

**LIDIA  
FERRETTI**  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

**GIUDICE ESECUTORE:** Dott. Valerio MEDAGLIA

**UDIENZA DEL 18.04.2019**

**CHE BANCA!**

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI**

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it

C.F. FRR LDI 65B47 F611W • P.I. 05417841003

Premessa

La sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 15/02/2018 ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto Estimatore, in accettazione dell'incarico, affidatole nella medesima udienza dal Giudice dell'Esecuzione, il Quale ha disposto che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

Il Giudice ha inoltre disposto che l'Esperto nominato:

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Parimenti nel corso della medesima udienza, sopra menzionata, il Giudice ha affiancato alla sottoscritta CTU la figura del Custode Giudiziario, nella persona del Dott.ssa Avv. Mariarita Pezone.

---

La sottoscritta nella qualità di Esperto:

- ✓ controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.;
  - ✓ verificata la situazione proprietaria del bene;
  - ✓ acquisita la nota relativa al titolo di provenienza;
  - ✓ reperito le visure e planimetrie catastali,
  - ✓ effettuato, previo avviso al debitore esecutato, il sopralluogo congiuntamente al Custode, in data 08.03.2018 di cui ai verbali sottoscritti congiuntamente al Custode;
  - ✓ eseguiti i rilievi metrici e fotografici;
  - ✓ acquisite le informazioni sui gravami esistenti, anche di natura condominiale,
  - ✓ acceduto alle pratiche edilizie,
  - ✓ compiuto le indagini sul mercato immobiliare nella zona, immobiliari
- con la presente Relazione di Consulenza Tecnica rende le seguenti

#### SOLUZIONI AI QUESITI

1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

#### Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Il compendio in pignoramento, sito nel comune di Subiaco (RM), nella contrada Minnone è costituito da un appartamento su due piani, con portico e cantina in aderenza, afferente ad un edificio isolato circondato da corte pavimentata, sito in posizione baricentrica rispetto all'estensione più ampia dei terreni agricoli circostanti di proprietà del medesimo esecutato.

Si precisa che detti terreni, su cui insistono anche altri manufatti e sono costituite delle servitù di passaggio, non sono oggetto del pignoramento relativo alla presente procedura.



**Identificazione catastale dei beni in pignoramento e confini**

Il bene pignorato è individuato nel Catasto fabbricati del Comune di Subiaco (Cod. 1992) – Città Metropolitana di Roma Capitale, ai seguenti identificativi:

- 1) Foglio 5 – Particella 409 – Sub 1,  
 categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 145 mq, Rendita 764,36 €;

Indirizzo - Subiaco (RM), Contrada Minnone, 22 – piano:T-1

Intestati catastali

██████████ nato a SUBIACO il ██████████ - ██████████ Proprieta' per 1/1 -  
bene personale

Confini

Il bene in pignoramento confina con il subalterno 2 della medesima particella, e con le aree scoperte individuate dalla particelle 154 e 155, come da estratto di mappa allegato.

- ✓ E' VERIFICATA la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare
- ✓ E' VERIFICATA la corrispondenza tra dati catastali e quanto riportato nel pignoramento
- NON E' VERIFICATA la corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale, esclusivamente relativamente alle porzioni accessibili dell'edificio.

- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Il tutto come meglio individuato nell'estratto di mappa, visure e planimetrie di u.i.u allegati.

**Descrizione del contesto urbano**

Il contesto in cui si trova l'immobile in pignoramento è caratterizzato da un paesaggio essenzialmente rurale, con edilizia di tipo estensivo, sito alle pendici dell'abitato storico e consolidato del comune di Subiaco, raggiungibile da una strada rurale complanare alla limitrofa SR 411 Sublacense, arteria di accesso al Comune di riferimento sulla quale si localizzano servizi di tipo commerciale della GDO e del trasporto pubblico locale.

**Descrizione dell'unità immobiliare**

**N.B.: Di seguito si descrive l'unità immobiliare nello stato in cui si è rilevata all'esito del sopralluogo.**

L'unità immobiliare in pignoramento è costituita da un appartamento afferente ad un edificio isolato, circondato da corte esterna pavimentata ed all'interno di un'area a verde costituita da più ampi terreni agricoli appartenenti alla medesima proprietà, con ingresso privato e delimitato da recinzione esterna, con rampa di accesso alla corte.

All'interno dell'area come recintata si è altresì rilevata l'esistenza di ulteriori manufatti, come visibili anche nelle foto a larga scala e nell'estratto di mappa.

Piano terra

Al piano terra, dall'ingresso laterale alla facciata principale si accede all'abitazione identificabile nella

zona giorno, articolata in sala da pranzo con camino e angolo cottura, con affaccio sul portico esterno. Un piccolo disimpegno distribuisce il bagno della zona giorno.

Una scala interna posta in prossimità del portoncino d'ingresso conduce al primo piano della detta porzione di edificio

Dal portico esterno è altresì accessibile la cantina seminterrata posta in aderenza all'abitazione.

Ancora dalla corte esterna è risultata accessibile la porzione posteriore dell'edificio, costituita da una cantina accessibile, e da un secondo corpo di fabbrica ortogonale a quello principale (indicato in tratteggio nella planimetria catastale)\*, funzionalmente unito alla residua porzione posteriore dell'edificio.

Si è altresì accertato che detto corpo di fabbrica ortogonale è individuabile nel Sub. 2 della medesima particella, appartenente ad altra proprietà estranea alla presente procedura.

Alla data del sopralluogo detto secondo corpo di fabbrica e conseguentemente la residua porzione posteriore dell'edificio, sono risultati inaccessibili, poiché, secondo quanto verbalmente espresso dal debitore esecutato, gli stessi manufatti sono stati dichiarati inagibili a seguito del terremoto di Canterano del 2000, come di fatto si sono rilevati in evidente stato fatiscente. Si specifica ulteriormente che l'accesso alla residua porzione dell'edificio principale sia al piano terra che al piano primo, è situato proprio nel corpo di fabbrica ortogonale il cui tetto ha subito dei crolli.

