TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Perizia dell'Esperto ex art. 568/600 c.p.c. Arch. Martelli Donatella, Esecuzione Immobiliare 175/2023

PROMOSSA DA

CREDITORE: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

GIUDICE

Dott. Francesco LUPIA

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Alessia Tartaro

NEI CONFRONTI DI

******Omissis*** (debitore)***

******Omissis*** (debitore)***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Donatella Martelli

Via Salvador Allende 1a- Tivoli (RM)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

SOMMARIO

Incarico: quesiti giudice 3
Premessa 7
Operazioni peritali 7
Risposta ai quesiti 8
Risposta al quesito n 1 9
Comunicazione dell'incarico e trasmissione della planimtria catastale 9
Risposta al quesito n 2 9
2 a-Completezza documentazione ex art. 567 9
2b-Corretta ed esatta individuazione del bene 9
Confini 10
2c- Dati catastali e Cronistoria Dati Catastali 12
Corrispondenza catastale 14
2d – note trascrizioni 17
2e – titolarita' 17
2f- Provenienze Ventennali 18
Formalità Pregiudizievoli 20
Risposta al quesito n 3 21
Regolarità edilizia 22
Abitabilità 22
Risposta al quesito n 4 23
Vincoli 23
Risposta al quesito n 5 23
5a. consistenza -esatta identificazione 23
5b. Descrizione E Caratteristiche costruttive prevalenti 25
5C. Stato conservativo 26
5D. Corrispondenza ai Progetti depositati in comune e alla scheda catastale 26
5e.Stato di occupazione 29
Servitù, censo, livello, usi civici 29
risposta al quesito n 6 29
Parti Comuni 29
Vincoli od oneri condominiali 29
imponibilita' iva 30
risposta al quesito n 7 30
risposta al quesito n 8 30
risposta al quesito n 9 Stima / Formazione lotti 30
Metodo di stima – criteri adottati 32
1.Metodo di stima –OMI 32
Calcolo del valore OMI 33
2.Indagini valore di mercato 34
3.Metodo di stima capitalizzazione del reddito 34
Decurtazioni 36
Risposta al quesito n 10 37
ALLEGATI 39

ALLEGATI

Allegato 1-Pignoramento ***Omissis***

Allegato 2- Relazione notarile su ***Omissis*** ***Omissis***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Allegato 3 - Compravendita_ Rep 16015-signed

Allegato 4 - Planimetria catastale_Foglio 7 _part 763 sub 159

Allegato 5 - Planimetria catastale_Foglio 7 _part 763 sub75

Allegato 6 - Visura storica_foglio 7 particella 763 sub 75

Allegato 7 - Visura storica_foglio 7 particella 763 sub 159

Allegato 8 - Ispezione ipotecaria_Foglio 7 _part 763 sub 75

Allegato 9 - Ispezione ipotecaria_Foglio 7 _part 763 sub 159

Allegato 10 - Stato famiglia_ ***Omissis***

Allegato 11 - Stato famiglia_***Omissis***

Allegato 12 - Storico residenza_***Omissis***

Allegato 13 - Storico residenza _***Omissis***

Allegato 14 - Documenti Agenzia delle Entrate

Allegato 15 - Progetto_05-04-1990 prot n 332

Allegato 16 - Variante_02-04-1991prot 6479

Allegato 17 - Permesso a costruire n 681_11-07-1994

Allegato 18 - Variante del 06-11-1995 prot 32332

Allegato 19 - Collaudo statico_25-05-1994 protocollo n 78649

Allegato 20 - Permesso di abitabilità n 27

Allegato 21 - Rilievo stato di fatto

Allegato 22 -CDU

Allagato 23- Verbale consegna chiavi piano S1_20240621_0001

Allegato 24 – Documentazione fotografica

INCARICO: QUESITI GIUDICE

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Arch. Martelli Donatella, con studio in Via Salvador Allende, 1A - 00019 - Tivoli (RM), email donatella.martelli@yahoo.it, PEC d.martelli@pec.archrm.it, Tel. 347 7943647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente consulenza tecnica è stata svolta da febbraio 2024 a novembre 2024. E' stato necessario effettuare vari accessi presso gli Uffici del Comune di Guidonia Montecelio (RM), presso L'Agenzia delle Entrate e in via telematica. Presso il bene pignorato sono stati effettuati quattro sopralluoghi congiuntamente con il Custode giudiziario in data 11 marzo, 15 marzo, 18 aprile 2024 e 24 maggio. Solo al quarto tentativo di sopralluogo è stato possibile accedere in maniera forzosa presso il bene e in tale occasione sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici e si è proceduto a constatare lo stato dei luoghi.

A seguito della nomina e successivo conferimento di incarico, la sottoscritta, Arch. Donatella Martelli, quale Consulente Tecnico d'Ufficio come esperto estimatore, espone il proprio parere tecnico in ordine ai quesiti che gli sono stati posti dal Giudice e che di seguito vengono riportati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

"CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

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 l'esperto 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) 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 subastati;
   - 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, l'esperto stimatore 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, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., 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;
   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 suiproprietari ed aventi causa);
   e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
   f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici,idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
5. **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per
   a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

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) assieme al custode le informazioni necessarie sul processoesecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziarioo al portatore la somma necessaria, 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 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

6. 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 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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

8.verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
c. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
d. 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 documentoconcernente 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 lelimitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9.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 stesseindicando 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 èoccupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazionee 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 discadenza 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

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

- 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 attitudineedificatoria 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 agibilitàdello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progettiapprovati 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 parteabusiva 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 estimatore 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 dimanutenzione; 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 dalperito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale delbene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendoconto 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;

10.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 dal CTU.La spesa autorizzata viene forfettariamente indicata in euro 100,00, salvo casi eccezionali (fabbricati di vasta estensione o pluralità di fabbricati), per le quali la spesa dovrà essere autorizzata dal GE. Il costo della reportage fotografico verrà anticipato dal CTU ed inserito nell'istanza di liquidazione. ;

11.depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

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;

12.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;

13. nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stimada 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 c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

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

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) in Via Rosata snc- scala C int 7 Piano 4, **identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) Sezione Urbana MON al Foglio 7 particella 763 sub 75**

Bene N° 2 - Magazzino locale deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) in Via Rosata snc scala B Int B14 Piano S1 **identificato al Comune di Guidonia Montecelio (RM) Sezione Urbana MON al Foglio 7 particella 763 sub 159**

NOTA

Si può precisare che l'indirizzo corretto dei beni pignorati è Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n 14, piano 3 per quanto riguarda l'appartamento e piano seminterrato per la cantina (dalla quota di ingresso agli appartamenti, mentre catastalmente l'appartamento è al piano 4 e la cantina al piano seminterrato).

OPERAZIONI PERITALI

- In data **13/02/2024** dopo aver accettato l'incarico lo scrivente, allo scopo di formulare il proprio giudizio, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data **13/02/2024** lo scrivente ha acquisito in via telematica la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data **14/02/2024** lo scrivente ha acquisito in via telematica la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data **16/02/2024** lo scrivente ha acquisito in via telematica l'ispezione ipotecaria
- In data **28/02/2024** lo scrivente inviava mail allo studio notarile del Notaio Loredana Bocca di Roma per richiedere copia dell'atto di compravendita;
- In data **28/02/2024** riceveva copia digitale dell'atto di compravendita dallo studio notarile
- In data **01/03/2024** effettuava richiesta di accesso agli atti Comune di Guidonia per documentazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

