
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Evangelista Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2021 del R.G.E.

Contro *..omissis..* e *..omissis..*

SOMMARIO

1	Incarico.....	3
2	Premessa.....	3
3	Descrizione.....	3
3.1	Piano terra.....	3
3.2	Piano primo.....	4
3.3	Piano secondo.....	4
3.4	Terreno.....	5
3.5	Esatta individuazione del bene.....	6
4	Lotto Unico.....	7
4.1	Titolarità.....	7
4.2	Confini.....	7
4.3	Consistenza.....	8
4.4	Dati Catastali.....	10
4.5	Stato conservativo.....	12
4.6	Parti comuni.....	13
4.7	Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
4.8	Stato di occupazione.....	13
4.9	Provenienze Ventennali.....	13
4.10	Formalità pregiudizievoli.....	14
4.11	Normativa urbanistica.....	14
4.12	Regolarità edilizia.....	16
4.13	Barriere architettoniche.....	20
4.14	Vincoli od oneri condominiali.....	20
5	Stima / Formazione lotti.....	21
5.1	Unità 1 – Metodo di stima comparativo.....	22
5.2	Unità 1 – Determinazione del valore dell'immobile.....	24
5.3	Unità 2 – Metodo di stima con valore agricolo medio (VAM).....	24
5.4	Unità 2 – Determinazione del valore dell'immobile.....	25
5.5	Abbattimento del 10% del valore venale – 1° decurtazione.....	25
5.6	Regolarizzazioni/adeguamenti dell'immobile - 2° Decurtazione.....	25
5.7	Rimozione rifiuti - 3° Decurtazione.....	26
5.8	Valore finale del compendio.....	26
6	Riepilogo bando d'asta.....	28
7	Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2021 del R.G.E.	29

1 INCARICO

All'udienza del 07/01/2022, il sottoscritto Ing. Evangelista Gianluca, con studio in Viale Tomei 80 - 00019 - Tivoli (RM), email evangianluca@libero.it, PEC g.evangelista@pec.ording.roma.it, Tel. +39.338.4108110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2 PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste in due unità catastalmente separate, costituite da un immobile residenziale e un terreno. Il terreno è accessibile unicamente dall'area di pertinenza dell'abitazione.

- **Unità N° 1** – Villino ubicato a Cineto Romano (RM) - Via Fermo Meloni 19, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 42°05'13.9"N - 12°95'93.0"E) – Foglio 7 Particella 662 Subalterno 501.
- **Unità N° 2** – Terreno Seminativo-Arboreo ubicato a Cineto Romano (RM) - (Coord. Geografiche: 42°05'13.9"N - 12°95'93.0"E) – Foglio 7 Particella 247.

3 DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un villino indipendente con corte esterna e terreno circostante con accesso da Via Fermo Meloni in Cineto Romano.

L'edificio risulta essere una ristrutturazione ed ampliamento di un edificio di vecchia fattura presumibilmente adibito a granaio, vista la geometria. E' realizzato in muratura portante con facciate intonacate. La copertura è a doppia falda per il corpo principale, a falda unica circolare per la torretta, a falda unica per l'ampliamento. L'accesso al compendio pignorato avviene dal civico 19 a mezzo di un cancello carrabile dal quale si diparte una rampa pavimentata in blocchetti di pietra. E' presente una corte, anch'essa pavimentata in blocchetti di pietra, che circonda l'intero fabbricato.

Dalla corte è possibile accedere anche al terreno.

La proprietà di pertinenza del villino è perimetrata da un muretto di altezza circa 2,0 m sormontato da una ringhiera in listoni metallici oscuranti. Nella corte esterna è stata riscontrata la presenza di n.5 manufatti ad uso cantina (compresa la centrale termica), non presenti nel progetto edilizio.

La villetta si distribuisce su due piani residenziali e un terzo piano, da progetto non residenziale, oggi adibito in parte a camera da letto (nella torre) e in parte ad uso soffitta, collegati da una scala interna che li rende interconnessi.

3.1 PIANO TERRA

L'accesso al piano terra avviene direttamente dal portone raggiungibile dalla corte esterna. Un ulteriore accesso è collocato in cucina dove è presente una portafinestra.

Da quanto si può evincere dall'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia, anche in virtù dell'ampliamento concesso, il piano terra prevedeva la presenza di una ampia zona soggiorno/pranzo,

un bagno e la cucina posta nella torretta. In fase di sopralluogo si è verificata una diversa distribuzione degli spazi interni (anche rispetto alla planimetria catastale). Dal rilievo metrico effettuato si è constatata una sostanziale congruità tra le misure di progetto e quelle rilevate, ma è stata riscontrata una traslazione della volumetria nella direzione della torretta (verso sinistra guardando la planimetria).

Il portone di accesso e le persiane sono in legno, così come anche gli infissi, dotati di battenti. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 2,80 m.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e vasca.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzati si rimanda al paragrafo 4.12.

3.2 PIANO PRIMO

L'accesso al piano primo avviene tramite una scala interna che lo collega direttamente al piano terra. Al termine della scala si giunge in un disimpegno dotato di una portafinestra per l'accesso al balcone.

Da quanto si può evincere dall'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia, tale piano prevedeva la presenza di due camere da letto. In fase di sopralluogo si è verificata una diversa distribuzione degli spazi interni; sul disimpegno affacciano infatti due camere e un bagno.

Dal rilievo metrico effettuato si è constatata una sostanziale congruità tra le misure di progetto e quelle rilevate, ma è stata riscontrata una traslazione della volumetria nella direzione della torretta (verso sinistra guardando la planimetria).

Le persiane sono in legno, così come anche gli infissi, dotati di battenti. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 2,80 m.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e doccia.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rimanda al paragrafo 4.12.

3.3 PIANO SECONDO

L'accesso al piano secondo avviene tramite la medesima scala interna di collegamento. Al termine della scala si giunge in un disimpegno sul quale affacciano i due locali soffitta (uno dei due adibito a camera da letto al momento del sopralluogo).

Da quanto si può evincere dall'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia, in cui tale piano è rilevabile unicamente dalla sezione e dal prospetto poiché non ne è stata rappresentata la pianta, vi è la presenza di due ambienti aventi altezze tali da non renderli abitabili. Da planimetria catastale questi sono identificati come soffitte. In fase di sopralluogo si è verificata una diversa destinazione dei locali; sul disimpegno affacciano infatti una camera avente e una soffitta.

Le persiane sono in legno, così come anche gli infissi, dotati di battenti. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 3,40 m per il vano adibito a camera e di 0,60 m per il vano adibito a soffitta.

I pavimenti sono in ceramica.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rimanda al paragrafo 4.12.