\*Convenzionalmente, nelle planimetrie catastali si indicano con tratteggio i diruti.

#### Piano primo

Per la parte visitabile, il piano primo, accessibile dalla scala interna, e destinato alla zona notte, distribuisce attraverso il disimpegno a sviluppo longitudinale le tre camere da letto ed il bagno, con ripostiglio nella zona rialzata.

La camera da letto esposta a Sud-Ovest è dotata di un balcone.

Altezza utile degli ambienti al piano terra è pari a circa ml 2,75..

#### **Tecnologia e impianti**

Dalla morfologia del fabbricato si può dedurre che l'immobile sia arrivato all'attuale configurazione per progressivi ampliamenti dal nucleo originario realizzato in muratura portante, cui si sono aggiunte porzioni in pietrame e mattoni in calcestruzzo.

La rifinitura esterna è prevalentemente ad intonaco di tipo rustico.

Gli infissi interni sono in legno e in metallo, e il sistema di oscuramento è sia con avvolgibili in pvc e persiane in alluminio verniciato.

Le porte interne sono in legno, le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Impianti citofono e tv.

#### **Condizioni di manutenzione**

La porzione di edificio identificabile nell'abitazione al piano terra ed al piano primo, compresa la cantina in aderenza sono risultate in buono stato di manutenzione.

La porzione posteriore, come precedentemente descritta, è in stato fatiscente ed attualmente inagibile.

### Sovrapposizione mappe catastali – ortofoto satellitari

Si è eseguita la richiesta sovrapposizione al fine di meglio individuare il cespite in pignoramento, come riportato alla specifica tavola allegata alla presente relazione.

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data del sopralluogo l'immobile in pignoramento è risultato abitato dal debitore esecutato e dal suo genitore con la di lui coniuge come meglio identificati nei Verbali del Custode Giudiziario.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Nessuno dei vincoli previsti nei correnti quesiti è risultato gravante sull'immobile oggetto della presente procedura.

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

### Regolarità urbanistica e regolarità edilizia

Con Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco si è accertato quanto segue:

- il compendio in pignoramento è risultato **privo di titolo autorizzativo**;

tuttavia relativamente alla legittimità ed alla commerciabilità del bene in pignoramento sussistono le seguenti condizioni:

- 1) si trova fuori dal centro abitato di Subiaco, in zona agricola normale H;
- 2) è esistente da data anteriore al 1.09.1967 (come espressamente dichiarato in atto di donazione con cui è pervenuto al debitore esecutato);

Per cui, per il combinato disposto delle L. 1150/42 e L. 765/67, l'edificio risulta legittimo e commerciabile.

### Agibilità

Si è accertato, visto quanto sopra in narrativa che NON esiste alcun certificato di agibilità.

Al contrario alcune porzioni dell'edificio sono state dichiarate "inagibili" a seguito dell'evento sismico del 2000 che ha interessato l'area.

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### Considerazioni in merito allo stato di fatto del cespite in pignoramento

Alla data del sopralluogo si è eseguito rilievo metrico (per le sole porzioni accessibili) e fotografico, del cespite in pignoramento, come si riporta allegato alla presente relazione.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e le planimetrie catastali reperite si sono evidenziate difformità planimetriche, individuabili in particolare nella chiusura del vano porta tra le due cantine attigue posteriori, che di fatto riduce la consistenza dell'immobile in pignoramento, dal momento che la cantina posteriore e conseguentemente le parti in elevazione al piano primo individuate come soffitte, sono accessibili esclusivamente dall'altro corpo di fabbrica individuato dal subalterno 2 estraneo alla presente procedura.

La detta difformità si raffigura quale opera sanabile attraverso apposita istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ai sensi dell'art. 22 (Accertamento di conformità) della L.r. Lazio 15/2008, di cui al c. 2 lettera c) "nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso."

Si ritiene pertanto, in relazione all'entità dell'abuso perpetrato, che la sanzione per l'accertamento di conformità si determini in € 2.000,00. Si precisa che, ai sensi di legge, per questo tipo di interventi di non è previsto il versamento del contributo di costruzione.

Alla luce di quanto sopra riportato, si individuano quali scomodi da portare in detrazione al valore dell'immobile, tutte le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale quali l'accertamento di conformità, l'istanza di agibilità, e la conseguente variazione catastale.

Alle spese come sopra descritte si dovranno aggiungere gli onorari per spese tecniche dovute al professionista incaricato di redigere le suddette istanze (conformità -agibilità- variazione catastale) che, sulla base del mercato attuale si quantifica in € 2.500,00 comprensivi degli oneri di fatturazione.

Per cui riepilogando si ha:

tipologie spese da sostenere	valori in €
sanzioni	2.000,00
presentazione istanze/diritti istruttoria	500,00
spese tecniche	2.500,00
<b>Σ TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</b>	<b>5.000,00</b>

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da alcuno dei pesi previsti dal presente quesito.

- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;

Si è acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato e viene allegato alla presente relazione.

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

### Provenienza degli immobili

Dall'esame dei documenti in atti si è accertato che il bene in pignoramento è pervenuto quale bene personale al debitore esecutato:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED]

in virtù di atto di donazione del 07.05.2006 a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, di cui al n. rep 114049, trascritto il 29.05.2006 ai nn. 34204/19521.

### Formalità gravanti sugli immobili

Dall'esame dei documenti in atti si è accertato che sui beni in pignoramento gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE N. 61164/18274 del 31.07.2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 27.07.2007, Notaio Carlo Gaddi in Roma, di cui al rep. 12294 a favore di Micos Banca S.P.A.;
- TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 51047/34826 del 09.11.2016 a favore di CHEBANCA! S.P.A., con sede a Milano contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli del 12.10.2016, rep. 5085.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

### Determinazione valore di mercato

Si ricercherà il valore di mercato considerando lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, avendone a riferimento le superfici lorde come determinate nella tavola di rilievo.