- In data **04/03/2024** richiedeva via mail all'Agenzia Entrate la presenza di eventuali contratti di affitto presso il bene
- In data **11.03.2024** è stato fissato il primo sopralluogo presso il bene pignorato ma non è stato possibile individuare il bene in quanto in Via Rosata snc non corrispondeva alcun edificio con i dati degli esecutati
- In data **15 marzo 2024** è stato effettuato un secondo sopralluogo ed è stato possibile individuare il bene. Trattasi dell'appartamento palazzina C in Piazza Alberto dalla Chiesa n 14, al piano terzo (quarto come piano dell'edificio). L'edificio è infatti costituito da un piano seminterrato con garage e cantine. Non era però presente nessuno presso il bene stesso e non è stato possibile accedere. Da contatti con l'amministratore del condominio si è potuto constatare che l'unità abitativa risulta disabitata da tempo
- In data **12/03/2024** il Custode Avv. Alessia Tartaro, inviava al Giudice la richiesta di ordine di liberazione dell'immobile
- In data **19/03/2024** il Giudice autorizzava la liberazione del bene
- In data **18/04/2024** è stato effettuato un terzo tentativo di accesso presso il bene alla presenza del custode Avv. Alessia Tartaro e del fabbro. Non è stato possibile accedere in quanto l'unità immobiliare appariva essere occupata. Sono state scattate fotografie dell'esterno dell'edificio con individuazione dell'unità immobiliare.
- In data **21/03/2024** effettuava copia ed estrazione documentazione urbanistica presso l'ufficio tecnico Comune Guidonia
- In data **25/03/2024** inviava pec all'Agenzia Entrate per richiesta esistenza contratti di affitto
- In data **24/03/2024** richiedeva all'ufficio anagrafe via pec il certificato storico di residenza e di certificato di stato di famiglia degli esecutati e riceveva via pec nella stessa data, il certificato storico di residenza
- In data **04/04/2024** effettuava secondo accesso agli atti Comune di Guidonia
- In data **04/04/2024** otteneva dall'ufficio anagrafe Comune Guidonia i certificati di stato famiglia degli esecutati
- In data **11/04/2024** l'Agenzia Entrate rispondeva alla pec inviata comunicando l'inesistenza di contratti di affitto in essere presso il bene
- In data **16/04/2024** inviava richiesta all'ufficio tecnico via pec del Certificato di destinazione urbanistica e usi civici
- Su richiesta dell'ufficio tecnico la richiesta veniva integrata in data **17/04/2024**
- In data **18/04/2024** veniva effettuato un terzo sopralluogo con la presenza del fabbro
- In data **16/205/2024** lo scrivente richiedeva via pec lo stato della pratica del certificato destinazione urbanistica e usi civici e non avendo avuto risposta si recava presso l'ufficio tecnico in data **21/05/2024**
- **In data 31/05/2024** scriveva all'ufficio tecnico pec sullo stato pratica cdu, protocollata in data 31/05/2024 n 60265
- **In data 14/06/2024** riceveva dal Comune di Guidonia via pec il CDU e certificazione di inesistenza usi civici o demaniali
- **In data 20/06/2024** effettuava ulteriore sopralluogo presso il bene per ricevere copia delle chiavi del piano cantina

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo della completezza, adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Uffici Competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, sostituita dal Giudice Francesco Lupia.

RISPOSTA AL QUESITO N 1

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO E TRASMISSIONE DELLA PLANIMTRIA CATASTALE

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito*;

In data 14/02/2024, dopo contatti via mail con il Custode dell'esecuzione, Avv. Alessia Tartaro, dando conferma dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha inviato copia della planimetria catastale al Custode, così come richiesto dal Giudice. (Si veda l'Allegato n 4-5 della presente relazione).

RISPOSTA AL QUESITO N 2

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;

2 A-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il diritto pignorato è pari all'intero della proprietà dei seguenti esecutati:

[redacted]

I due beni di cui sopra sono giunti a ***Omissis*** e ***Omissis***, quota pari a ½ ciascuno per **Atto compravendita del 18-02-2007 Notaio Bocca Loredana di Palestrina** rep n 16015/10802, trascritto il 10.01.2007 ai nn 1535/987 da potere del Sig. ***Omissis* nato a Roma il 5 luglio 1978, al quale erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, da atto di compravendita dell' 11.05.2000, Atto compravendita Notaio Manzi Antonio di Roma rep n 59599, trascritto il 22.05.2000 ai nn 20148/13088 dal potere dei sigri ***Omissis*** e ***Omissis***
(All.3)
Dalla visura ipotecaria effettuata sul bene non risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato notarile. Non sussistono vincoli né oneri gravanti sul bene.

2B-CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

2b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) **identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) Sezione Urbana MON al Foglio 7 particella 763 sub 75** Via Rosata snc- scala C int 7 Piano 4, Zona censuaria 2, A/3, Classe 2 Vani 4,5 Sup catastale 80 mq, rendita 476.43 euro

- **Bene N° 2** – Magazzino locale deposito ubicato a Guidonia Montecelio (RM) **identificato al Comune di Guidonia Montecelio (RM) Sezione Urbana MON al Foglio 7 particella 763 sub 159** Natura C2 Via Rosata snc scala B Int B14 Piano S1, Zona censuaria2, C2, Classe3, sup catastale 6 mq, Rendita 10.95 Euro.

NOTA

Si può precisare che l'indirizzo corretto dei beni pignorati è Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n 14, piano 3 quanto riguarda l'appartamento e piano seminterrato per la cantina (dalla quota di ingresso agli appartamenti ma catastalmente piano 4 per l'appartamento e seminterrato per la cantina).

CONFINI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n 14, Piano 4 Scala C Int.7

L'appartamento confina con il vano scala, chiostrina comune, e con l' appartamento int. 8 della scala C, int.11 della scala B e distacco verso la scala D.

Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa Piano S1, scala B Int B14

La cantina confina con la cantina B13, corridoio e terrapieno.

In data 20 giugno 2024 il sottoscritto ctu otteneva, dopo aver contattato l'amministartore del condominio, copia della chiave che conduce al piano seminterrato dove si trovano le cantine. L'accesso infatti avviene attraverso un corpo scala che conduce al piano S1 e a un locale cantine chiuso con chiave. (Allegato 23) La cantina però risultava chiusa da lucchetto e non è stato possibile in quel momento accedere ma sono state scattate fotografie del corrioio verso la cantina.

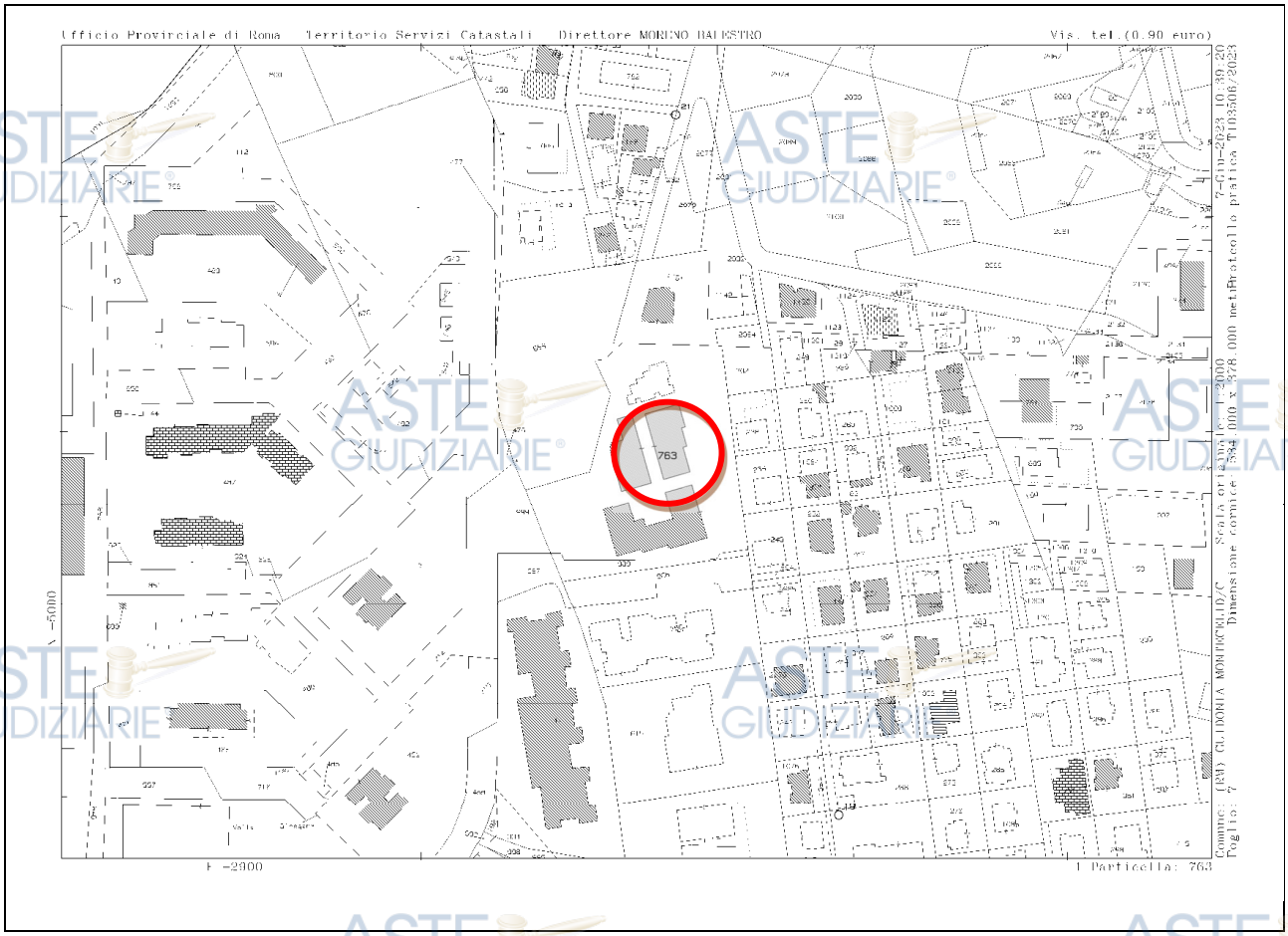
Di seguito si riporta l'ubicazione del fabbricato sull'estratto di mappa presente presso il software Google Earth e presso l'Agenzia del Territorio.

