



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROMOSSA DA :

IL SIG.

CONTRO

PROCEDURA

R.G.E.I. 376/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Geom. Refrigeri Fabrizio

LOTTO 4

Quota di proprietà pari a 1/4 degli immobili sit nel Comune di Monteflavio (RM).

Via delle Coccine n. 47.

INDICE SINTETICO

La consulenza tecnica d'ufficio risulta articolata così come da seguente indice sintetico. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti). Tale relazione è inoltre completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

- INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI 3
- LE OPERAZIONI PERITALI 5
- RISPOSTA AI QUESITI 7

RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI

Errore. Il segnalibro non è definito.

QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO PIGNORATO. 19

ALLEGATI: 21

La consulenza tecnica, in relazione alla diversità degli immobili pignorati, verrà esaminata e trattata in **n. 4 Lotti** distinti predisponendo, per ciascun lotto, una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni, le informazioni, i dati e i quesiti richiesti dal G.E.. Di seguito viene indicato l'elenco dei lotti che compongono la procedura esecutiva de quo:

- LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.
- LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 – appartamento interno 1 e garage n. 2;
- LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 – appartamento interno 2 e garage n. 1;
- LOTTO 4 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.



• INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI

Con provvedimento del 18.01.2018, il sottoscritto **Geom. REFRIGERI Fabrizio**, nato a Roma il 06.02.1979 ed ivi residente in Largo Piero Bargellini n. 53, libero professionista con studio professionale in Subiaco, Via dei Monasteri n° 37, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Roma al n° 8675, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.I. 376/2016.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni pignorati, ricevendo i sottoelencati quesiti:

"Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

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

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle **ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

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

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

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

Successivamente, nell'udienza del 28.03.2019, veniva posta la seguente integrazione:

"rilevato che il CTU raggruppa in unico lotto (il n. 2) due appartamenti diversi, onera il CTU di depositare entro 30 giorni una nota in cui separi in lotti distinti i due appartamenti e annessi box auto, indicando infine tutti i lotti da porre in vendita con valore dell'intero diritto e della quota pignorata;"

Successivamente, nell'udienza del 16.01.2020, il G.E. disponeva:

"rilevato che la perizia di stima valuta anche i beni sub. 6, 7, 8 della particella 787 del foglio 71 non pignorati, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nuova perizia in cui non valuti ai fini della vendita i predetti sub, ne dia atto in quanto beni confinanti con quelli pignorati, specificando che gli stessi non sono oggetto di pignoramento, specificando se i beni pignorati possano alienarsi separatamente dai predetti subalterni e determini i conseguenti lotti da porre in vendita".

Per tutto quanto, si rielabora la Consulenza Tecnica con tutte le indicazioni disposte dal G.E.

• LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto nel corso dell'incarico ha eseguito, congiuntamente al Custode Avv. Panattoni, i seguenti sopralluoghi (**ALLEGATO 1**):

- In data **03.05.2018** alle ore 11,00 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del Sig. _____ il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 3 (abitazione), sub. 4 (garage) e sub. 7 (corte esclusiva dei sub. 4 e 7). In sede di sopralluogo il Sig. _____ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati.
- In data **10.05.2018** alle ore 10,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del Sig. _____

il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2 (abitazione), sub. 5 (garage) e sub. 8 (corte esclusiva dei sub. 2 e 5). In sede di sopralluogo il Sig. _____ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati congiuntamente alla sig.ra _____ e

Successivamente, si procede all'accesso dell'altro immobile pignorato sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62, distinto in catasto al foglio n. 71, particella n. 148 sub. 23 (box n. 25) che risulta essere occupato e utilizzato sempre dal Sig. _____.

In data **30.05.2018** alle ore 14,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47, alla presenza del Sig. _____.

il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502 (abitazione) e sub. 501 (garage). In sede di sopralluogo il Sig. _____ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati congiuntamente alla sig.ra _____.

- Il giorno **21 e 22 agosto 2018** il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia, assegnano il termine del 25.09.2018 per le eventuali osservazioni e/o note.

ALLEGATO 9).

Durante le fase di redazione della consulenza, il sottoscritto ha estratto la seguente documentazione propedeutica alle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

- Presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni e Fabbricati, le visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare relativo agli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM) in Via delle Cascine n. 47 (**ALLEGATO 2**).
- Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, le ispezioni ipotecarie degli immobili pignorati (**ALLEGATO 3**).
- Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187, relativo agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47 (**ALLEGATO 4**).
- Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47 (**ALLEGATO 5**).