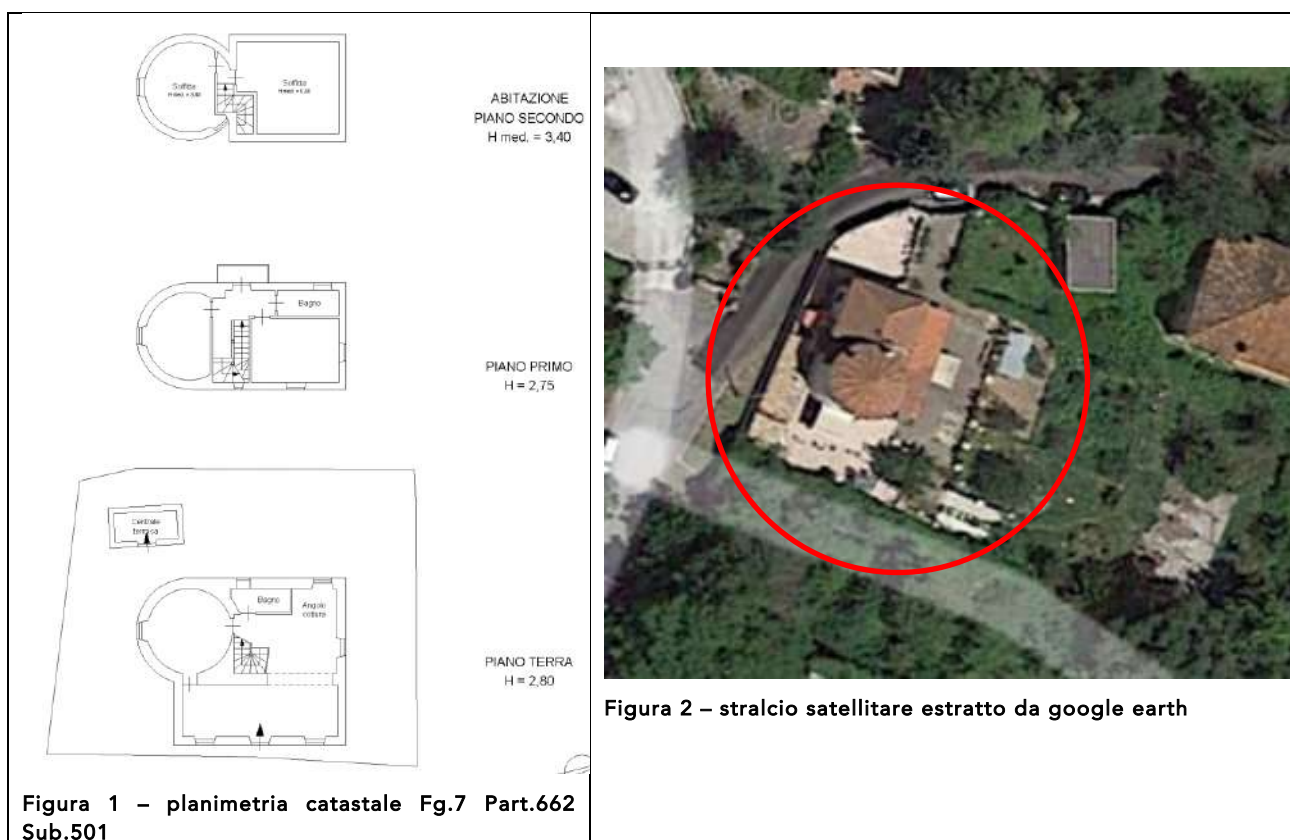
3.4 TERRENO

Il terreno oggetto di pignoramento (particella 247), è adiacente alla particella sulla quale sorge il villino (particella 662). E' raggiungibile unicamente dalla corte esterna di pertinenza del villino stesso e pertanto risulta intercluso.

Sul terreno è stata realizzata una rampa carrabile di collegamento con il terreno posto al livello superiore (cfr. foto n.15 dell'allegato fotografico), una platea cementizia di circa 67 mq (cfr. foto n.16 dell'allegato fotografico) e un manufatto di circa 6 mq (cfr. foto n.14 dell'allegato fotografico).

In fase di sopralluogo si è rilevata altresì la presenza di molti rifiuti e carcasse di veicoli e motoveicoli (cfr. foto n.17 e n.18 dell'allegato fotografico).

Per il bene in questione non è stato necessario effettuare un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica.



3.5 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

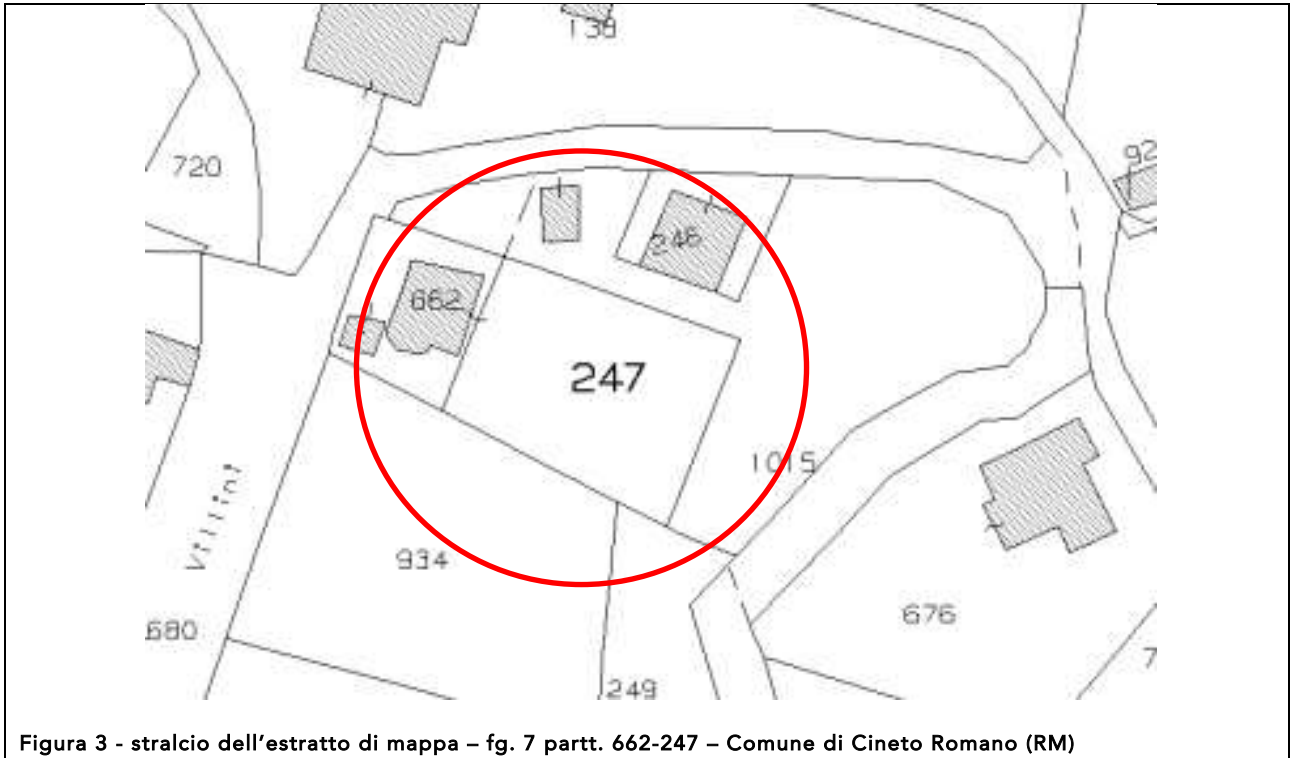


Figura 3 - stralcio dell'estratto di mappa – fg. 7 partt. 662-247 – Comune di Cineto Romano (RM)



Figura 4 – stralcio satellitare

4 LOTTO UNICO

Il lotto è unico e formato dalle seguenti unità immobiliari catastalmente separate, costituite da un immobile residenziale e un terreno. Il terreno è accessibile unicamente dall'area di pertinenza dell'abitazione.

- **Unità N° 1** – Villino ubicato a Cineto Romano (RM) - Via Fermo Meloni 19, piano T-1-2.
- **Unità N° 2** – Terreno Seminativo-Arboreo ubicato a Cineto Romano (RM).

4.1 TITOLARITA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà dei seguenti esecutati:

- **..omissis..** (Proprietà 1/2);
- **..omissis..** (Proprietà 1/2).

Da certificato anagrafico (allegato 10) risultano coniugati e residenti insieme ai due figli nell'immobile oggetto di pignoramento.

4.2 CONFINI

Il fabbricato confina a nord con Via Fermo Meloni e altra proprietà (particella 246), a sud con altra proprietà (particelle 934 e 249), ad est con altra proprietà (particella 1015), ad ovest con Via dei Villini.

4.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'unità n.1 (villetta) è pari a 7,5 vani come da visura catastale allegata (allegato 6). La consistenza dell'unità n.2 (terreno seminativo arboreo) è pari a 642 mq come da visura catastale allegata (allegato 7).

La superficie commerciale complessiva invece è stata calcolata secondo i criteri stabiliti D.P.R. 138/1998 e dal Manuale della Banca Dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- c) la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- d) la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per le unità immobiliari ordinarie a destinazione abitativa e locali con funzione complementare, la superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 % qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 %, fino a 25 mq, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 %, fino a metri 25 mq, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a);
 - del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di tipologia villa o villino, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

- f) la superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria, quali posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, è computata nella misura del 50 %.
- g) le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Di seguito si riporta il dettaglio della superficie commerciale, suddivisa tra unità 1 (villino unifamiliare) e unità 2 (terreno part.247).

Tabella 1 – riepilogo superficie commerciale unità 1

Villino unifamiliare con annessa corte			
(Fg.7 Part. 662 Sub. 501)			
VANO	SUPERFICIE (m²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m²)
Piano T			
Cucina	24,38	1	24,38
Soggiorno/AC	26,06	1	26,06
Salone	31,16	1	31,16
Bagno	5,71	1	5,71
Corte	195,09	0,1	19,51
Piano 1			
Bagno	6,69	1	6,69
Disimpegno	8,50	1	8,50
Camera	19,25	1	19,25
Camera	18,53	1	18,53
Balcone	2,71	0,3	0,81
Piano 2			
Soffitta alta	18,53	0,5	9,27
Soffitta bassa	34,54	0	0,00
Superficie commerciale villino unifamiliare			169,87

Tabella 2– riepilogo superficie commerciale unità 2

Terreno			
(Fg.7 Part. 247)			
	SUPERFICIE (m ²)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (m ²)
Terreno Seminativo Arboreo	642,00	1	642,00
Superficie commerciale terreno			642,00

La superficie commerciale dell'unità 1 (villino unifamiliare con annessa corte) è pertanto arrotondata in 170 mq.

La superficie commerciale dell'unità 2 (terreno particella 247) è pari a 642 mq.

4.4 DATI CATASTALI

Tabella 3 – dati catastali

Catasto fabbricati (CF) – Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	662	501		A/7	1	7,5	178	464,81	T-1-2	
	7	247			Qualità: seminativo -arboreo	1		642	Reddito dominical e: € 3,15; Reddito agrario: € 1,82	S1	

Variazioni catastali e frazionamenti

Per quanto attiene ad eventuali variazioni catastali relativi all'immobile e frazionamento del terreno sul quale sorge lo stesso, si rimanda alle visure storiche catastali effettuate per l'immobile (allegato 6) e per il terreno (allegato 7).

Corrispondenza catastale terreni

In fase di sopralluogo si è verificato che l'area esterna posta a nord, ricompresa all'interno del muro di confine della proprietà degli esecutati (cfr. foto 3, 4, 5 dell'allegato fotografico), sulla quale è presente il cancello carrabile di accesso (Fg.7 P.IIa 1015), non appartiene alle particelle pignorate (Fg.7 P.IIe 247 e 662), e non risulta essere di proprietà degli esecutati (cfr. aree in rosso nelle Figura 5.e Figura 6).

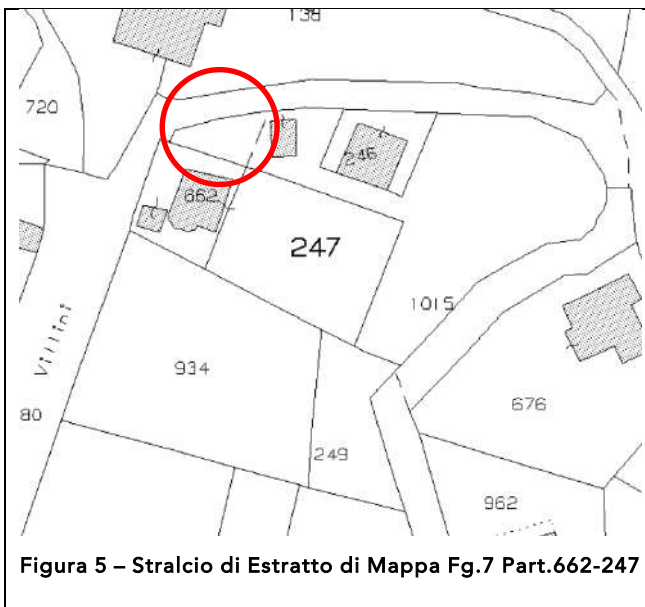


Figura 5 – Stralcio di Estratto di Mappa Fg.7 Part.662-247

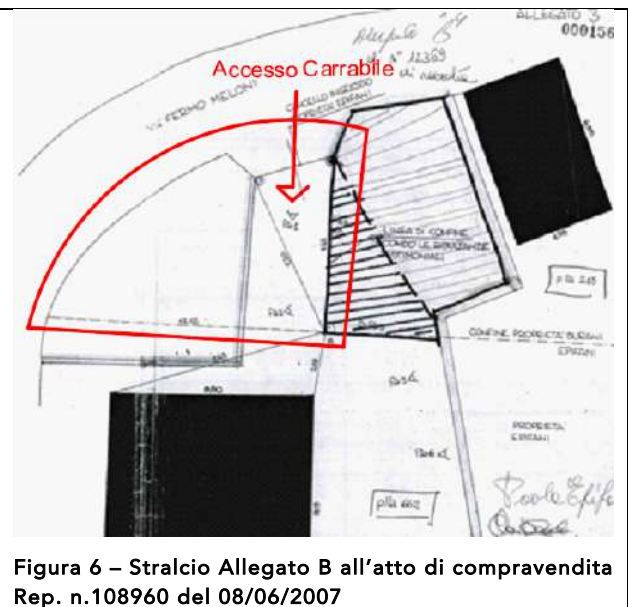


Figura 6 – Stralcio Allegato B all'atto di compravendita Rep. n.108960 del 08/06/2007

Allo stato attuale risulta quindi annessa alla proprietà degli esecutati un'area intestata a terzi e sulla quale è presente l'unico accesso al compendio pignorato.

Tale circostanza deve essere superata regolarizzando l'accesso al compendio. Si propongono due soluzioni alternative:

1. richiedere all'attuale proprietario della particella 1015 una servitù di passaggio;
2. creare un nuovo accesso su Via dei Villini.

Corrispondenza catastale unità immobiliari

Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto con la planimetria presente agli atti del catasto (allegato 5– figura 1) sono state riscontrate le seguenti difformità per il piano terra e il piano secondo mentre il piano primo risulta conforme alla planimetria catastale. Si segnala altresì la necessità di procedere con un aggiornamento della toponomastica variando il numero civico dal numero 19 al numero 23 di Via Fermo Meloni.

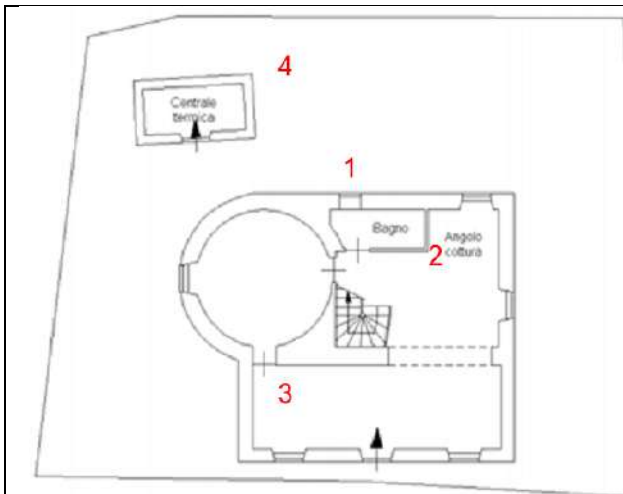


Figura 7 – Stralcio Planimetria Catastale Fg.7 Part.662 Sub.501 - P.T. con individuazione numerica delle difformità

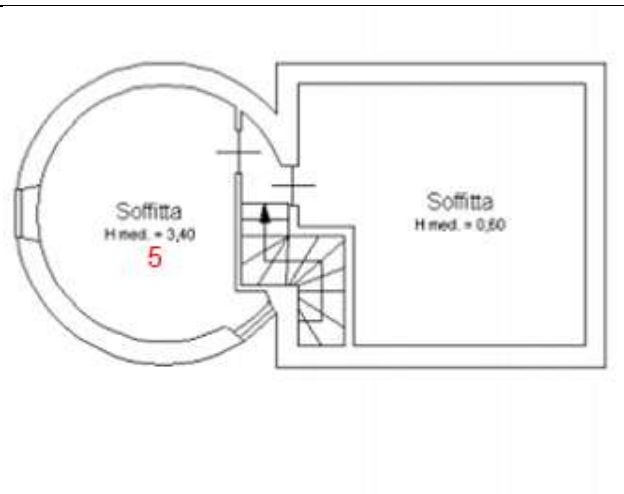


Figura 8 – Planimetria Catastale Fg.7 Part.662 Sub.501 - P.2 con individuazione numerica delle difformità

Difformità Piano T

1. la finestra non è realizzata;
2. è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni senza autorizzazione con eliminazione del bagno e angolo cottura e creato un unico ambiente con destinazione soggiorno;
3. è stato realizzato un bagno;
4. sono stati realizzati n.4 locali esterni senza titolo abilitativo;

Difformità Piano 1

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Difformità Piano 2

5. L'ambiente non è attualmente adibito a soffitta ma a camera da letto.

Risulta necessario procedere ad un aggiornamento catastale per una esatta rappresentazione grafica degli immobili, tenendo conto delle difformità che potranno essere sanate e che sono descritte al paragrafo 4.12.

4.5 STATO CONSERVATIVO

Risultano presenti i sanitari nei due bagni, termosifoni, motori e split dei condizionatori, citofono, caldaia per riscaldamento autonomo. Al piano terra è presente un camino. Gli impianti idrico, termico, elettrico, risultano presenti e le forniture attive.

Le condizioni generali dell'immobile risultano discrete. Da una analisi visiva non si sono evidenziate problematiche particolari che richiedono l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria. In alcuni ambienti sono stati riscontrati dei fenomeni di umidità sui muri/soffitti, in particolar modo nel bagno del piano primo (foto 26 e foto 27 dell'allegato 16). Si suggerisce di effettuare degli interventi di

manutenzione ordinaria e di mantenere alcune finestre e persiane in legno che risultano in cattive condizioni.

Per quanto attiene l'area esterna, in fase di sopralluogo sono stati rilevati dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo, che risultano fatiscenti (foto 9, 10, 11, 12, 13 e 14 dell'allegato 16). Inoltre si è rilevata la presenza di molti rifiuti sia nella corte che nel terreno adiacente, compresi veicoli e motocicli abbandonati (foto 16, 17 e 18 dell'allegato 16).

Al momento della redazione della presente perizia, l'immobile risulta abitato dai debitori esecutati e dai figli.

4.6 PARTI COMUNI

Trattandosi di villino unifamiliare non vi è la presenza di parti comuni.

4.7 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da acceso agli atti presso l'U.T.C di Cineto Romano e a seguito di emissione da parte dello stesso Ente di Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/05/2022 (allegato 11), si è rilevato che *"dalla documentazione inerente la verifica demaniale, in data giugno 2015, effettuata dal Dott. Agr. Luigi Miligi, Perito Demaniale della Regione Lazio, a seguito di incarico conferito dal Comune di Cineto Romano, con determina n.36 del 19.03.2015, agli atti comunali, risulta che i terreni privati distinti in catasto al Foglio 7 particella n.662 e 247, risultano terreni privati gravati da uso civico"*.

4.8 STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso avvenuto in data 26/05/2022 in modo congiunto con il custode, l'immobile è risultato abitato dai debitori esecutati e dai figli. Per il dettaglio di quanto rilevato si rimanda al verbale redatto dal custode (allegato 9).

Da ricerche anagrafiche risulta che gli esecutati e il loro figli, al momento del sopralluogo, abbiano residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 10).

4.9 PROVENIENZE VENTENNALI

Tabella 4 - Provenienza ventennale

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1976 al 08/06/2007	..omissis.. nata a Roma il 27/05/1972, proprietario per 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Califano Antonio	22/12/1976	109510	10156
Dal 08/06/2007	..omissis.. nato a Roma il 24/02/1972, proprietario per 1/2.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Mauro	08/06/2007	108960	12369

	..omissis.. nata a Tivoli (RM) il 05/06/1975, proprietario per 1/2.				
--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

4.10 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da visura ipotecaria effettuata dallo scrivente (allegato 12), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.47220/13824 del 12/06/2007 per Ipoteca Volontaria a garanzia del mutuo fondiario stipulato dal Notaio Franco Mauro Rep. n. 108961/12370 del 08/06/2007;
- Trascrizione n.31633/22737 del 08/06/2021, per Pignoramento Immobili Rep. 1628 del 17/05/2021.

4.11 NORMATIVA URBANISTICA

Norme di Piano Territoriale Paesistico Regionale

Di seguito si riportano le risultanze ottenute dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio per la particella su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

Tavola A del P.T.P.R.

- Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti Urbani.

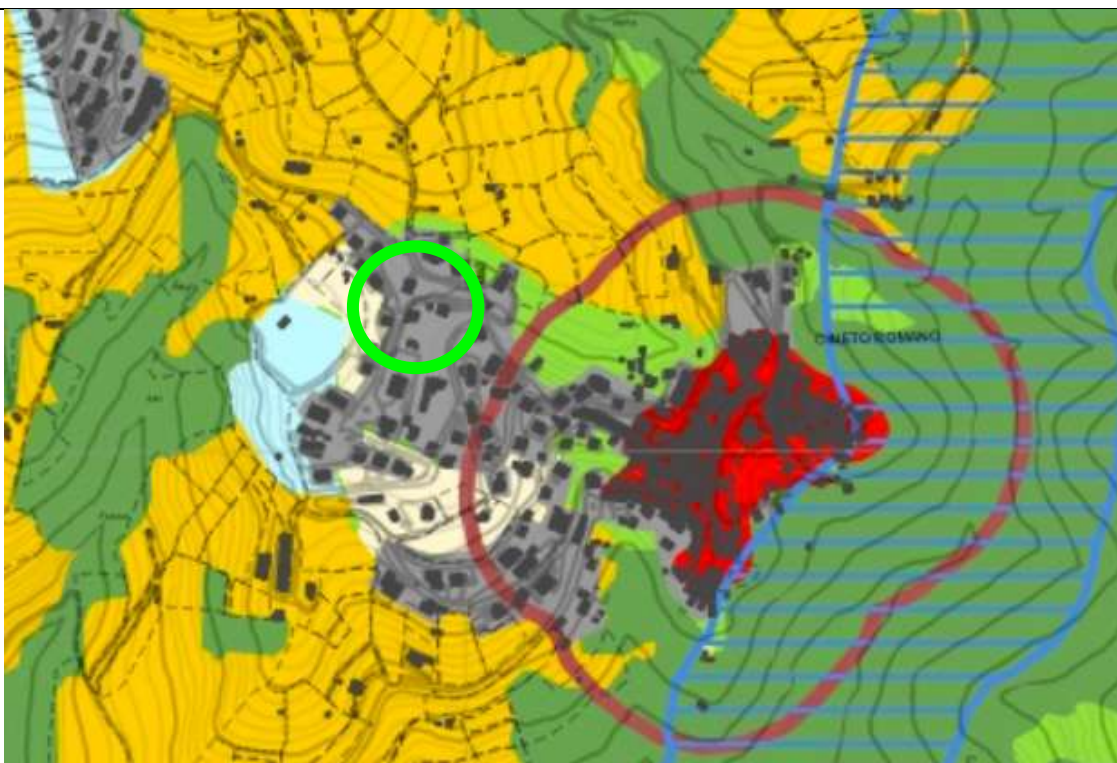


Figura 9 – Stralcio Tav. A_21 del P.T.P.R. Regione Lazio

Tavola B del P.T.P.R.

- Aree Urbanizzate – Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Vincoli dichiarativi – Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

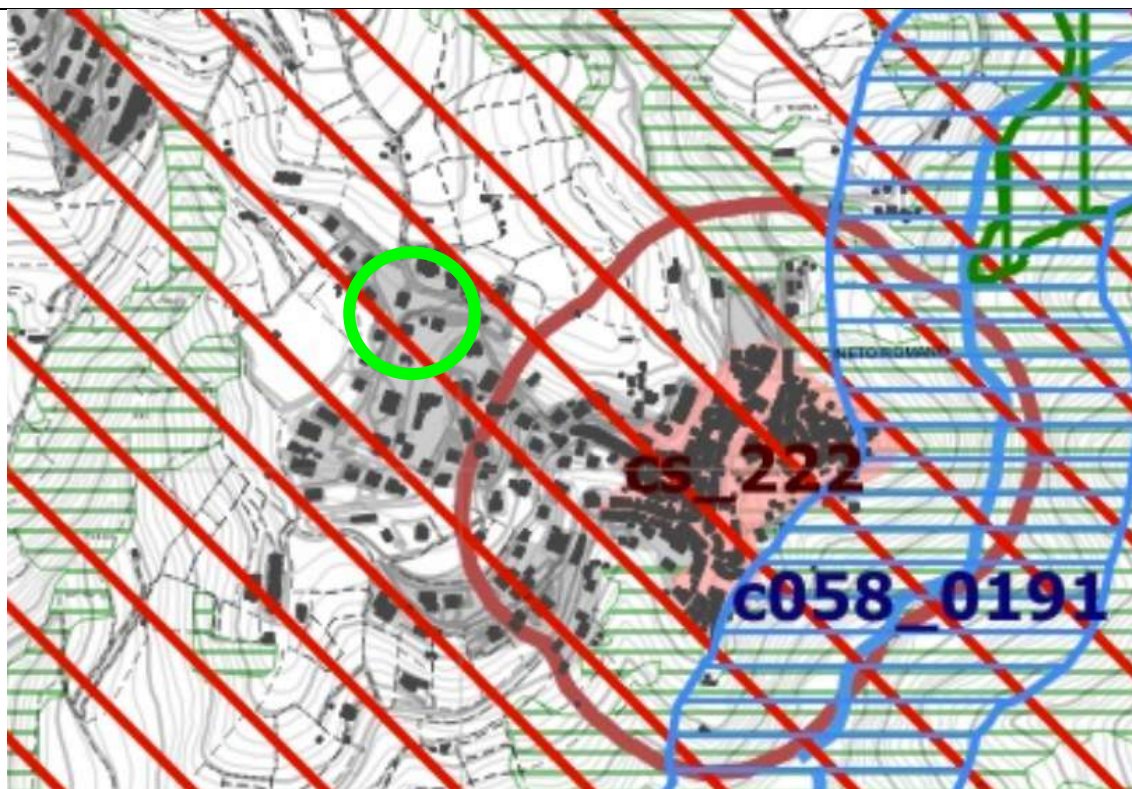


Figura 10 – Stralcio Tav. B_21 del P.T.P.R. Regione Lazio

Norme sismiche

La particella ricade nella sottozona sismica 2B.

