



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 369/2022**

**PERIZIA C.T.U**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Piovano**

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
**BCC NPLS 2020 S.R.L.**
- ESECUTATO (Debitore):  
[REDACTED]
- CUSTODE  
**AVVOCATO FRANCESCA ROCCADORO**

ESPERTO INCARICATO  
**Arch. Antonio Fratini**  
Piazza Santa Croce, 3  
00019 Tivoli (RM)



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378
- Dati immobile Pignorato

### IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica
- Vincoli Paesistici. idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU



**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**



- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

## **PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

### **PREMESSO**

-che tra i crediti ceduti a BCC NPLS 2020 S.R.L. sono compresi quelli di cui al presente atto.

-che in data 14/10/2022 veniva notificato atto di precetto alla sig.ra [REDACTED] con il quale si intimava il pagamento, in favore dell'istante della complessiva somma di € 88.487,38 oltre onorari, spese ed interessi.

-che tale intimazione è rimasta senza effetto

Tanto premesso la DOVALUE S.P.A., quale mandataria di BCC NPLS 2020 S.R.L.

### **CHIEDE**

**Che siano sottoposti a pignoramento, in danno [REDACTED] gli immobili di proprietà siti nel Comune di Licenza (RM), in Via Antonio Gramsci n. 12 (catastralmente da "Via di Lottizzazione a Via Licentina).**

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

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



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



**DATI IMMOBILI PIGNORATI**  
**BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI**

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	Abitazione di tipo popolare A/4	Unico	Via Antonio Gramsci n. 12; Da Via di Lottizzazione a Via Vicentina, Comune di Licenza (RM)	9	208	/	Piano terra	Consistenza vani 6,5, Classe 6, superficie catastale mq 120,00. Rendita € 171,21

**BENE 1**

Appartamento posto al Piano terra di un fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione. Confinante con distacco verso proprietà [REDACTED] a due lati, distacco verso Via San Francesco D'Assisi.



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



## Estratto di mappa



## **INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

Con il decreto di fissazione di Udienza del 06/02/2023, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.05.2023 alle ore 10.00. Successivamente veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 06/06/2023 alle ore 17.00 (**Allegato 1**)

L'accesso agli atti presso il Comune di Licenza (RM) veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 28 settembre 2023. (**Allegato 2**).



**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**



## DATI CATASTALI

(Allegato 3)

### Dati Catastali Attuali

Via Antonio Gramsci n. 12 e/o Da Via di Lottizzazione a Via Vicentina, Comune di Licenza (RM).

### Catasto Fabbricati

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	9	208	/	A/4	6	6,5 vani	120,00 mq escluse aree scoperte mq 97,00	€ 171,21

### NOTE CATASTALI ESPERTO

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione posta al Piano terra, censita al foglio 9, particella 208, è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo.

## RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI

(Allegato 4)

### BENE 1

PERIODO	PROPRIETA'	CATASTALI
Dal 22/09/1984 antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Foglio 9, particella 208.



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini





Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Millozza Margherita, Notaio in Roma, del 12/05/2003 rep.11615/5105, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/05/2003 al n. 13651 di formalità; favore: [redacted] per l'intera piena proprietà; contro: [redacted] per l'intera piena proprietà.

### **DIRITTI DI COMPROPRIETA'**

Non ci sono diritti di Comproprietà

### **CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI**

*(Allegato 6)*

Cognome: [redacted]

Nome: [redacted]

Risulta nata a [redacted]

[redacted]

[redacted]

### **STATO DI FAMIGLIA**

In V [redacted] risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome: [redacted]

Nome: [redacted]

Risulta [redacted]

Cognome [redacted]

Nome: [redacted]

Risulta [redacted]



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



## REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato [REDACTED]  
[REDACTED]

## TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Millozza Margherita, Notaio in Roma, del 12/05/2003 rep.11615/5105, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/05/2003 al n. 13651 di formalità; favore: [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. De Franchis Ignazio, Notaio in Roma, del 20/11/2000 rep.61841/13664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/11/2000 al n. 29765 di formalità.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

*(Allegato 7)*

**Ipoteca Volontaria n. 17661 del 31/12/2010 a Favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma Via Sardegna N. 129) e contro [REDACTED]; per Euro 210.000,00 di cui Euro 105.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Pocaterra Giovanni, Notaio in Roma, in data 30/12/2010 rep.76753/18970.



