

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 178/2024

PARTE CREDITRICE: **ING BANK N.V.**

PARTE DEBITRICE:

PARTE CREDITRICE: **ING BANK N.V.**

c/o Avv. Laura PELUCCHI- laura.pelucchi@milano.pecavvocati.it

c/o Avv. Stefano CORRIVETTI - stefano.corrivetti@pecavvocatitivoli.it

PARTE INTERVENUTA:

Agenzia delle Entrate - Riscossione

laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

PARTE DEBITRICE:

e c/o esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Alessandra PROIETTI -

alessandra.proietti@pecavvocatitivoli.it



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 178/2024	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	3
Titolarità	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato conservativo e manutentivo.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	10
Consistenza/superficie convenzionale vendibile	11
Planimetrie allo stato attuale	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Stato di occupazione	13
Formalità - Ispezioni ipotecarie	14
Provenienze Ventennali.....	14
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	16
Stima.....	20
Esito della stima.....	21
Particolarità da segnalare.....	22

INCARICO

All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data 14/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica. D'intesa con il Custode Giudiziario, il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo presso i beni staggiati in data 26/11/2024. Tale ispezione non ha avuto esito positivo a causa dell'assenza del debitore esecutato. Un successivo sopralluogo, eseguito in data 19/12/2024, si è invece svolto regolarmente.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione è situato nel Comune di Capena (RM), Via Provinciale n.71 (detta anche via Morlupo) piano 1, Interno1; trattasi di n.1 appartamento a destinazione residenziale, composto da ingresso al piano terra e vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, ripostiglio, balcone e cortile coperto.

L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

Bene Immobile - Catasto Fabbricati del Comune di Capena (Codice: B649) Prov. Roma, Foglio: 5 - Particella: 653 - Sub: 3, cat. A4, classe 4, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita: € 334,41; Via Provinciale n.71, Interno1-piano 1.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

-

Piena Proprietà 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

Piena Proprietà 1/1

N.B. L'esecutato ha cambiato il proprio nome da _____ con autorizzazione del Prefetto di _____ nell'Atto di acquisto dell'immobile oggetto di causa del : _____ viene riportato il nome _____ L'Autorizzazione prefettizia è stata fornita in copia informale in occasione del sopralluogo e viene allegata alla presente.

[ALLEGATO - Autoriz.ne Prefetto per cambio nome]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. È stata depositata la Certificazione notarile.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formano Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE - Appartamento a destinazione residenziale situato nel Comune di Capena (RM), Via Provinciale n.71 (detta anche via Morlupo) piano 1, Interno1.

L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Capena (Codice: B649) Prov. Roma, Foglio: 5 - Particella: 653- Sub: 3, cat. A4, classe 4, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita: € 334,41; Via Provinciale n.71, Interno1-piano 1.

CONFINI

L'Unità residenziale al Foglio: 5 - Particella: 653 - Sub: 3 confina con corte al subalterno 1-bene comune non censibile, con particella 812, particella 654, distacco su via Provinciale (detta anche via Morlupo).

L'atto di provenienza riporta i seguenti confini:

"appartamento al piano primo distinto dall'interno 1 (uno) composto da 3,5 (tre virgola cinque) vani, confinante con affacci su strada provinciale e con parti comuni su due lati,"

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. Ubicazione e Contesto Urbano

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come appartamento a destinazione residenziale, è sita nel Comune di Capena (RM), in Via Provinciale n. 71, nota anche come Via Morlupo. Essa occupa i piani Terra (T) e Primo (1) del fabbricato e risulta catastalmente individuata come Interno 1. La zona di inserimento è il centro urbano del Comune di Capena, caratterizzata da un'elevata accessibilità veicolare tramite la viabilità locale. La prossimità ai servizi essenziali e alle infrastrutture primarie è garantita dalla raggiungibilità pedonale. La disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze dell'immobile è da considerarsi adeguata.

