



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E 95/2022



PERIZIA DI STIMA



PROMOSSA DA:

BCC GESTIONE CREDITI- SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI- S.P.A.
QUALE MANDATARIA DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DELLA PROVINCIA ROMANA

IN DANNO:



GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano



ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



PROSSIMA UDIENZA

PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA: 18 febbraio 2025



RG.E. 95/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 1



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C. del 16/01/2018, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione e quesiti.....	3-7
Le operazioni peritali.....	8
Sintesi degli atti di causa	9
Risposta ai quesiti	10-28

Allegati:

- Allegato "1" - Verbale di accesso del giorno 07/11/2023;
- Allegato "1.1"- Verbale di accesso del giorno 16/03/2024;
- Allegato "2" - Mappa Catastale;
- Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;
- Allegato "2.2" - Visura e planimetria catastale aggiornata;
- Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;
- Allegato "4" - Atto di provenienza Rep.439761 del 14 maggio 1962;
- Allegato "4.1" - nota di trascrizione dell'Accettazione eredità a favore
- Allegato "5"- Certificato di residenza;
- Allegato "6" - visura ipotecaria del 03/01/2025;
- Allegato "6.1" - nota di trascrizione di accettazione eredità.

1. Introduzione

Il sottoscritto Ing.I.Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n°30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'ordine degli Ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 95/2022.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore del compendio pignorato, e di accertare preliminarmente, in conformità a quanto stabilito art.173 bis:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti substati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;



a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

1. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc.

fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

2. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

3. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

4. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

5. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le

condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

1. eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegare alla relazione di stima;

2. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
3. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
4. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione *ex art. 624 bis cpc* depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione *ex art. 623 cpc* dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

2. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 4 aprile 2023 è stato acquisito telematicamente, la planimetria e visura catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

in data 7 novembre 2023 si è effettuato primo presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Monterotondo;

in data 8 novembre 2023 si è effettuato il secondo accesso agli presso l'ufficio edilizia private del comune di Monterotondo al fine di visionare il fascicolo edilizio;

in data 16 marzo 2024 si è effettuato primo presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Monterotondo;

in data 24 settembre 2024 si sono svolti i lavori di ripristino dello stato dei luoghi ovvero delle opere edilizie per apertura porta;

in data 26 settembre 2024 si è provveduto all'aggiornamento catastale come da provvedimento del G.E.;

Il giorno **04/07/2019** è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni

Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, e dalle ricerche effettuate non si sono riscontrate ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle certificate presente negli atti del procedimento esecutivo.

Il giorno **12/07/19** il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia,

3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

A) Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 95/2022, l'Avv. Chiara Zampaletta cod.fisc.: ZNPCHR75A45H501E, quale procuratori e difensori della "BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI- SPA, con sede legale in Roma, via Mario Carucci n.131,

hanno posto sotto pignoramento immobiliare

in danno del Sig.

cod.fisc.:

la seguente unità immobiliare ovvero porzione immobiliare facenti parte del fabbricato sito in Comune di Monterotondo, Via Edmondo Riva n.51 e precisamente la il diritto di proprietà per la quota di 11/12 di:

-appartamento, ad uso abitazione, avente accesso dal civ. n.51 di detta via, posto al piano primo, distinto con il numero interno 1, composto di n. 5 vani catastali, al N.C.F. al foglio del Comune di Monterotondo n.31, particella 748 sub.5, categoria A/4, classe 3, vano 5 R.C. €.379,43

4. RISPOSTA AI QUESITI

a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*

la documentazione in atti risulta idonea e completa

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

l'immobile è esattamente individuato

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

attualmente il subalterno catastale è variato in sub. 511 (ex sub. 5) a seguito di variazione catastale effettuata dal sottoscritto.

RG.E. 95/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 9

Risulta errata la ditta catastale.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

l'atto di provenienza è l'accettazione tacita dell'eredità del notaio Domenico Sciumbata, rep.n°76805 del 26/09/2012 racc. n.29743 del 29/07/2004 (allegato "4")

la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Il compendio pignorato risulta essere in comproprietà del Sig.