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



**Ipoteca legale n. 8004 del 21/12/2012 favore:** EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cristoforo Colombo 271 - Roma) e contro [REDACTED] [REDACTED] per Euro 82.996,06 di cui Euro 41.498,03 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.a. di Roma, in data 14/12/2012 rep.688/9712.

**Ipoteca legale n. 44 del 09/01/2014 favore:** EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cristoforo Colombo 271 Roma) e [REDACTED] per Euro 50.886,74 di cui Euro 25.443,37 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.a. di Roma, in data 12/12/2013 rep. 2342 / 9713 .

**Pignoramento Immobiliare n. 49645 del 09/12/2022 favore:** BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: BBC NPLS 2020 S.R.L. CONEGLIANO (TV)) [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Tivoli, in data 25/11/2022 rep.5110.



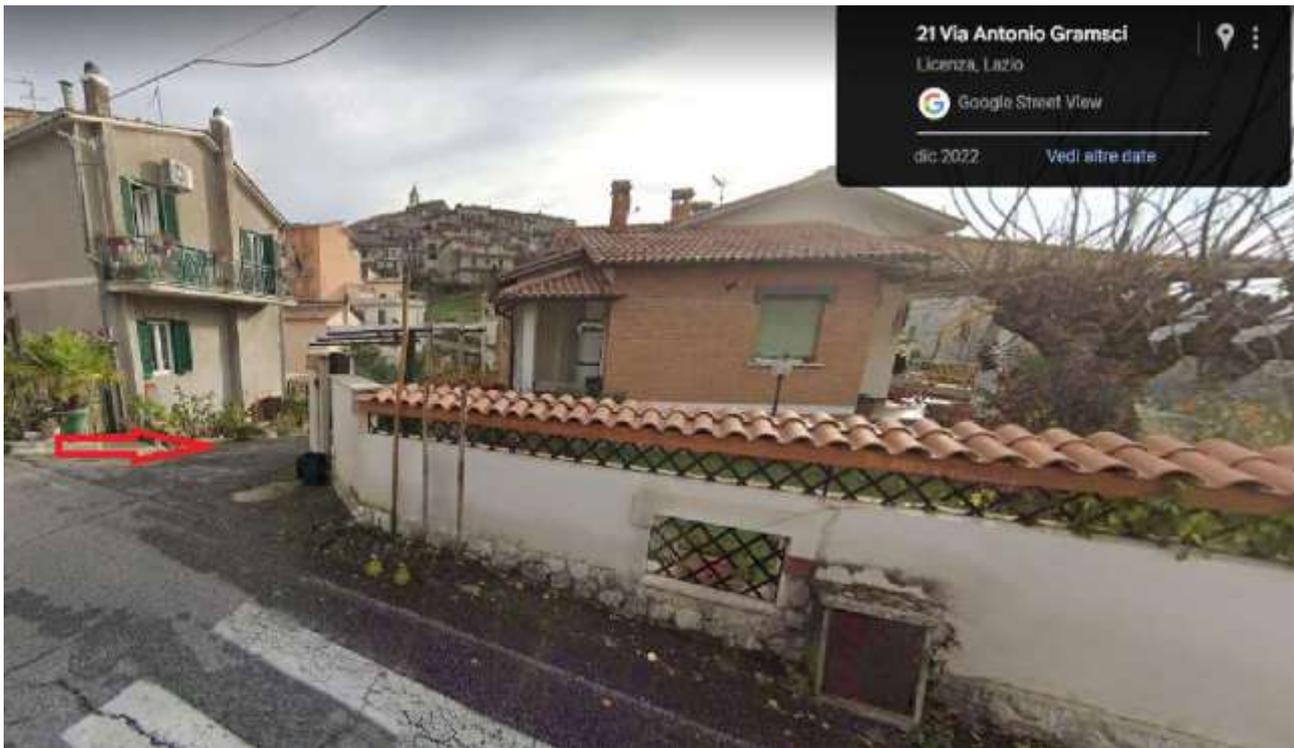
## UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di procedura immobiliare si trovano in via Antonio Gramsci N. 12. Precisamente al Km 32 della Via Licinese o SR314



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*





## DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

### BENE 1

L'immobile descritto è un fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione.

**Descrizione:** Si tratta di un edificio residenziale destinato a una singola famiglia.

**Posizione:** L'appartamento si trova al piano terra dell'edificio.

**Composizione Interna:** L'appartamento è composto da un ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. Questi sono gli spazi interni dell'abitazione.