2. Consistenza Edilizia e Collocazione

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di limitate dimensioni, edificato in aderenza con altre costruzioni su due lati. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, ospitando complessivamente due unità abitative ai piani soprastanti, un'autorimessa al piano strada e una corte di pertinenza comune, ubicata sul retro dell'edificio. Quest'ultima fornisce un secondo accesso all'unità abitativa dalla Via Madonna degli Angeli.

3. Accessibilità e Composizione Interna

L'accesso principale all'abitazione avviene dal piano terra (o piano strada di Via Provinciale-Morlupo) tramite un vano scala interno. Si rileva che la scala presenta una pendenza significativa, costituendo, pertanto, una barriera architettonica per soggetti con ridotta capacità motoria, come meglio specificato al punto 7. Un accesso secondario è disponibile da Via Madonna degli Angeli.

L'unità si articola come segue:

- **Piano Terra:** Ingresso con vano scala.
- **Piano Primo:** Disimpegno, soggiorno con secondo ingresso, cucina, servizio igienico (bagno), camera da letto e ripostiglio. L'unità è completata da un balcone con affaccio su Via Provinciale e un cortile coperto prospiciente Via Madonna degli Angeli.

4. Superfici e Altezze

La superficie utile interna dell'unità immobiliare è stimata in circa 60 mq. A questa si aggiungono circa 16 mq di superfici accessorie esterne. L'altezza interna utile degli ambienti è di circa 2,90 ml.

5. Caratteristiche Igienico-Sanitarie degli Ambienti

Si evidenzia che gli ambienti adibiti a soggiorno, camera da letto e ripostiglio sono dotati di adeguata aero-illuminazione naturale mediante finestre. Al contrario, il servizio igienico (bagno) e la cucina risultano privi di finestra.

6. Finiture e Impiantistica

- **Finiture Esterne del Fabbricato:** Le finiture esterne del fabbricato sono caratterizzate da un intonaco a vista di tipo semplice e una copertura a tetto.

- **Finiture Interne dell'Unità:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono realizzate in graniglia di marmo o marmette. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Il portoncino d'ingresso è in legno. Le finestre sono in legno con vetro singolo e l'oscuramento è garantito da persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.
- **Impianti:** L'unità è dotata di impianti completi, comprensivi di:
 - Impianto di riscaldamento autonomo con generatore a caldaia.
 - Produzione di acqua calda sanitaria mediante scald-acqua a gas.
 - Corpi scaldanti in alluminio (termosifoni).
 - Impianto elettrico.
 - Impianto idrico-sanitario completo.
 - Sistema di smaltimento dei reflui collegato alla rete fognaria.

7. Servizi a Rete e Specifiche Utilità

La zona è servita da tutte le principali infrastrutture a rete, quali energia elettrica, acqua potabile, gas naturale e fognature. Si segnala che l'utenza del gas metano è in comune con l'altra unità immobiliare presente nel fabbricato.

8. Barriere Architettoniche

L'unità abitativa, sviluppandosi su più livelli, presenta barriere architettoniche dovute alla presenza di una scala interna con pendenza accentuata. Ciò può limitare l'accessibilità e la fruibilità degli spazi per persone con disabilità motorie o anziani.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

Lo stato conservativo è discreto, non sono state rilevate particolari problematiche; lo stato manutentivo appare invece peggiore, piuttosto trascurato, le rifiniture sono datate così come gli impianti tecnici ormai obsoleti, tutto risalente all'epoca di realizzazione originaria, ad eccezione della caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, sostituita più recentemente (2013).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Capena (Codice: B649) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	653	3		A4	4	3,5 Vani	71mq	€ 334,41	1

Indirizzo catastale:

Via Provinciale n.71, Interno1-piano 1.