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Figura 1 – Stralcio estratto da Google Earth – volo del 07 giugno 2023



Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Figura 2 – Stralcio estratto da l'Estratto di mappa- Agenzia del Territorio

2C- DATI CATASTALI E CRONISTORIA DATI CATASTALI

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;*

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano 4 Scala C Int.7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	7	763	75	2	A3	2	4,5	Totale 80 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq	476,43 €	Scala C Piano 4 Int 7	

Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano S1, scala B Int B14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	763	159		C2	3	4 mq	6 mq	10,95 €	S1 Scala B Int.B14	

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignormento immobiliare i beni pignorati sono indicati con i dati catastali, così come nell'atto di precetto e precisamente "*Immobile in Guidonia Montecelio censito al catasto fabbricati del medesimo comune alla sezione urbana MON foglio 7 particella 763 sub 75* per l'appartamento *e Immobile in Guidonia Montecelio censito al catasto fabbricati del medesimo comune alla sezione urbana MON foglio 7 particella 763 sub 159* per la cantina" (Allegato 1)

Nell'atto di compravendita per quanto riguarda l'ubicazione i beni sono indicati in Via Rosata n 43 sia l' appartamento al terzo piano (catastalmente 4) scala C interno 7 che la cantina al piano seminterrato distinta con l'interno B14 . Nell'atto di compravendita si riporta che i dati catastali sono indicati in questo modo "*sub 75 Via Rosata snc , Piano 4, Interno 7 scala C, Categoria A3, cl2 (l'appartamento) e sub 159 piano S1, interno B14, scala B (la cantina) (*Allegato 3)

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

All'indirizzo Via Rosata n 43 oggi non corrisponde alcun fabbricato.
Si può precisare che l'indirizzo corretto è Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n 14. Per quanto riguarda i dati catastali l'appartamento si trova al piano quarto catastale ma terzo dalla quota di ingresso agli appartamenti, scala C

i dati corretti dei beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Appartamento scala C, 4 piano, Interno 7, identificato al Catasto fabbricati alla sezione MON foglio 7 particella 763 sub 75
- Cantina al piano S1, scala B int. B identificata al Catasto alla sezione urbana MON foglio 7 particella 763 sub 159

E' necessario correggere i dati topografici

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano 4 Scala C Int.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/11/1997** al **13/08/2002**	1.***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** cf ***Omissis*** Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2000 2.***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** cf ***Omissis*** Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2000	Catasto **Fabbricati** Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 75, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 639,12 Piano Piano 4 Int 7 Via Rosata snc Scala C
Situazione al 26-11-1977 COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 (n D03027.1/1997)Indirizzo: Via Rosata snc		
Dal **13/08/2002** al **09/11/2015**	[redacted] *Proprietà per 1/2 2.***Omissis*** nata a ***Omissis***Proprietà per 1/2	Catasto **Fabbricati** Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 75, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 476,43 Piano Piano 4 int 7 Via Rosata snc Scala C
Situazione al 13-08-2008 VARIAZIONE del 13/08/2008 Variazione del quadro tariffario Indirizzo: Via Rosata snc		
Dal **09/11/2015** al **14/02/2024**	1.***Omissis*** nato ***Omissis*** il ***Omissis*** CF ***OMISSIS***2. ***Omissis*** nata *Omissis*** il ***Omissis*** c ***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Sez. MON, Fg. 7, Part. 763, Sub. 75, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale Totale 80 mq Totale escluse aree scoperte 76 mq mq Rendita € 476,43 Piano Piano 4 Int 7 Via Rosata snc scala C
Situazione al 09/11/2015 VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie		

Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano S1, scala B Int B14

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/11/1997** al **15/05/2018**	***OMISSIS***sede di Roma (RM) c.f. ***Omissis*** Proprietà fino al 28/02/1995	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 763, Sub. 159, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 10,95 Piano S1 Scala B Int. B14 Via Rosata snc
26/11/1997 COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 (n D03027.1/1997)		
Dal **18/01/2007** al **18/09/2018**	***Omissis*** c.f ***OMISSIS***Proprietà per 1/2 e ***Omissis*** c.f. ***Omissis***Propreietà per 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 763, Sub. 159, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 6 mq Rendita € 10,95 Piano S1 Scala B Int. B14 Via Rosata snc

- 11/05/2000 Compravendita Pubblico Ufficiale MANZI A. Sede di Roma (RM) Repertorio n 59599 Voltura n 40686.1/2000- Pratica n 330542 in atti dal 29/03/2001

- 08/01/2007 VOLTURA D'UFFICIO Pubblico Ufficiale BOCCA Loredana Sede Palestrina (RM) Repertorio n 16015- Compravendita Voltura n 6734.1/2007- Pratica n RM0073169 in atti dal 23/01/2007

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sono presenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che è conforme a quanto presente nell'atto di pignoramento.
Durante il sopralluogo effettuato presso il bene in data 24/05/2024 si è potuto constatare che la cucina è stata ridotta in dimensioni così da aumentare la dimensione del soggiorno pranzo, ed è stato modificato l'accesso alla cucina attraverso la realizzazione di un arco. Dalla cucina si raggiuge un locale identificato da progetto e da atto di compravendita come accessorio, al quale si accede attraverso un ulteriore arco invece che tramite una porta. La porta di accesso al bagno è una porta scorrevole invece che a battente. (Si veda il paragrafo 5d Corrispondenza ai progetti depositati al Comune e alla scheda catastale.)

Di seguito si riporta il rilievo dello stato di fatto eseguito in data 24 maggio 2024 e a seguire la planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