#### 1. Valore di mercato

Si procede alla valutazione del bene attraverso due distinti metodi di stima:

- a) Ricerca del valore di mercato
- b) Valore per capitalizzazione del reddito

ricercando distintamente il valore:

- a) Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato (Vm) si ritiene di servirsi del metodo di raffronto o comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare

quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Il procedimento estimativo relativo alla ricerca del valore di mercato con il metodo comparativo, si pone il problema di risolvere essenzialmente la seguente equazione:

$$V_{m(x)} = (\sum P / \sum p) \times (p_x)$$

Dove:

$V_{m(x)}$  = Valore di mercato del bene in esame

$\sum P$  = Somma aritmetica dei prezzi dei beni presi come termine di confronto

$\sum p$  = Somma aritmetica dei parametri dei beni presi come termine di confronto

$p_x$  = parametro del bene in esame

Tale metodo si avvale dell'ausilio dei dati sintetici reperibili presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, costituiti dal valore unitario espresso in €/mq di superficie commerciale LORDA per immobili ricadenti nelle medesime caratteristiche relativamente a: provincia, comune, fascia o zona comunale, tipologia prevalente di zona, destinazione d'uso, e stato conservativo.

Per beni di tipologia analoga a quello in esame l'agenzia del Territorio prevede l'intervallo di valori individuato tra 950,00 – 1.250,00 €/mq quali valori di mercato minimo e massimo, in stato conservativo normale, stimati nel primo semestre dell'anno 2018.

Nel riportare all'attualità tali valori ed in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, nonché in relazione allo stato conservativo, ed al coefficiente di vetustà, si determina in € 1.000,00 €/mq il valore unitario da utilizzare come parametro economico per la valutazione dell'immobile all'attualità, individuato quale media matematica tra i valori minimo e massimo del richiamato intervallo, che esprime sinteticamente il valore del rapporto  $\sum P / \sum p$  espresso nella richiamata formula.

Pertanto in riferimento alla superficie commerciale lorda dell'immobile come determinata nella tavola di rilievo si ha:

$$V_{m(x)} = (1.000,00 \text{ €/mq}) \times (\text{mq } 157) = \text{€ } 157.000,00$$

## b) Valore per capitalizzazione del reddito

Immobile	Categoria
Abitazione in Subiaco	
fg 5 p.IIa 409 sub. 1 -	A/7
<b>VALORE DI LOCAZIONE**</b>	
€/mq/mese	
3,5	
<b>VALORE DI LOCAZIONE ANNUO</b>	
€/mq/anno	
42,00	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE</b>	
MQ	
157	
<b>REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO</b>	
€/ANNUO	
<b>6.594,00</b>	
<b>DETRAZIONI AL REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO: <u>IMPOSTE</u></b>	
20%	
<b>1.318,80</b>	
<b>DETRAZIONI AL REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO: <u>SPESE DI GESTIONE (Manutenzione,</u></b>	
18%	
<b>1.186,92</b>	
<b>TOTALE DETRAZIONI AL REDDITO PRESUNTO LORDO ORDINARIO</b>	
<b>2505,72</b>	
<b>REDDITO NETTO PRESUNTO ORDINARIO</b>	
€/ANNUO	
<b>4.088,28</b>	
stimata l'oscillazione di tale saggio di investimento intorno ai	3%
<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>	
€	
<b>136.276,00</b>	

c) Media dei valori Va –Vb cercati

riepilogo valore immobile				valore di mercato		
				€		
1				a	157.000,00	
	fg 5 p.lla 409 sub. 1					
				valore capitalizzazione del reddito		
				€		
				b	136.276,00	VALORE IMMOBILE
						Media di Va+Vb
						€
						<b>146.638,00</b>

**Prezzo finale**

Determinato come sopra il valore di mercato dell'immobile in pignoramento di seguito si determina il prezzo finale al netto delle spese da sostenere, come sopra illustrate e quantificate per la regolarizzazione urbanistica e catastale e di seguito l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi: per cui si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
prezzo finale	€	<b>141.638,00</b>	10%	€ 14.163,80
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				€ <b>127.474,20</b>

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad **€ 127.000,00** (diconsi euro **centoventisette mila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

### Quadro sinottico del bene

Di seguito si riportano in sintesi le caratteristiche dell'immobile come sopra estesamente descritte:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in:

- **appartamento su due piani in villino con corte esterna** che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: "**San Vito**"
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

1. Diritto da pignorare: **proprietà**

2. Prezzo : **€ 127.000,00**

3. Opere da sanare art. 36 dpr 380/01 e art. 22 L.r. Lazio 15/2008 (istanza entro 20 gg dalla data di aggiudicazione) per complessivi **2.500,00 €**

4. Confini e dati catastali attuali

l'immobile risulta censito come di seguito riportato:

- N.C.E.U. del Comune di Subiaco - **Foglio 5 – Particella 409 – Sub 1,**
- categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 145 mq, Rendita 764,36 €;
- confinante con sub. 2 della medesima particella 409, e con p.lla 154 relativa alla corte esterna; l'edificio insiste sul terreno di cui al mappale fg. 5 p.lla 155, confinante con altri terreni di cui ai mappali:  
a Nord: fg 5, p.lla 640;  
a Sud: fg 5, p.lla 645;  
a Ovest: fg 5, p.lla 603;  
a Est: fg 5, p.lle 156-157

5. Intestati catastali

l'immobile risulta intestato al debitore esecutato come risulta dalla visura catastale allegata.

**Conclusioni**

Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati si è individuato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il compendio pignorato è risultato di proprietà del debitore.