Norme di Piano Regolatore Generale

La Zona di P.R.G., come risulta da Certificato di destinazione urbanistica (allegato 11), è la Zona C1 - zona di espansione residenziale - completamento.

4.12 REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Cineto Romano, lo scrivente ha reperito la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n.2 del 22/04/1978 (allegato 13);
2. Richiesta Concessione per realizzazione piscina del 17/01/1979 (allegato 14). Non risulta rilasciata relativa concessione né risulta realizzata;
3. Determinazione Regione Lazio n.G13545 del 06/11/2015 – Assegnazione Usi Civici (allegato 15).

Asservimento e vincolo edilizio

Non risulta nessun asservimento né vincoli di natura edilizia.

Regolarità edilizia

Dalla disamina degli atti rinvenuti presso l'U.T.C. di Cineto Romano, si è evinto che rispetto all'elaborato grafico con il quale era stata richiesta e successivamente ottenuta la Concessione Edilizia n.2 del 22/04/1978, sono state riscontrate in fase di sopralluogo numerose difformità, che di seguito vengono descritte.

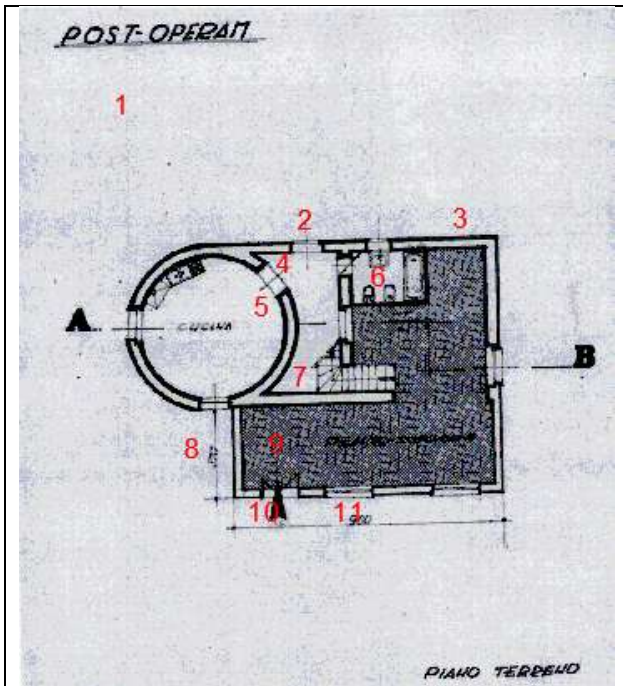


Figura 11 – estratto dalla Licenza Edilizia n.2/1978 - piano T con individuazione delle non conformità

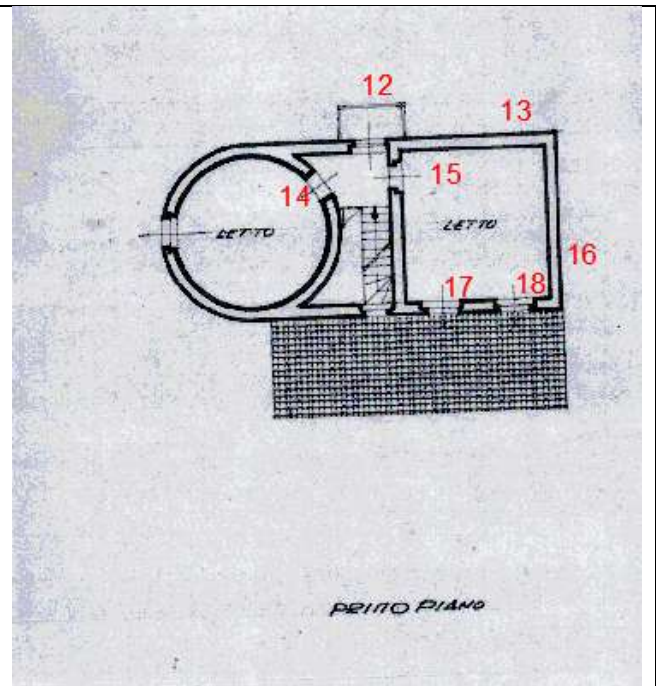


Figura 12 – estratto dalla Licenza Edilizia n.2/1978 - piano 1 con individuazione delle non conformità

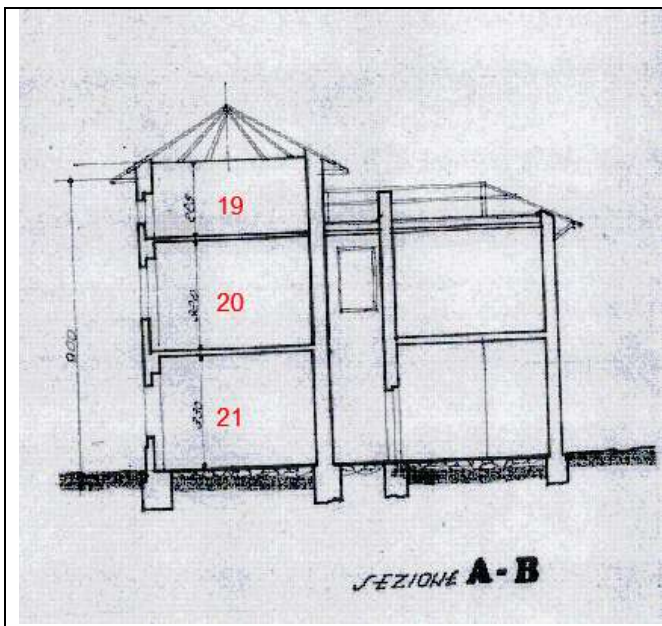


Figura 13 – estratto dalla Licenza Edilizia n.2/1978 - piano T-1-2 con individuazione delle non conformità

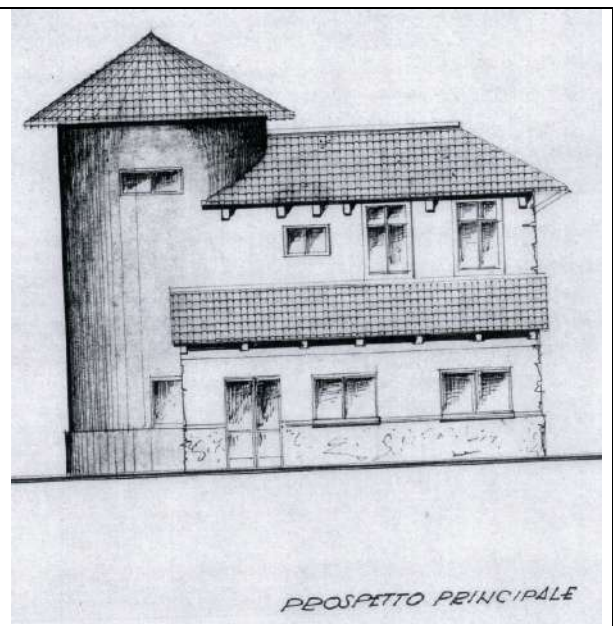


Figura 14 – estratto dalla Licenza Edilizia n.2/1978 - prospetto principale

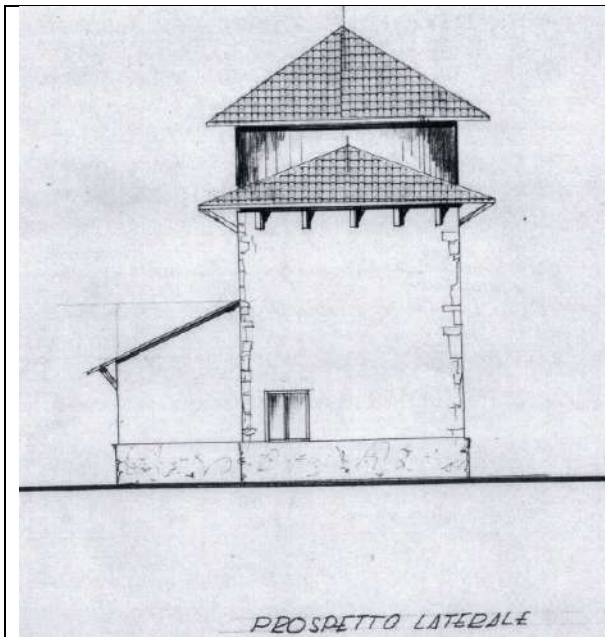


Figura 15 – estratto dalla Licenza Edilizia n.2/1978 - prospetto laterale



Figura 16 – stralcio dell'Estratto di Mappa Fg. 7 Part.247 individuazione delle non conformità

Difformità Piano T

1. sono stati riscontrati in loco n.4 manufatti contigui non autorizzati per una volumetria complessiva pari a circa 45 mc. In planimetria catastale è riportata una centrale termica di superficie pari a circa 8 mq (cfr. foto n. 9, 10, 11, 12 dell'allegato fotografico);
2. la finestra riportata in progetto non è presente in loco ma risultano presenti delle superfetazioni;
3. è stata realizzata una finestra non prevista nel progetto (cfr. foto n. 13 dell'allegato fotografico);
4. è stato realizzato un camino all'interno della tramezzatura (cfr. foto n. 20 dell'allegato fotografico);
5. l'apertura di accesso alla cucina è spostata rispetto al progetto (cfr. foto n. 20 dell'allegato fotografico);
6. il bagno previsto dal progetto non è presente, ma è presente il soggiorno;
7. la scala è stata realizzata spostata rispetto alla collocazione prevista nel progetto;
8. è stata traslata verso sinistra (sud) la volumetria autorizzata. La finestra che avrebbe dovuto collegare l'interno con la corte esterna non risulta essere presente (cfr. foto n. 22 dell'allegato fotografico);
9. è stato realizzato un bagno nell'area soggiorno-pranzo di superficie pari a circa 6,5 mq (cfr. foto n. 23 dell'allegato fotografico);
10. in luogo dell'accesso all'immobile previsto dal progetto è presente una finestra (cfr. foto n. 6 e 7 dell'allegato fotografico);
11. in luogo della finestra prevista dal progetto è presente l'accesso all'immobile (cfr. foto n. 6 e 7 dell'allegato fotografico).

Difformità Piano 1

12. il balcone risulta realizzato con dimensioni maggiori rispetto al progetto. Risulta altresì realizzata una chiusura al di sotto del balcone stesso con volumetria non autorizzata pari a circa 10 mc (cfr. foto n. 12 e 13 dell'allegato fotografico);
13. è stata realizzata una finestra non prevista nel progetto (cfr. foto n. 27 dell'allegato fotografico);
14. è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta traslata verso sinistra (sud) la volumetria autorizzata;
15. è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con riduzione della superficie dell'ambiente letto e realizzazione di un bagno (cfr. foto n. 25 e 26 dell'allegato fotografico);
16. è stata realizzata una finestra non prevista nel progetto (cfr. foto n. 8 dell'allegato fotografico);
17. è stata realizzata un'unica finestra centrale; nel progetto erano previste due finestre (cfr. difformità n.18) (cfr. foto n. 7 e 25 dell'allegato fotografico);
18. è stata realizzata un'unica finestra centrale; nel progetto erano previste due finestre (cfr. difformità n.17) (cfr. foto n. 7 e 25 dell'allegato fotografico).

Difformità Piano 2

Nel progetto non è rappresentata la pianta del piano 2. Si riscontra la presenza di tale piano solo dall'analisi della rappresentazione del prospetto principale e della sezione. Si confronti il punto 19 seguente.

Difformità Altezze interne utili

19. l'altezza interna utile prevista dal progetto è pari a 2,25 m. Tale altezza esclude la porzione a cono terminale della torre. E' presente in loco una camera senza solaio di separazione tra il vano e la porzione conica terminale della torre; ne scaturisce che l'altezza al colmo della camera è pari a 3,70 m e l'altezza minima è pari a 2,74 m (cfr. foto n. 29 e 30 dell'allegato fotografico);
20. l'altezza interna utile prevista dal progetto è pari a 3,20 m. Durante il sopralluogo si è riscontrata invece un'altezza interna utile pari a 2,80;
21. l'altezza interna utile prevista dal progetto è pari a 3,30 m. Durante il sopralluogo si è riscontrata invece un'altezza interna utile media pari a 2,80.

Difformità riscontrate sulla Particella 247

22. è stata riscontrata la presenza di un manufatto di circa 12 mc privo di titolo abilitativo (cfr. foto n. 14 dell'allegato fotografico);
23. è stata riscontrata la presenza di una rampa carrabile e di una platea cementizia di circa 67 mq (cfr. foto n. 15, 16, 17 dell'allegato fotografico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

4.13 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si è rilevata la presenza di barriere architettoniche composte da:

- accesso ai piani primo e secondo tramite una scala interna. Non è presente l'ascensore;
- n.2 servizi igienici non fruibili da parte di persone con limitata capacità motoria;
- porte di larghezza non adeguata.

Le suddette barriere possono essere rimosse nel seguente modo:

- ⇒ realizzazione di un montascale (con curva) per raggiungere i piani primo e secondo: costo stimato pari a circa 20.000 €;
- ⇒ adeguamento dei servizi igienici: costo stimato pari a circa 6.000 €;
- ⇒ adeguamento della larghezza delle porte compresa fornitura delle nuove porte: costo stimato pari a circa 3.000 €.

Il costo complessivo per la rimozione di barriere architettoniche risulta pertanto pari ad €29.000 circa.

4.14 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di villino unifamiliare non risulta costituito condominio.

5 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un villino indipendente con corte esterna, con accesso da Via Fermo Meloni in Cineto Romano e terreno circostante che, avendo unico accesso dalla corte di pertinenza del villino, risulta ad oggi intercluso.

Il fabbricato confina a nord con Via Fermo Meloni e altra proprietà (particella 246), a sud con altra proprietà (particelle 934 e 249), ad est con altra proprietà (particella 1015), ad ovest con Via dei Villini. L'edificio risulta essere una ristrutturazione ed ampliamento di un edificio di vecchia fattura presumibilmente adibito a granaio, vista la geometria. E' realizzato in muratura portante con facciate intonacate. La copertura è a doppia falda per il corpo principale, a falda unica circolare per la torretta, a falda unica per l'ampliamento. L'accesso al compendio pignorato avviene dal civico 19 a mezzo di un cancello carrabile dal quale si diparte una rampa pavimentata in blocchetti di pietra. E' presente una corte, anch'essa pavimentata in blocchetti di pietra, che circonda l'intero fabbricato. Dalla corte è possibile accedere anche al terreno circostante. La proprietà di pertinenza del villino è perimetrata da un muretto di altezza circa 2,0 m sormontato da una ringhiera in listoni metallici oscuranti. Nella corte esterna è stata riscontrata la presenza di n.5 manufatti.

La villetta si distribuisce su due piani residenziali e un terzo piano adibito in parte a camera da letto (nella torre) e in parte ad uso soffitta, collegati da una scala interna che li rende interconnessi.

Unità N° 1 – L'unità 1 è costituita dal piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso all'unità n.1, avviene al piano terra direttamente dal portone raggiungibile dalla corte esterna. Un ulteriore accesso è collocato in cucina dove è presente una portafinestra.

Il piano terra si costituisce di una sala/soggiorno all'ingresso, un bagno e una cucina. Il portone di accesso e le persiane sono in legno, così come anche gli infissi, dotati di battenti. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 2,80 m.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e vasca.

L'accesso al piano primo avviene tramite una scala interna che lo collega direttamente al piano terra. Al termine della scala si giunge in un disimpegno dotato di una portafinestra per l'accesso al balcone. Al primo piano sono presenti due camere da letto e un bagno. Le persiane sono in legno, così come anche gli infissi, dotati di battenti. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 2,80 m.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e doccia.

L'accesso al piano secondo avviene tramite la medesima scala interna di collegamento. Al termine della scala si giunge in un disimpegno sul quale affacciano i due locali soffitta (uno dei quali oggi adibito a camera da letto). Le persiane sono in legno, così come anche gli infissi, dotati di battenti. Le porte

interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 3,40 m per il vano adibito a camera e di 0,60 m per il vano adibito a soffitta. I pavimenti sono in ceramica.

- Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7 Particella 662 Subalterno 501, Categoria A7.

Unità N° 2 – L'unità 2 è costituita dal terreno adiacente la corte. L'accesso all'unità n.2 avviene direttamente dalla corte di pertinenza dell'unità 1.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 247, Terreno Seminativo-Arboreo.

Si riporta a seguire il dettaglio del metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale del bene.

5.1 UNITÀ 1 – METODO DI STIMA COMPARATIVO

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo comparativo si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

a) Quotazioni OMI:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo.

L'immobile ricade in *Zona Extraurbana/Zona Rurale*. Allo stato attuale per tale zona non esistono dati disponibili nella banca dati OMI per il primo semestre 2022. Da ricerche effettuate a ritroso fino all'anno 2015 non sono presenti dati. Si è proceduto quindi estraendo OMI per la zona centrale e applicando poi un coefficiente riduttivo per ottenere i valori applicabili in zona rurale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CINETO ROMANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	3	4,3	L

Figura 17 – quotazioni immobiliari OMI – 1° semestre 2022 centrale/Centro Abitato

Il risultato della ricerca ha fornito per Ville e Villini con stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 700 €/mq e un valore di mercato massimo di 1.000 €/mq. Si applica poi un coefficiente riduttivo pari al 15% per ottenere un valore applicabile alla zona rurale.

Il valore medio finale per ville e villini siti in zona centrale/Centro Abitato che si è valutato è pertanto pari a circa:

1. Valore di mercato medio – da quotazioni OMI: $((700+1.000)/2) \times 0,85 = 725 \text{ €/mq}$

b) Inserzioni di vendita on-line:

Consultando i siti on line delle agenzie immobiliari è stato possibile rilevare il costo di una villetta unifamiliare sita in via limitrofa a Via Fermo Meloni.

Di seguito si riporta una tabella con i dati relativi agli immobili in vendita nella zona circostante.

Tabella 5 – inserzioni on line

Tipologia	m ²	Costo (€)	€/m ²
Villino con terreno	193	127.000,00	650,00
Media del costo €/m ²		650,00	

2. Valore di mercato medio – da inserzioni on line: 650,00 €/mq

Quotazione media di mercato con metodo comparativo:

Confrontando i due valori descritti nei precedenti punti a) e b), si è determinato un valor medio pari a circa:

3. QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO: 690 €/mq

Considerando una superficie commerciale di 170 mq, moltiplicandola per la quotazione media di mercato sopra determinata, si ottiene un valore per l'unità immobiliare pari a circa:

4. valore dell'immobile con metodo comparativo: $170 \text{ mq} \times 690 \text{ €/mq} = 117.300 \text{ €}$

5.2 UNITÀ 1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene determinato quindi come media aritmetica dei valori determinati con il metodo comparativo pari pertanto ad **117.300 €**.

5.3 UNITÀ 2 – METODO DI STIMA CON VALORE AGRICOLO MEDIO (VAM)

Per applicare il metodo di stima con l'utilizzo del VAM, si è proceduto estraendo dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate i "Valori Agricoli Medi" dei terreni della Provincia di Roma. Gli ultimi dati a disposizione rilevati sul sito dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono all'anno 2019.

Il Comune di Cineto Romano ricade nella "Regione Agraria n.1" della Provincia di Roma. Per la tipologia di coltura che interessa il terreno oggetto di stima "seminativo arboreo" si sono rilevate le quotazioni riportate nell'immagine a seguire.

Ufficio del territorio di ROMA		Data: 29/10/2020 Ora: 11.00.29						
Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2019								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale		Pubblicazione sul BUR						
n. del		n. del						
REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO ANIENE Comuni di: AFFILE, AGOSTA, ANTICOLI CORRADO, ARCINAZZO ROMANO, ARSOLI, CAMERATA NUOVA, MANDELA, CANTERANO, CAPRANICA PRENESTINA, CERRETO LAZIALE, CERVARA DI ROMA, CICILIANO, CINETO ROMANO, GERANO, JENNE, LICENZA, MARANO EQUO, MONTEFLAVIO, PERCILE, RIOFREDDO, ROCCA CANTERANO, ROCCAGIOVINE, ROCCA SANTO STEFANO, ROJATE, ROVIANO, SAMBUCCI, SAN POLO DEI CAVALIERI, SARACINESCO, SUBIACO, VALLEPIETRA, VALLINFREDA, VICOVARO, VIVARO ROMANO		REGIONE AGRARIA N°: 2 MONTAGNA NORD OCCIDENTALE DEI LEPINI Comuni di: CARPINETO ROMANO, GAVIGNANO, GORGA, MONTELANICO, SEGNI						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	5000,00							
PRATO	12000,00				11000,00			
PRATO ARBORATO	12000,00				11000,00			
SEMINATIVO	13000,00				12500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	13000,00				12500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	21500,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	21500,00							
ULIVETO	23500,00							
VIGNETO	27500,00							

Figura 18 – quotazioni immobiliari OMI – 1° semestre 2022 centrale/Centro Abitato

Il risultato della ricerca ha fornito per "terreni seminativi arborei", un valore di mercato pari a 13.000 €/Ha (pari a 1,30 €/mq).

Considerando una superficie del terreno pari a 642 mq, il valore finale del terreno che si è valutato è pertanto pari a circa:

5. Valore di mercato medio – da valori VAM: $642 \times 1,30 = 850 \text{ €}$

5.4 UNITÀ 2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità 2 oggetto della presente relazione viene determinato quindi considerando i dati VAM come meglio sopra descritto, e approssimato in:

6. valore di stima del terreno: **850 €**

5.5 ABBATTIMENTO DEL 10% DEL VALORE VENALE – 1° DECURTAZIONE

Considerando un abbattimento del 10% sui valore di mercato determinati ai precedenti paragrafi, come indicato nel quesito posto dal G.E., in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente valore di mercato approssimato in:

7. VALORE DI MERCATO unità 1 - 1° decurtazione: € 117.300 x 0,90 = **€ 105.600.**
8. VALORE DI MERCATO unità 2 - 1° decurtazione: € 850 x 0,90 = **€ 760.**

5.6 REGOLARIZZAZIONI/ADEGUAMENTI DELL'IMMOBILE - 2° DECURTAZIONE

DEMOLIZIONI E REGOLARIZZAZIONI

Come indicato al paragrafo 4.12, sono state riscontrate le seguenti **principali modifiche** eseguite in assenza di titolo:

1. Realizzazione di volumetrie accessorie all'abitazione ed esterne alla stessa;
2. Traslazione della volumetria assentita con titoli abilitativi;
3. Realizzazione di un piano a destinazione residenziale nel manufatto "torre" con redistribuzione delle altezze e modifica della destinazione d'uso;
4. Modifiche dei prospetti per variazione della aperture;
5. Varie difformità catastali.

Per regolarizzare quanto riscontrato al momento del sopralluogo sono necessari i **seguenti adeguamenti con relativi costi**:

1. Demolizione di tutti i manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo (da foto 9 a foto 16) comprensiva di platea in cemento realizzata sulla particella 247;
2. Regolarizzazione della traslazione avvenuta (senza aumento di volumetria) e della diversa distribuzione degli spazi interni e aggiornamento catastale;
3. Ripristino della destinazione d'uso non residenziale del manufatto "torre" con realizzazione di controsoffittatura per ristabilire le altezze indicate in progetto per ultimo solaio.

L'importo per le suddette operazioni è pari ad **€19.000** circa come meglio specificato nel paragrafo 1.2 dell'allegato 18.

SERVITÙ DI PASSAGGIO

Come indicato al paragrafo 4.4, è necessario prevedere una regolarizzazione dell'accesso al compendio pignorato, tramite ottenimento di una servitù di passaggio da parte dell'attuale proprietario della particella 1015, oppure creando un nuovo accesso su Via dei Villini.

I costi previsti per le suddette operazioni sono stimati in maniera sommaria in **€ 10.000**.

Tali importi devono essere pertanto decurtati dal valore dell'immobile determinato al paragrafo precedente, in quanto dovranno essere sostenuti per intero dall'acquirente.