• **RISPOSTA AI QUESITI**

LOTTO 4 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

- **Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalle verifiche effettuate risulta completa.

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

- Appartamento distinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 247 sub. 502;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 247 sub. 501;

Titoli di provenienza:

- Dichiarazione di Successione della Sig.ra Troiani Pierina presentata a Tivoli in data 18.02.1984 al n. 19 vol. 621 trascritta a Roma 2 in data 18.02.1984 ai nn. 5866/5268
- Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187).

- **acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.**

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio ma, come si evince dagli atti di provenienza indicati e descritti nei precedenti paragrafi, il Sig. _____ è proprietario per la quota pari a 1/6 in forza della Dichiarazione di Successione della mamma Sig.ra _____

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

- _____ (esecutato), _____ per la quota pari a 1/6;
- _____ per la quota pari a 1/6;

- per la quota pari a 4/6.
Quanto sopra a seguito della Dichiarazione di Successione della Sig.ra

e dall'Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187, nonché come riportato altresì nella Relazione Notarile allegata alla procedura, dalla quale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 30321
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 12/11/2015 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 45405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare 27478 Registro Generale 39812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 376/2016 del 20/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;**

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato pari a 1/6 e quello di cui l'esecutato è titolare, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Non si rilevano difformità sui dati catastali relativi alla Situazione degli intestati.

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

Dalle visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare pignorato, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monteflavio (RM) come di seguito riportato:

- Appartamento - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502, categoria A/4 di classe 2, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 74 mq. e totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €. 170,43, Indirizzo: Via delle Cascine n. 47, Piano 1-2-3.

L'immobile risulta accessibile da Via delle Cascine n. 47. Lo stesso confina a sud, est ed ovest con la strada pubblica, a nord in aderenza con il fabbricato part. 246-248.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Dai rilievi effettuati è stato rilevato che l'unità immobiliare, adibita completamente a civile abitazione, è composta da tre piani fuori terra (primo, secondo e terzo), rispettivamente così composti:

- Piano Primo con ingresso, soggiorno / pranzo con angolo cottura e scala di collegamento al piano secondo. L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,77. (Foto n. 31, 32 e 33).
- Piano Secondo con disimpegno, due camere da letto, un bagno e scala di collegamento al piano primo e terzo. L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,90. (Foto n. 34, 35, 36 e 37).
- Piano Terzo con disimpegno, un locale tecnico e un terrazzino. (Foto n. 38, 39 e 40).

L'appartamento risulta arredato a civile abitazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, così come quelle delle altre stanze poste al piano secondo. Le tinteggiature delle pareti sono con tinte di colore bianco e colori pastello; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento avviene mediante due stufe alimentate a legna poste al piano primo e secondo. Gli impianti elettrico ed idrico risultano funzionanti.

Si è rilevato in sede di sopralluogo la diversa distribuzione degli spazi interni, limitatamente al piano primo, consistente nella demolizione dei tramezzi divisorii e la realizzazione di una finestra nel prospetto lato est, per i quali non sono emersi titoli urbanistici che legittimino tali lavorazioni.

Inoltre, sempre in fase di sopralluogo, sono emerse copiose infiltrazioni d'acqua più insistenti al piano terzo, causate molto probabilmente dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria nella copertura del fabbricato.

- Garage - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio (RM), foglio n. 21, particella n. 247, sub. 501, categoria C/6 di classe 7, consistenza 25 mq., Superficie catastale 31 mq., rendita €. 24,53, Indirizzo: Via delle Cascine n. 47, Piano T.

Il garage risulta accessibile da Via delle Cascine n. 47. Lo stesso confina a sud, est ed ovest con la strada pubblica, a nord in aderenza con il fabbricato part. 246-248.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Internamento è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, a canalina. La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco. (Foto n. 41, 42 e 43).

Esternamente, il fabbricato che comprende i suddetti sub. 501 e 502, risulta con intonaco e tinteggiato di colore giallo chiaro. (Foto n. 44, 45, 46, 47 e 48).





(ortofoto reperite da Google Maps)



Inoltre, reperita telematicamente, di seguito si riporta la sovrapposizione tra la ortofoto / foto satellitare con la mappa catastale.