Si è individuato n.1 lotto n cui è possibile vendere il compendio pignorato, e precisamente:

**PRIMO ED UNICO LOTTO:**

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: "**San Vito**"
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

Si è proceduto alla valutazione del compendio pignorato attraverso la media dei valori:

- a) valore di mercato
- b) valore per capitalizzazione del reddito

Si è pertanto determinato il valore dell'immobile come di seguito individuato nel:

**PRIMO ED UNICO LOTTO** in € 127.000,00 (diconsi euro ottantaseimila virgola zero) determinandosi così in **€ 127.000,00** il **valore della presente esecuzione immobiliare**.

\* \* \*

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si allega la documentazione di seguito riportata.

Con osservanza

IL C.T.U.

Dott. Arch. Lidia Ferretti



Monterotondo (Rm)

marzo 2019

L I D I A  
F E R R E T T I  
A R C H I T E T T O

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Valerio MEDAGLIA

UDIENZA DEL 18.06.2020

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**INTEGRAZIONE**

**A**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI**

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it  
C.F. FRR LDI 65B47 F611W • P.I. 05417841003



Premesso che

La sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 14/11/2019 è stata incaricata di integrare la perizia già depositata, a seguito dei rilievi forniti dal Custode e dal Delegato alla vendita in ordine alle seguenti emerse criticità:

- necessità di realizzare scala esterna al fine di consentire accesso alla mansarda posta al piano secondo dell'edificio, altrimenti precluso essendo distribuita dalla stessa scala interna che distribuisce il piano terra ed il piano primo dell'immobile staggito.
- rideterminare il valore dell'immobile a seguito della prevista necessità.

Per quanto sopra si determina quanto segue:

nell'ipotesi progettuale che la scala da realizzare, previa verifica della rispondenza statica dell'edificio, sia di tipo ordinario, realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con sviluppo da piano terra a piano secondo, si stimano di seguito i costi di realizzazione dell'intervento, sulla base dell'indagine di mercato diretta e finalizzata alla presente formulazione:

- costi per redazione progetto esecutivo strutturale corpo scala	2.000,00
- istanze autorizzative presso amministrazioni competenti	500,00
- realizzazione scala in calcestruzzo armato gettato in opera	5.000,00
- opere di finitura e rivestimento scala	2.000,00
- collaudo strutturale e definitivo	500,00

Determinandosi così la stima del costo di realizzazione dell'opera pari ad euro 10.000,00.

Detti costi di realizzazione come sopra determinati, costituiscono uno "scomodo" da portarsi in detrazione sul prezzo finale dell'immobile.

Per cui, alla luce delle nuove determinazioni si perviene alla determinazione del prezzo finale attraverso la seguente tabella, partendo dal valore di mercato complessivo come già precedentemente determinato come media dei valori di mercato e capitalizzazione del reddito di cui alla relazione peritale agli atti, e pari ad € 146.638,00.

**Prezzo finale**

Determinato il valore di mercato dell'immobile in pignoramento di seguito si determina il prezzo finale al netto di:

- spese da sostenere, per la regolarizzazione urbanistica e catastale già determinate;
- costi per la realizzazione della scala esterna

Di seguito, operando l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi, si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
- costi realizzazione scala esterna	€	10.000,00		
<b>prezzo finale</b>	<b>€</b>	<b>131.638,00</b>	<b>10%</b>	<b>€ 13.163,80</b>
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				<b>€ 118.474,20</b>

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad **€ 118.000,00** (diconsi euro **centodiciottomila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.

N.B.: il valore come sopra determinato annulla e sostituisce la precedente determinazione del prezzo di vendita dell'immobile.

Ad ulteriore chiarezza si aggiunge di seguito l'aggiornamento del quadro sinottico del bene in pignoramento alla luce delle nuove determinazioni:

QUADRO SINOTTICO							
LOTTO	DESCRIZIONE				INDIRIZZO		
UNICO	APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VILLINO CON CORTE ESTERNA				COMUNE DI	SUBIACO (RM)	
					LOCALITA'	SAN VITO	
					VIA	CONTRADA MINNONE,22	
	DATI CATASTALI				SUPERFICIE LORDA		
	SEZ. E FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	MQ 157		
	5	409	1	A/7			
	STATO DI OCCUPAZIONE				DIRITTO DA PIGNORARE		
	ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO				PROPRIETA'	QUOTA	
						1/1	
	REGOLARITA' URBANISTICA						
	NO LIC EDILIZIA						
	NO AGIBILITA'						
	ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE						
	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE- REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA						
	VALORE UNITA IMMOBILARE		COSTI PER REGOLARIZZAZIONE		VALORE AL NETTO COSTI REGOLARIZZAZIONE		
€ 146.638,00		€ 15.000		€ 131.638,00			
PREZZO ABBATTUTO DEL 10% PER ASSENZA GARANZIA VIZI							
€ 118.474,20							



Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € **118.000,00** (diconsi euro **centodiciottomila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.

### Conclusioni

Alla luce dei rilievi formulati dal Custode e del Delegato alla vendita, si è integrato l'elaborato peritale agli atti attraverso la determinazione dei costi delle opere da realizzare a tutela dell'affidamento dei terzi potenziali aggiudicatari.

Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati si è individuato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il compendio pignorato è risultato di proprietà del debitore.

Si è individuato n.1 lotto n cui è possibile vendere il compendio pignorato, e precisamente:

#### PRIMO ED UNICO LOTTO:

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: "**San Vito**"
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

Si è proceduto alla valutazione del compendio pignorato attraverso la media dei valori:

- a) valore di mercato
- b) valore per capitalizzazione del reddito

Si è pertanto determinato il valore dell'immobile come di seguito individuato nel:

**PRIMO ED UNICO LOTTO** in € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero)

\* \* \*

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente INTEGRAZIONE a relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

IL C.T.U.