**Cantina:** C'è anche una cantina annessa, utilizzata solitamente per lo stoccaggio di beni.

**Terrazzo:** L'immobile dispone di un terrazzo sulla cantina.

**Corte di Pertinenza Esclusiva:** Inoltre, l'abitazione include una corte di pertinenza esclusiva, che è un'area esterna di proprietà dell'appartamento e riservata esclusivamente al suo uso.



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



## Una soffitta al piano primo non praticabile

**In sintesi:** si tratta di una residenza unifamiliare situata al piano terra con un'ampia disposizione interna, compresa una cucina, camere da letto e altri spazi. È dotata anche di una cantina, un terrazzo e una corte di pertinenza esclusiva. Ed infine una soffitta non praticabile al piano primo.



**Ingresso**



**Cucina**





**Camera da Letto**



**Camera da Letto**



**Camera da Letto**



**Bagno**





**Cantina con terrazza**



**Interno della cantina**



**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**





**Interno della cantina**

## **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato unifamiliare è suddiviso in due piani con diverse funzioni:

**Piano Terra:** Questo piano ospita l'appartamento adibito all'uso residenziale, che include un ingresso, tre camere da letto, un bagno, una cucina e un ripostiglio. È il piano dove le persone vivono e svolgono le loro attività quotidiane.

**Piano Primo:** Il piano superiore, chiamato "piano primo", è dotato di una copertura a tetto ed è adibito a soffitta non praticabile. Questo significa che il piano superiore non è stato progettato o adattato per l'uso abitativo o praticabile da parte delle persone.



Questo chiarisce ulteriormente la disposizione e l'utilizzo dei diversi piani del fabbricato unifamiliare.



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*





## PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Licenza di (RM) non è stato possibile reperire la documentazione che dichiara che il fabbricato rispetta i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989.

## DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

**Struttura:** L'intero edificio è costruito con una struttura in blocchi di tufo.  
**Copertura Fabbricato:** Il tetto è a due falde con solaio in legno. Rivestito con tegole. Gronde e pluviali in ferro.  
**Copertura Cantina:** Copertura con struttura in ferro e Onduline di plastica  
**Solai.** Realizzati con putrelle e tavelloni



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



**Rivestimento Esterno:** La facciata esterna è rivestita con intonaco civile.  
**Finestre e Persiane:** Le finestre e le persiane sono in legno.  
**Pavimenti e Rivestimenti:** Gli interni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.  
**Approvvigionamento Idrico:** L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite la rete idrica pubblica.  
**Impianto di Riscaldamento:** L'edificio dispone di un sistema di riscaldamento che comprende una stufa a PELLET.  
**Cucina:** La cucina funziona con bombole a gas.  
**Impianto Antenna Televisiva:** È presente un impianto per la ricezione televisiva.  
**Impianto Elettrico:** L'impianto elettrico è a norma.  
**Impianto Fognario:** Il sistema fognario è collegato alla fognatura pubblica

## DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

L'accesso all'immobile si trova su strada privata dipartente da Via Antonio Gramsci. L'ingresso è accessibile da una corte interna, di cui una parte è adibita a giardino con alberi da frutta.



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

**Non ci sono oneri condominiali.**

Il fabbricato unifamiliare richiede una ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda la parte dove si trova il locale cantina.



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



Lavori specifici includono la rimozione di una vecchia copertura in ferro in cattive condizioni con sopra alcune onduline di plastica. Questi lavori di ristrutturazione sono importanti per migliorare la qualità e la sicurezza dell'edificio.



## **SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE**

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

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



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



## Bene 1

Appartamento piano terra			
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>COEFFICIENTE</i>	<i>SUPERFICIE CONVENZIONALE</i>
<i>RESIDENZIALE Piano terra</i>	Mq 104,00	1.00	Mq 104,00
<i>Locale cantina Non Residenziale</i>	Mq 19,50	0.60	Mq 11.70
<i>Terrazza</i>	Mq 19,50	0.25	Mq 4.87
<i>Corte esterna pertinenziale</i>	Mq 442,00	Mq 25,00 x 0.1= 2,5 Mq 417,00 x 0.02= 8,34	Mq 10,84
<i>TOTALE</i>			<b>Mq 131,00</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 131,00 MQ**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

**ZONA B2 Zona residenziale saturata**



21



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



LEGENDA DELLE TAVOLE DI ZONIZZAZIONE (13-14-15-16-17)