Area: 2015 - Ortore



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

Al momento del sopralluogo del 30.05.2018, il sottoscritto verificava che le unità immobiliari erano utilizzate dal Sig.
congiuntamente alla sig.ra
contratti registrati.

Non risultano

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

Dagli accertamenti effettuati, il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo antisismico. Inoltre, lo stesso, non è gravato da diritti demaniali di superficie, non rientra in zona sottoposta ad uso civico, e non vi sono vincoli di natura condominiale, ad eccezione di: Vincoli di carattere storico - artistico:

I beni sono inquadrati nel Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R. - adottato con D.G.R. Lazio n° 556 del 25/07/2007 e con D.G.R. Lazio n° 1025 del 21/12/2007, Tav. B:

- Insediamenti Urbani Storici (Rif. Leg. art.59 e 60 L.R. 38/99 - L.R. 27/2001);
 - Beni inseriti nelle Bellezze Naturali - Parco Monti Lucretili - DGR N. 3308 del 16.06.1987.
- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. A D. Lgs. 42/04 e art. 136 D Lgs. 42/04.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente sul compendio pignorato, sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili all'acquirente. L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in esame fanno parte, non sono comprese in un condominio.

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

Dagli accertamenti ed accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Monteflavio, risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 39 rilasciata dal Comune di Monteflavio in data 08.02.1973;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 73/2009 rilasciata dal Comune di Monteflavio con prot. n. 6265/2009 sulla domanda di condono edilizio n. 255 del 03.10.1986 prot. 2001.

Dall'esame della documentazione tecnico - urbanistica su elencate si è accertata, limitatamente per il l'Appartamento sub. 502, Piano Primo, la diversa distribuzione degli spazi interni nonché la realizzazione di una finestra in difformità ai titoli suddetti e per le quali opere non risultano essere state presentate richieste e/o istante in sanatoria.

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per le difformità meglio descritte nel punto precedente, non risultano presentate al Comune di Monteflavio istanze di condono o sanatoria. In tal senso, per le suddette variazioni eseguite e non regolarmente assentite, al fine del ripristino dello stato di regolarità urbanistica, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. E' necessario altresì procedere alla redazione di un aggiornamento degli atti catastali in quanto, gli stessi, non risultano conformi allo stato di fatto.

I costi della suddetta procedura andranno detratti al valore dell'immobile e sono stimati come segue:

- Pagamento diritti di istruttoria	€.	200,00
- Sanzione per comunicazione tardiva	€.	1.000,00
- Aggiornamento catastale (pratica Docfa)	€.	500,00
- Competenze per Tecnico	€.	1.000,00
Importo totale stimato per pratiche di regolarizzazione urbanistica	€.	2.700,00

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di proprietà.

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per il LOTTO 4 non vi sono spese particolari di gestione e di manutenzione se non le spese tipiche di manutenzione delle abitazioni.

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

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico è stata condotta tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale. In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si è ritenuto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili oggetto della presente, hanno determinato la scelta di attribuire un valore di mercato facendo riferimento ai dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate. In tal senso, quest'ultimo costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del

mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblicità amministrativa e, più in generale, per il singolo cittadino. Per quanto sopra, il procedimento estimativo utilizzato è il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed i beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale:

- 100 % della superficie calpestabile;
- 100 % della superficie dei divisorii interni (non portanti);
- 50% della superficie delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi).

Per le parti accessorie, sono stati previsti i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% per i balconi e terrazze coperte (chiusi da tre lati) per le verande e porticati;
- 60% per i locali accessori (cantine, depositi, garage ecc...);
- 15% per giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 5%).

Banca dati delle quotazioni Immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: Monteflavio Fascia/Zona: Centrale/Centro Storico (Via G. Marconi)

Codice zona: B1 Microzona: 0 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	900	1150	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1050	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	550	800	L	2,3	3,3	L

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare

Comune Monteflavio

Quotazioni & Rendimenti (luglio 2018)

Valori di Vendita €/mq

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili (in buono stato)	802	962	1.123

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ricavato:

- Per l'Appartamento - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502, Via delle Cascine n. 47, Piano 1-2-3, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 74,00

Valore commerciale = mq. 74,00 x €. 700,00 = €. 51.800,00

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - amministrativa =

- €. 2.700,00

Valore commerciale = €. 51.800,00 - €. 2.700,00 = €. 49.100,00

- Per il Garage - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 501, Via delle Cascine n. 47, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 500,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 31,00

Valore commerciale = mq. 31,00 x €. 500,00 = €. 15.500,00

RIEPILOGO LOTTO 4:

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento	€. 49.100,00	€. 8.183,33
- Garage	€. 15.500,00	€. 2.583,33

Valore complessivo del Lotto 4 = €. 64.600,00

Valore complessivo pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = €. 10.766,67

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi = €. 10.766,67 - 10 % = €. 9.689,99 = €. 9.700,00 in arrotondamento

RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI

LOTTO	VALORE DELL'INTERO	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 - 10%
1	29.000,00 €	4.833,33 €	4.350,00 € In arr.
2	144.300,00 €	24.050,00 €	21.600,00 € In arr.
3	175.500,00 €	29.250,00 €	26.300,00 € In arr.
4	64.600,00 €	10.766,67 €	9.700,00 € in arr.
TOTALE	413.400,00 €	68.900,00 €	61.950,00 €

Il sottoscritto CTU ritenendo di aver soddisfatto l'incarico, avendo adempito alle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari con la suesposta relazione, corredata dei documenti ed elaborati, per cui la congeda e in fede la sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Subiaco, 11 30 gennaio 2020.

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Refrigeri



QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO PIGNORATO.

LOTTO 4

**Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM),
Via delle Cascine n. 47.**

Riferimenti Catastali:

- Appartamento - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502, categoria A/4 di classe 2, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 74 mq. e totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €. 170,43, Indirizzo: Via delle Cascine n. 47, Piano 1-2-3.
- Garage - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio (RM), foglio n. 21, particella n. 247, sub. 501, categoria C/6 di classe 7, consistenza 25 mq., Superficie catastale 31 mq., rendita €. 24,53, Indirizzo: Via delle Cascine n. 47, Piano T.

Lotto e descrizione:

L'immobile risulta accessibile da Via delle Cascine n. 47. Lo stesso confina a sud, est ed ovest con la strada pubblica, a nord in aderenza con il fabbricato part. 246-248.

L'appartamento risulta arredato a civile abitazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, così come quelle delle altre stanze poste al piano secondo. Le tinteggiature delle pareti sono con tinte di colore bianco e colori pastello; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento avviene mediante due stufe alimentate a legna poste al piano primo e secondo. Gli impianti elettrico ed idrico risultano funzionanti. In fase di sopralluogo, sono emerse copiose infiltrazioni d'acqua più insistenti al piano terzo, causate molto probabilmente dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria nella copertura del fabbricato.

Il garage risulta accessibile da Via delle Cascine n. 47. Lo stesso confina a sud, est ed ovest con la strada pubblica, a nord in aderenza con il fabbricato part. 246-248. Internamente è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, a canalina. La

pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco.

Esternamente, il fabbricato che comprende i suddetti sub. 501 e 502, risulta con intonaco e tinteggiato di colore giallo chiaro.

Diritti reali:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

- (esecutato), per la quota pari a 1/6;
- per la quota pari a 1/6;
- per la quota pari a 4/6.

Contratti di Locazione e/o occupazione dell'immobile:

Al momento del sopralluogo del 30.05.2018, il sottoscritto verificava che le unità immobiliari erano utilizzate dal Sig.

congiuntamente alla sig.ra Non risultano contratti registrati.

Totale Valore di Stima - LOTTO 4:

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento	€ 49.100,00	€ 8.183,33
- Garage	€ 15.500,00	€ 2.583,33
Valore complessivo del Lotto 4 =	€ 64.600,00	

Valore complessivo pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = € 10.766,67

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi = € 10.766,67 - 10 % = € 9.689,99 = € 9.700,00 in arrotondamento.

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO 2 – Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47 - Visure, planimetrie ed estratto di mappa.
- ALLEGATO 3 – Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO 4 - Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187, relativo agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47.
- ALLEGATO 5 – Documentazione tecnico – urbanistica.
- ALLEGATO 6 – Dichiarazione di Successione della Sig.ra presentata
- ALLEGATO 7 – Servizio fotografico.
- ALLEGATO 8 – Elaborato grafico con evidenziate le difformità – Lotto 4 – Appartamento sito nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47, Piano Primo, sub. 502.
- ALLEGATO 9 - Copia invio a mezzo p.e.c. al creditore e a mezzo R/R al debitore.