Dott. Arch. Lidia Ferretti



Monterotondo (Rm)

09 gennaio 2020



**LIDIA  
FERRETTI**  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Valerio MEDAGLIA

UDIENZA DEL 25.02.2021

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**INTEGRAZIONE**

**A**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI**

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it  
C.F. FRR LDI 65B47 F611W • P.I. 05417841003



Premesso che

La sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 12.03.2020 è stata incaricata di integrare la perizia di stima relativa all'immobile staggito a seguito dei rilievi formulati dal Delegato alla vendita con istanza di cui al n. 10 del 09.03.2020, in ordine alle seguenti emerse criticità:

1. necessità di realizzare scala esterna al fine di consentire accesso alla mansarda, **di proprietà di terzi ed estranea alla procedura esecutiva**, posta al piano secondo dell'edificio, accesso altrimenti precluso essendo la stessa mansarda distribuita dalla medesima scala interna che distribuisce il piano terra ed il piano primo dell'immobile staggito.
2. Necessità di costituire servitù di passaggio
3. rideterminare il valore dell'immobile a seguito della previste necessità.
4. Ricostruzione degli identificativi catastali come emersi a seguito del reperimento del titolo ultraventennale

Per quanto sopra si determina quanto segue relativamente ai punti:

1. Realizzazione scala esterna

Nell'ipotesi progettuale che la scala da realizzare, previa verifica della rispondenza statica dell'edificio, sia di tipo ordinario, realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con sviluppo da piano terra a piano secondo, si stimano di seguito i costi di realizzazione dell'intervento, sulla base dell'indagine di mercato diretta e finalizzata alla presente formulazione:

- costi per redazione progetto esecutivo strutturale corpo scala	2.000,00
- istanze autorizzative presso amministrazioni competenti	500,00
- realizzazione scala in calcestruzzo armato gettato in opera	5.000,00
- opere di finitura e rivestimento scala	2.000,00
- collaudo strutturale e definitivo	500,00

Determinandosi così la stima del costo di realizzazione dell'opera pari ad euro 10.000,00.

Detti costi come sopra stimati sono da ritenersi comprensivi di tutte le opere accessorie alla realizzazione, ivi compresa la chiusura muraria della luce dell'infisso interno esistente che collega alla scala interna la mansarda di cui in oggetto

## 2. Costituzione servitù di passaggio

Data la conformazione dei luoghi, ed ai fini di una migliore identificazione della porzioni immobiliare da mettere in vendita, la sottoscritta ritiene che piuttosto che una servitù di passaggio, debbano invece individuarsi le aree di corte che competano a ciascuna unità immobiliare utili a garantire l'accesso alle diverse proprietà, individuando inoltre le aree che siano eventualmente da classificarsi quali beni comuni non censibili. Detta individuazione può essere attuata tramite presentazione di variazione catastale che assegni a ciascun immobile la relativa area di corte. Tuttavia non esistendo allo stato attuale uno schema progettuale di divisione delle aree, in questa sede si può solo ipotizzare di aggiungere tale variazione al più corposo intervento di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale che riporti la graficizzazione corretta della reale consistenza dell'immobile come già indicato nella perizia, i cui costi complessivi in € 5.000,00 comprensivi di spese tecniche sono già stati detratti al valore dell'immobile.

## 3. Rideterminazione valore immobile

Detti costi di realizzazione come sopra determinati, costituiscono uno "scomodo" da portarsi in detrazione sul prezzo finale dell'immobile.

Per cui, alla luce delle nuove determinazioni si perviene alla determinazione del prezzo finale attraverso la seguente tabella, partendo dal valore di mercato complessivo come già precedentemente determinato come media dei valori di mercato e capitalizzazione del reddito di cui alla relazione peritale agli atti, e pari ad € 146.638,00.

### Prezzo finale

Determinato il valore di mercato dell'immobile in pignoramento di seguito si determina il prezzo finale al netto di:

- spese da sostenere, per la regolarizzazione urbanistica e catastale già determinate;
- costi per la realizzazione della scala esterna

1Di seguito, operando l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi, si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
- costi realizzazione scala esterna	€	10.000,00		
prezzo finale	€	<b>131.638,00</b>	10%	€ 13.163,80
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				€ <b>118.474,20</b>

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € **118.000,00** (diconsi euro **centodiciottomila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.

N.B.: il valore come sopra determinato annulla e sostituisce la precedente determinazione del prezzo di vendita dell'immobile.

Ad ulteriore chiarezza si aggiunge di seguito l'aggiornamento del quadro sinottico del bene in pignoramento alla luce delle nuove determinazioni:

QUADRO SINOTTICO							
LOTTO	DESCRIZIONE				INDIRIZZO		
UNICO	APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VILLINO CON CORTE ESTERNA				COMUNE DI	SUBIACO (RM)	
					LOCALITA'	SAN VITO	
					VIA	CONTRADA MINNONE,22	
	DATI CATASTALI				SUPERFICIE LORDA		
	SEZ. E FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	MQ 157		
	5	409	1	A/7			
	STATO DI OCCUPAZIONE				DIRITTO DA PIGNORARE		
	ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO				PROPRIETA'	QUOTA	
						1/1	
	REGOLARITA' URBANISTICA						
	NO LIC EDILIZIA						
	NO AGIBILITA'						
	ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE						
	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE- REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA						
	VALORE UNITA IMMOBILARE		COSTI PER REGOLARIZZAZIONE		VALORE AL NETTO COSTI REGOLARIZZAZIONE		
	€ 146.638,00		€ 15.000		€ 131.638,00		
	PREZZO ABBATTUTO DEL 10% PER ASSENZA GARANZIA VIZI						
€ 118.474,20							

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad € **118.000,00** (diconsi euro **centodiciottomila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.