	<b>A1</b>	CENTRO STORICO (ART.14, punto 1)
	<b>A2</b>	ZONA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO (ART.14, punto 2)
	<b>B1</b>	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (ART. 15, punto 1)
	<b>B2</b>	ZONA RESIDENZIALE SATURA (ART. 15, punto 2)
	<b>C</b>	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (ART.16)
	<b>D1</b>	ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART. 17)
	<b>D2</b>	ZONA PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUITIVE (ART. 18)
	<b>E1</b>	ZONA AGRICOLA NORMALE (ART.20)
	<b>E2</b>	ZONA AGRICOLA SPECIALE (ART. 22)
	<b>E3</b>	ZONA AGRICOLA VINCOLATA (ART. 23)
	<b>F1 S</b>	AREE PER L'ISTRUZIONE (ART. 25)
	<b>F1 AC</b>	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (ART. 26)
	<b>F1 V</b>	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO (ART. 27)
	<b>F1 P</b>	AREE PER PARCHeggi (ART. 28)
	<b>F2</b>	AREE DESTINATE A IMPIANTI SPORTIVI (ART. 29)
	<b>F3</b>	AREE CIMITERIALI E DI RISPETTO CIMITERIALE (ART. 33)
	<b>B3</b>	ZONA A PARCO PRIVATO (ART.15, punto 3)
		VINCOLI DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA E DI RISPETTO STRADALE (ARTT. 34 e 35)

## TITOLI ABILITATIVI

### (Allegato 8)

- Costruito in data anteriore al 1 settembre 1967
- DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA PROTOCOLLO N. 1482 del 25/08/1986 presentata [REDACTED]
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA per ampliamento N. 12/2001 RILASCIATA [REDACTED]
- Nulla Osta paesaggistico PROTOCOLLO N. 2597 DEL 24/07/2001 determinazione n. 4. Espresso Parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47/85 e le opere sono risultate in armonia con Il Piano Territoriale Paesistico P.T.P.- ambito n. 8 art. 33 Sottozona C/0, a Condizione che venga demolita la tettoia in materiale vetroresina di colore giallo e venga ricostruita in struttura lignea con copertura a tegole e coppi alla romana.



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini

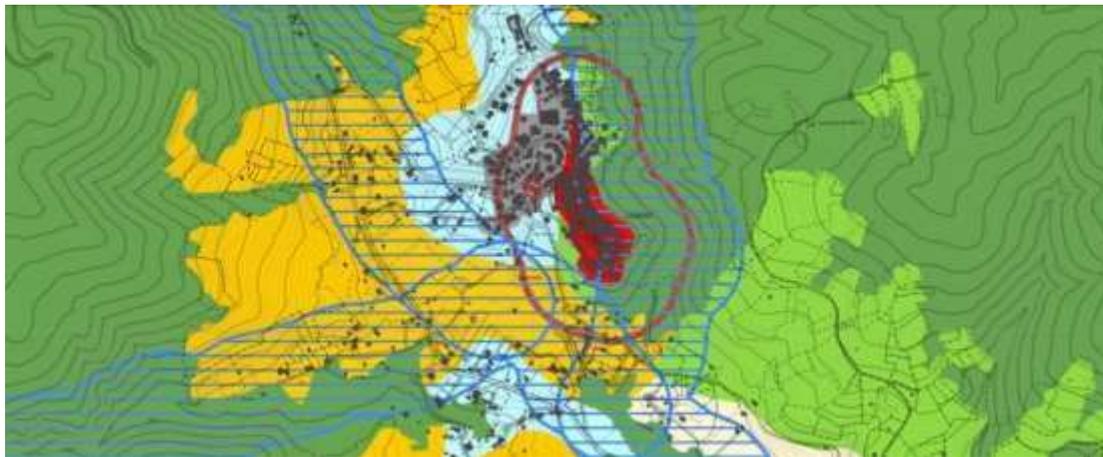


## **APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

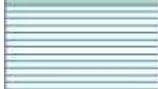
## **VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVICI.**