L'importo dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$9. \text{ VALORE DI MERCATO (unità 1 e unità 2): } 2^{\circ} \text{ decurtazione: } € 105.600 + € 760 - € 19.000 - € 10.000 = € 77.360$$

5.7 RIMOZIONE RIFIUTI - 3° DECURTAZIONE

L'importo necessario per rimuovere i rifiuti presenti al momento dell'accesso e conferirli in adeguati centri di trattamento è pari ad **€ 3.200 circa** come meglio specificato nel paragrafo 1.3 dell'allegato 18.

$$10. \text{ VALORE DI MERCATO (unità 1 e unità 2): } 3^{\circ} \text{ decurtazione: } € 77.360 - € 3.200 = € 74.160$$

5.8 VALORE FINALE DEL COMPENDIO

In considerazione delle decurtazioni applicate, il valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a € 74.160 approssimabile ad **€ 74.000**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, composta da 30 pagine e n.23 allegati, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 03/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Evangelista Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza – Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati – Pignoramento Immobiliare
- ✓ N° 3 Altri allegati – Certificazione Notarile
- ✓ N° 4 Estratti di mappa – Estratto di Mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali – Planimetria Catastale sub.501
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali – Visura Catastale Storica Immobile part.662 sub.501
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali – Visura Catastale Storica Immobile part.247
- ✓ N° 8 Altri allegati – Verbale di primo accesso del 19/05/2022
- ✓ N° 9 Altri allegati – Verbale di accesso con forza pubblica del 26/05/2022
- ✓ N° 10 Altri allegati – Certificazioni Anagrafiche
- ✓ N° 11 Altri allegati – Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali – Ispezioni ipotecarie

- ✓ N° 13 Concessione edilizia – n.2 del 22/04/1978
- ✓ N° 14 Concessione edilizia – Richiesta concessione per realizzazione piscina del 17/01/1979
- ✓ N° 15 Altri allegati – Assegnazione dei terreni di uso civico del Comune di Cineto Romano – Det. G13545 del 06/11/2015
- ✓ N° 16 Documentazione fotografica
- ✓ N° 17 Osservazioni di parte.
- ✓ N° 18 Risposta alle osservazioni di parte.

6 RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un villino indipendente con corte esterna, con accesso da Via Fermo Meloni in Cineto Romano e terreno circostante che, avendo unico accesso dalla corte di pertinenza del villino, risulta ad oggi intercluso.

Il fabbricato confina a nord con Via Fermo Meloni e altra proprietà (particella 246), a sud con altra proprietà (particelle 934 e 249), ad est con altra proprietà (particella 1015), ad ovest con Via dei Villini. L'edificio risulta essere una ristrutturazione ed ampliamento di un edificio di vecchia fattura presumibilmente adibito a granaio, vista la geometria. E' realizzato in muratura portante con facciate intonacate. La copertura è a doppia falda per il corpo principale, a falda unica circolare per la torretta, a falda unica per l'ampliamento. L'accesso al compendio pignorato avviene dal civico 19 a mezzo di un cancello carrabile dal quale si diparte una rampa pavimentata in blocchetti di pietra. E' presente una corte, anch'essa pavimentata in blocchetti di pietra, che circonda l'intero fabbricato. Dalla corte è possibile accedere anche al terreno circostante. La proprietà di pertinenza del villino è perimetrata da un muretto di altezza circa 2,0 m sormontato da una ringhiera in listoni metallici oscuranti. Nella corte esterna è stata riscontrata la presenza di n.5 manufatti.

La villetta si distribuisce su due piani residenziali e un terzo piano adibito in parte a camera da letto (nella torre) e in parte ad uso soffitta, collegati da una scala interna che li rende interconnessi.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 662, Sub. 501, classe 1, Categoria A7.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 7, Part. 247, Zc. 1, classe 1, Qualità Seminativo-Arboreo.

Destinazione urbanistica:

Di seguito si riportano le risultanze ottenute dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio e P.R.G. Comune di Cineto Romano per le particelle di terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento.

- Tavola A del P.T.P.R.: Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti Urbani.
- Tavola B del P.T.P.R.: Aree Urbanizzate – Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Tavola B del P.T.P.R.: Vincoli Dichiarativi – Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
- P.R.G. del Comune di Cineto Romano: Zona C1 Zona di espansione residenziale - completamento.
- La particella ricade nella sottozona sismica 2B.

7 SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2021 DEL R.G.E.

Lotto Unico

Unità n.1 e n.2 – villino unifamiliare con annesso terreno			
Ubicazione:	Cineto Romano (RM) - Via Fermo Meloni 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	½ + ½
Tipologia immobile:	Villino unifamiliare identificato al catasto Fabbricati: <ul style="list-style-type: none"> o Fg. 7, Part. 662, Sub. 501, classe. 1, Categoria A7 o Fg. 7, Part. 247, classe 1, Qualità Seminativo-Arboreo 	Superficie commerciale complessiva	170 mq per unità 1 642 mq per unità 2
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'immobile risultano discrete. Da una analisi visiva non si sono evidenziate problematiche particolari che richiedono l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria. In alcuni ambienti sono stati riscontrati dei fenomeni di umidità sui muri/soffitti, in particolar modo nel bagno del piano primo. Si suggerisce di effettuare degli interventi di manutenzione ordinaria e di mantenere alcune finestre e persiane in legno che risultano in cattive condizioni.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un villino indipendente con corte esterna, con accesso da Via Fermo Meloni in Cineto Romano e terreno circostante che, avendo unico accesso dalla corte di pertinenza del villino, risulta ad oggi intercluso.</p> <p>Il fabbricato confina a nord con Via Fermo Meloni e altra proprietà (particella 246), a sud con altra proprietà (particelle 934 e 249), ad est con altra proprietà (particella 1015), ad ovest con Via dei Villini.</p> <p>L'edificio risulta essere una ristrutturazione ed ampliamento di un edificio di vecchia fattura presumibilmente adibito a granaio, vista la geometria. E' realizzato in muratura portante con facciate intonacate. La copertura è a doppia falda per il corpo principale, a falda unica circolare per la torretta, a falda unica per l'ampliamento. L'accesso al compendio pignorato avviene dal civico 19 a mezzo di un cancello carrabile dal quale si diparte una rampa pavimentata in blocchetti di pietra. E' presente una corte, anch'essa pavimentata in blocchetti di pietra, che circonda l'intero fabbricato. Dalla corte è possibile accedere anche al terreno circostante. La proprietà di pertinenza del villino è perimetrata da un muretto di altezza circa 2,0 m sormontato da una ringhiera in listoni metallici oscuranti. Nella corte esterna è stata riscontrata la presenza di n.5 manufatti.</p> <p>La villetta si distribuisce su due piani residenziali e un terzo piano adibito in parte a camera da letto (nella torre) e in parte ad uso soffitta, collegati da una scala interna che li rende interconnessi.</p>		

<p>Corrispondenza catastale terreni</p>	<p>In fase di sopralluogo si è verificato che l'area esterna posta a nord, ricompresa all'interno del muro di confine della proprietà degli esecutati (cfr. foto 3, 4, 5 dell'allegato fotografico), sulla quale è presente il cancello carrabile di accesso (Fg.7 P.IIa 1015), <u>non appartiene alle particelle pignorate</u> (Fg.7 P.IIe 247 e 662), <u>e non risulta essere di proprietà degli esecutati</u> (cfr. aree in rosso nelle Figura 5.e Figura 6).</p> <p><u>Allo stato attuale risulta quindi annessa alla proprietà degli esecutati un'area intestata a terzi e sulla quale è presente l'unico accesso al compendio pignorato.</u></p> <p>Tale circostanza deve essere superata regolarizzando l'accesso al compendio. Si propongono due soluzioni alternative:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. richiedere all'attuale proprietario della particella 1015 una servitù di passaggio; 2. creare un nuovo accesso su Via dei Villini.
<p>Corrispondenza catastale unità immobiliari</p>	<p>Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto con la planimetria presente agli atti del catasto (allegato 5 – figura 1) sono state riscontrate delle difformità per il piano terra e il piano secondo mentre il piano primo risulta conforme alla planimetria catastale.</p> <p>Si segnala altresì la necessità di procedere con un aggiornamento della toponomastica variando il numero civico dal numero 19 al numero 23 di Via Fermo Meloni.</p>
<p>Regolarità edilizia</p>	<p>Dalla disamina degli atti rinvenuti presso l'U.T.C. di Cineto Romano, si è evinto che rispetto dell'elaborato grafico con il quale era stata richiesta e successivamente ottenuta la Concessione Edilizia n.2 del 22/04/1978, sono state riscontrate in fase di sopralluogo numerose difformità meglio descritte nel paragrafo 4.12.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>N.D.</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Occupato</p>