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

per l'immobile identificato al N.C.F. foglio 31 p.la 748 sub. 5

- Al ventennio l'immobile oggetto a seguito di successione di

presentata a Roma 3 in data

e successiva rettifica in data

devolutasi per testamento olografo pubblicato per atto notaio Carlo Cervasi del 20/03/2012 Rep.5877, in virtù del quale dichiarava di lasciare la sua quota di proprietà dell'appartamento in oggetto a favore di

quota indicata nella suddetta successione come piena proprietà (vedi al proposito osservazioni in calce) trascritta con formalità n.31182 del 09/10/2012 e n.34622 del 03/12/2015;

- Accettazione tacita dell'eredità in forza di atto per notaio Domenico Sciubata del 26/09/2012 rep. 76805 a favore per l'intera Piena Proprietà. trascritto con formalità

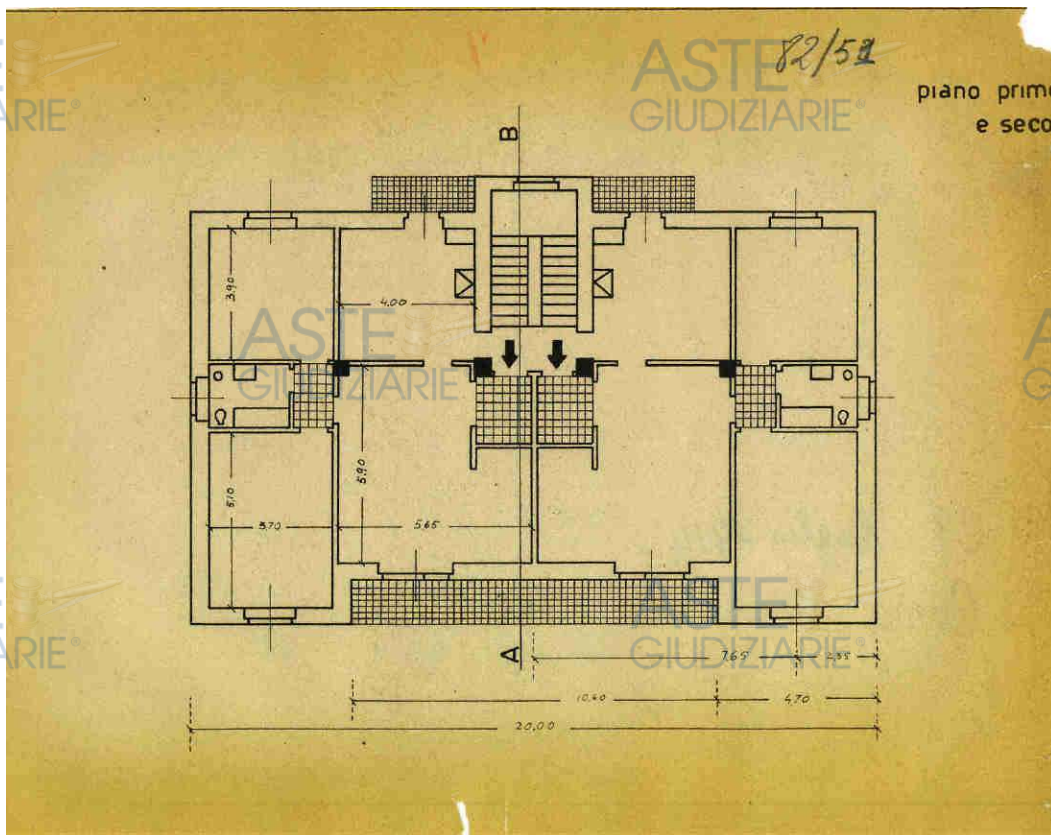
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- il titolo di provenienza consistente nell'Atto di accettazione di eredità del [redacted] per l'intera Piena Proprietà, trascritto con formalità 30182 del 28/09/2012;

5. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

L'immobile residenziale di maggior consistenza è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n°82 del 1951.