### **TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI**



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



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

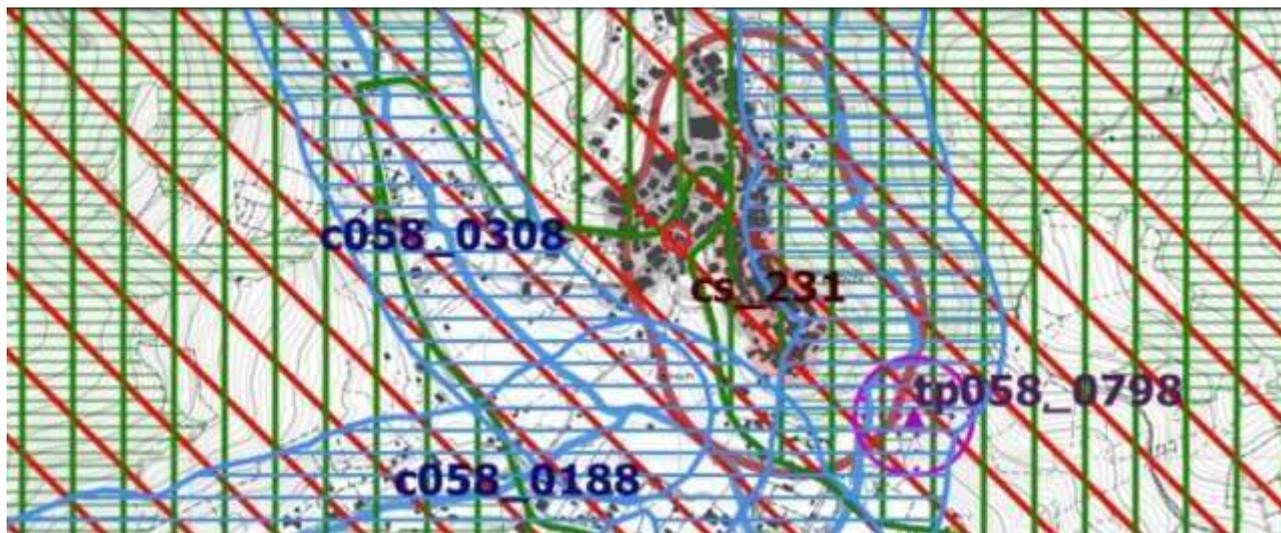
<b>Sistema del Paesaggio Agrario</b>	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

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



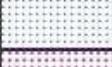
	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

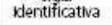
**TAVOLA B**



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
		f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
		g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato.	art. 10 L.R. 24/98
		h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato.	art. 11 L.R. 24/98
		i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
		m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
		ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98

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



## Beni paesaggistici

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

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

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Licenza (RM), al foglio 9, particella 208; si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

### REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

In riferimento all'accesso effettuato sui luoghi di causa in data 06/06/2023; ed in riferimento alla documentazione cartografica reperita presso gli uffici competenti del Comune di Licenza in data 28/09/2023, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che l'impianto generale corrisponde al Progetto autorizzato **con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 2001, rilasciata a** XXXXXXXXXX

La soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Lazio con il protocollo n. 2597 del 24/07/2001 ha espresso esito favorevole per le opere di ampliamento realizzate sull'immobile oggetto di procedura, con Concessione in Sanatoria n. 12/2001 all'interno



**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**



dell'ambito n. 8 del PTP Sottozona C/0, a **condizione che venga demolita la tettoia in vetroresina di colore giallo realizzata sul volume cantina e venga ricostruita in struttura lignea con copertura a tegole e coppi alla romana.**



**Freccia Rossa**= Tettoia da rimuovere e sostituire con una in legno

**Freccia azzurra**=Manca la scala in ferro che conduce alla terrazza, tanto che è stata interrotta la ringhiera.

Freccia nera= Volume cantina sanato con la concessione edilizia in Sanatoria n. 12/2001 rilasciata [REDACTED]



**Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini**



" Dato che la tettoia in ferro con copertura in vetroresina è stata realizzata senza alcuna autorizzazione e non rientra nella sanatoria del 2001, prima di tutto deve essere rimossa. Successivamente, se si desidera, è possibile realizzare una nuova tettoia in legno, come già approvato dalla soprintendenza, in conformità alle normative urbanistiche e sismiche. Questa operazione comporta una serie di interventi necessari per la sua realizzazione, tra cui:"

- Progetto strutturale di adeguamento statico
- Indagini geologiche
- Collaudo
- Progetto urbanistico
- Catasto

Pertanto, il nuovo acquirente dovrà rimuovere completamente la copertura esistente e desiderandolo realizzarne una in legno, come suggerito dalla paesaggistica.

"A confine di [REDACTED] all'interno della corte appartenente all'immobile in oggetto, passa la condotta fognaria pubblica del Comune di Licenza. Secondo quanto riportato dal responsabile dell'ufficio tecnico, questa condotta è stata di recente completamente ristrutturata e resa conforme alle nuove normative. Questa striscia di terra, completamente pavimentata in cemento, e il pozzetto di areazione non sono stati recintati dal Comune di Licenza per evitare di evidenziarne eccessivamente la presenza all'interno della corte di pertinenza dell'immobile."