## 4. Sulla Ricostruzione identificativi catastali

Dalla scrupolosa disamina del titolo ultraventennale costituito dall' Atto di donazione del 02.06.1968 - rogante DE SIRE DANTE (vergato a mano e riportante n. 13 postille) si evince che [redacted] madre del debitore esecutato, a seguito della donazione ricevuta da parte paterna e materna, e dopo aver acquistato la quota dei 2/18 della donazione della sorella [redacted] nonchè, sempre nel medesimo atto, dopo aver sciolto la comunione con i suoi germani, pervengono i seguenti cespiti come riportati alla facciata 18 (che di seguito si trascrive):

"c) A [redacted] per i suoi diritti pari ai quattro diciottesimi (giusta anche l'acquisto dei diritti della sorella [redacted] come sopra) viene attribuita e da essa accettata la seguente quota ( del corrispondente valore dichiarato di £ 280.000 – lire duecentoottantamila) e cioè:

1) porzione del terreno seminativo arborato in Contrada "Minnone" descritto al numero terzo della donazione paterna (in mappa foglio 5 n. 153) e precisamente la porzione che – giusta tipo di frazionamento- si distingue in catasto al foglio 5 , coi mappali n.ri 153/a e 153/b; ha una superficie complessiva di are sessanta e centiare 50, reddito £ 181,50; e confina con [redacted] con i condividenti [redacted] strada vicinale di San Vito, salvi altri ecc.

2) Porzione dell'utile dominio <sup>12/1</sup> del terreno seminativo in contrada "Imara dei Colli" descritto sotto la lettera c) nella donazione materna (in mappa foglio 22 n.303); e precisamente la porzione che – giusta tipo di frazionamento – si distingue in catasto al foglio 22 coi mappali n.ri 303/b e 303/c, della superficie complessiva di are tredici e centiare trentacinque, reddito £ 76,76; e confina con fiume Aniene, condividente [redacted] altri ecc. <sup>9/1</sup>\_\_\_\_\_"

Le postille infrascritte riportando testualmente:

9/1: Si aggiunge " 3) Porzione del terreno seminativo arborato irriguo in contrada "Minnone" in mappa foglio 11 n. 155, anzi sito in Contrada "Prato Maggiore", in mappa foglio 5 n. 155, descritto rispettivamente al numero secondo e sotto la lettera b) nelle due donazioni; quale porzione – giusta frazionamento si distingue in Catasto al foglio 5 col mappale n. 155/d; ha una superficie di are 0,70 (centiare settanta) reddito £ 2,10 e confina con i condividenti [redacted] salvi altri ecc.

12/1: Annullarsi le parole "dell'utile dominio"

In sintesi quindi si riportano i beni come sopra descritti pervenuti a mezzo della donazione acquisto e scioglimento della comunione a [REDACTED]

(Atto di donazione del 02.06.1968 rogante DE SIRE DANTE)

A

n. ord.	Bene	località	fg.	mappale	superficie
1	terreno sem arb	contrada minnone	5	153/a - 153/b	mq 6050
2	seminativo	c.da imara dei colli	22	303/b -303 /c	mq 1335
3 (v. postilla 9/1)	terreno sem arb	c.da minnone	5	155/d	mq 700

Posto che le porzioni immobiliari di proprietà del debitore esecutato pervenutegli a mezzo Atto di donazione del sono così catastalmente identificate :

n. ord.	Bene	località	fg.	mappale	subalterno /superficie
1 CF	appartamento	contrada minnone, 22	5	409	1
2 CT	terreno	contrada minnone	5	641	mq 1198
3 CT	terreno	c.da minnone	5	643	mq 500
4 CT	terreno	c.da minnone	5	644	mq 50
5 CT	terreno	c.da minnone	5	645	mq 1820
6 CT	terreno	c.da minnone	5	646	mq 80
7 CT	terreno	c.da minnone	5	155	mq 1878
8 CT	terreno	Contrada "imara dei Colli"	22	269	mq 3990
9 CT	terreno (area di corte)	c.da minnone (diritti per ½)	5	154	mq 81

All'esito delle indagini catastali relative ai beni in località "Contrada Minnone", compiute attraverso la ricerca della visura storica di ogni singolo cespite pervenuto al debitore esecutato si è accertato che tutte le particelle provengono da successivi frazionamenti delle particelle originarie di cui al foglio 5, mappali 153 e 155 e precisamente come attestano le visure storiche allegate:

visura storica	ricerca	nota di derivazione	n. doc.
p.lla 643	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex p.lla 607 che derivava dalla p.lla 155 giusto t.f. 24539/66 partita 7103	visura 1
p.lla 645	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex p.lla 606 che derivava dalla p.lla 155 giusto t.f. 24539/66 – medesima partita 7103	visura 2
p.lla 409 – sub. 1	Catasto Terreni (CT)	mappali fabbricati correlati fg.5 p.lla 409 medesima partita 7103	visura 3
p.lla 409 – sub. 2	Catasto Terreni (CT)	genera variazione della p.lla 155 medesima partita 7103	visura 4
p.lla 409 –sub 3	Catasto Terreni (CT)	mappali fabbricati correlati fg.5 p.lla 409 medesima partita 7103	visura 5
p.lla 409	Catasto Terreni (CT)	mappali fabbricati correlati fg.5 p.lla 409 genera variazione delle p.lle 608 e 155	visura 6
p.lla 153	Catasto Terreni (CT)	dalla soppressione della p.lla 153 derivano le p.lle 640 e 641 precedentemente aveva originato le p.lle 603 e 604 giustot.f 24539/66	visura 7
p.lla 154	Catasto Terreni (CT)	mancono annotazioni	visura 8
p.lla 155	Catasto Terreni (CT)	-Varia con la p.lla 409 -origina le p.lle 606-607-608 giusto tf 24539/66 medesima partita 7103	visura 9
p.lla 641	Catasto Terreni (CT)	-nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili foglio 5 particella 153	visura 10
p.lla 644	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex p.lla 607 che derivava dalla p.lla 155 giusto t.f. 24539/66 medesima partita 7103	visura 11
p.lla 646	Catasto Terreni (CT)	-particella compresa nella maggior superficie della particella 155 -ex particella 606 che derivava dalla p.lla 155	

Stante quanto sopra riportato e visionate le visure storiche allegate in sintesi si è accertato che :

-derivano dalla originaria particella di cui al foglio 5 mappale 153 i seguenti cespiti di proprietà del debitore esecutato:

**fg.5 – p.lla 641**

- derivano dalla originaria particella di cui al foglio 5 mappale 155 i seguenti cespiti di proprietà del debitore esecutato:

**fg.5 –p.lla 409 del CF**

**fg. 5 –p.lle 643-644-645-646-**

**fg.5 – p.lle 155**

**Conclusioni**

Alla luce dei rilievi formulati dal Custode e del Delegato alla vendita, si è integrato l'elaborato peritale agli atti attraverso la determinazione dei costi delle opere da realizzare a tutela dell'affidamento dei terzi potenziali aggiudicatari.

Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati si è individuato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il compendio pignorato è risultato di proprietà del debitore.

Si è individuato n.1 lotto n cui è possibile vendere il compendio pignorato, e precisamente:

**PRIMO ED UNICO LOTTO:**

- appartamento su due piani in villino con corte esterna che si trova in:

- Comune: **Subiaco** (Roma)
- Località: "**San Vito**"
- Via: **Contrada Minnone, 22**
- Piano: **PT- P1-**

Si è proceduto alla valutazione del compendio pignorato attraverso la media dei valori:

- a) valore di mercato
- b) valore per capitalizzazione del reddito

Si è pertanto determinato il valore dell'immobile come di seguito individuato nel:

**PRIMO ED UNICO LOTTO** in € 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila virgola zero)

Ulteriormente, alla luce dei rilievi effettuati dal Delegato alla Vendita, La sottoscritta ha verificato la corrispondenza degli identificativi catastali dall'esame del titolo ultraventennale, attraverso il reperimento delle visure storiche catastali degli immobili di proprietà del debitore esecutato.

\* \* \*

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente INTEGRAZIONE a relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

IL C.T.U.

Dott. Arch. Lidia Ferretti



Allegati: visure storiche per immobile (tot. n. 12 visure)

Monterotondo (Rm)

22 gennaio 2021

-----  
-----



**LIDIA  
FERRETTI**  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo generale: R.G. Es. 468/2016

**GIUDICE ESECUTORE:** Dott. Valerio MEDAGLIA

**UDIENZA DEL 23.06.2022**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**ULTERIORE INTEGRAZIONE**  
**E RIPROPOSIZIONE PRECEDENTE INTEGRAZIONE DEL 22.01.2021**  
**A**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. arch. LIDIA FERRETTI**

Viale dei Pini, 7 • 00015 Monterotondo (Roma)  
Tel./Fax 06.97243569 • 339.1531459 • e-mail: lidia.ferretti@tin.it • lidia.ferretti@fastwebnet.it  
C.F. FRR LDI 65B47 F611W • P.I. 05417841003

Premesso che

Alla sottoscritta Arch. Lidia Ferretti, iscritta all'ordine degli Architetti P. P. e C. di Roma e Provincia al n. 10638, ed all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, è stato richiesto di ulteriormente integrare la perizia di stima relativa all'immobile staggito a seguito dei rilievi formulati dal Custode e come disposto dal G.E. in data 17.02.2022, in ordine ai seguenti aspetti:

1. necessità di costituzione di servitù di passaggio e relativa stima dei costi;
2. ricostruzione delle vicende catastali dell'immobile alla luce dei risultati derivati dall'analisi del rogito notarile del 2 giugno 1968, rogante De sire Dante;
3. Accertamento della presenza o assenza di usi civici, censi, livelli e altri diritti demaniali,
4. stato urbanistico dell'immobile
5. rideterminazione valore dell'immobile

All'uopo la sottoscritta, anche rimandando alla integrazione già depositata con data 22 gennaio 2021 relazione quanto segue relativamente alle argomentazioni sopra individuate:

**1. Necessità di costituzione di servitù di passaggio**

in ordine alla questione si ritiene che sebbene si sia già espresso un parere in merito a detta necessità e contestualmente individuata una ipotesi alternativa a detta servitù, si è tuttavia condotta indagine di mercato tesa ad individuarne i relativi costi nella fattispecie individuata, ossia individuato il comune di riferimento, e trattandosi di servitù non a titolo oneroso, i costi per l'atto notarile di costituzione della servitù di passaggio si determinano in un range compreso tra i 1.200, --1.400,00 euro comprensivi della Trascrizione.

**2. Ricostruzione delle vicende catastali ex rogito 2.06.1968**

Si sono già individuati con la integrazione del 22.01.2022 i beni che pervengono all'ascendente del debitore esecutato individuato nella di lui madre [REDACTED] alla quale pervengono i beni della donazione materna e paterna e contestuale divisione con i suoi germani i seguenti immobili:

n. ord.	Bene	località	fg.	mappale	superficie
1	terreno sem arb	contrada minnone	5	153/a - 153/b	mq 6050
2	seminativo	c.da imara dei colli	22	303/b -303 /c	mq 1335
3 (v. postilla 9/1)	terreno sem arb	c.da minnone	5	155/d	mq 700



Relativamente al bene individuato al n. 3 della tabella che precede si fa presente quanto segue:

nel rogito risalente al 2 giugno 1968 come sopra individuato, il terreno citato fa riferimento al "n. secondo e sotto la lettera b) nelle due donazioni paterna e materna" in cui si fa espresso riferimento all'esistenza di un fabbricato rurale composto ( come descritto nella nota <sup>2/1</sup> ) "come dichiarasi di due vani al piano terreno, di un altro vano sempre al piano terreno e di tre vani al piano primo", il tutto insistente sulla particella in mappa al foglio 5 , p.lle 154 e 155. (al netto delle ripetute "imprecisioni" presenti nel rogito 1968, come nello stesso emendate attraverso le 13 postille infrascritte).