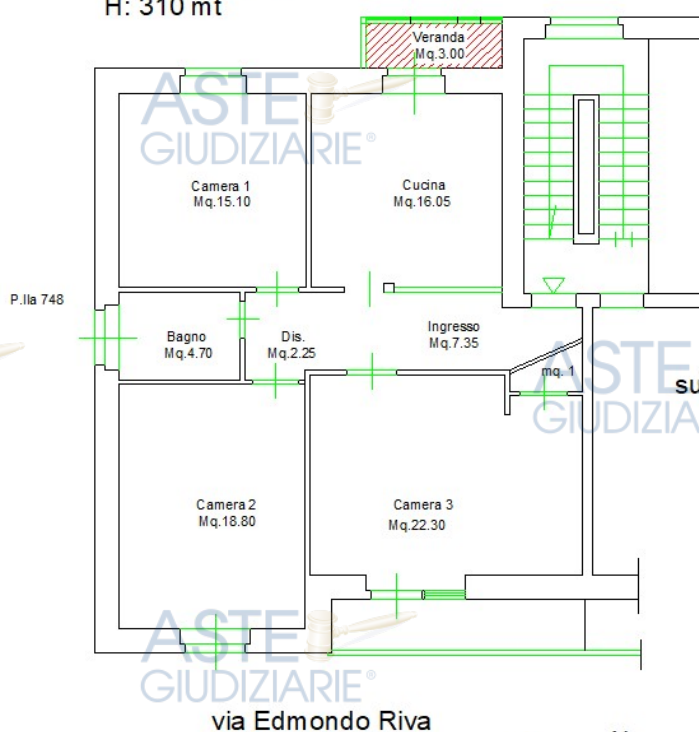
-stralcio dell'elaborato progettuale allegato alla Licenza Edilizia n.82 del 1951-



Lo stato di fatto dell'unità immobiliare residenziale, oggetto del procedimento, risulta essere difforme dall'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo per una diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento sul balcone mediante chiusura con infissi in alluminio, lato nord/ovest.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

PLANIMETRIA
PIANO PRIMO
P. 748 Sub.511
H: 310 mt
p.lla 748



b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

non si è riscontrato certificato di agibilità nel fascicolo edilizio

c. i costi delle eventuali sanatorie;

è possibile la regolarizzazione ai sensi degli art.6 bis comma 5 ad eccezione della volumetria realizzata sul vano balcone dove dovranno essere rimosse gli infissi.

I costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

Spese Professionali	costi
C.I.L.A. (a sanatoria)	€ 1.200,00
sanzione	€ 1.000,00
diritti segreteria	€ 180,00
Variazione N.C.E.U.	€ 700,00
Tributo Doc.FA	€ 80,00
Totale	€ 3.160,00

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

dagli accessi effettuali presso i PP.UU., non si sono riscontrati obbligazioni da convenzioni urbanistiche e gravanti sui proprietari ed aventi causa.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

dagli accessi effettuali presso i PP.UU., non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

f. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, usi civici, ecc.

L'immobile non è interessato da vincolo Archeologico di al D.Lgs 42/2004.

Si precisa che il compendio staggito non è stato edificato in regime di edilizia agevolata pubblica convenzionata e agevolata che non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

6. **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Il compendio pignorato risulta occupato libero e nella disponibilità del custode.

L'edificio ad uso residenziale di maggior consistenza dove è posta l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (appartamento) è posto al civ. 51 di via Edmodo Riva nel comune di Monterotondo



