCCI Fabio nato a SUBIACO (RM) il 26/02/1974 (CF CCCFBA74B26I992U) Diritto di: Proprietà per ½	<b>SUCCESSIONE -TESTAMENTO OLOGRAFO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Fea	01/01/1994	52548	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.R. TIVOLI	11/07/1994	Vol. 114 n. 13	
dal 01/03/2007	[REDACTED]  Diritto di: Proprietà per 1/1 in separazione dei beni	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Labate	01/03/2007	310331	49178
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	08/03/2007	39238	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

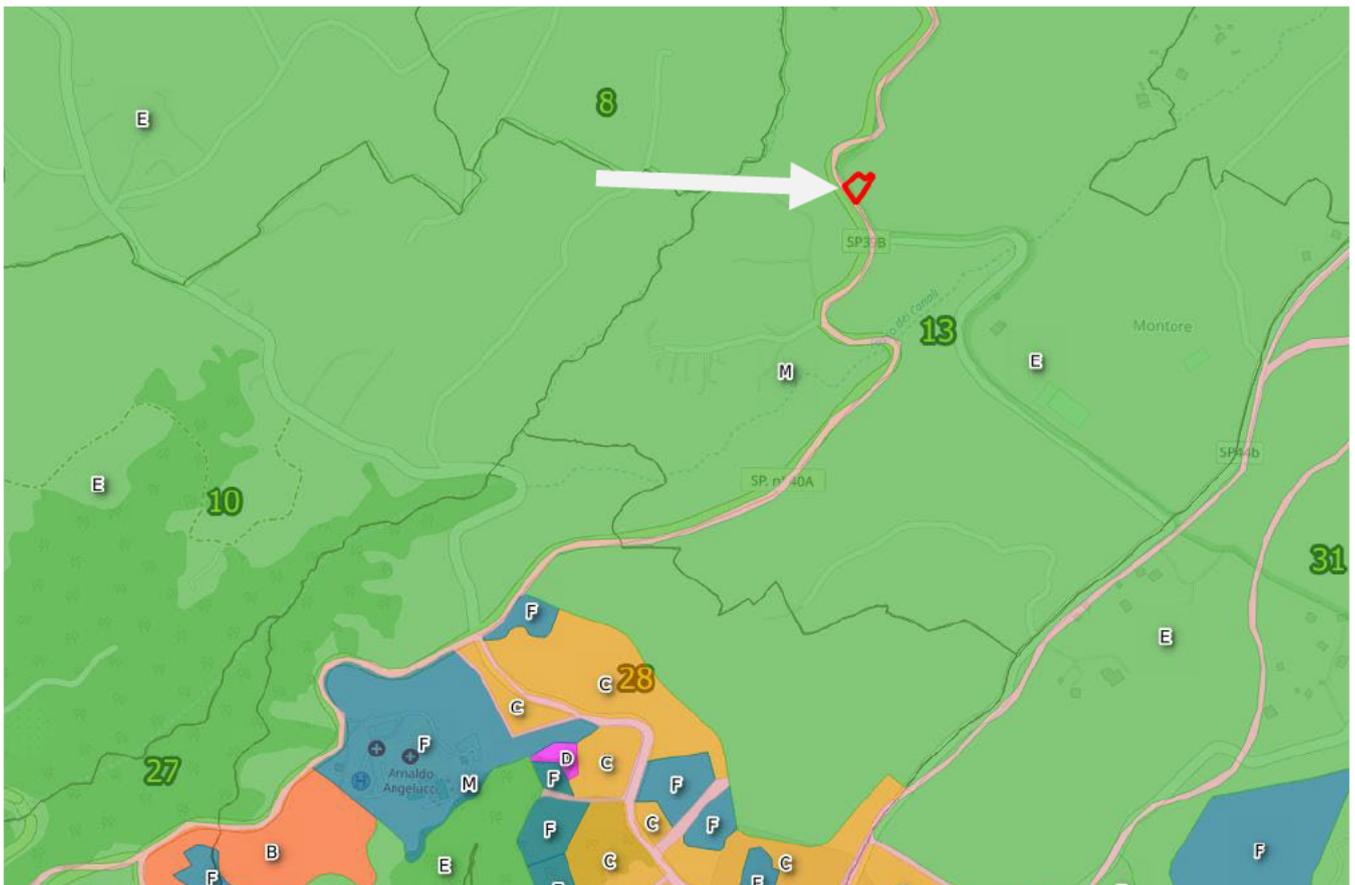
1. **ISCRIZIONE** del 8/3/2007 - Registro Particolare 18502, Registro Generale 5149, Pubblico ufficiale Notaio LABATE ROBERTO da SORA, Repertorio 310332/49179 del 8/3/2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede a Torino, codice fiscale CSRSNO54A63I461H, domicilio ipotecario eletto Torino Piazza San Carlo 156. Contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 200.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di Abitazione di tipo civile (A2) in Subiaco foglio 13 particella 916 sub.501.