Intestatari catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale di u.l.u.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietà 1/1-Regime bene personale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

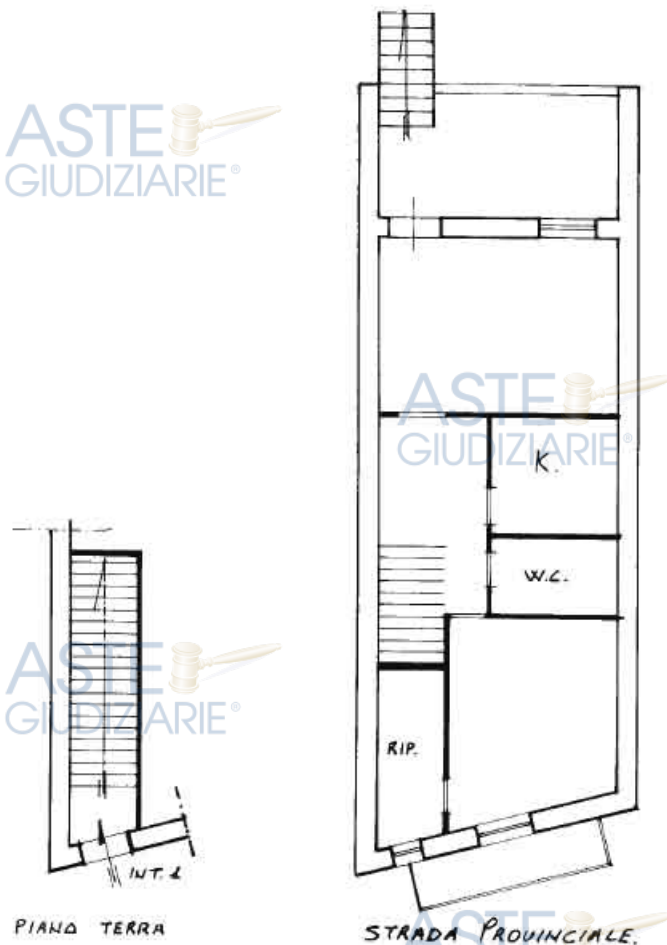
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Storia catastale

Dai titoli edilizi e dall'Atto di compravendita si evince che:

In catasto terreni la particella 653 di 138 mq, in qualità ente urbano, risulta costituita con tipo mappale del 06/02/1991 con pratica 161340 (n.923.1/1991) in atti solo dal 12/02/2001; la particella 653 deriva dal frazionamento e soppressione della Particella 295 del 01/09/1990 in atti dal 22/09/1990 (n.3661.1/1990) con il quale sono state generate le particelle 652,653,654.

In catasto fabbricati la Particella 653 sub 3 risulta costituita in data 15/05/1991 pratica n. RM0364282 (n.41553.1/1991) in atti solo dal 17/03/2009.

Di sotto in stralcio i catastali come nei titoli edilizi e nell'estratto di mappa attuale.

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8 di 23

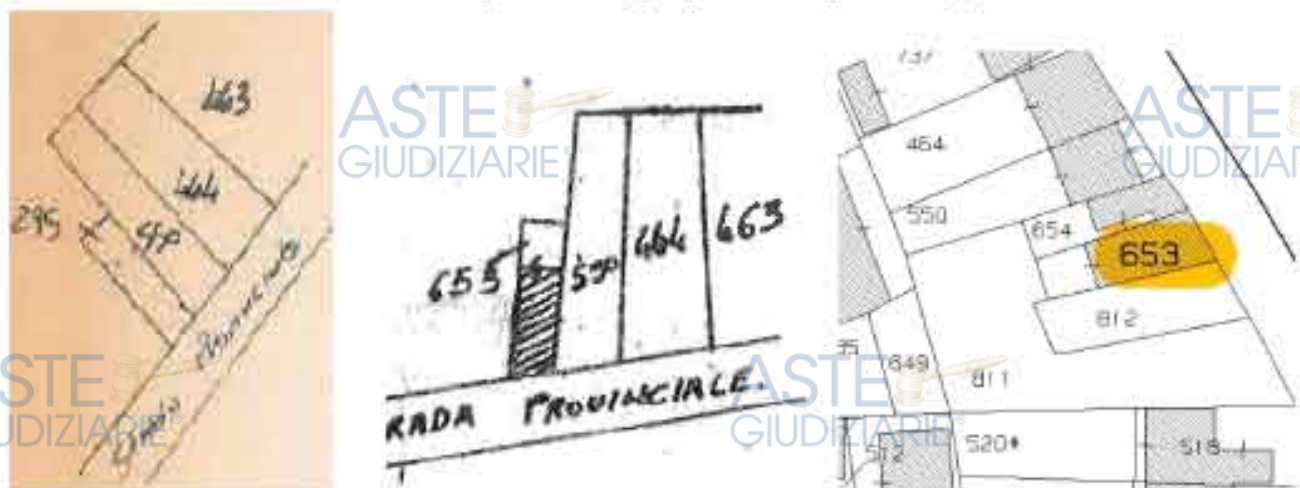
Dal confronto tra planimetria allo stato attuale e planimetria di una catastale si nota che è stata effettuata una apertura nel tramezzo tra soggiorno e cucina.