ORTOFOTO



Questo documento NON ha valore legale

MRZLCU74B15L162X - f61d6ed-b192-4230-b52a-51bc3e9571cf

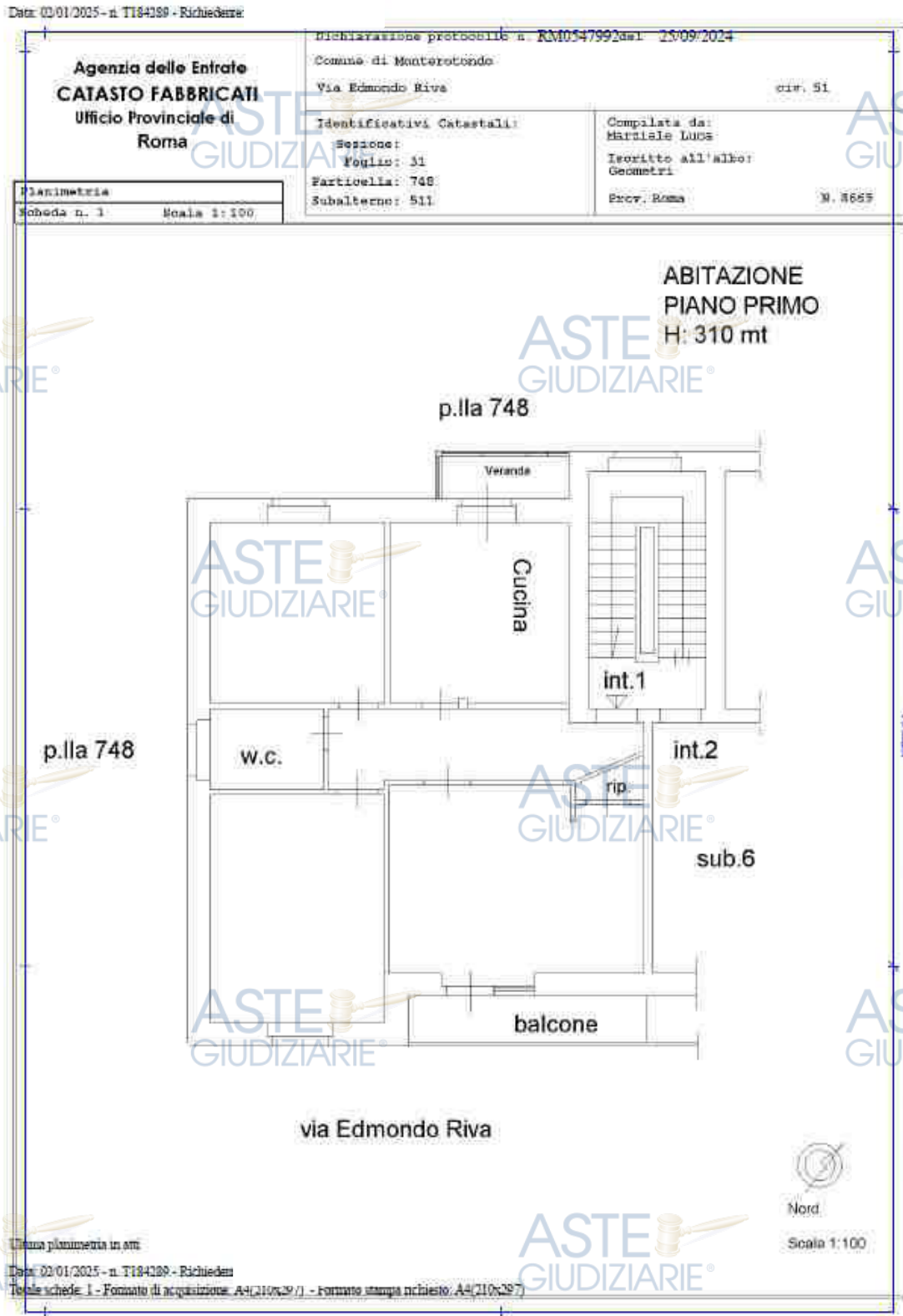
Il fabbricato è identificato presso l' Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 31 p.lla 748

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



4-Apr-2023 11:20:00
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 954*1000 x 376.000 metri
 Protocollo pratica: 7684

L'unità residenziale è posta al piano primo, int.1 è identificato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 21 p.lla 342 sub.511 (EX SUB 7)
-planimetria catastale aggiornata-



La planimetria risulta essere conforme allo stato di fatto ma, non all'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n°82/1951.

l'appartamento, posto al piano primo e vi si accede mediante vano scala condominiale





L'unità immobiliare è composta dai seguenti vani:
vano ingresso/ corridoio di mq.9,50 circa