Dalle visure storiche già allegate si è accertato che i beni pervenuti infine al debitore esecutato derivano tutti da successivi frazionamenti delle particelle di cui ai mappali da 153 a 155 del foglio 5, frazionamenti tutti risalenti all'anno 1966 e con riferimento alla medesima partita 7103.

In aggiunta si ribadisce quanto già estratto dall'atto di donazione al debitore esecutato in cui la costruzione dello stesso fabbricato viene esplicitamente dichiarata come anteriore al 1 settembre 1967;

Infatti, come accertato dall'analisi delle visure catastali storiche comprensive delle note di derivazioni, si evince che la particella 409, su cui insiste il fabbricato varia con la particella 155 giusta tipo di frazionamento n. 24539/66, come descritto nelle note di derivazione delle allegate visure 3-4-5-6-9 come di seguite evidenziate. Si precisa peraltro che il numero del tipo di frazionamento sopra individuato è costituito dalla numerazione specifica del tipo del frazionamento con barrato il numero 66 che fa riferimento all'anno in cui detto frazionamento è stato presentato.

### **3) Sulla presenza o assenza di usi civici, livelli, ecc.**

Allo stato non è emerso alcun elemento che possa individuare la presenza dei suddetti diritti su nessuno dei beni, come attestano le visure catastali allegate, che viceversa ne riporterebbero il gravame.

### **4) Sullo stato urbanistico dell'immobile**

La sottoscritta, attraverso le dovute ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco ha già accertato che l'immobile staggito è risultato privo di titolo edilizio, e si ribadisce quanto già riportato nella perizia depositata, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia, come di seguito si riporta:



Regolarità urbanistica e regolarità edilizia

Con Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco si è accertato quanto segue:

- il compendio in pignoramento è risultato **privo di titolo autorizzativo**;

tuttavia relativamente alla legittimità ed alla commerciabilità del bene in pignoramento sussistono le

seguenti condizioni:

- 1) si trova fuori dal centro abitato di Subiaco, in zona agricola normale H;
- 2) è esistente da data anteriore al 1.09.1967 (come espressamente dichiarato in atto di donazione con cui è pervenuto al debitore esecutato);

Per cui, per il combinato disposto delle L. 1150/42 e L. 765/67, l'edificio risulta legittimo e commerciabile.

**5. Rideterminazione valore immobile**

Per cui, alla luce delle nuove determinazioni in ordine alla costituenda servitù di passaggio si perviene alla determinazione del prezzo finale attraverso la seguente tabella, partendo dal valore di mercato complessivo come già precedentemente determinato come media dei valori di mercato e capitalizzazione del reddito di cui alla relazione peritale agli atti, e pari ad € 146.638,00, scorporato di tutte le spese già individuate per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per i costi di realizzazione della scala esterna. Per cui riepilogando si ha:

**Prezzo finale**

Di seguito, operando l'abbattimento del 10% ai fini della garanzia per vizi, si ha:

valore di mercato complessivo	€	146.638,00		
- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	5.000,00		
- costi realizzazione scala esterna	€	10.000,00		
- COSTI PER COSTITUENDA SERVITU' DI PASSAGGIO	€	1.400,00		
prezzo finale	€	<b>130.238,00</b>	10%	€ 13.023,80
prezzo abbattuto 10% (assenza garanzia per vizi)				€ <b>117.214,20</b>

Il valore come sopra individuato si arrotonda ad **€ 117.000,00** (diconsi euro **centodiciassettemila virgola zero**) quale valore finale dell'immobile.

N.B.: il valore come sopra determinato annulla e sostituisce la precedente determinazione del prezzo di vendita dell'immobile.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si aggiorna il valore dell'immobile, al netto dei costi per la costituenda servitù di passaggio secondo il quadro sinottico aggiornato che di seguito si riporta, rifacendosi a quanto già determinato:



QUADRO SINOTTICO							
LOTTO	DESCRIZIONE				INDIRIZZO		
UNICO	APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN VILLINO CON CORTE ESTERNA				COMUNE DI	SUBIACO (RM)	
					LOCALITA'	SAN VITO	
					VIA	CONTRADA MINNONE,22	
	DATI CATASTALI				SUPERFICIE LORDA		
	SEZ. E FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	MQ 157		
	5	409	1	A/7			
	STATO DI OCCUPAZIONE				DIRITTO DA PIGNORARE		
	ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO				PROPRIETA'	QUOTA	
						1/1	
	REGOLARITA' URBANISTICA						
	NO LIC EDILIZIA						
	NO AGIBILITA'						
	ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE						
	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE- REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA - COSTITUENDA SERVITU' DI PASSAGGIO						
	VALORE UNITA IMMOBILIARE		COSTI PER REGOLARIZZAZIONE		VALORE AL NETTO COSTI REGOLARIZZAZIONE		
€ 146.638,00		€ 16.400		€ 130.238,00			
PREZZO ABBATTUTO DEL 10% PER ASSENZA GARANZIA VIZI							
€ 117.214,20							
che si arrotondano ad € 117.000,00							

Conclusioni

Con la presente la sottoscritta ritiene di aver compiutamente risposto ai rilievi sollevati e che allo stato attuale, visti i documenti consultati e le fonti da cui si è attinto, ivi compresi gli atti notarili, le visure catastali e le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Subiaco, nonché l'indagine di mercato tesa ad individuare i costi della costituenda servitù di passaggio, siano state esperite tutte le possibili esplorazioni di competenza dell'esperto estimatore.

Si aggiungono ad adiuvandum alla presente integrazione, le note integrative già presentate in data 22 gennaio 2021, comprensiva delle visure storiche come già raccolte, nonché la trascrizione integrale del rogito di cui al rep. n. 37168 del 2 giugno 1968, rogante De sire Dante, come studiato ed analizzato.

\* \* \*

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente INTEGRAZIONE a relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza  
IL C.T.U.  
Dott. Arch. Lidia Ferretti



Monterotondo, li giugno 2022