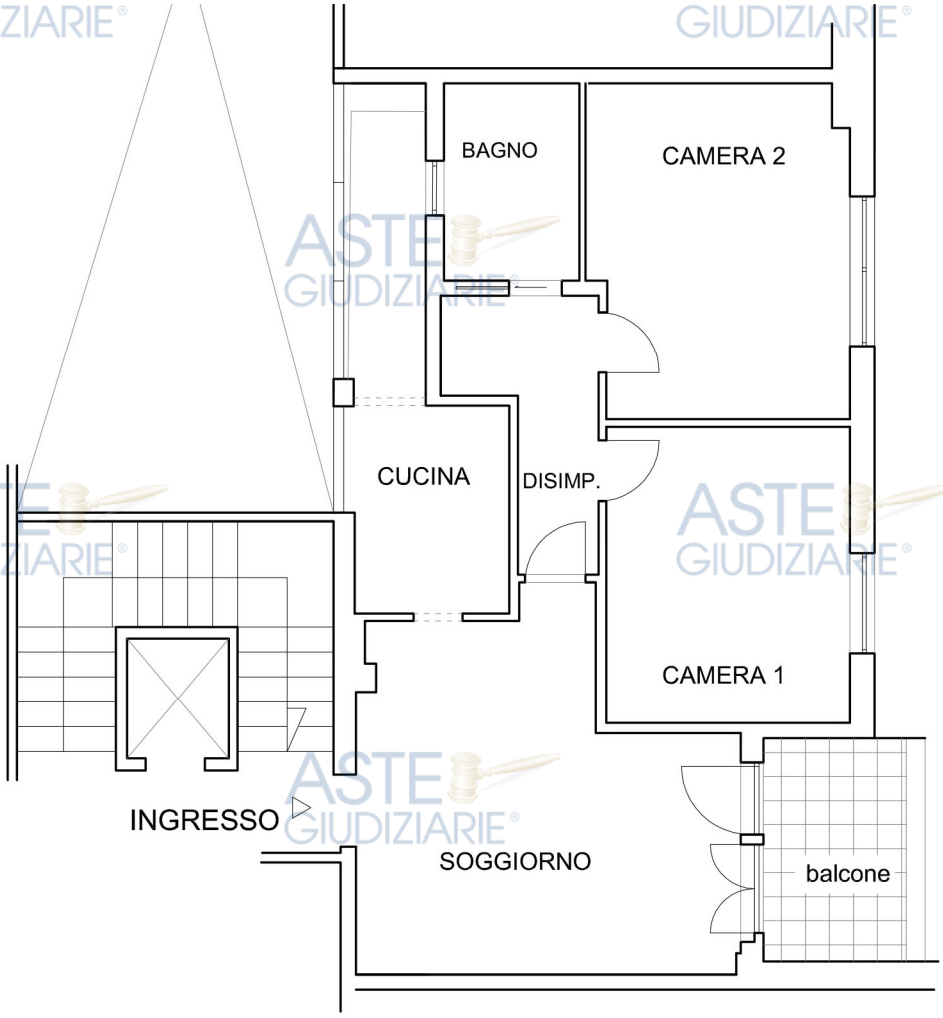


Figura 3 – Verifica rilievo

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87839496c877ace70cebdcfb0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

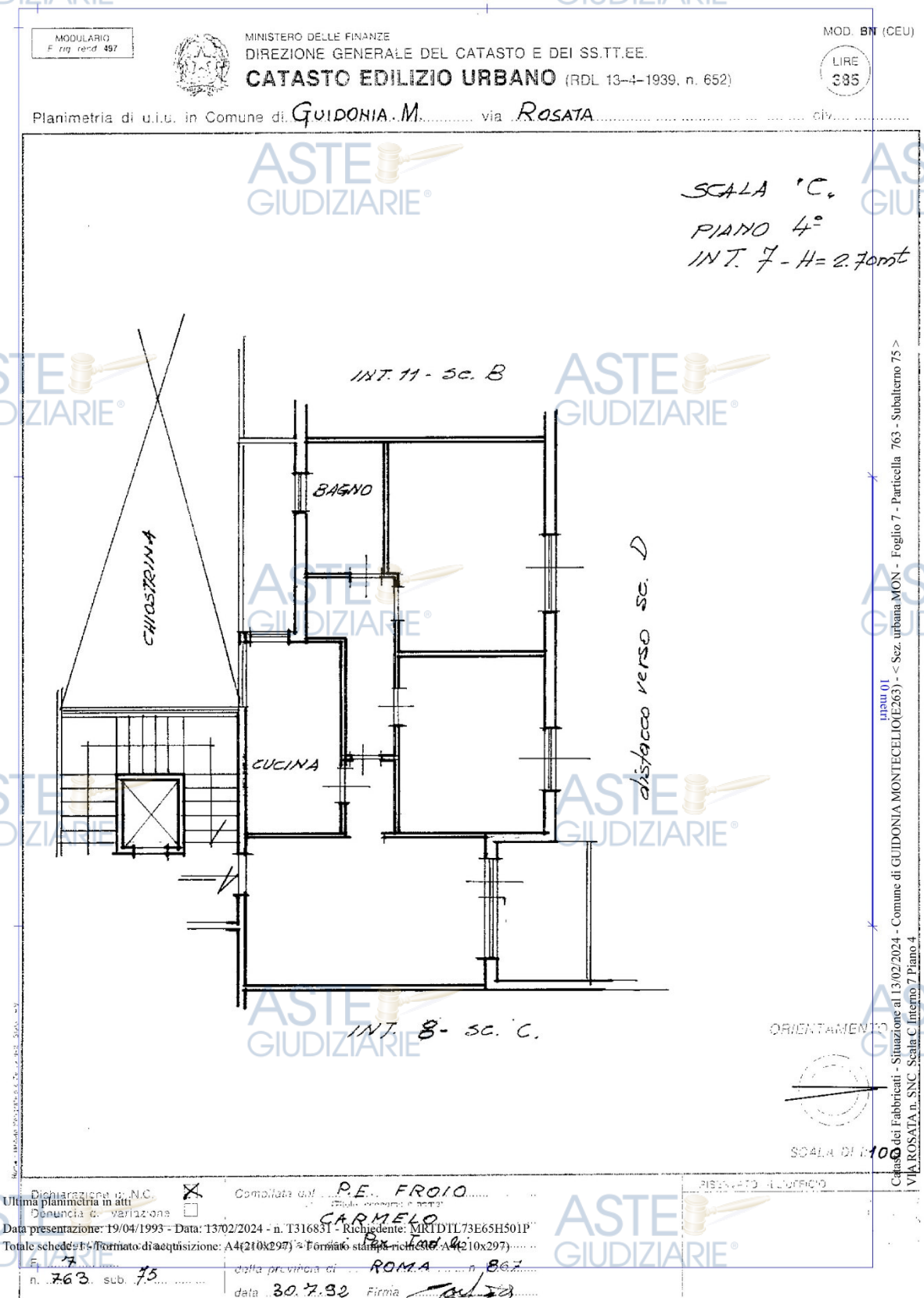


Figura 4 – Planimetria catastale

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

2D – NOTE TRASCRIZIONI

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;*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata per via telematica in data 14/02/2024 non risultano trascrizioni successive al pignoramento. (Allegato n 9-Ispezione ipotecaria)
Non sono presenti ulteriori annotazioni rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile (Allegato 2)

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità:

TRASCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE DEL 18/11/2008 registro particolare 15210 Registro generale 69015 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca di Roma rep 10352/5753, del 17/11/2008 IPOTECA VOLOMNTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Barclays Bank plc con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord durata 30
2. TRASCRIZIONE del 21/05/2023-Registro particolare 21388 Registro generale 30438 Pubblico Ufficiale Tribunale di Tivoli Repertorio 1778 del 02/05/2023 – Atto esecutivo o cautelare- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non sono presenti trascrizioni successivi al pignoramento

Nell'atto di compravendita sono riportate le seguenti formalità:
*** Ipoteca n 4504 del 22 maggio 2000**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma a garanzia di un mutuo concesso alla Banca Woolwich, il residuo debito relativo a detta formalità, verrà estinto con parte del ricavato di un mutuo richiesto dalla stessa parte acquirente e la cui cancellazione sarà effettuata a cura di un Notaio di gradimento dell'Istituto mutuante
* I**poteca n 2265 del 28 marzo 1991** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma a favore del "Credito fondiario" ed annotata di frazionamento in data 13 ottobre 1995 al n 6885, a garanzia di un mutuo concesso con atto a rogito Notaio Giorgio Perrotta in data 25 marzo 1991, Rep. N 45017; detta formalità risulta essere meramente cartolare in quanto estinto il debito relativo ed in corso di cancellazione a cura del Notaio P. Silvestro;
*** Formalità n 5662 del 9 marzo 1988**, derivante da sentenza di fallimento e successivo annotamento di chiusura dello stesso, in data 27 maggio 1991 al n 5411; detta formalità risulta essere non pregiudizievole.

E' presente un regolamento di condominio a rogito del Notaio Giorgio Perrotta di Roma del 13 sett 1994 rep n 11702/3009 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 23 sett 1994 al n 22078 di formalità

2E – TITOLARITA'

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ***Omissis***
- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ***Omissis***

I due beni di cui sopra sono giunti a ***Omissis*** e ***Omissis***, quota pari a ½ ciascuno per **Atto compravendita del 18-02-2007 Notaio Bocca Loredana di Palestrina rep n 16015/10802,** trascritto il 10.01.2007 ai nn 1535/987 da potere del Sig ***Omissis***nato a Roma il 5 luglio 1978, al quale erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, da atto di compravendita delL' 11.05.2000

Nello stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Guidonia si certifica che all'anagrafe nazionale della popolazione residente all'indirizzo di Piazza Alberto dalla Chiesa 14 scala C, risulta iscritta la famglia composta da ***Omissis*** e ***Omissis*** i quali non hanno contratto matrimonio (Allegato 10-11)

2F- PROVENIENZE VENTENNALI

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;
- 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 procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano 4 Scala C Int.7

INTERNO 7, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **28/02/1995** al **26/11/1997**	***Omissis***nato a***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà				

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87839496c877ace70cebdcfb0

	per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/200 ***Omissis***nata ***Omisssis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2000 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	G. PERROTTA sede di Roma (RM)	28/02/1995	12176	
Dal **26/11/1997** al **11/05/2000**	***Omissis*** sede di ***Omissis*** Proprietà fino al 28/02/1995 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	**COSTITUZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			26/11/1997		
Dal **11/05/2000** al **08/01/2007**	***Omissis***nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà 1/1 fino a 08/01/2007 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Manzi A. sede di Roma (RM)	11/05/2000	59599	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			22/05/2000	20148	13088
Dal **08/01/2007** al **14/02/2024**	***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** codice fiscale ***Omissis*** Proprietà pr 1/2 ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bocca Loredana sede Palestrina (RM)	08/01/2007	16015	10802
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			10/01/2007	1535	897

Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano S1, scala B Int B14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/02/1995** al **26/11/1997**	***Omissis***nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2000 ***Omissis***nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 11/05/2000 Codice	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		G. Perrotta sede di Roma (RM)	28/02/1995	12176	

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

	Fiscale/P.IVA: ***Omissis***				
Dal **26/11/1997** al **11/05/2000**	***Omissis***sede di Roma (RM) Proprietà fino al 28/02/1995 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	**COSTITUZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			26/11/1997		
Dal **11/05/2000** al **08/01/2007**	***Omissis***nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/1 fino al 08/01/2007 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Manzi A. sede di Roma(RM)	11/05/2000	59599	
Dal **08/01/2007** al **14/02/2024**	***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** codice fiscale***Omissis*** Proprietà per 1/2 e ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bocca Loredana sede Palestrina (RM)	08/01/2007	16015	10802
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palestrina (RM)	09/01/2007	39	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il portale telematico, aggiornate alla data del 15/02/2024 e la Conservatoria di Roma 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** del 18/11/2008
  Registro Particolare 15210 Registro Generale 69015
  Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 10352/5753 del 17/11/2008

Trascrizioni

- **Trascrizione Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili** del 31/05/2023
  Registro Particolare 21388
  Registro Generale 30438

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1778 del 02/05/2023

RISPOSTA AL QUESITO N 3

3. 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 adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

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

f.acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PRG, adottato con Delibera del Consiglio Regionale n 430 del 10/02 1976 l'immobile ricade in zona **B sottozona M**

Gli strumenti urbanistici vigenti sono P.P. Colle Fiorito comparto BM1 approvato con DCC 255 del 22/12/89 Zona BM SubComp B con destinazione completamento edilizio parte viabilità e parcheggi

La sottozona M (come da norme tecniche di piano) riguarda le aree edificate o parzialmente edificate che il prg destina ad assumere la funzione di centro attraverso l'inserimento di attrezzature commerciali, ricreative o di svago , di uffici e residenze.
L'ndice di edificabilità massimo è : 3.64 mc7mq così ripartito:

- 3/5 abitazioni vere e proprie
- 2/5 servizi connessi con le residenze
- H massima non superiore ai 17.5 m

Oltre l'altezza massima è consentita quella per i volumi tecnici
Di seguito si riporta lo stralcio di zona con individuazione dell'area di PRG

Figura 4 – Stralcio di PRG

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

In relazione al P.T.P.R. approvato con D.C.R. N 5 del 2021 pubblicato sul BUR Lazio n 56 del 2021 ricade in :

- Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B Beni paesaggistici : Non rilevato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, COME DA Certificato di destinazione urbanistica (All.22)

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato costruito negli anni Novanta e più precisamente:

1. Il 05/04/1990 n 332 fu presentato al Comune di Guidonia l'elaborato grafico al fine di ottenere il permesso a costruire dell'edificio a destinazione mista in Guidonia da parte della Società Dalmo srl (Allegato 17)
2. In data 24/04/1991 fu rilasciata dal Comune di Guidonia la Concessione edilizia n 751 e successivo Permesso a costruire n 681 del 11/07/1994 (Allegato 17)
3. Successivamente fu presentata una Variante 02-04-1991prot 6479 (Allegato 16)
4. Infine fu presentata un'ulteriore variante in data 06-11-1995 prot 32332 (Allegato 18)
5. In data 25/05/1994 protocollo n 78649 fu rilasciato il certificato di collaudo statico delle opere (Allegato 19)
6. In data 18-03-1995 fu rilasciata dal Comune di Guidonia Permesso di abitabilità n 27 (Allegato 20)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ABITABILITA'

In data 18 marzo 1995 fu rilasciata dal Comune di Guidonia il permesso di abitabilità n 27 in relazione al fabbricato di cui alla l.e.751/90 e 681/93 sito in Colle fiorito Via Rosata intestato [redacted] e composto da sei piani fuori terra e un Piano interrato; quest'ultimo composto da autorimesse, cantine, lavanderie, il Piano Terra composto da abitazioni, negozi, servizi, uffici, il Piano primo con uffici, abitazioni e servizi, il Piano Secondo con abitazione e servizi, il Piano terzo con Abitazione e servizi, il Piano Quarto composto da abitazioni, servizi, servizi tecnici, infine il Piano Quinto da servizi tecnici (Allegato 20)

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

RISPOSTA AL QUESITO N 4

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

VINCOLI

L'area non è sottoposta a vincoli. (Allegato 22 CDU)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Il fabbricato non è sottoposto a nessun altro vincolo (art. 23, commi 3 e 4 del T.U. n 380/2001)

RISPOSTA AL QUESITO N 5

5. ***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) assieme al custode le informazioni necessarie sul processoesecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziarioo al portatore la somma necessaria, 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 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

5A. CONSISTENZA -ESATTA IDENTIFICAZIONE

CONSISTENZA

Il lotto unico è costituito da un appartamento posto al piano terzo, e una cantina al piano seminterrato.

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dalla **Norma Uni 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio"; DPR 138/98; rivista "Consulente Immobiliare". Il calcolo è stato effettuato sulla base del rilievo eseguito durante il sopralluogo.**

La norma UNI 10750/2005 riporta i seguenti criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile". Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare, lettera A:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)".

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.”
Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l’unità immobiliare

b) La superficie dei vani accessori cantine e soffitte non collegate ai vani principali con h minima di 1.50 m sono computate nella misura del 20%

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

0.25 balcone

La superficie dell’appartamento e della cantina è stata calcolata sulla base della verifica rilievo effettuata durante il sopralluogo.

Ne consegue il seguente schema di calcolo:

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n 14 interno 7, piano 3 e Bene n 2 Cantina in Piazza Carlo Albreto dalla Chiesa n 14, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,90 mq	74,58 mq	1	74,58 mq	2,70 m	3
Loggia (Balcone 1)	5,38 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	0,00 m	3
Loggia	4,36 mq	5,68 mq	0,40	2,27 mq	0,00 m	3
Cantina	4,42 mq	6,40 mq	0,20	1,28 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	80,73 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	80,73 mq		

Di seguito si riporta l’analisi delle metrature relative ai vari ambienti dell’appartamento e alla loro regolarità urbanistica:

Lotto1- Abitazione Fog.7 particella 763 sub 75			
Ambienti	Piano	Regolarità edilizia	Superficie netta
Soggiorno	PIANO 3	si	21.69
Cucina	PIANO 3	no	5.78
Camera 1	PIANO 3	si	12.61
Camera 2	PIANO 3	si	14.87

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Bagno	PIANO 3	Si Difformità porta	4.65
Disimpegno	PIANO 3	si	5.3
Loggia (Balcone1)	PIANO3	si	5.38
Loggia 2	PIANO 3	SI Difformità porta accesso e infisso	4.36
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE NETTA			**64.9 + 9.74 (logge)**

La superficie convenzionale totale è quindi data dalla somma di 79.45 mq (relativa al bene n 1 appartamento) +1.28mq (Bene n2 Cantina) per un totale di 80.73 mq

5B. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte è suddiviso in quattro corpi di fabbrica collegati tra di loro. E' composto al piano interrato da parcheggi e cantine, al piano terra da negozi e uffici e ai piani superiori da uffici e abitazioni. E' ripartito in sei scale dalla A alla F. Sul solaio di copertura sono presenti i volumi tecnici. Il piano interrato è posto sotto il piano di campagna, a circa mt 3.5. Il primo solaio è prefabbricato con predalles, tutti gli altri piani sono di tipo misto con travetti precompressi in cls e pignatte in laterizio e sovrastante caldana di irrigidimento (spessore tra 26 e 30 cm). Si trova zona centrale con tutti i servizi, scuole, supermercati, farmacie nelle vicinanze.

L'appartamento pignorato fa parte della palazzina C e presenta le camere e il soggiorno esposte a nord mentre la cucina a sud. Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche l'accesso al complesso immobiliare avviene sia da Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa che sul retro. Mentre da Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa è necessario superare un dislivello (al piano di accesso al fabbricato si giunge dopo aver percorso una rampa di scale composta da 17 gradini, che sollevano l'edificio dalla quota stradale) dal retro l'ingresso è a quota strada e non sono si rilevano barriere architettoniche. E' presente un gradino e una pedana per superare il piccolo dislivello. Tramite l'ascensore si giunge al piano terzo. L'appartamento è composto dai seguenti vani: soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, un ambiente accessorio verso la chiostrina interna collegato alla cucina, assimilabile ad una loggia chiusa da finestre.

Durante il sopralluogo forzoso avvenuto in data 24-05-2024 si è constatato che le utenze risultano staccate. Il pavimento è in cotto lungo tutto l'appartamento, le pareti sono intonacate, gli infissi in legno in buono stato di manutenzione. Il soggiorno conduce ad un balcone assimilabile ad una loggia chiusa su tre lati che affaccia nel distacco verso la palazzina D. La cucina presenta il rivestimento in pistrelle e intonaco alle pareti, così come il bagno. L'ambiente annesso alla cucina è con pareti intonacate e rivestimento in pietra.
Non sono presenti problematiche di alcun genere o tracce di umidità nei vari ambienti dell'appartamento che risulta arredato e in stato di disordine. Necessita di una pulizia dei pavimenti essendo disabitato da diverso tempo.

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n14 Piano S1 scala B interno B14

Il locale ad uso cantina si trova al piano secondo seminterrato, confina con il vano scale, il corridoio, un altro locale cantina.
L'accesso alla cantina avviene dopo aver superato una rampa di 31 gradini- Sono presenti barriere architettoniche per l'accesso alla cantina non raggiungibile dal vano ascensore.

Da Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa, superata la rampa di 17 gradini che conducono dalla quota stradale si arriva ad un cortile comune tra le palazzine di cui il complesso è costituito ed è necessario scendere altri 17 gradini per raggiungere il piano seminterrato dove una porta chiusa a chiave conduce al corridoio in cui si trovano le cantine stesse.

(Si veda l' Allegato 24-Documentazione fotografica)

5C. STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14 Piano 3, scala C int 7

Il complesso condominiale di cui l'unità abitativa fa parte si trova in condizioni di manutenzione normali. L'esterno è intonacato e presenta qualche traccia di distacco dell'intonaco.
Per quanto riguarda l'appartamento le pavimentazioni, gli infissi sono in buono stato di conservazione.
Non si rilevano tracce di umidità o quant'altro.

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa n14 Piano S1 interno B14

Non è stato possibile accedere presso il bene né visionare la cantina per dare informazioni più complete sullo stato di conservazione

5D. CORRISPONDENZA AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE E ALLA SCHEDA CATASTALE

Rispetto al titolo edilizio rilasciato, Permesso a costruire n 681_11-07—1994, Variante_02-04-1991prot 6479 Variante del 06-11-1995 prot 32332 **si può affermare quanto segue**:
per quanto riguarda l'appartamento lo stato dei luoghi corrisponde in linea generale allo stato di progetto, e alla planimetria catastale così come verificato al momento del sopralluogo effettuato in data 24 maggio2024. Sono presenti alcune difformità che riguardano la zona del soggiorno pranzo e della cucina. Quest'ultima infatti è stata ridotta in dimensioni demolando porzione di muratura verso il soggiorno così da renderlo più ampio. L'accesso alla cucina avviene non più dal lato del disimpegno (come da titolo ediizio e dalla planimetria catastale) ma da un arco aperto nella parete verso il soggiorno stesso. E' stato inoltre eliminato l'infisso che dalla cucina conduceva ad un vano accessorio il cui affaccio è verso la chiostrina interna. Al posto della porta che dalla cucina portava alla loggia è presente un arco. Tale vano si configura come una loggia sia da progetto che da planimetria catastale - allo stato attuale è presente un infisso scorrevole e apribile, che chiude la loggia, in difformità, ed è utilizzato come stenditotio. Nella parete di forndo è posizionata la caldaia. Al bagno si accede tramite una porta scorrevole diversamente dal titolo originario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Per sanare le difformità interne va presentata una Cila in sanatoria al Comune, il cui costo è pari a 1.000,00 Euro (sanzione per mancata presentazione di pratica edilizia al Comune) più il costo della pratica che il tecnico dovrà predisporre (1.000,00 Euro circa più oneri) e nuovo accatastamento (500,00 euro per il tecnico e 50,00 euro di diritti al catasto).Di seguito si riporta l'analisi planimetrica così da evidenziare tali difformità.

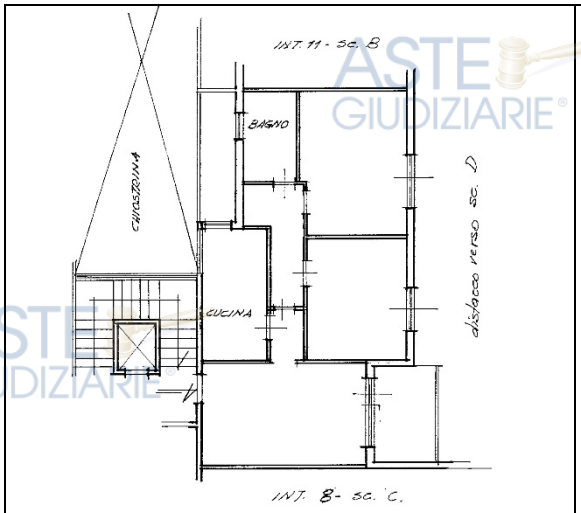


Figura 5 – Stralcio estratto dalla Planimetria Catastale

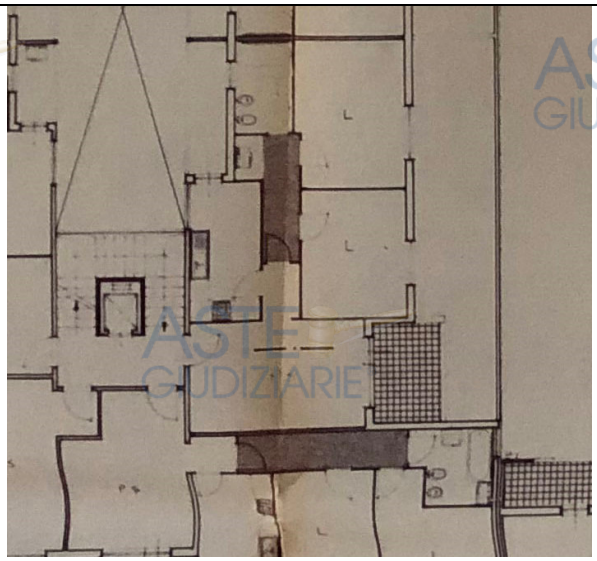
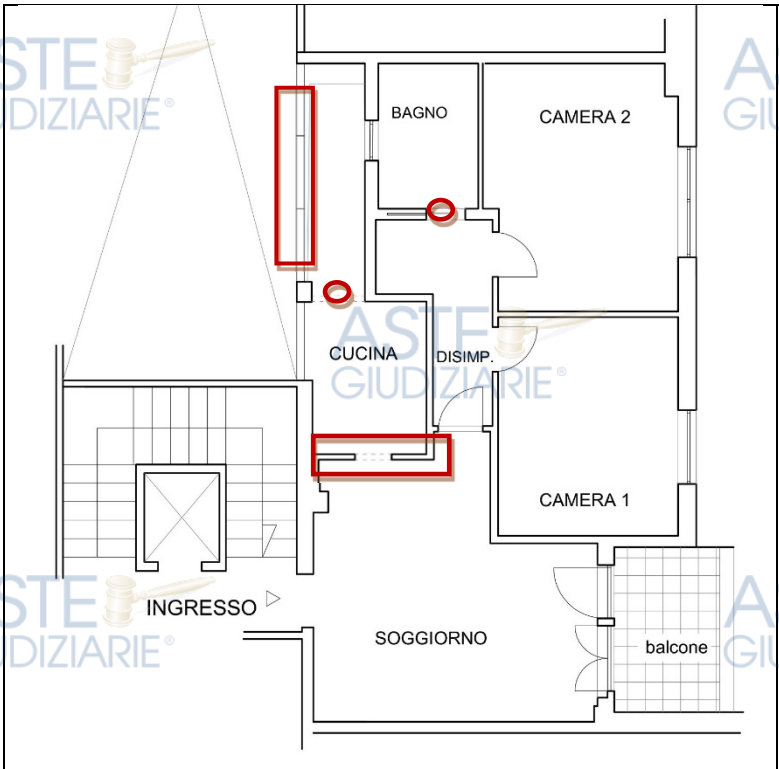


Figura 6 – Stralcio estratto dalla Variante del 06-11-1995 prot 32332

Dal confronto tra planimetria catastale e titolo autorizzativo vi è conformità planimetrica

A seguire vengono indicate le difformità rispetto allo stato dei luoghi



La pianta in figura 7 rappresenta lo stato di fatto a seguito del sopralluogo.

In rosso sono indicate le difformità presenti:

1. CUCINA modifica del muro verso il soggiorno
2. LOGGIA verso la cucina chiusa con finestre scorrevoli e apertura di un arco invece della porta
3. BAGNO scorrevole invece della porta

Di seguito si riportano alcune immagini

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Figura 7– Rilievo dello stato di fatto- sopralluogo del 24 maggio 2024

Vista sul soggiorno e nuovo arco di accesso alla cucina

Nuovo arco che dalla cucina porta alla loggia
Sono evidenti I nuovi infissi

Per quanto riguarda la cantina, è stato possibile visionare solo il corridoio di accesso la locale Si riporta a seguire la planimetria catastale.

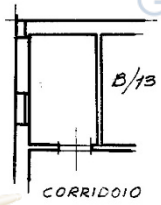


Figura 8-Planimetria catastale cantina

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

5E.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato da tempo, così come riferito dall'amministratore del condominio.

In data 04/03/2024 lo scrivente ha richiesto via pec, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, l'esistenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile. In data 11/04/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava via pec che dai controlli effettuati non sussistono contratti di locazione a nome dell'esecutato. (Si veda l'Allegato 14)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO N 6

6. *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 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

PARTI COMUNI

L'immobile si trova inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono le scale e la rampa che conduce al piano seminterrato.

Le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a 500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la situzione condominiale, l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale. Il condominio è denominato Azcondomini , [redacted]

L'ammontare delle spese ordinarie, come comunicatomi via mail dall'amministratrice del Condominio è pari a 80,16 euro a trimestre per un totale di 721,44 €

Risultano le seguenti rate insolute:

rata n 1/6 2023 74,24*6 tot 445,44 €

nara n 1/6/2024 80,18 *6 tot 481,08 € **per un totale pari a 926,52 €**

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

SPESE CONDOMINIALI

Importo medio annuo spese condominiali: € 721,44

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Totale spese anno in corso e precedente: € 926,52

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N 7

7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi 30 (e, se del caso, acquisirne una copia);

Si veda la risposta al quesito 5 e– 5e stato di occupazione della presente relazione

RISPOSTA AL QUESITO N 8

8. *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 30emissione 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).

… autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente 30certificato storico di residenza 30relativo a qualsiasi 30occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il 30certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

Sono stati acquisiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio i seguenti documenti:

1. Certificato storico di residenza del.Sig.***Omissis*** e ***Omissis*** (All.11)
2. Certificato di stato di famiglia del Sig. ***Omissis*** e ***Omissis*** (All.12)

Dai documenti anagrafici non risulta che gli esecutati abbiano contratto matrimonio ma sono nello stesso stato di famiglia.

RISPOSTA AL QUESITO N 9 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto

a) identificazione del bene, comprensiva dei 30confini 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, 30confini, eventuali pertinenze e 30accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Si veda la risposta al quesito 2B della presente relazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

b) sommaria descrizione del bene

Si veda la risposta al quesito 5b della presente relazione
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto …

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

Si veda la risposta al quesito 5 e della presente relazione

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 31cessioni 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);

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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.

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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 31certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi 31necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte 31ngress e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

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 31necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

h) analitica descrizione del bene e valutazione 31estimativa31:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei 31criteri di stima 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

- 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 relativi 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 32superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, interno 7, piano 4, scala C
- **Bene N° 2** – Cantina ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa , interno B 14 , piano S1, scala B

METODO DI STIMA – CRITERI ADOTTATI

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione si è proceduto mediante l'utilizzo di tre metodi distinti che si riportano di seguito:

1. METODO COMPARATIVO, analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate
2. VALORE DI MERCATO
3. CAPITALIZZAZIONE tenendo conto del valore degli affitti, essendo la zona adatta a tale tipologia.

1.METODO DI STIMA –OMI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14 Piano 4, scala C int 7

Tenuto conto delle sole caratteristiche oggettivamente valutabili e della tipologia degli immobili indagati, si adotta il metodo di stima basato sul criterio sintetico che, in forza di proiezioni comparative, trae il suo risultato da valori ottenuti da documenti riferiti a contrattazioni note di immobili simili e con situazioni analoghe. Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono state analizzate le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, (verificando che le stesse non si discostino da valutazioni di vendita on line).

Il C.T.U. ha consultato pertanto l'Agenzia delle Entrate ed ha anche tenuto conto dei valori di mercato presenti sui principali siti on line.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo. Si riportano di seguito i dati rilevabili dalla banca dati OMI per immobili siti in GUIDONIA/Zona periferica/Guidonia/Colle Fiorito

Alla luce delle attuali dinamiche di mercato immobiliare, si ritiene corretto l'utilizzo delle quotazioni riferite all'annualità 2023- 2 semestre facendo riferimento ai dati desunti "Abitazioni civili in stato 33manutentivo normale" per le quali si veda lo schema a seguire.

METODO OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: GUIDONIA MONTECELIO

Fascia/zona: periferica/Guidonia/Colle Fiorito

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	6,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	5	7,5	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	5,3	7,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Figura 8– Risultato Interrogazioni OMI- Agenzia Entrate

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario= (Valore OMI max + Valore OMI min)/2

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

Il risultato della ricerca ha infatti fornito per abitazioni civili di tipo economico (Categoria catastale A3) in stato 34conservativo normale un valore minimo di 1100 €/mq e un valore massimo di 1600 €/mq . Con questi dati si determina il seguente valore medio:

Valore normale Unitario OMI = (1.100 + 1.600)/2= 1.350,00 €/mq

Valore di mercato medio da quotazione OMI= 1.350,00 €/mq (come media tra valore massimo e minimo)

Da cui il valore di mercato dell'appartamento con il metodo Omi è dato da 80.73 mq x 1.350,00 €/mq= 108.985,5 €

Valore normale unitario OMI = € 1.350,000

Valore OMI = 108.985,5 €

2.INDAGINI VALORI DI MERCATO

Bene N° 1- Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14 Piano 4, scala C int 7 e cantina al piano seminterrato

Sulla base degli annunci presenti nei principali siti on line per immobili con caratteristiche simili per dimensioni e zona, si ottiene un valore di mercato pari a **1.462,41 €/mq** dato dalla media tra due immobili con caratteristiche simili individuati uno su immobiliare e uno su idealista. Di seguito si riportano i dati ottenuti.

- Immobiliare.it – Quadrilocale in vendita in Piazza carlo Alberto dalla Chiesa 16, piano terra, quattro locali, due bagni 90 mq 115.000,00 € - 1.277,77 €/mq

- Immobiliare.it- Appartamento a Colle fiorito, Guidonia Montecelio, Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa proponiamo in vendita appartamento posto al 2° piano con ascensore così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, bagno, balcone 4 mq, terrazzo 12 mq - condizionatori, infissi in legno, porta blindata, luminoso, silenzioso 85 mq 140.000,00 € - 1.647,05 €/mq

Valore a mq da indagini di mercato = (1.277,77+1.647,05)/2=1.462,41 €/mq

Valore dell'appartamento = 80,73 x 1.462,41= 118.060,35 €

3.METODO DI STIMA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo per capitalizzazione si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI riportate in fig.6 Si è ritenuto opportuno definire il metodo di capitalizzazione del redito solo in riferimento al bene n 1 appartamento.

