

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 255/2021

*Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Dominici***

*Custode Giudiziario: **Avv. Matteo Mormino***

*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***



Allegato 3

Versione perizia con protezione dati personali



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio** (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario** (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

C) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) *accerti se l'immobile è libero o occupato;*

B) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

D) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

A) *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*

C) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8. Stima

A) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:*

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

- a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
- d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;
- e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA**Descrizione:**

La sottoscritta architetto Maria Teresa Trapani con studio in Fregene (RM) via Lerici n.66, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 7601

- in data 17.01.2022 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 255/2021
- in data 24/01/2022 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24.01.2022	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	24.01.2022	Consultazione fascicolo	
	Deposito perizia	17.06.2022		
SISTER (Telematico)	Catasto	02.04.2022	Visura catastale	Allegato 6
		09.06.2022		
		12.02.2022	Visura Planimetria catastale	Allegato 6
		09.04.2022	Estratto di mappa	Allegato 6
	Pubblicità immobiliare	09.04.2022	Elaborato Planimetrico	Allegato 6
		17.05.2022		
		15.06.2022	Ispezione ipotecaria	Allegato 11
GOOGLE	Inquadramento territoriale	08.04.2022		Allegato 7
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MANZIANA	Area Gestione e Controllo del Territorio Urbanistico - Edilizia Privata	Richiesta Accesso agli atti in data 28.03.2022, protocollo n.5861 del 28.03.2022 Visura Fascicolo:		Allegato 7

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

		Licenza Edilizia n. 3 del 20.01.1970 Licenza Edilizia n. 32 del 5.08.1968 Concessione Edilizia in Sanatoria n.50/91 del 18.07.1991 Certificato di Abitabilità		
			Allegato 7	
COMUNE DI MANZIANA	Area Gestione e Controllo del Territorio Urbanistico - Edilizia Privata	Richiesta certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici in data 2.05.2022 prot.8155 Sollecito rilascio certificato in data 8.06.2022 prot. 11177 Ulteriore sollecito in data 14.06.2022	Allegato 7	
UNIVERSITÀ DI AGRARIA DI MANZIANA		Richiesta certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici in data 9.04.2022	Allegato 7	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetria richiesta in data 12.02.2022 Visura completa del 2.04.2022	Allegato 6	
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria	Allegato 11	
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Manziana (Rm)	Richiesto certificato di Stato Civile in data 5.04.2022 Richiesto certificato di matrimonio in data 5.04.2022	Allegato 10	
	Comune di Colonnella (Te)	Richiesto estratto di matrimonio in data 17.05.2022	Allegato 10	
ARCHIVIO NOTARILE				
	Atto Compravendita	Richiesto all'Archivio Notarile di Roma: Atto di compravendita Notaio dr. Simonetta Nelli Petrone del 24.09.2013 Rep.11781/4647 trascritto a Roma 2 il 9 ottobre 2013 al numero 30300/42090.	Allegato 8	
	Atto Ultraventennale	Richiesto all'Archivio Notarile di Roma: Atto di Costituzione di Fondo patrimoniale del Notaio dott. Simonetta Nelli Petrone del 16.03.2010 Rep. 11504/4420 trascritto a Roma 2 il 24.03.2010 al n 10878	Allegato 9	
		Richiesto all'Archivio Notarile di Roma: Atto di Compravendita del Notaio dott. Giuseppe Gessi del 23.07.1991 Rep. 7312 trascritto a Roma 2 il 25.07.1991 al n.35113/22525	Allegato 9	
		Richiesto all'Archivio Notarile di Roma Atto di Assegnazione del Notaio dott. Francesco Saverio Marasco di Roma del 28.11.1975 rep. 609402, trascritto a Roma 2 il 11.12.1975 al n.19170	Allegato 9	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
MANZIANA	Primo accesso congiuntamente al custode Ulteriore accesso	24.02.2022 26.04.2022		
	Accesso Ufficio Tecnico	05.04.2022 ore 10.00		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	28.06.2022/ore 11.30		
SEGNALAZIONI AL				