Anomalia Catastale Rilevata: A seguito di un'analisi comparativa tra il titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 743/2015), gli estratti catastali vigenti, le immagini satellitari e l'esito del sopralluogo peritale, è stata rilevata una difformità nell'attuale estratto di mappa catastale. Nello specifico, si evidenzia un'erronea rappresentazione grafica della reciproca posizione delle particelle 653 e 654. Dalla risultanza dell'istruttoria, appare che la particella 653, oggetto del pignoramento, sia posizionata sul mappale ove graficamente è rappresentata la particella 654 e viceversa.

Tale discordanza è ulteriormente comprovata dalla seguente sequenza di eventi:

1. Nello stralcio catastale allegato alla C. R. n. 743/2015, era originariamente rappresentata la particella 295.
2. Successivamente, negli atti catastali relativi alla medesima concessione, è stato costituito l'ente urbano con la particella 653, sopprimendo la precedente particella 295.
3. Si rileva che, secondo le planimetrie allegato alla suddetta concessione, la Particella 653 risultava confinante con la particella 550.
4. Nell'attuale estratto di mappa catastale, invece, il confine con la particella 550 è attribuito alla particella 654.
5. Il sopralluogo effettuato ha confermato inequivocabilmente l'inversione della posizione fisica dei due fabbricati, identificati dalle particelle 653 e 654, rispetto alla loro rappresentazione sull'attuale estratto di mappa.

Alla luce di quanto esposto, si rende necessaria una procedura di rettifica catastale, al fine di riallineare la rappresentazione cartografica alla reale consistenza e posizione degli immobili sul territorio. Si raccomanda, pertanto, l'avvio delle pratiche per la correzione dell'errore nell'estratto di mappa, in conformità con le disposizioni del D.P.R. n. 650/1972 e s.m.i. in materia di revisione del catasto fabbricati. Si confrontino le seguenti immagini per una migliore comprensione.



Stralcio catastale nella Concessione edilizia n.743/2015- nella corrispondente costituzione dell'ente urbano - nell'Estratto di mappa attuale [ALLEGATO - Catastali]

PRECISAZIONI

Identificazione e Classificazione del Bene Comune Non Censibile: Si attesta che il Subalterno 1 dell'unità immobiliare è classificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC), corrispondente all'area retrostante il fabbricato. Tale classificazione è univocamente confermata dai seguenti elementi documentali:

- **Documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale:** L'elaborato planimetrico allegato alla Concessione Edilizia n. 743/2015, acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capena, delinea chiaramente l'area in questione come parte comune.
- **Archivio Telematico dell'Agenzia delle Entrate:** L'elaborato planimetrico digitale, reperito tramite l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio (già Agenzia del Territorio), conferma la medesima rappresentazione e classificazione.