Dal rilievo effettuato si è accertata l'assenza di una scala in ferro che conduce alla terrazza posta a copertura del volume cantina; pertanto va ripristinata come da progetto autorizzato con Concessione in Sanatoria n. 12/2001.





**Linea Rossa**= Rappresenta la striscia di terra sotto la quale scorre la nuova tubazione fognaria del Comune di Licenza, così anche il pozzetto di areazione.

**Allo stato di fatto l'immobile risulta regolare e conforme al progetto autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 12/2001.**

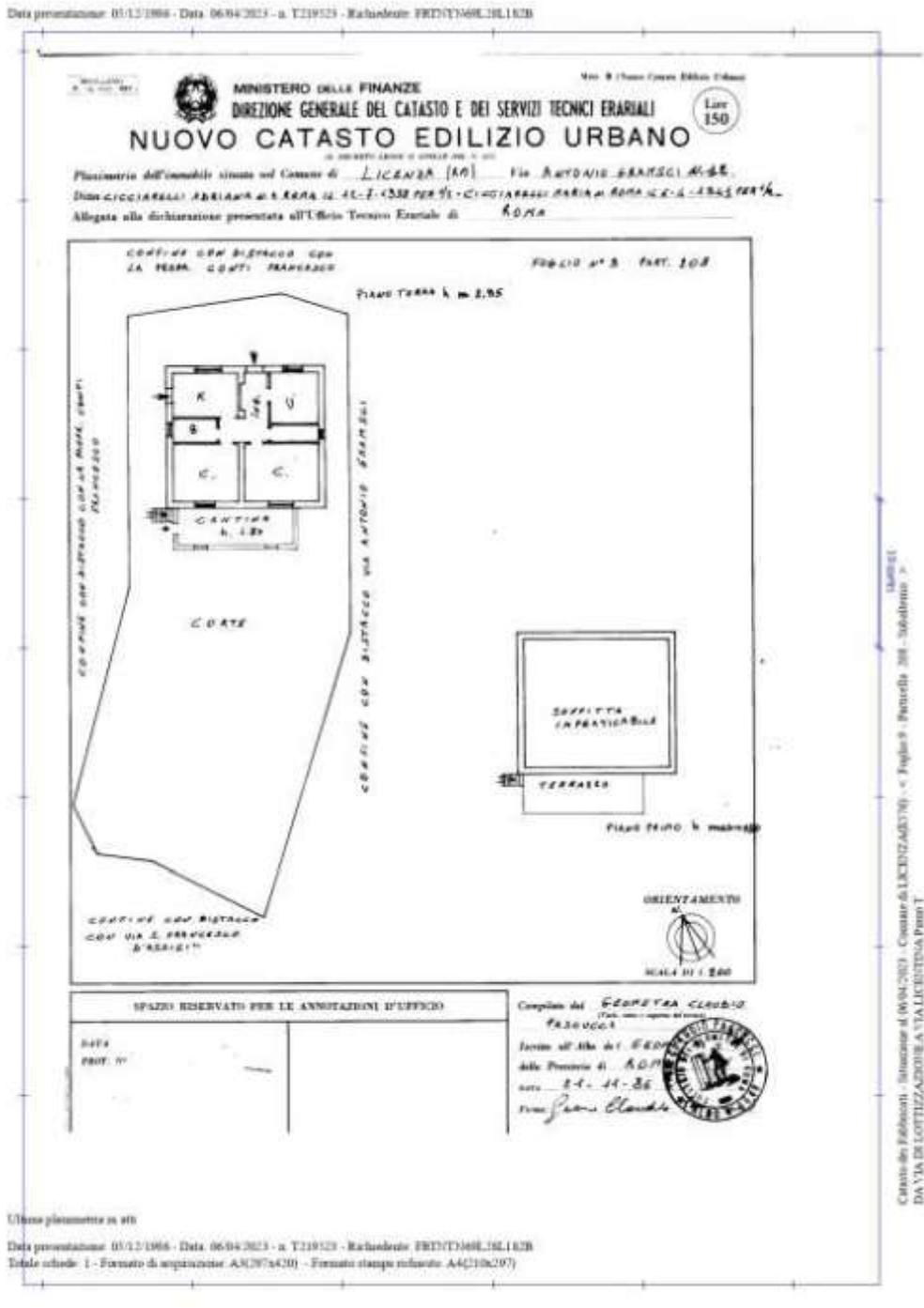


*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

BENE 1



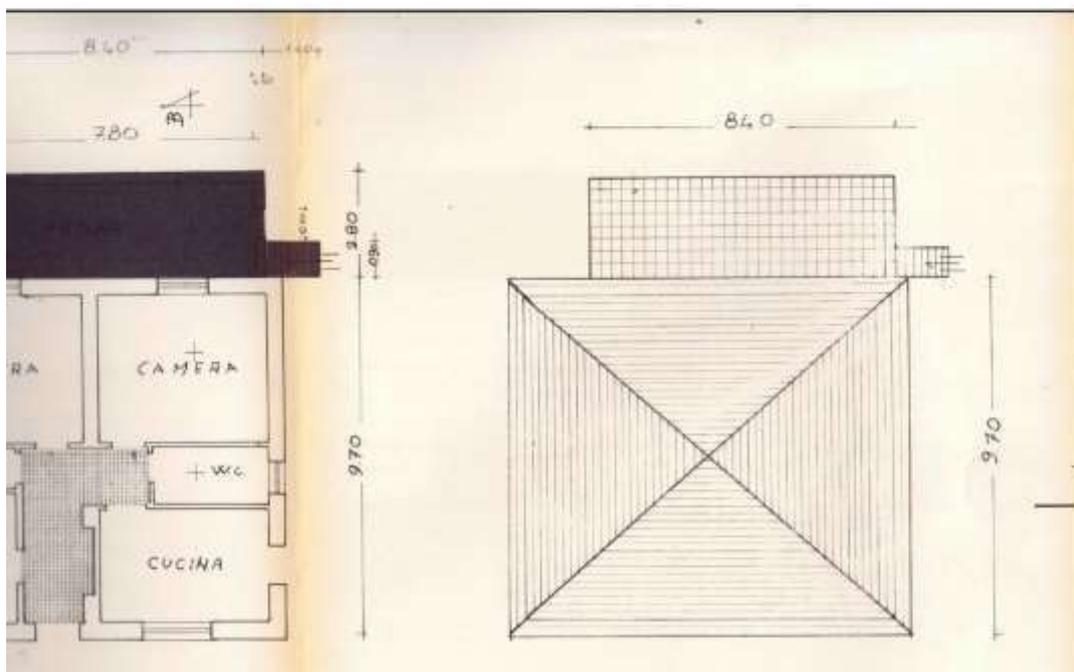