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

GIUDICE			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	-----	
	Assegnazione della casa coniugale	-----	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C) -c2	Certificazione notarile redatto in data 30 novembre 2021 dal Notaio in Tivoli dr. Eric Robertazzi attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari			x
Segnalazioni al Giudice: -----				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile sito in via Roma n.70 Località Piscina Parco Praecilia- Comune di Manziana (Rm)**
Tipo: Villino a civile abitazione con annesse aree scoperte, piano terra, primo e seminterrato. Catastralmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 7, particella 153, via Roma n.70, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 10.5, superficie catastale totale mq.232, totale escluse aree scoperte mq.228, rendita Euro 1545.50.
Intestato a:
██████████ proprietà per 1/1

IPOTECHE: si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue: a tutto il giorno 17.11.2021, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà di: ██████████ nata a ██████████, ██████████, per la quota di 1/1. a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Roma il 9 ottobre 2013 al n. 5690 di formalità ██████████ ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 11 marzo 2020 al n. 1874 di formalità, in dipendenza di Decreto Ingiuntivo n. 258/2020 emesso in favore del ██████████, con sede in ██████████
PIGNORAMENTI: c) Pignoramento immobiliare iscritto a Roma in data 17 novembre 2021 al n. 45138 di formalità
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) -----

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici, per l'immobile di cui trattasi risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio Alla signora [REDACTED], come sopra generalizzata il diritto di proprietà per intero sui beni immobili oggetto della presente procedura, è pervenuto per acquisto dal signor [REDACTED], nato a [REDACTED], con Atto di Compravendita a rogito Notaio in Roma dott. Simonetta Nelli Petrone del 24.09.2013 Rep.11781 trascritto a Roma 2 il 9.10.2013 ai nn. 30300/42090	Allegato 8
PROVENIENZA: La proprietà del bene, in precedenza, era pervenuta a: - al signor [REDACTED] sopra generalizzato, con Atto del Notaio dott. Giuseppe Gessi di Roma, in data 23.07.1991 Rep. 7312 trascritto a Roma 2 il 25 luglio 1991 al n.35113/22525 per trasferimento [REDACTED] per la quota di ½ - ai signori [REDACTED], sopra generalizzati, la quota di ½ ciascuno con Atto di assegnazione del Notaio dott. Francesco Saverio Marasco di Roma, in data 28.11.1975 rep. 609402, trascritto a Roma 2 il 11.12.1975 al n.19170 per assegnazione dalla [REDACTED]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: -----	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di stato civile:	
Richiesto e acquisito al Comune di Manziana il 5.04.2022: Certificato stato civile	Allegato 10
-e2 – Certificato di matrimonio e Estratto di matrimonio:	
Richiesto e acquisito al [REDACTED]: Certificato di matrimonio Richiesto e ricevuto dal [REDACTED]: Estratto del Certificato di matrimonio Con le seguenti annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni con atto in data 16/03/2010 a rogito del notaio Simonetta Nelli Petrone dei distretti notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi [REDACTED]	Allegato 10
Visura Ipotecaria del 17.05.2022: Trascrizione del 20.10.2010 domanda giudiziale - revoca atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 24.03.2010	

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile	Villa ad abitazione su tre livelli interrato, terra e primo, con annesso giardino
COMUNE	Manziana - Località Piscine - Parco Praecilia (Rm)
VIA/CIVICO	Via Roma n.70
PIANO/INTERNO	Piano Interrato, Piano Terra, Piano Sottotetto
UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

Piano Terra								
Soggiorno/pranzo		mq 49,67						
Disimpegno		mq 5,75						
Studio		mq 12,10						
Bagno		mq 3,75						
Letto/studio		mq 12,55						
Cucina		mq 5,68						
Veranda (superficie in demolizione)		mq 8,53						
Piano Primo/Sottotetto								
Disimpegno		mq 10,13						
Bagno		mq 5,10						
Letto		mq 14,90						
Cameretta		mq 7,10						
Letto		mq 11,86						
Bagno		mq 4,00						
Piano Interrato								
Locale pluriuso		mq 60,52						
disimpegno		mq 3,18						
bagno		mq 2,45						
stanza		mq 11,20						
Totale Superficie		mq 228,47						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE al netto delle superfici da demolire								
Superficie mq. 228,47-mq. 8,53		mq 219,94						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Locali tecnici esterni		mq.12.00						
Area esterna pavimentata e a verde		mq.759.00						
Nota: al piano primo le superfici considerate come superfici utile sono al netto delle superfici con altezza inferiore ad 1,50 metri								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1 Documentazione Fotografica allegato n. 2						
CONFINI								
L'unità immobiliare è una villa di tipo unifamiliare distinta con la lettera "F" (già 1) inserita in un centro residenziale composto di 6 ville, confina con via Roma, area comune, villa "E", vialetto di accesso e altra proprietà sub 171.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
7	153			A/7	4	10,5 vani	Totale 232 mq Totale escluse aree scoperte 228 mq.	Euro 1.545,50
Indirizzo: Via Roma n.70 piano S1-T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile oggetto della presente stima è una villa unifamiliare ad abitazione che si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato; fa parte di un complesso immobiliare denominato Parco Praecilia costituito da più ville immerse nel verde, alcune di tipo unifamiliare e altre quadrifamiliari con giardino di pertinenza. Si accede al parco residenziale dal civico n.70 di via Roma, attraverso un cancello anche carrabile; all'interno ci sono le aree destinate ai parcheggi dei residenti e i vialetti che conducono alle varie unità.								

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

La proprietà oggetto della presente perizia, interamente delimitata da recinzione prevalentemente in tufo, ha accesso da più lati; il cancello principale anche carrabile è interno al Comprensorio e altri due ingressi, solo pedonali, sono da via Roma e da stradina condominiale interna.

La costruzione è posizionata a lato di una vasta area, rialzata rispetto al piano strada, in parte pavimentata e in parte tenuta a prato con numerose piante ed arbusti; lungo i confini, a ridosso delle recinzioni, sono presenti siepi di diverse essenze quali pitosforo, edera, alloro.

L'ingresso alla villa è sul prospetto principale; da una porta finestra al piano terra si accede all'interno direttamente nel soggiorno.

Il piano terra è composto di ampio soggiorno/pranzo; un disimpegno da accesso alla cucina con attigua veranda, una camera, un bagno e lo studio; una comoda scala rivestita in legno, collega il piano terra con il piano primo e dallo studio una scala a chiocciola in ferro e legno conduce al piano interrato. Il piano primo caratterizzato da soffitto ad altezza variabile è composto di disimpegno, bagno, cameretta, due camere da letto di cui una con bagno. Il piano interrato è composto di un grande ambiente pluriuso, disimpegno, bagno e deposito.

Nel giardino, a confine con via Roma ed un'altra proprietà, sono stati realizzati locali tecnici di servizio, che non è stato possibile visitare internamente.

Al piano terra gli ambienti sono tutti spaziosi e ben rifiniti; il soggiorno/pranzo che occupa metà del piano è dotato di un bel camino rivestito in pietra ed al centro vi è la scala che porta al piano superiore con gradini rivestiti in legno e balaustra in legno; la cucina è in muratura con rivestimento di piastrelle decorate con sportelli e profili in legno; in continuità è stata realizzata, in difformità dal progetto, una veranda con portafinestra sul giardino; il bagno è completo di water, bidet, lavabo con piano e parete doccia in muratura con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica bianca/verde e decoro tipo vetri; i pavimenti degli ambienti principali sono in cotto; le porte sono in legno scuro a battente ad eccezione della porta della cucina che è scorrevole.

Gli ambienti siti al piano primo sono ugualmente ben rifiniti; i pavimenti sono in listelli di parquet di rovere, le porte sono in legno tamburato bianche a battente ad esclusione della porta del bagno nella camera da letto che è scorrevole; il bagno principale è completo di vasca, posta nella parte bassa della copertura a spiovente, water, bidet e lavabo con piano in muratura, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica bianca con listelli e decoro floreale; l'altro bagno, esclusivo della camera da letto, completo di water, bidet e lavabo con piano e parete doccia in muratura, ha pavimento e rivestimenti in ceramica rosa/bianca.