Vano cucina di mq.16,00 circa



Camera 1 di mq. 15.10 circa



Vano bagno di mq. 4,70



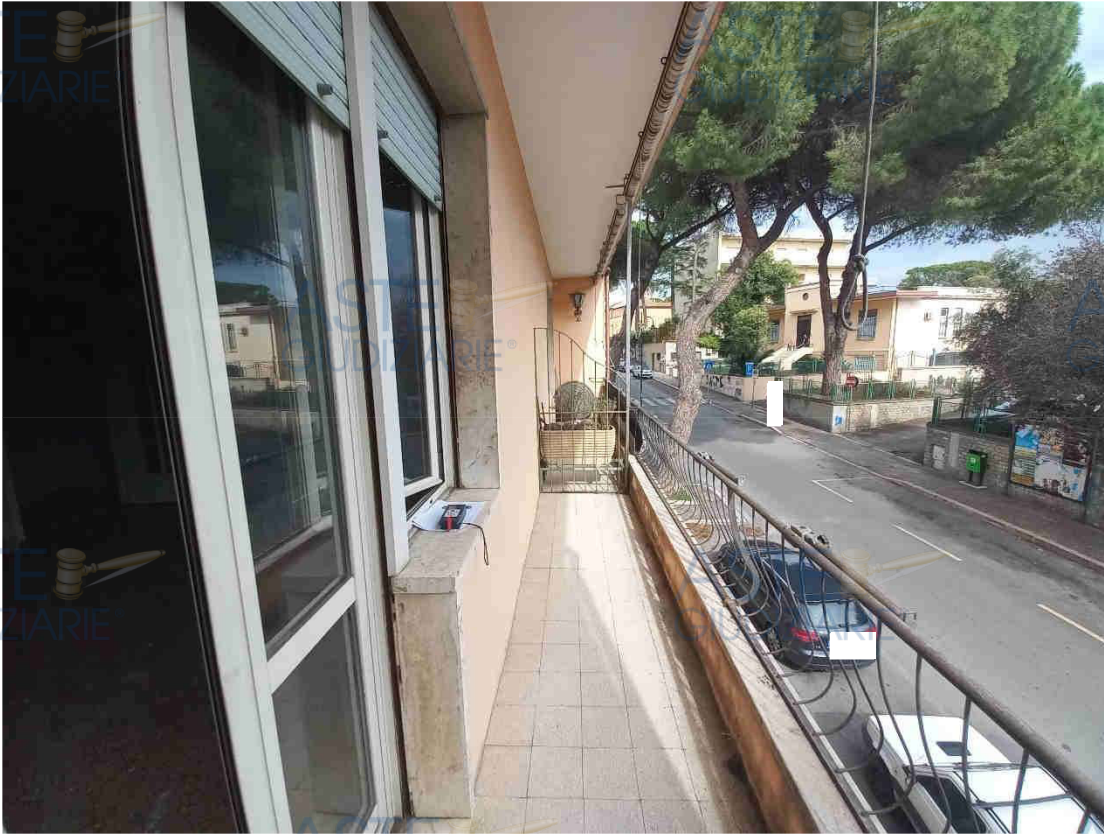
Vano Camera 2 di mq. 18,80 circa



Vano Camera 3 di mq. 22,30 circa



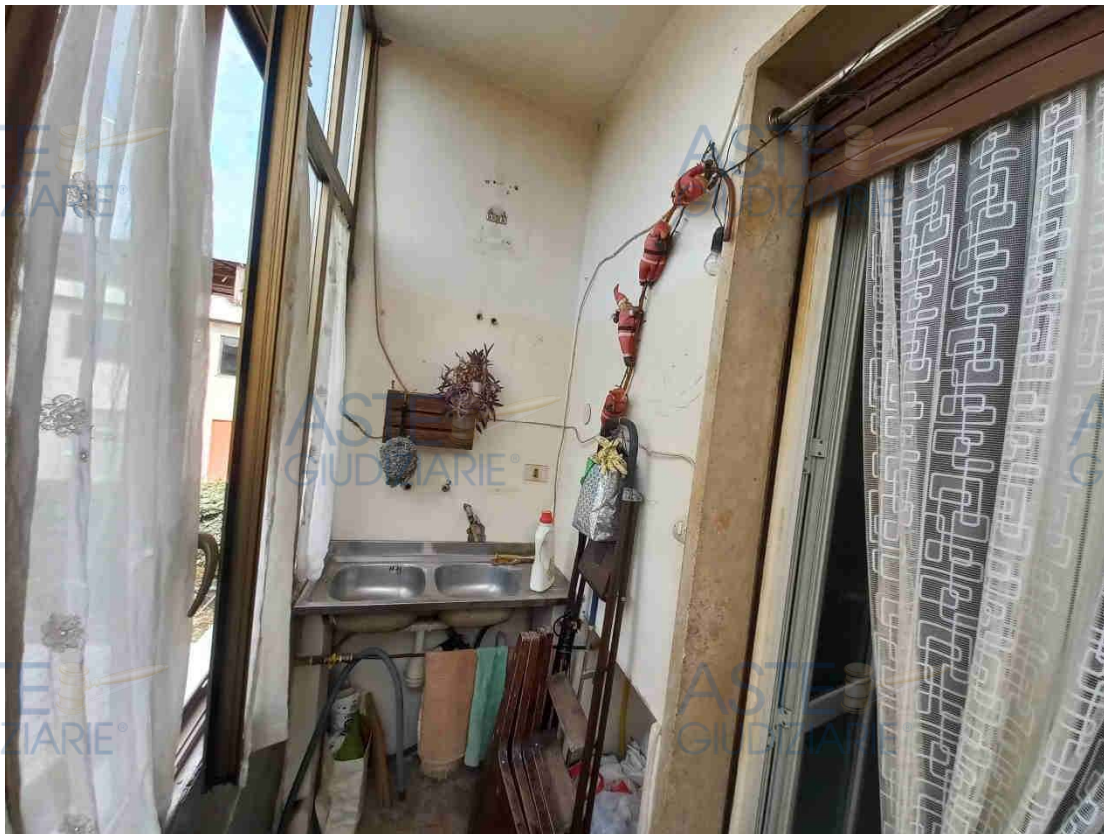
Balconi lato nord/ovest di mq.5,30 circa



Ripostiglio di mq. 1 circa

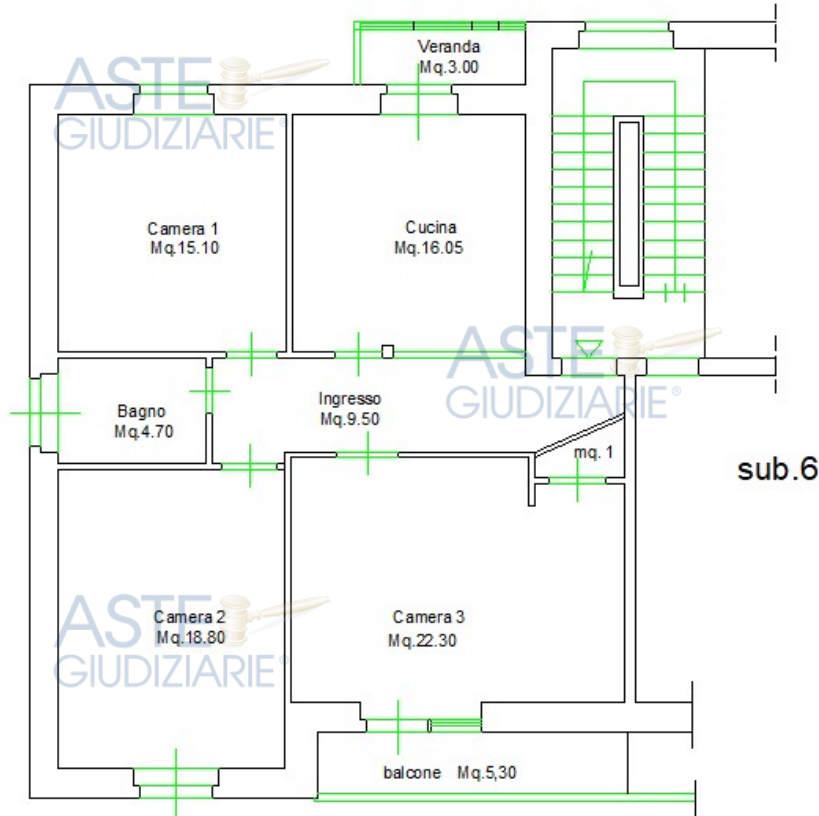


Veranda di mq.3,00 circa (balcone da ripristinare)



p.Ila 748

P.Ila 748



via Edmondo Riva



Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

a seguito di richiesta presso l'amministrazione condominiale risulta quanto segue:

spese preventivate dell'Int. 1 proprietà

per la gestione condominiale in corso ammontano

ad €. 1040,00 mentre per la precedente Euro 1.201,00, chiaramente entrambe le somme sono insolute"

Per un totale di €.2.241,00

verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

l'immobile è nella disponibilità del custode.

7. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle presenti nelle certificazioni notarili in atti.

8. predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

il compendio pignorato, composto da UNICO LOTTO, consiste in un appartamento, posto nel comune di Monterotondo, Via Edmondo Riva n.51:

- appartamento posto al piano primo identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali al foglio n. 31 p.lla 748 sub.511 (ex sub 5) , Categoria A/4 classe 3 Consistenza 6 vani - Superficie Catastale 112 mq – Rendita €.449,32, Via Edmondo Riva n.51 - piano 1° interno 1, lo stesso confina a Nord parte con il vano scala condominiale e parte con appartamento sub.6, a Sud con distacco su via E. Riva, ad Ovest con distacco su corte condominiale medesima p.lla 748, ad Est parte la strada comunale via E.Riva e parte con l'appartamento sub.6

Il diritto pignorato consiste nella piena proprietà per la quota di 11/12 delle unità immobiliari sopraelencate (UNICO LOTTO, appartamento)

L'appartamento, posto al piano primo, si sviluppa su unico piano avente una superficie utile di mq.87 circa sono presenti n. 2 balconi avente una superficie complessiva di mq.8,30 circa.

La pavimentazione è in monocottura di media fattura come i rivestimenti dell'angolo cottura e del vano w.c.; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il fabbricato è sprovvisto di ascensore e per il superamento delle barriere architettoniche si stima un costo di circa €7.000 (servo scala).

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non sono presenti, da quanto si è potuto verificare, vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ecc.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Non sono presenti ulteriori iscrizione, vincoli, pignoramenti, sentenze di fallimento, opponibili all'acquirente.

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

Non presente attestazione di prestazione energetica, in quanto all'epoca della compravendita, non era prevista.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio;*

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

L'edificio è edificato con struttura in muratura portante e solai in ferro e laterizio, con rifinitura in intonaco civile e copertura a tetto. L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Monterotondo avente una popolazione di circa 41.000 abitanti. Il comune è dotato di buoni servizi: l'ospedale, scuole, centro commerciali ecc... Risulta ben collegata con mezzi di superficie (bus e treno) alla capitale che dista circa 25 Km; sono presenti nelle prossimità, snodi autostradali (A1), la strada provinciale Nomentana e la strada statale Salaria.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico

comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €.1.500,00** (millecinquecento//00)

LOTTO UNICO		coefficiente	sup. Commerciale
APPARTAMENTO - N.C.E.U. fog. 13 p.lla 748 sub.511	mq.	applicato	mq.
piano primo	102	100%	102
balconi	8,3	30%	2,49
Superficie commerciale			104,49
Valore €/mq.			€ 1.500,00
Valore di Stima			€ 156.735,00
DETRAZIONI			
Abbattimento forfettario per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 15.673,50
costi di ripristino da veranda a balcone		a corpo	-€ 3.000,00
regolarizzazione urbanistica/catastale		a corpo	-€ 3.160,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 134.901,50

- Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO UNICO consistente nel Diritto di Piena proprietà **pari ad 11/12** dell'appartamento piano primo, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi catastali - al foglio n.31 del Comune di Monterotondo p.lla 748 sub.511, Categoria A/4 classe 3 Consistenza 6 vani - Superficie Catastale 112 mq – Rendita €.449,32, Via Edmondo Riva n.51 - piano 1° interno 1, lo stesso confina a Nord parte con il vano scala condominiale e parte con appartamento sub.6, a Sud con distacco su via E. Riva, ad Ovest con distacco su corte condominiale medesima p.lla 748, ad Est parte la strada comunale via Edmondo Riva e parte con l'appartamento sub.6 è di 134.901,50 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta € 135.000,00 (centotrentacinquemila//00)**.

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, il sottoscritto resta a disposizione per qualunque chiarimento o integrazione.

Tivoli li 14/01/2025

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca

