

Esecuzione: RGE.136/2023

Giudice: Dott. Marco Piovano

C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli

Promossa da: BANCO DI CREDITO COOPERATIVO ROMA Soc. Coop.

Nei confronti di:

Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 28/03/2023, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

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 previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ 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 in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato in detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente 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;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;
- f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene pignorato;

4. 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.;

5. verificare mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

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, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 cpc in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

7. 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. disp.att.c.c.);

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

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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse con detti pignoramenti;
- 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;

10. 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, rispondendo specificatamente e separatamente a ciascuno dei quesiti di seguito illustrati:

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del catasto) 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 essere 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) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art.567, comma 2 cpc, indicando all'esito di apposite ricerche:

-tutti i titoli succedutesi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;

-la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove sono variati;

-laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano i fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli.

e) 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);

f) 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.

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita o alle risultanze e visure catastali;

h) 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);

i) 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;

l) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 376 e ss della L.178/2020;

m) 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;

n) 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;

in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

o) 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;

11. eseguire almeno nr.15 fotografie dei manufatti e delle aree (5 scatti dell'esterno e 10 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima. Nello svolgere tale attività il perito dovrà avvalersi di un

fotografo professionista scelto dallo stesso CTU. La spesa autorizzata viene forfettariamente indicata in €.100 salvo casi eccezionali (fabbricati di vasta estensione, pluralità di fabbricati o altro), per i quali la spesa dovrà essere autorizzata dal GE. Il costo del reportage fotografico verrà anticipato dal CTU ed inserito nell'istanza di liquidazione;

12. 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;

In particolare, si onera l'esperto di depositare unitamente alla perizia di stima, quali allegati della stessa, ogni documento utilizzato per le verifiche oggetto di incarico e in ogni caso il titolo di provenienza della parte eseguita, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della parte eseguita ove si tratti di persona fisica, le visure storiche catastali di ciascuno dei beni pignorati, le ispezioni ipotecarie aggiornate di ciascuno dei beni pignorati, la documentazione urbanistica ed edilizia utilizzata per le relative valutazioni inerenti al compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area ecc.);

13. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) all/i debitore/i la perizia di stima;

14. 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;

15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

16. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

L'immobile pignorato è costituito da:

-un appartamento int.11, con una cantina di pertinenza ricadente nel fabbricato 'A' del condominio di recente costruzione, sito poco distante da Guidonia, in località La Botte, via Colle del Sole n.22.

-un posto auto scoperto (sub 9) poco distante in via Colle del Sole n.62.

Dopo un primo sopralluogo in data 6.5.24 rimasto s/esito, in forza di ordine di liberazione, l'accesso è stato ripetuto in data 17.6.24, alla presenza del Custode Dott. Giorgio Giorgi.

Il sopralluogo si è esteso con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata delle planimetrie d'insieme, finalizzata ad accertarne la conformità edilizia, urbanistica ed infine il valore.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

-**appartamento** sito in Guidonia Montecelio, località la Botte, via Colle del Sole n.22, edificio 'A' int.11 p.2, di proprietà per l'intero, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, n.2 letto, bagno, balcone e terrazzo. Dotato di **cantina** pertinenziale.

-NCEU: Guidonia Montecelio Sez.Urb.LEF Fgl.11 P.IIa.702 Sub.545

z.c.1 cat.A/2 cl.2 cons.3.5 vani totale mq.61 (escluse aree scoperte mq.57)

Confina con vano scala, interni 10 e 12 (abitazione) con vano sc. e sub 12 e 15 (cantina).

-**posto auto scoperto**, poco distante, sempre in via Colle del Sole altezza civico n.62,
-NCEU: Guidonia Montecelio Sez.Urb.LEF Fgl.11 P.IIa.703 Sub.501
z.c.1 cat.C/6 cl.2 cons.mq.12.

Confina con area di accesso su tre lati e appartamento distinto in catasto come sub.9

2.CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO.1 (vedi planimetria e foto negli allegati)

Consistenza della superficie rilevata netta:	mq.79.9
Consistenza della superficie rilevata commerciale:	mq.92.6

Il fabbricato è recente di buona fattura architettonica, con struttura portante in c.a. e laterocemento; interamente rivestito in cortina che come è noto assicura alle facciate una durata quasi illimitata, utilizza in generale materiali di buona fattura. Portoncini blindati.

L'abitazione pignorata è stata ricavata dal sottotetto del fabbricato e trasformata in abitazione, secondo i dettami della legge regionale per la trasformazione dei sottotetti da superfici accessorie a residenziali.

Infissi in vetrocamera e pavimenti in gres porcellanato. Vano caldaia sul terrazzo per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo.

Il posto auto è collocato su strada ed è leggermente distante dal portone d'ingresso del fabbricato.

3.STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

-Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Formalizzazioni (come servitù di passaggio): *nessuna*.

-**vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuno*.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimento assegnazione casa coniugale: *nessuno*.

-Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*.

-Altre limitazioni d'uso: *nessuna*.

-vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

-Ipoteca volontaria registro generale n. 4272 registro particolare n. 549 del 29.01.2019 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma - Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Sardegna 129 e contro per la piena proprietà – atto notaio Manzo Chiara del 25.01.2019 per Euro.164.000,00 di cui Euro 82.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.

-Pignoramento immobiliare registro generale n. 22006 registro particolare n. 15185 del 19.04.2023 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, rappresentata e difesa dall'Avv. , elettivamente domiciliato in Roma in Via Orazio, 31 e contro per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Tivoli del 17.03.2023, sino alla concorrenza di Euro 84.091,30 oltre ad interessi e spese.

-

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: *nessuna*.

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il debito accumulato nei confronti dell'amministrazione condominiale, tra spese ordinarie e straordinarie, ammonta ad €.1880.95.

Il debito verrà scalato dalla valutazione dell'immobile rimanendo a carico dell'aggiudicatario con gli incrementi maturati fino al decreto di trasferimento del bene dalla procedura al nuovo proprietario.

Se il condominio interviene nella procedura, depositando almeno un decreto ingiuntivo, l'atto rientra nella precisazione finale del credito ed il valore esecutivo del titolo può essere impugnato con l'acquirente.

6.PRECEDENTI PROPRIETARI (titoli di provenienza fino all'attuale):

Al ventennio i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura erano intestati a ad essa pervenuti per la proprietà dell'enfiteuta con i seguenti atti:

- 1) i terreni distinti nel NCT Fgl. 11 p.lla.672 e p.lla.674 da mediante compravendita per atto a rogito

Notar Giovanni Pocaterra del 21.02.2002, trascritto a Roma.2 il 05.03.2002 al r.p. n.6199;

2) I terreni distinti nel NCT Fgl. 11 p.lla. 684 e p.lla. 686 da in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giovanni Pocaterra del 21.02.2002 trascritto a Roma.2 il 05.03.2002 al r.p. n.6200;

3) i terreni distinti nel NCT Fgl. 11 p.lla. 676 e p.lla. 678 da in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giovanni Pocaterra del 21.02.2002 trascritto a Roma.2 il 05.03.2002 al r.p. n. 6201;

4) i terreni distinti nel NCT Fgl. 11 p.lla.680 e p.lla. 682 da in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giovanni Pocaterra del 21 .02.2002 trascritto a Roma.2 il 05.03.2002 al r.p. n. 6202; del registro particolare;

5) i terreni distinti nel NCT Fgl. 11 p.lla. 688 e p.lla. 690 da in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giovanni Pocaterra del 26.02.2002 trascritto a Roma.2 il 05.03.2002 al n.6204 del registro particolare; e per la proprietà del concedente in virtù di ordinanza di affrancazione per atto emesso dal Tribunale Ordinario Di Tivoli del 06.04.2004 trascritto in ritardo a Roma.2 il 27.05.2004 al n. 17480 del registro particolare relativamente agli immobili distinti nel NCT Fgl.11 p.lle.672-674-676-678-680-682-684-686-688-690 da

-In base a nota di variazione catastale n. 2641.11.2003 in atti dal 17.04.2003 le p.lle. 690-674-682-678 del Fgl.11 vengono soppresse ed unite alla p.lla 686 dello stesso foglio 11 e le p.lle. 688-672-680-676 del Fgl.11 vengono soppresse ed unite alla p.lla.684 dello stesso foglio 11;

con la stessa nota di variazione la p.lla.684 del Fgl. 11 viene soppressa dando origine alla p.lla.702 dello stesso foglio 11 la quale viene portata in carico a Partita.1, ente urbano e la p.lla.686 del Fgl. 11 viene soppressa dando origine alla p.lla.703 dello stesso foglio 11 la quale viene portata in carico a Partita.1, ente urbano;

-In base alla nota di costituzione n.6361.1/2003 in atti dal 07.07.2003 sul terreno distinto nel NCT Fgl.11 p.lla.703 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità distinte nel NCEU sez.urb LEF Fgl. 11 p.lla. 70313 e p.lla. 70314 ne fanno parte;

-In base a nota di variazione catastale per errata attribuzione dei

subalterni n. 40374.112003 in atti dal 09.09.2003 le p.lle. 70313-70314 del Fgl. 11 sez. urb.LEF vengono soppresse dando origine alla p.lla.703/501 dello stesso foglio 11 sez. urb.LEF regolarmente classata così come meglio descritta in premessa e si rileva accatastato fabbricato in corso di costruzione distinto nel NCEU sez.urb.LEF Fgl.11 p.lla.702114;

-In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Podagrosi Giuseppe del 30.10.2003 trascritto a Roma.2 il 31.10.2003 al n.32550 del registro particolare, l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU alla sez. LEF Fgl. 11 pc. 703/501 dalla _____ passano alla _____ per la proprietà dell'enfiteuta;

-In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Pocaterra Giovanni del 30.03.2004 trascritto a Roma.2 il 02.04.2004 al n.10816 del registro particolare, l'immobile distinto nel NCEU sez.urb LEF Fgl.11 p.lla. 703114 dalla _____ passa alla ditta _____

per la quota di 1/2 ciascuno dell'enfiteuta in regime di separazione dei beni.

-In base a nota di varizione catastale della destinazione n.136524.112013 in atti dal 05.09.2013 la p.lla.702114 del Fgl.11 sez.urb.LEF viene soppressa dando origine alla definitiva p.lla.7021545 dello stesso foglio 11 sez.urb LEF regolarmente classata.

-In virtù di stipula per atto a rogito Notar Manzo Chiara del 25.01.2019 trascritto a Roma.2 il 29.01.2019 al r.p. n.3096 gli immobili oggetto della procedura, dalla _____ per la piena proprietà (*vedi atto di provenienza allegato*).

7.ANALISI DI CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

-Il fabbricato è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n.211 rilasciata dal Comune di Guidonia rilasciata il 05.06.02 e successive varianti:

.Variante di assestamento finale prot. n.23670 del 24.06.03;

.DIA prot. n.23922 del 25.06.23 e prot. n.10673 del 16.02.04;

.DIA prot. n.64470 del 31.07.13 per cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione secondo i dettami della L.R. n.13/09 relativa alla trasformazione dei sottotetti in abitazioni;

.Dichiarazione di fine lavori prot. n.71036 del 04.09.13;

-Costruito in zona urbanistica di completamento 'B' di piano regolatore con prescrizioni di tipo paesistico ex D.L.42/2004. Altre implicazioni vincolistiche di tipo forestale, storico-artistico, prelazione dello stato, previste dal medesimo DL, *assenti*.

-Censi, livelli e/o usi civici, assenti.

-Il fabbricato di cui agli immobili pignorati, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 376 e ss della L.178/2020;

8.GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

-Certificazioni di conformità degli impianti e APE. Non risultano dichiarazioni di conformità delle utenze domestiche.

Esiste un attestato di prestazione energetica redatto in data 22.01.19 dall'Arch. Antonietta Belfiore dall'Albo di Roma, che non è stato possibile reperire.

Pertanto ai sensi del DM 22.1.08 n.37, l'aggiudicatario dichiarerà di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti e delle utenze domestiche e di farsi carico della messa a norma degli stessi secondo la normativa vigente, qualora necessario.

-Conformità urbanistica. Non risultano difformità rispetto al Piano Regolatore Generale.

-Conformità edilizia. Il CTU, posto che non è stato possibile rintracciare la pratica edilizia presso l'UT comunale, segnala che con i seguenti titoli:

-DIA prot. n.64470 del 31.07.13 per cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione secondo i dettami della L.R. n.13/09 relativa alla trasformazione dei sottotetti in superfici residenziali;

-Dichiarazione di fine lavori prot. n.71036 del 04.09.13;
entrambi certificati da professionista incaricato, difficilmente esulano dalla conformità tecnica richiesta e pertanto, vista la semplicità d'impianto e le modeste dimensioni dell'appartamento, si ritiene di poter attestarne la legittimità.