Il piano interrato è stato realizzato in difformità dal progetto originario che prevedeva la costruzione dei soli due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. L'avvenuta esecuzione dei locali interrati ad uso s.n.r., superficie non residenziale, è stata concessa in sanatoria dal Comune di Manziana nel 1991. Tutto il piano ha altezza uguale o inferiore ai 2.20 metri, ha finestre alte che affacciano nell'intercapedine del fabbricato è dotato di riscaldamento; gran parte del piano è occupata dal locale pluriuso che presenta caratteristiche di finitura di buona qualità ed una parte minore è dedicata ai locali di servizio, deposito, zona lavatrice, bagno con doccia, water e lavabo. Il locale pluriuso è dotato di un grande camino in mattoni refrattari e legno e di un angolo cottura; i pavimenti sono in gres.

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è in buone condizioni. Sono tuttavia presenti, al piano primo segni di infiltrazioni d'acqua nel bagno della camera da letto; tali infiltrazioni, muffe e macchie di umidità visibili nel soffitto del bagno e della parete fra bagno e disimpegno hanno causato rigonfiamenti ed efflorescenze sulle parti murarie e danni al parquet.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'edificio ad abitazione fa parte di un complesso residenziale costruito alla fine degli anni '60/inizio anni '70 costituito da due tipologie di ville, unifamiliari e quadrifamiliari aventi le stesse caratteristiche costruttive e architettoniche con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto con falde inclinate fortemente caratterizzanti. La tipologia unifamiliare è a pianta quasi quadrata; la villa oggetto della presente stima è la prima che si incontra sulla sinistra all'interno del Parco Praecilia entrando dall'ingresso principale su via Roma. La villa, come del resto tutto il complesso è caratterizzata dalla presenza di aree verdi con alberi e piante di vario tipo, sempreverdi e a fioritura sia a terra che in vaso. Le delimitazioni delle diverse proprietà sono in muratura di tufo regolare a volte completate da balaustre in legno.

L'esterno del piano terra del fabbricato è rivestito in pietra mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata di colore rosa; le falde del tetto molto inclinate, elemento architettonico di grande impatto, formano con i loro aggetti la copertura per gli spazi esterni sul prospetto principale e sul retrospetto.

Le pavimentazioni esterne sono in gres di colore rosa, gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane in ferro, ad eccezione della veranda che ha infissi semplici.

Sul confine con via Roma ed un'altra proprietà ci sono i locali tecnici di servizio. Attraverso un corpo scala a lato del fabbricato si accede al piano interrato; dal giardino, con alcuni gradoni in tufo si raggiunge il portoncino/cancello che costituisce l'ingresso alla proprietà da via Roma, identificato con il numero civico 72.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

Complessivamente l'esterno si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione della parte esposta a sud/ovest che presenta, in più punti del cornicione ed in particolare in prossimità del gocciolatoio, distacco di frammenti murari con caduta di calcinacci.

**Quesito 2.B)**

Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L. 22.6.2012 n.83 art.9, si ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

Confrontando la situazione catastale della unità immobiliare, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Quindi risulta conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto****Immobile in via Roma n.70, piano: S - T - 1 – Manziana**

Confrontando la planimetria depositata in catasto il 27.06.1991 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 24.02.2022 e successivo sopralluogo in data 26.04.2022 si rilevano le seguenti difformità:

Al Piano Interrato:

- Nella planimetria catastale risultano due ambienti al posto di un unico ambiente e non è indicato il locale bagno.
- L'altezza del piano è indicata 2.40 invece che 2.10/2.20

Al Piano Terra:

- Nella planimetria catastale è indicata una camera con wc e disimpegno che allo stato attuale sono stati modificati
- Non è indicata la veranda

Al piano Primo:

- Difformità nella rappresentazione del bagno e della camera. Nella planimetria non sono identificati i due locali bagno.

Inoltre nella planimetria catastale non risultano i locali tecnici addossati al confine del lotto su via Roma e la rappresentazione grafica del lotto non corrisponde allo stato dei luoghi.

Per quanto concerne le rilevate difformità si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.