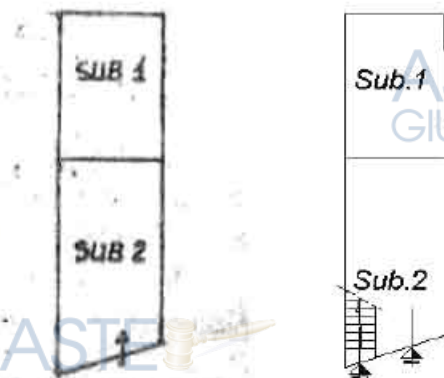
Gli stralci pertinenti di tali documenti sono qui di seguito riportati per esteso e allegati alla presente relazione tecnica peritale. Dalla visura storica del Subalterno 1, si evince che la sua costituzione come Bene Comune Non Censibile (BCNC) è avvenuta in data 15 maggio 1991, come registrato con protocollo n. 41553.1/1991. Si rileva altresì che la pratica relativa a tale costituzione, identificata con il numero RM0364282, risulta in atti presso gli Uffici del Catasto a partire dal 17 marzo 2009. La corretta individuazione e classificazione dei beni comuni non censibili è fondamentale per la corretta individuazione delle pertinenze comuni e per la determinazione della corretta ripartizione dei diritti e doveri tra i condomini, in conformità con gli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile in materia di parti comuni dell'edificio in condominio.

Bene comune non censibile dal 17/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		5	653	1								(ATTRE) del 15/05/1991. Pratica n. RM0364282 in atti dal 17/03/2009 COSTITUZIONE (n. 41553.1/1991)
Indirizzo	VIA PROVINCIALE n. 71 Piano T											
Notifica												

Bene comune non censibile dal 17/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.
1		5	653	1	
Indirizzo	VIA PROVINCIALE n. 71 Piano T				
Notifica					

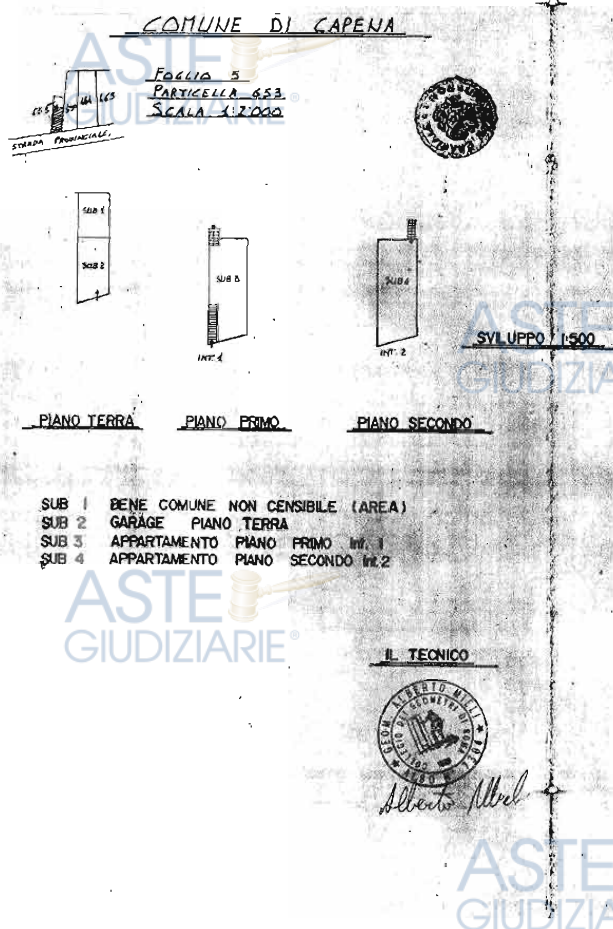
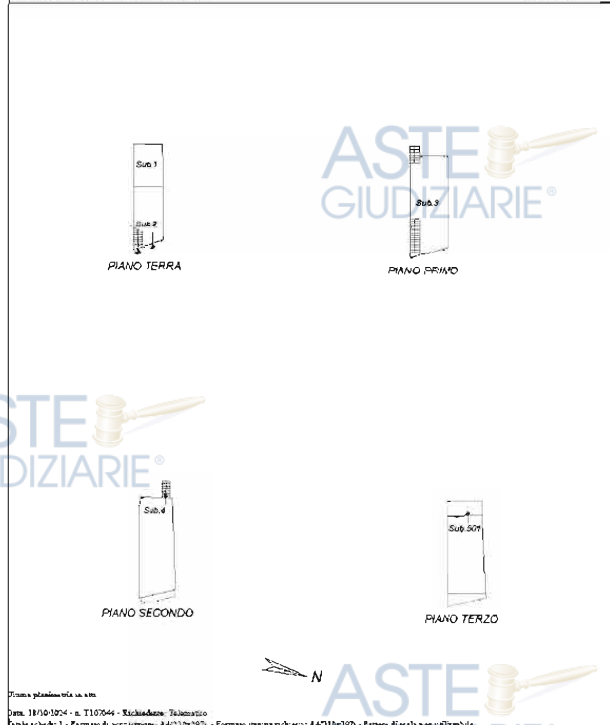