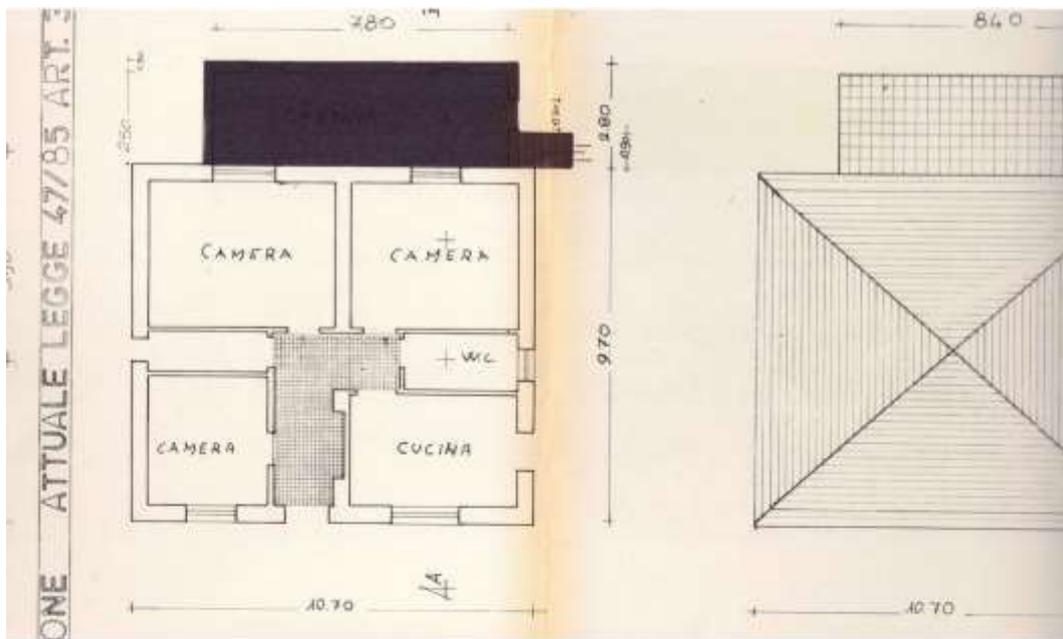
Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

## PROGETTO Concessione in sanatoria n. 12 del 2001

### BENE 1



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO STATO DEI LUOGHI

## BENE 1



Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini



## CONCLUSIONI CTU

L'immobile è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/2001 rilasciata [REDACTED]

L'unica difformità è rappresentata dalla tettoia in ferro con copertura in vetroresina realizzata senza autorizzazione. Tale difformità è stata denunciata anche dalla paesaggistica che ha rilasciato il nulla Osta a condizione che venga rimossa completamente e sostituita con una in legno.