-Conformità catastale. Non risultano difformità.

-Conformità dati catasto/atti depositati. Non risultano difformità.

9.VALUTAZIONE DELLE SPESE NECESSARIE PER IL RISANAMENTO.

-L' appartamento è stato ristrutturato di recente, quindi in condizioni discrete ma in stato di abbandono.

All'interno sono presenti dei mobili con vari oggetti di proprietà della debitrice.

Verrà detratto un importo forfettario pari ad **€.12.000** per:

-un intervento di manutenzione straordinario per il ripristino delle normali condizioni di igiene edilizia, verifica degli impianti e allaccio alle utenze domestiche;

-per il credito di **€.1880.95** vantato dall'amministrazione comunale nei confronti dell'esecutata al 21.1.25.

10.STIMA DEL LOTTO.1.

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a **1.400,00 €/mq.**

LOTTO.1 - NCEU Guidonia

-Sez.Urb.LEF fgl.11 p.IIa 702 sub.545 A2 (abitazione+cantina)

-Sez.Urb.LEF fgl.11 p.IIa 703 sub.501 C6 (posto auto scoperto)

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Sottotetto - mansarda (h media minima inferiore a mt 2,40)	0,60
Balcone	0,25
Terrazzo	0,35
Cantina	0,20
Posto auto scoperto	0,20

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 20 anni, qualità media, buono stato di conservazione	0,75
--	------

Calcolo della superficie commerciale dei beni

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P2 - Sottotetto	59,1	0,60	35,5	0,80	
Balcone	3,7	0,25	0,9		
Terrazzo	11,3	0,35	3,9		
Cantina	7,8	0,20	1,6		
Posto auto scoperto	10,7	0,20	2,1		
Totale			44,0	X 0,75	= 33,0

Stima del valore dei beni

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
33 mq	1.400 €/mq	46.200 €	12.000 €	34.200 €	30.780 €
					arrotondato a 30.800 €

Quadro sinottico dei beni

Descrizione	Attico sottotetto sogg.passante-ang.cottura-due.letto-bagno terrazzo balcone cantina e posto auto scoperto	
Ubicazione	Guidonia La Botte - Via Colle del Sole n.22 Ed.'A' int.11 abitazione- Via Colle del Sole n.62 posto auto sub 501	
Estremi catastali	-NCEU: Guidonia Montecelio Sez.Urb.LEF Fgl.11 P.IIa.702 Sub.545 z.c.1 cat.A/2 cl.2 cons.3.5 vani totale mq.61 (escluse aree scoperte mq.57) -NCEU: Guidonia Montecelio Sez.Urb.LEF Fgl.11 P.IIa.703 Sub.501 z.c.1 cat.C/6 cl.2 cons.mq.12.	
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>	<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>
	P3 Sottotetto: 50,1 mq Balcone: 2,7 mq Terrazzo: 9,9 mq Cantina: 6,5 mq Posto auto scoperto 10,7 mq TOTALE 79.9 mq	P3 Sottotetto: 59,7 mq Balcone: 3,7 mq Terrazzo: 11,3 mq Cantina: 7,8 mq Posto auto scoperto 10,7 mq TOTALE 92.6 mq
Legittimità urbanistica	Conforme	
Disponibilità	Libero	
Prezzo	€ 30.800	

ALLEGATI:

All.01 - Atto di pignoramento

All.02 - Certificazione notarile

All.03 - Atto di provenienza

All.04 - NCEU - Visura storica per soggetto

All.05 - NCEU - Abitazione A2 planimetria

All.06 - NCEU - Posto auto scoperto C6 planimetria

All.07 - RGE 136.23 - ortofoto - via Colle del Sole 22 - Guidonia Montecelio (RM)

All.08 - RGE 136.23 - planimetria - via Colle del Sole 22 - Guidonia Montecelio (RM)

All.09 - RGE 136.23 - servizio fotografico - via Colle del Sole 22 - Guidonia Montecelio

All.10 - Prospetto debito condominiale al 21.1.25 -

Roma, 24 gennaio 2025

Il CTU

Arch. Paolo Mancinelli