2. **TRASCRIZIONE** del 20.12.2022 - Registro Particolare 72136, Registro Generale 51491, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI, Repertorio 4882 del 20/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. A favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede a Torino, codice fiscale 00799960158, contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo civile (A2) in Subiaco foglio 13 particella 916 sub.501

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Subiaco, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 4 novembre 1982 n. 6022, individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona "AGRICOLA" di P.R.G. - sottozona "H" *Agricola Normale*.

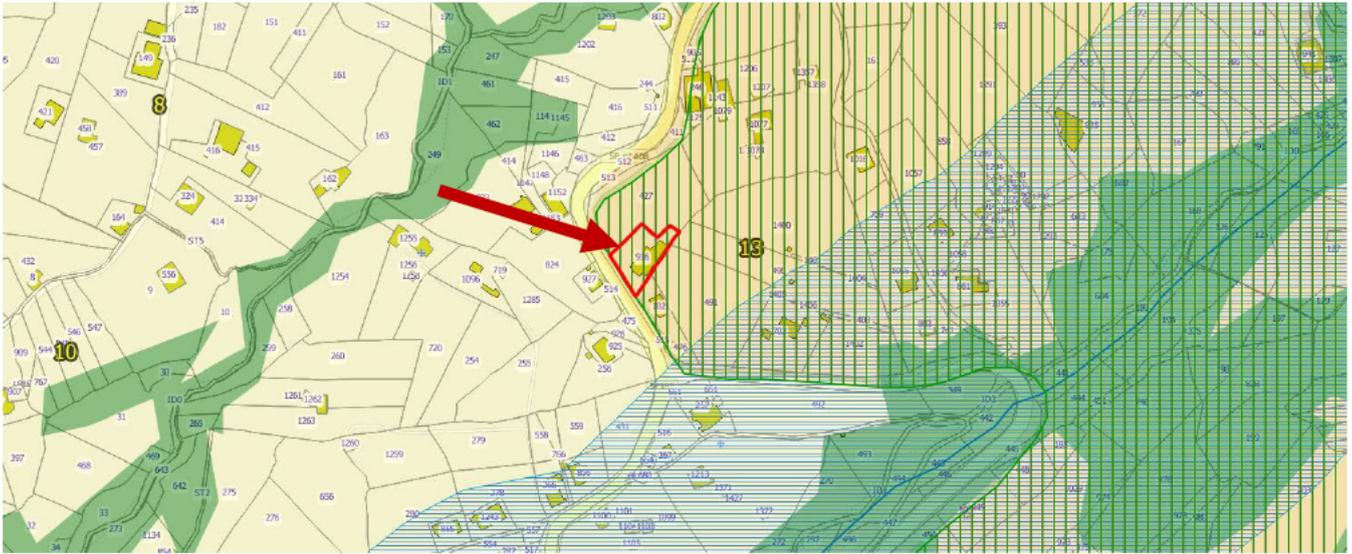
L'edificio è stato costruito su area di proprietà privata privo di regolare titolo edilizio per il quale è stata presentata domanda di condono edilizio, come descritto nel prossimo paragrafo.



Stralcio del P.R.G. Comune di Subiaco – in evidenza Località Colle Perino – Contrada Alice Colle n° 15

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area "sistema del paesaggio agrario - paesaggio agrario di rilevante valore" e quindi risulta regolata dall'articolo 24.

L'area risulta sottoposta al vincolo paesaggistico individuato con la tavola B del PTPR "Art. 37 Protezione dei Parchi e delle Riserve Naturali"- Parco Naturale Regionale Monti Simbruini".



Stralcio del P.T.P.R. Tavola A+B - paesaggio degli insediamenti urbani

## **REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'**

L'edificio è stato costruito ampliando un preesistente edificio di un solo piano fuori terra ante 1967. L'ampliamento di circa mq. 51 del piano terra ha riguardato il locale commerciale adibito a ristorante, su detto locale ampliato è stato costruito il primo piano. Sia l'ampliamento che la costruzione del piano sovrastante furono realizzati in totale assenza di titoli abilitativi urbanistici al tempo di proprietà della Signora Checchi Assunta. Il manufatto descritto sorgeva sul terreno individuato al catasto con la particella 427, successivamente frazionato in due particelle la 427 e 916.

In data 29/03/1986 fu presentata domanda di condono edilizio (L. 47/85) presso il Comune di Subiaco con protocollo n. 1215/S.

Sulla domanda di sanatoria in merito alle superfici da sanare è riportato: mq. 50,91 "Tipologia 1" (per attività turistico ricettiva) e mq. 189,08 "Tipologia 4" civile abitazione, la seconda (tip.4) riguarda la parte del fabbricato oggetto della presente perizia. L'oblazione calcolata nel mod. 47/85-R pari a £.1.724.000 risulta pagata con bollettino postale in data 29/3/86.

L'iter amministrativo per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è stato completato soltanto per la parte relativa al locale commerciale al piano terra; per quanto riguarda il 1° piano a destinazione residenziale **non è stata ancora presentata tutta la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Subiaco per il completamento dell'iter amministrativo per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.**

Per il completamento della domanda di cui al condono edilizio è necessaria una attività tecnico amministrativa a cura di un professionista incaricato dalla proprietà oltre ad altri costi ed oneri amministrativi, il costo di tali operazioni verrà valutato dal sottoscritto CTU e decurtato dal valore di stima finale.

Di seguito si inserisce lettera di richiesta della documentazione integrativa per la pratica di sanatoria di opere abusive prot. 1215/S da parte del Dipartimento Tecnico del Comune di Subiaco in data 14/06/2002 prot. 8472.

## COMUNE di SUBIACO

Provincia di Roma

*Dipartimento Tecnico*

www.subiaco2000.net  
subiacodiptec@libero.it

Servizio Urbanistica / Assetto del Territorio

prot. n° 8572

14 GIU. 2002

Subiaco, .....

p.s. n° 1215/S

Spett.le : Checchi Assunta  
c.da Colle Perino  
00028 Subiaco

**Oggetto :** Pratica di sanatoria di opere edilizie abusive presentata in data 29/04/86 registrata al protocollo di questo comune col n° 1215/S.  
Sollecito presentazione documentazione per integrazione pratica.

Facendo seguito a quanto comunicato con nota protocollo n° 3056 del 11/04/88 reiterata con nota protocollo n° 4 del 09/02/1998, si comunica che, da un ulteriore esame della domanda inoltrata dalla S.V., tendente ad ottenere in relazione alle norme del titolo IV della legge 28/02/1985 n° 47, la concessione in sanatoria di opere abusive relative al fabbricato sito in questo Comune, in località Colle Perino, questo ufficio ha osservato che la domanda è ancora carente della documentazione richiesta .

Ciò posto a norma dell'art. 35 comma 9 della legge 47/85 si sollecita la S.V. a fornire a questo Comune i necessari chiarimenti e di integrare la domanda inoltrata con la presentazione dei documenti di seguito specificati :

- 1) descrizione delle opere per le quali si chiede la sanatoria con progetto e relazione tecnica in duplice copia ;
- 2) certificato di collaudo o attestato di idoneità statica o progetto di adeguamento statico ;
- 3) apposita dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori ;
- 4) certificato di residenza di data non anteriore a tre mesi nonché copia dichiarazione dei redditi ;
- 5) certificato di iscrizione alla CCIAA di data non anteriore a tre mesi da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si richiede la sanatoria ;
- 6) nulla osta circa il Vincolo Idrogeologico ;
- 7) nulla osta circa il Vincolo del Parco dei Monti Simbruini ;
- 8) calcolo dell'importo degli oneri concessori dovuti ;
- 9) prova dell'eseguito versamento degli oneri concessori dovuti, calcolati ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 28.01.1977 n° 10 aumentati degli interessi pari al 10% annuo a far data dal mese di marzo 1995, come previsto dall'art. 39 comma 10 della legge 724/94.

**Allo stato attuale pertanto la domanda di sanatoria di cui sopra si intende sospesa ad ogni effetto.**

prot. interno n°A/852

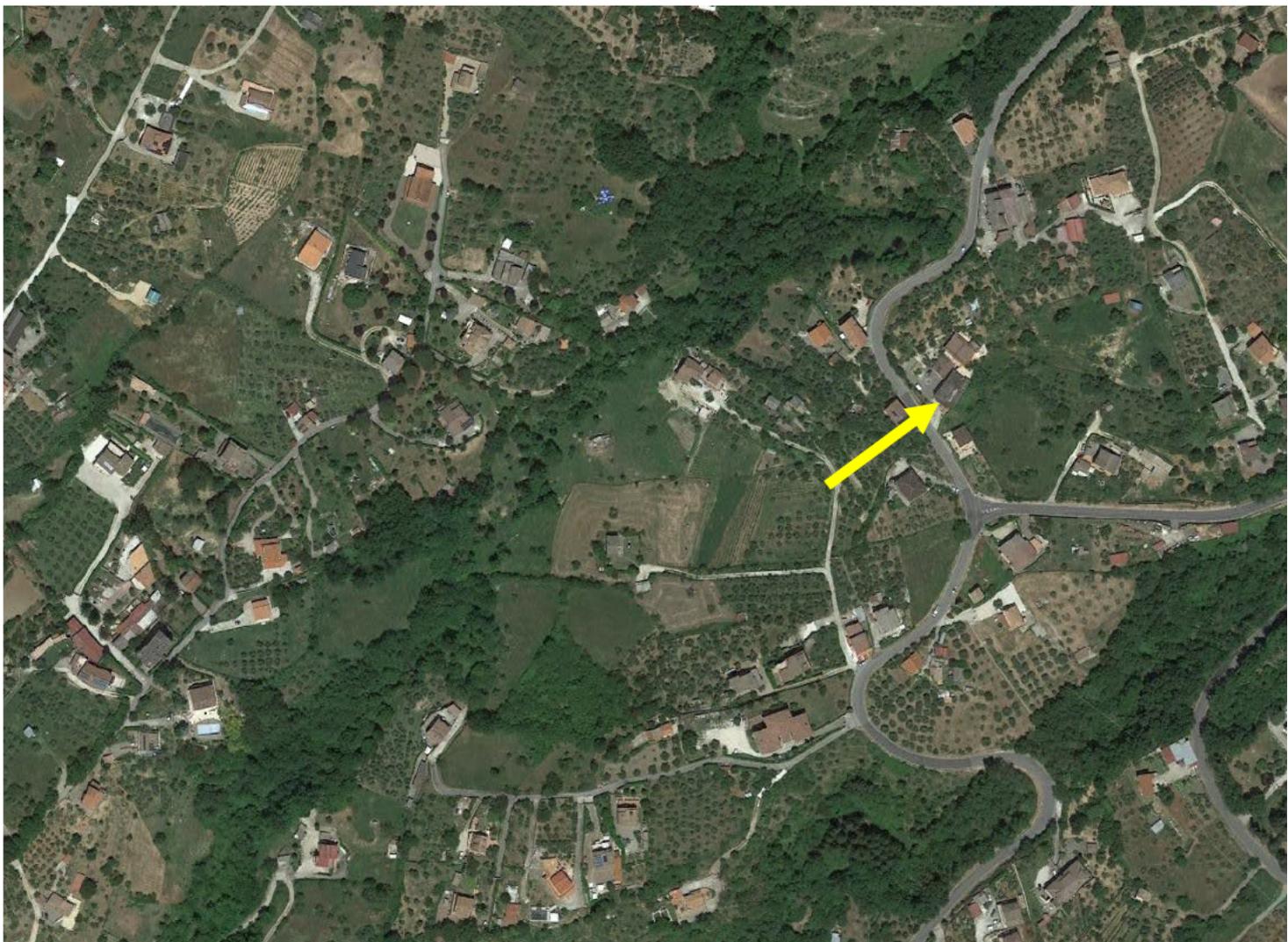


Il Responsabile del Servizio  
Geom. Armando Pistola

*Armando Pistola*

pagina n° 1/1

00028 Subiaco p.zza S. Andrea n° 1 0774/816214 fax 0774/822370  
codice fiscale 86000560580 partita iva 02300621006



satellitare – immagine aerea per inquadramento urbanistico



vista dall'alto volo – Fabbricato in Contrada Alice Colle, 15 - località Colle Perino



immagini edificio visto dalla strada provinciale – SP40A – Subiaco Cervara ed ingresso proprietà



immagini prospetti – vista posteriore dal terrazzo pertinenziale con porta accesso appartamento

## **BENE N° 1**

**Unità immobiliare ad uso abitazione**, sito nel Comune di SUBIACO (RM) Contrada Alice Colle n. 15, località Colle Perino, composto da sala con ingresso, corridoio, soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, dispensa, 2 bagni, 3 stanze da letto, 1 guardaroba, 2 ripostigli, 1 terrazzino e 1 terrazzo, confinante con distacco su corte comune sub 502 e strada provinciale Subiaco-Cervara, salvo altri.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Roma) al foglio 13, particella 916, sub. 501, Contrada Alice Colle n. snc, piano 1, Categoria catastale A/2, classe 2, vani 9, superficie totale mq 224, R.C. €.766,94.

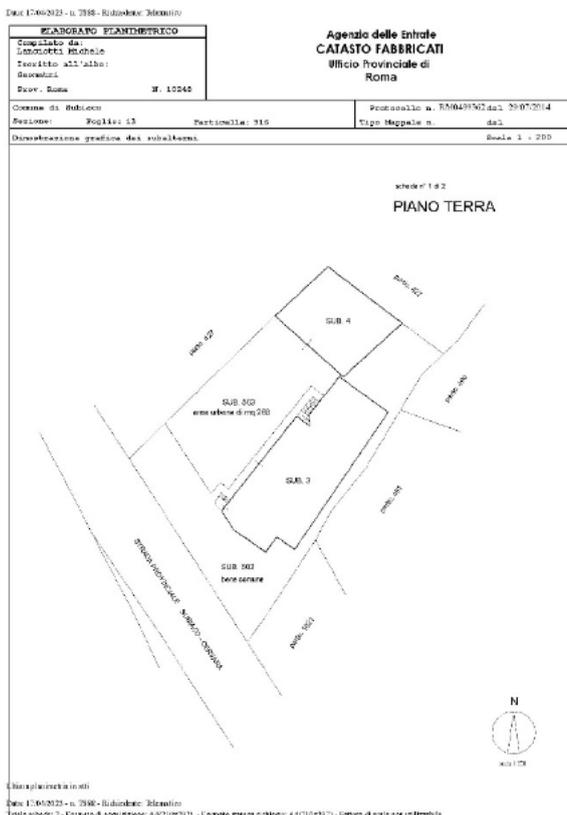
L'immobile si sviluppa su una superficie netta di mq. 183,26 più mq. 58,70 di balcone e terrazzo, la superficie commerciale totale è di mq. 233,31.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile non fa parte di un condominio, per cui non è soggetto ad oneri e spese fisse condominiali. Eventuali spese possono subentrare per la pulizia della corte comune ed eventuali lavori di manutenzione sempre della parte comune alle 4 unità immobiliari che compongono l'edificio.