Ingrandimento degli estratti di seguito riportati

RIABBOZZO PLANIMETRICO
 Compiuto da:
 Verifica: Rischiodare
 Inviato all'Albo
 Geometri:
 Prov. Roma N. 10121

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Comune di Capena Protocollo n. RM/415426 del 07/04/2009
 Servizio: Foglio: 5 Particella: 653 Tipo Mappala n. dal:
 Dimostrazione grafica dei subaltri Scala 1 : 500



CONSISTENZA/SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B); che afferma nell'art.3: "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici computate come indicato nell'Allegato C):

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;
 - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
 - la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 178/2024 - Capena- Foglio 5 - Particella 653 sub 3						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Ingresso e vano scala	6,7	11	1	11		Terra
Disimpegno	7,5	8,5	1	8,5	2,97 ml	1
Soggiorno	18,6	22	1	22	2,97 ml	1
Cucina	6,25	7,5	1	7,5	2,97 ml	1
Bagno	4,16	5,3	1	5,3	2,97 ml	1
Letto	14	16	1	16	2,92 ml	1
Ripostiglio	5	6,5	1	6,5	2,92 ml	1
Balcone	4,0	4,3	0,3	1,29		1
Cortile coperto	12,13	14	0,3	4,2		1
Totale superficie utile interna:				62,2		
Totale superficie utile accessoria esterna:				16,1		
Totale superficie lorda convenzionale:				82,29		82

Superficie lorda convenzionale: 82 mq (arrotondata)

PLANIMETRIE ALLO STATO ATTUALE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, tuttavia, trattandosi di un piccolo complesso edilizio con parti comuni sono prevedibili spese di manutenzione delle stesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono in atti diritti da censo e livello.

USI CIVICI : In data 29/10/2024 è stata inviata istanza di Attestazione di esistenza/inesistenza Usi civici, censi o livelli o altri diritti vincoli o servitù demaniali e in favore del Comune di Capena riferibili all' immobile oggetto di causa; l'istanza è stata accolta mediante ricevuta di consegna del 29/10/2024 e assegnazione Protocollo n. 20224/2024; su richiesta dell'Ufficio preposto la richiesta è stata integrata con il pagamento di diritti dovuti di cui si è data prova mediante Pec del 13/12/2024 completa di ricevuta di consegna e protocollo n.23096/2024. Tuttavia, il Certificato richiesto non è mai stato inviato allo scrivente CTU.