In questa sede non si procede a rettifica catastale in quanto, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento al Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico; per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio tramite procedura DOCFA, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a **euro 500.00**

Il futuro acquirente dovrà inoltre presentare un'istanza al catasto per l'allineamento delle particelle in quanto, nell'estratto di mappa del Foglio n.7 la particella è indicata con il n.1247 mentre nell'elaborato planimetrico al catasto fabbricati la particella è indicata con il n.153; per la presentazione dell'istanza dovranno essere considerate le spese per la predisposizione della pratica che ammontano circa a euro 300.00

Quesito 3.C)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile in Manziana – via Roma n.70 Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:2.000 F 7, particella 1247. acquisito il 9 aprile 2022 Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Comune di Manziana acquisito il 9.04.2022

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale: P.R.G. di Manziana - Zona B-Zona Edificata Satura

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -----

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: A seguito di accesso agli atti al Comune di Manziana in data aprile 2022, per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti la proprietà al fine di accertarne la conformità si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi: - Licenza Edilizia n. 32 del 5.08.1968 rilasciata dal Comune di Manziana alla [REDACTED], e c. per la costruzione di fabbricati per civile abitazione in Manziana “Prato Smeraldo” con l’obbligo di osservare il progetto con salvezza di diritti di terzi. - Licenza Edilizia n. 3 del 20.01.1970 rilasciata dal Comune di Manziana alla [REDACTED]” per la costruzione di fabbricati per civile abitazione in Manziana “Prato Smeraldo” con l’obbligo di osservare il progetto con salvezza dei diritti dei terzi. N.b.: la presente sostituisce la licenza n.32 del 5.08.1968 - Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Manziana il 24.10.1972 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.50/91 del 18.07.1991 ai sensi dell’art.13 della legge 47/85 rilasciata ai signori [REDACTED], per l’avvenuta esecuzione nel fabbricato di via Roma di locali interrati ad uso s.n.r. con la prescrizione che la centrale termica sia adeguata alle norme di legge. Opere ultimate. Fra i documenti depositati in Comune c’è l’attestazione del comune di Manziana di inizio e fine lavori ed il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato
--

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: - Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Manziana il 24.10.1972
--

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi
Immobile in via Roma n.70, Parco Praecilia – Comune di Manziana (Rm) interno” F” (già 1) Ponendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione meglio identificate nelle planimetrie allegate. Le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono: Al Piano Interrato: - Trasformazione del ripostiglio in bagno e cambio d’uso locali da centrale termica e cantina in unico ambiente a deposito con demolizione del tramezzo di separazione. In sede di sopralluogo si è riscontrata un’altezza del piano inferiore a quanto riportato nella concessione in sanatoria. Al Piano Terra:

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

- Difformità interne della zona disimpegno/wc con demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi ed eliminazione dell'ambiente wc.
- Costruzione di una veranda in continuità della cucina

Al piano Primo:

- Diversa suddivisione degli spazi interni, aumento della superficie dovuta allo spostamento dei muri perimetrali in copertura sui lati opposti

Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta NON CONFORME ED ILLEGGITTIMA dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Sanabilità:

posto che il locale interrato non può essere trasformato in abitabile poiché mancano i requisiti igienico/sanitari (altezza, superfici finestrate) le opere ivi realizzate non sono sanabili e pertanto il piano viene considerato, ai fini della stima, interamente di servizio all'abitazione.

posto che la costruzione della veranda al piano terra non può essere sanata in quanto l'abuso, come si evince dall'atto di compravendita stipulato nell'anno 2013, è successivo alla Legge 24.11.2003, ultima legge in materia di condono edilizio.

Ne deriva che per le opere non sanabili dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria 50/91, pertanto le opere su indicate dovranno essere demolite.

posto che sono state inoltre rilevate alcune modifiche interne al piano terra nella zona disimpegno/bagno/camera e nel piano primo nella suddivisione degli ambienti

posto che è stato rilevato aumento della superficie al piano primo e che tali modifiche risultano inferiori al 2% rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo

Ne deriva che tali opere possono essere sanate:

le difformità interne ed esterne con la modifica dei prospetti potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di procedura SCIA in sanatoria, da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stessa procedura potrà essere inserita la denuncia per la demolizione delle parti abusive non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi

Le spese per la definizione delle pratiche SCIA che comprendono oblazione fissa più la sanzione pecuniaria amministrativa pari al doppio del costo di costruzione e il costo di costruzione, i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a Euro 2.800.