**ELABORATO  
PLANIMETRICO  
CON RAPPRESENTAZIONE  
DELLE UNITA' IMMOBILIARI  
COMPONENTI L'EDIFICIO**

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di un unico immobile da un appartamento si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

### **LOTTO**

**Unità immobiliare ad uso abitazione**, sito nel Comune di SUBIACO (RM), località Colle Perino, Contrada Alice Colle n. 15, (numero attuale) già n. SNC, composto da sala-ingresso, disimpegno, corridoio, soggiorno con annesso angolo cottura, dispensa, 2 bagni, 3 stanze da letto, 1 studio, 2 ripostigli, 1 balcone e 1 terrazzo, confinante con distacco su corte comune sub 502 e strada provinciale Subiaco-Cervara, salvo altri.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Roma) al foglio 13, particella 916, sub. 501, Contrada Alice Colle n. snc, piano 1, Categoria catastale A/2, classe 2, vani 9, superficie totale mq 224, R.C. €.766,94.

### **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO**

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima **sintetica-comparativa**, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo passo consiste nel determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima. Nel caso in esame vista la posizione extraurbana e in zona agricola dell'immobile si è dovuto tener conto in modo particolare di questo aspetto specifico, l'immobile ricade nel confine all'inizio della perimetrazione del Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini.

Sono state ricavate e mediate alcune quotazioni tramite il Borsino Immobiliare ed altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

Sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio periferico del Comune di Subiaco, in particolare nella zona percorrendo la strada provinciale e nei dintorni troviamo moltissime case sparse e villette residenziali per cui la zona risulta abbastanza abitata e nelle vicinanze si trovano alcuni servizi.

L'appartamento risulta in bella posizione panoramica lungo la strada provinciale Subiaco-Cervara SP40/A, è distante circa 3 ½ km dal centro di Subiaco ed è raggiungibile in automobile con 7/8 minuti, prima di giungere al centro abitato troviamo la struttura ospedaliera della cittadina, l'ubicazione e l'esposizione dell'immobile risulta piacevole.

L'immobile inoltre è raggiungibile con i mezzi pubblici con pullman di linea Cervara di Roma-Subiaco. Pertanto sono stati indagati i vari riferimenti utili e sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando il bene immobile nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, il bene immobile nel contesto del mercato immobiliare e si colloca in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato, ma lo stato di conservazione fortemente critico e la necessità di importanti lavori di manutenzione ne abbassano notevolmente il valore, di tale aspetto si terrà conto nella valutazione complessiva finale.

In funzione delle caratteristiche particolari della zona, del tipo di immobile a prescindere dallo stato di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore ridotto di € 930,00 ad un massimo di € 1.190,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori **(€.930+1190)/2= € 1.060,00**

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di piano, di luminosità, di panoramicità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

#### **Sintesi della stima sintetica:**

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. **233,31**
- ✓ valore di riferimento determinato **€.1.060,00** al mq.
- ✓ coefficiente di piano (p.1°) - **C1= 0,95**
- ✓ coefficiente di luminosità - **C2= 1,00**
- ✓ coefficiente di panoramicità – **C3= 1,05**
- ✓ coefficiente di vetustà – **C4= 0,90** (in stato di degrado)
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione – **C5 = 0,80** (in condizioni precarie da ristrutturare)

**mq.233,31 x 1.060,00 €/mq. x (0,95x1,00x1,05x0,90x0,80) = € 247.308,60 x 0,718 = € 177.617,04**

dal valore su determinato devono essere detratti:

- Il costo relativo allo svolgimento e redazione degli elaborati tecnico/amministrativi da parte del professionista incaricato per il perfezionamento di tutta la documentazione richiesta dal Comune relativa alla pratica di condono edilizio fino all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e relativa abitabilità;
- Il costo per oneri comunali, catastali e spese varie amministrative;
- aggiornamento catastale con pratica docfa della planimetria ed esatta indicazione dell'attuale numero civico;

**per le operazioni su elencate il sottoscritto stima una spesa di € 15.000,00**

**Riduzioni da applicare:**

VALORE DI STIMA: € 177.617,04 – 15.000,00 = € 162.617,04

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€ 162.617,04 – (162.617,04 x 0,10) = € 146.355,33 si arrotonda ad € 146.000,00

**CONCLUSIONI:**

***Il valore complessivo del lotto pignorato è pari ad € 146.000,00  
(centoquarantaseimila/00euro).***

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

**Architetto Agostino Giamberduca**

**Elenco allegati :**

1. All.001-documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-PlanimCat-Fg13-Part916-Sub501
4. All.004-VisCatStorica-Fg13-part916-Sub501
5. All.005-VisCatStorica-Fg13-part916-Sub6
6. All.006-VisCatStorica-Fg13-part916-Sub7
7. All.007-AttoProvenienza
8. All.008-ElaboratoPlanimetrico
9. All.009-DomadCondonoEdilizio
10. All.010-PeriziaEpurataDati-El 372/2022

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1**

**Unità immobiliare ad uso abitazione**, sito nel Comune di SUBIACO (RM), località Colle Perino, Contrada Alice Colle n. 15, (numero attuale) già n. SNC, composto da sala-ingresso, disimpegno, corridoio, soggiorno con annesso angolo cottura, dispensa, 2 bagni, 3 stanze da letto, 1 studio, 2 ripostigli, 1 balcone e 1 terrazzo, confinante con distacco su corte comune sub 502 e strada provinciale Subiaco-Cervara, salvo altri.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Roma) al foglio 13, particella 916, sub. 501, Contrada Alice Colle n. snc, piano 1, Categoria catastale A/2, classe 2, vani 9, superficie totale mq 224, R.C. €.766,94.

### SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 372/2022 R.G.E.

#### LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: €. 146.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	SUBIACO - Località Colle Perino – Contrada Alice Colle, 15 (al catasto SNC) – Piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Foglio 13 - Particella 916 - Sub. 501 Categoria A/2	<b>Superficie lorda commerciale</b>	70,43 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è ubicato in località Colle Perino nel Comune di Subiaco in provincia di Roma, si tratta di un appartamento posto al primo piano di un edificio composto da due piani fuori terra in Contrada Alice Colle n. 15, catastalmente risulta ancora n. snc. Al piano terra si trova un locale commerciale adibito a ristorante che attualmente risulta chiuso da tempo.</p> <p>L'edificazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata senza titoli edilizi per il quale a suo tempo è stata presentata domanda di condono edilizio.</p> <p>L'Unità immobiliare è composta da sala con ingresso, corridoio, soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, dispensa, 2 bagni, 3 stanze da letto, 1 studio, 2 ripostigli, 1 balcone e 1 terrazzo.</p> <p>L'immobile è ubicato in un contesto periferico in zona agricola ma abbastanza abitata con la presenza di molte case sparse e villini residenziali, si trovano alcuni servizi nelle vicinanze.</p> <p>La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 233,31, quella utile calpestabile di mq. 183,26, oltre il balcone e il terrazzo per un totale di mq. 57,80. L'immobile non è in buone condizioni e necessita di opere di manutenzione e ristrutturazione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero a disposizione del debitore esecutato.		