### COMPUTO METRICO PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Cod.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
A	Rimozione tettoia in ferro con parziale copertura in vetroresina	mq	20,00	20,00	€ 400,00
C	Fornitura e posa in opera scala in ferro terrazza-cantina.	A corpo	1	/	€ 800,00
D	Costo trasporto e carico in discarica autorizzata materiali di risulta in ferro e plastica	A corpo	1	/	€ 600,00
				<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.800,00</b>

**COSTO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI € 1.800,00**

## RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 06.06.2023 in occasione del primo accesso al fabbricato.

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

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

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

34



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



Per l'interno: individuazione dei diversi locali

## **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

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

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

**Immobili siti in Comune di Licenza di Roma (RM), distinto al catasto fabbricati, al foglio 9, particella 208, e precisamente appartamento posto al Piano terra;**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto: mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



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

## LOTTO UNICO

### BENE 1

**Appartamento sito in Via Antonio Gramsci, Comune di Licenza (RM)**



Abitazione posta al piano terra, sita in Via Antonio Gramsci n. 12 ,  
Comune di Licenza (RM).

<b>Fonti</b>	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
<b>O.M.I.</b>	550,00	800,00	675,00
<b>Borsino immobiliare della provincia di Roma</b>	529,00	798,00	663,00
<b>Mercato immobiliare Licenza (RM)</b>	/	/	591,00
<b>Valore Medio</b>			<b>643,00</b>

(valori riferiti al secondo semestre 2022)

### **Quotazione immobiliare Comune di Licenza – Zona CENTRO ABITATO.**

Età oltre i 60 anni

Stato di manutenzione= MEDIOCRE

Qualità= Popolare

Parametro riduttivo = 0,50

**Valore € 643,00 x 0,50 = € 321,00**

Superficie Commerciale = mq 131,00

**S.C. mq 131,00 x € 321,00 = € 42.051,00**



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



**VALORE DI MERCATO € 42.051,00**

**A DETRARRE**

- Ripristino stato dei luoghi € 1.800,00

**Totale spese= € 1.800,00**

**Valore al netto delle spese = € 42.051,00- € 1.800,00 = € 40.251,00**

**VALORE DI MERCATO € 40.251,00**

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 40.251,00 x 0.10 = € 4.025,10

€ 40.251,00 – € 4.025,10 = € 36.226,00

**VALORE IMMOBILE  
PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 36.226,00**

**LOTTO UNICO IN VENDITA**

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
<u>Unico</u>	<u>1</u>	Appartamento A/4	<u>Via</u> <u>Antonio</u> <u>Gramsci</u> <u>n. 12, Via</u> <u>Licinese</u> <u>Km 32,</u> <u>Comune</u>	9	208	/	Mq 131,00	



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*



			<u>di Licenza</u> <u>(RM)</u>					
TOTALE								<b><u>€ 36.226 ,00</u></b>

## INFORMATIVA

Il nuovo acquirente è tenuto a rimuovere la tettoia in ferro con copertura in vetroresina, sia perché ciò è stato comunicato dalla soprintendenza con il rilascio del Nulla Osta del Vincolo Paesaggistico, sia perché la stessa non è conforme alle normative urbanistiche e antisismiche. Tuttavia, nel caso in cui l'acquirente desiderasse realizzare una nuova tettoia nella stessa area dove si trova attualmente la copertura NON CONFORME alle normative urbanistiche e antisismiche, è già stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica."

## Autorizzazioni NECESSARIE

SCIA

Istruttoria

Geologo

Progetto strutturale

Genio Civile: Richiesta adeguamento strutturale con opere di consolidamento antisismico

- Consolidamento solaio
- Consolidamento murature
- Intonaco armato
- Cerchiature sui vani finestre

Agibilità

Accatastamento



*Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini*





## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico di residenza-Stato di Famiglia
- Allegato 7- Trascrizioni pregiudizievoli
- Allegato 8- Titoli abilitativi

**Tivoli 02.10.2023**

**In Fede il CTU**



***Studio Tecnico ■ Architetto Antonio Fratini***