Il risultato della ricerca ha fornito per abitazioni civili un valore di mercato per la locazione di 5 (minimo) e max 7.5 €/mq x mese da cui il valore medio è pari a : 5+7.5/2=6.25 €/mq x mese

Considerando una superficie convenzionale di 80.73 mq avremo il seguente reddito lordo:

Reddito lordo annuo: 6.25 €/ mq x mese x 12 mesi x 80.73 mq**= 6.054,75 €/anno**

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Considerando un 25% di spese (tasse e manutenzione) da detrarre dal canone lordo si determina il reddito netto annuo:

Reddito netto annuo: 6.054,75 €/anno- 1.011,55=**5.043,2 €/anno**

Considerando infine per il Comune di Guidonia Montecelio un saggio di capitalizzazione medio del 5,3%, dividendo il reddito netto annuo per il saggio, si ottiene il valore di mercato con il metodo per capitalizzazione:

- Valore dell'immobile con il metodo capitalizzazione = (5.043,2 /5.3) x 100= **95.154,71 €**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene quindi determinato come media aritmetica dei valori emersi tra il metodo comparativo OMI (108.985,5 €) il valore di mercato 118.060,35 e il metodo per capitalizzazione (95.154,71 €)

Valore stima appartamento comprensivo di cantina è dato da : (108.985,500 €+118.060,35, € + 95.154,71)/3= 107.400,18 €

Di seguito si ripotra la tabella riassuntiva

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale-COME MEDIA TRA I VALORI
Bene N° 1 – Appartamento in Guidonia Montecelio (RM) Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14, Piano 4 Interno 7 e cantina al Piano S1 scala B	80.73 mq	1.350,00 €/mq-	METODO OMI 108.985,5 €	100,00%	108.985,5€+118.060,35 €+ 95.154,71 €= **107.400,00 €**
		1.462,41 €/mq-	INDAGINI VALORE DI MERCATO 118.060,35 €	100,00%	
		(5.043,2 /5.3) x 100	METODO PER CAPITALIZZAZIONE 95.154,71 €	100,00%	
				Valore di stima totale :	**€ 107.400,00**

Valore finale di stima: **€ 107.400,00**

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

La sottoscritta applica un abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, come indicato dal Giudice nella misura del 10% del valore venale dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese per sanare le irregolarità edilizie riscontrate quantificate a titolo cautelativo

Si ottiene il seguente valore di mercato: 107.400,00 10.740,00 €=96.660,00 €

Per cui il VALORE DI MERCATO è dato da: 96.660,00 € approssimato a **97.000,00 €**

DECURTAZIONI

A tale quota va decurtato il costo necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

DIFFORMITA' INTERNE

1. Modifica della dimesione della cucina con demolizione della muratura verso il soggiorno e creazione di un apertura ad arco
2. Modifica della porta del bagno con la creazione di una porta scorrvole
3. Modifica dell'apertura della cucina verso un locale accessorio e creazione di nuove vetrate

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE ALL'UFFICIO TECNICO PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA': CILA IN SANATORIA

- **CILA SANATORIA COSTI**

1.000,00 € diritti di istruttoria CILA in sanatoria per mancata presentazione della CILA in da versare al Comune di Guidonia Montecelio. Nel caso in cui si effettuasse una ristrutturazione interna con pratica cila da presentare al Comune la sanatoria potrebbe essere ridotta a 333,00 euro. Nello stato di fatto va indicata la sanatoria completa non essendoci in atto lavorazioni nella misura indicata di 1.000,00 euro.

1000,00 € parcella del tecnico più oneri per l'elaborato grafico da presentare all'Ufficio Tecnico da parte del tecnico abilitato

500,00 € nuovo accatastamento da presentare al Catasto a fine lavori

50,00 € diritti da pagare al Catasto

TOT COSTI PER LE PRATICHE EDILIZIE: 2.550,00 €

Di seguito si riepilogano le decurtazioni e applicate

VALORE DI STIMA DEL BENE	**107.400.000,00**
• Assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,10 x € 107.400,00	-10.740.00

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0

VALORE DI STIMA DEL BENE con decurtazione del 10%	**97.000,00**
• **Spese condominiali insolute nel biennio** Importo medio annuo spese condominiali: € 721,44 Totale spese anno in corso e precedente: € 926,52	721,44+926,52,00= 1.647,96€
• **CILA in sanatoria postuma Diritti segreteria**	-1.000,00
Cila Pratica tecnico Onorario	-1.000,00
Riaccatastamento (DocFa) Diritti al Catasto	- 50,00
Riaccatastamento Pratica tecncio	-500,00
Valore definitivo del bene	**92.462,04**
Valore definitivo del bene (arrotondato ai 1.000 Euro)	**92.000,00**

Per cui il VALORE DI MERCATO è dato da: 97.00,00 € -1.647,96,00-2.550,00 =92.000,00 €

approssimato a **92.000,00 €**

RISPOSTA AL QUESITO N 10

10. 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.

A seguito del sopralluogo sono state scattate le fotografie allegate alla presente relazione (Allegato 24)

Schema riassuntivo- Esecuzione Immobiliare 713/2023 del R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14		
Diritto reale:	Proprietà Sig. ri ***Omissis*** e ***Omissis***	**Quota**	1/2

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 763, Sub. 75, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	63,62 mq
Stato conservativo:	Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso. In data 24.05.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Alessia Tartaro, durante il quale si è potuto constatare che l'unità abitativa si trova in discrete condizioni di manutenzione. Le utenze risultano staccate. I pavimenti e gli infissi sono in buono sttao. Non si evidenziano tracce di umidità o altro all'interno del bene, degno di essere segnalato.		
Descrizione:	L'appartamento si trova in una palazzina intonacata. Si trova al centro di Guidonia Montecelio, e nelle vicinanze sono presenti i principali servizi, negozi di prima necessità e la fermata deglia utobus. Il fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte è suddiviso in quattro corpi di fabbrica collegati tra di loro. E' composto al piano interrato da parcheggi e cantine, al piano terra da negozi e uffici e ai piani superiori da uffici e abitazioni. E' ripartito in sei scale dalla A alla F. Sul solaio di copertura sono presenti i volumi tecnici. Il piano interrato è posto sotto il piano di campagna, a circa mt 3.5. Il primo solaio è prefabbricato con predalles, tutti gli altri piani sono di tipo misto con travetti precompressi in cls e pignatte in laterizio e sovrastante caldana di irrigidimento (spessore tra 26 e 30 cm).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 –Cantina			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) – Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa 14		
Diritto reale:	Proprietà Sig. ri ***Omissis*** e ***Omissis***	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificata al catasto fabbricati al Foglio 7 part 763 sub 159- scala B Piano S1		
Descrizione:	Cantina al piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ALLEGATI

All.1	Pignoramento ***Omissis***
All.2	Relazione notarile
All.3	Compravendita_ Rep 16015-signed
All.4	Planimetria catastale_Foglio 7 _part 763 sub 159
All.5	Planimetria catastale-Foglio 7_part 763 sub 75
All.6	Visura storica_foglio 7 particella 763 sub 75

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe87783949 6c877ace70cebdcfb0

All.7	Visura storica_foglio 7 particella 763 sub 159
All.8	Ispezione ipotecaria_Foglio 7 _part 763 sub 75
All.9	Ispezione ipotecaria_Foglio 7 _part 763 sub 159
All.10	Stato famiglia_ ***Omissis***
All.11	Stato famiglia_***Omissis***
All. 12	Storico residenza_***Omissis***
All.13	Storico residenza _***Omissis***
All.14	Documenti Agenzia delle Entrate
All.15	Progetto_05-04-1990 prot n 332
All.16	Variante_02-04-1991prot 6479
All.17	Permesso a costruire n 681_11-07-1994
All.18	Variante del 06-11-1995 prot 32332
All.19	Collaudo statico_25-05-1994 protocollo n 78649
All.20	Permesso di abitabilità n 27
All.21	Rilievo stato di fatto
All.22	CDU_Prot_Par 0065537 del 13-06-2024 - Documento fg 7 mon part. 763
All.23	Verbale consegna chiavi piano S1_20240621_0001
All.24	Documentazione fotografica

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, composta da 39 pag. e 24 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martelli Donatella

Arch. Donatella Martelli donatella.martelli@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bf7fe877839496c877ace70cebdcfb0