Per le demolizioni e il ripristino dello stato legittimo i costi necessari ammontano ad euro 8.000

Il totale dei costi è quindi dato da Euro 2.800+8.000 = Euro 10.800 totale complessivo

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:	Allegato 12
--	-------------

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

i seguenti dati sono estratti dal Verbale dell'Amministratore del Condominio, dott. [REDACTED] del 5.04.2022 - [REDACTED]: all'immobile sono attribuite le seguenti carature millesimali: Tabella A - M.mi 25.050 Conguaglio al 31.12.2020 Euro 28.699,53 Totale addebitato Euro 34.234,47 Quote ordinarie versate Euro 1.280,60 Conguaglio al 31.12.2021 Euro 32.953,87	
Spese straordinarie già deliberate: -----	Allegato 12
Spese condominiali: Preventivo spese ordinarie 1.01.2022/31.12.2022 - Amministratore: Euro 1.983,96 (Tab. A Euro 1978,93 + Tab P ug. Euro 5,03) = rata trimestrale euro 495,99	Allegato 12
Il quadro riepilogativo redatto dall'Amministratore del Condominio dott. [REDACTED] in data 2.05.2022 riporta che il saldo dovuto è di Euro 33.963,26	
Altro: vincoli ed oneri derivanti dai vigenti regolamenti di condominio: regolamento di condominio depositato negli atti dal Notaio Alfonso Marchese di Roma in data 22 aprile 1972 rep. 19640 registrato a Roma in data 4 maggio 1972 al n.4664 vol. 1581 e trascritto a Roma in data 6 maggio 1972 al n.29320 di formalità	Allegato 12

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici: - richiesto in data 9.04.2022 all'Università di Agraria: copia della risposta ricevuta in data 2 maggio dall'architetto Walter Mariani: <i>“a riscontro di quanto da lei richiesto siamo a confermare la nostra incompetenza per la certificazione sollecitata in quanto ente privato non autorizzato alla attestazione in quanto l'immobile interessato non rientra nel patrimonio dell'ente”</i> - richiesto in data 2.05.2022 al Comune di Manziana, Area Gestione e Controllo del Territorio Urbanistico – Edilizia Privata, più volte sollecitato anche verbalmente ad oggi non ho ricevuto l'attestazione richiesta.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile in via Roma n.70int. F – Parco Praecilia - Comune di Manziana (Rm)	x	Utilizzato come residenza della proprietaria
La proprietà è da ritenersi libera da un punto di vista estimativo		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili in Via Roma n. 70, int. F Parco Praecilia Comune di Manziana (Rm)	[REDACTED]	Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Compravendita del Notaio dr.ssa Simonetta Nelli Petrone del 24.09.2013 Rep.11781/4647 trascritto a Roma 2 il 9 ottobre 2013 al n. 30300 di formalità – data anteriore al pignoramento	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17 novembre 2021 ai numeri 45138 nascente da pignoramento n 2444 del 25.10.2021 - Tribunale Civile di Civitavecchia A favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzata, per la quota di 1/1.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

sulla proprietà non risulta pendente alcun contratto di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		
Contratti di locazione	Non esistono in essere contratti di locazione	-----		

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

L'immobile in oggetto non risulta fra i casi previsti dal presente quesito.

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Atto di pignoramento notificato alla signora [REDACTED] in data 25.10.2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Via Roma n.70 int. F – Parco Praecilia - Manziana (Rm)	[REDACTED]	F. 7, particella 153	1/1	Atto di compravendita Notaio dr.ssa Simonetta Nelli Petrone del 24.09.2013 Rep.11781/4647 trascritto a Roma 2 il 9 ottobre 2013 al n. 42090/30300

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:
stante le caratteristiche si ritiene che il bene pignorato non sia divisibile in natura.
Lotto unico di vendita

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: viste le caratteristiche del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
via Roma n.70 int.F – Parco Praecilia - Manziana (Rm)		mq 169,75	100% muri perimetrali	mq 169,75
Villa piano interrato, terra e primo con giardino		al netto delle superfici in demolizione	50% muri confinanti	
Accessori	Servizi piano interrato	mq.105,40 mq. 35,08	mq.105,40x50%=52,70 mq. 35,08x15%=5,26	mq 57,96
	Sottotetto non abitabile	mq. 29,05	mq. 29,05x15%=4,35	mq 4,35
	area esterna scoperta/giardino/rampa/scale	mq 780.00	mq 25.00x10%=2.50 mq 755.00x2%=15.10	mq 17,60
			Superficie commerciale	mq 249,66
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare:				

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

Comune Manziana Fascia/zona: Periferica/Zona Periferica
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.0
 Valori di Mercato: anno 2021 semestre 2
 Borsino Immobiliare –
 Valori di mercato locali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile abitazione	Val. locali	Min 1.260 ÷ Max.1.500	€/mq 1.380	€/mq 1.334
	OMI	Min.1.100 ÷ Max.1.650	€/mq 1.375	
	BI	Min.961 ÷ Max.1.531	€/mq 1.246	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato

In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di interventi di manutenzione degli interni al piano primo per la presenza di infiltrazioni di acqua, soffitti, pareti e parquet e dei prospetti, cornicioni e copertura si adotta il coefficiente correttivo pari al 5% del valore di mercato

€/mq 1.334-5%= 1.267

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile ad abitazione in via Roma n.70 int.F Parco Praecilia - Manziana (Rm)	249,66	1.267	€ 316.319
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 316.000

Detrazione per sanatoria edilizia

Immobile ad abitazione in via Roma n.70 int. F – Parco Praecilia - Manziana (Rm)

Costo Regolarizzazione abuso	€ 2.800,00
------------------------------	------------

- Altri tipi di detrazione

Variazione catastale	€ 800,00
Ripristino Stato dei luoghi	€ 8.000,00

- Stima del valore di mercato

Valore di mercato detratto: costo sanatoria, variazione catastale, ripristino stato dei luoghi, saldo condominio

Comune di Manziana (Rm) Parco Praecilia - via Roma n.70 int.F Villa piano interrato, terra e primo con giardino	€ 316.000 – (2.800+800+8.000)	€ 304.400
---	--------------------------------------	------------------

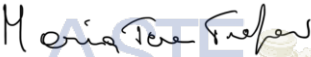
Valore di Mercato in cifra tonda	€ 304.000,00 (Euro trecentoquattromila)
----------------------------------	--

La presente relazione viene trasmessa alle parti per posta elettronica per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire alla sottoscritta nel termine perentorio di 15 giorni prima della data fissata per l'udienza

Fiumicino, 26.05.2022

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 255/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani




CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegati:

Allegato 2 – Documentazione fotografica

Fiumicino, 26.05.2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa Trapani

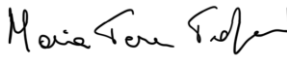


Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata in data 26.05.2022 alle parti in causa per presa visione. Non essendo pervenute osservazioni, la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna.

Nota: a maggior completezza della descrizione del bene oggetto della presente procedura, si precisa che, come si evince dagli atti notarili, la proprietà comprende anche una piccola porzione di strada di circa 98 mq., che per la sua consistenza non incide sulla stima finale dell'immobile. La suddetta porzione di strada è quella adiacente al cancelletto di accesso pedonale posto sul prospetto sud-ovest e meglio rappresentata nella planimetria allegata all'atto di Assegnazione del 28 novembre del 1975 del Notaio dr. Francesco Saverio Marasco, "Allegato B" parte colorata in blu

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa Trapani



Allegati:

ALLEGATO 1 – Elaborati tecnici

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

ALLEGATO 4 – Foglio riassuntivo identificativi catastali

ALLEGATO 5 – Descrizione del bene

ALLEGATO 6 - Documentazione catastale

ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Atto di proprietà a rogito Notaio dr.ssa Simonetta Nelli Petrone

ALLEGATO 9 – Atto di provenienza

ALLEGATO 10 - Certificati anagrafici acquisiti

ALLEGATO 11 – Ispezione ipotecaria del 17.05.2022 e 15 giugno 2022

ALLEGATO 12 – Documentazione condominio

Fiumicino, 17.06.2022







IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Teresa Trapani