[ALLEGATO – Istanza attestazione Usi civici]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'accesso agli atti presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza contratti di locazione riferisce che: *'RISULTA REGISTRATO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. a nome dell'esecutato, 'IL CONTRIBUENTE IN FASE DI REGISTRAZIONE TELEMATICA NON HA SCANSIONATO E ALLEGATO IL TESTO DEL CONTRATTO'*

L'interrogazione telematica all'Agenzia delle entrate fornisce i seguenti dati: contratto stipulato il 15/06/2022 e registrato il 21/06/2022 con locazione agevolata per cedolare secca della durata di anni 4 dal 15/06/2022 al 15/06/2026, corrispettivo annuo di 3.000,00€ corrispondente a rate di 250,00€/mese. Detto contratto, allegato alla presente relazione tecnica, è stato fornito in copia in occasione del sopralluogo.

[ALLEGATO –Risposta Ag. Entrate Registro-Locazione- copia contratto locazione del locatario]

In occasione del sopralluogo del 26 novembre non era presente nessuno sui luoghi di causa. Successivamente, in data 19 dicembre 2024, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, durante il quale si è accertata la presenza del locatario dell'unità immobiliare. La sua presenza ha consentito l'accesso e lo svolgimento delle operazioni tecniche previste.

I certificati anagrafici evidenziano che l'esecutato risulta residente in altro comune e risulta di stato civile libero.

[ALLEGATO –Anagrafici]

¹ Per tale contratto si indica un corrispettivo annuo di € 250,00 in luogo di € 250,00 mese.

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 20/05/2025 per l'unità immobiliare al foglio 5, part 653 subalterno 3, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	☐	TRASCRIZIONE del 15/01/2013 - Registro Particolare Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 08/01/2016 - Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	☐	TRASCRIZIONE del 08/01/2016 - Registro Particolare 344 Registro Generale 504 Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31656/18149 del 30/12/2015 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	☐	TRASCRIZIONE del 29/05/2017 - Registro Particolare 16891 Registro Generale 24523 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO Repertorio 9315/7303 del 16/05/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	☐	ISCRIZIONE del 29/05/2017 - Registro Particolare 4205 Registro Generale 24524 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO Repertorio 9316/7304 del 16/05/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	☐	ISCRIZIONE del 12/07/2019 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 35772 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14916/9719 del 11/07/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	☐	ISCRIZIONE del 10/10/2019 - Registro Particolare 8906 Registro Generale 49731 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16332/9719 del 08/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	☐	TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 20922 Registro Generale 28316 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 2069 del 30/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni Ipotecarie]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

- Al sig. [che successivamente ha cambiato il proprio nome in con Autorizzazione prefettizia], la proprietà dell'immobile al Foglio 5 Particella 653 Sub. 3 in quota 1/1 è pervenuta con Atto di compravendita del 16/05/2017 Repertorio n.9315, Raccolta n.7303 a rogito del Notaio GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO, trascritto in data 29/05/2017 al Reg. Gen. n. 24523 e Reg. Part. n. 16891 per averlo acquistato da

coniugato in

regime di comunione legale dei beni con

- Al sig. coniugato in regime di comunione legale dei beni con la proprietà dell'immobile in Capena (Rm) al Foglio 5 Particella 653 Sub. 3 in quota di 1/2 è pervenuta con Atto di permuta del 30/12/2015, Repertorio n. 31656, Raccolta n.18149 a rogito Notaio CANNATA BERNARDO, trascritto in data 08/01/2016 al Reg. Gen. n. 504 e Reg. Part. n. 344 da
- Ai sig.ri la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura era pervenuta per successione, in morte di

leceduta il

presso l'ufficio del registro di Roma,

e trascritta il

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di nascente da atto Notaio è stata trascritta in data al Reg. Gen. n. 503 e Reg. Part. 343 da parte degli eredi sigri

Il tutto come nel prospetto che segue:

Periodo	Proprietà	Atti									
Dal 16/05/2017 Ad oggi	- A Favore: proprietà 1/1 - Contro: proprietà 1/1 in Comunione dei beni con	Atto di Compravendita									
		Immobile	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					
		C.F. Capena (Rm) Foglio 5 Particella 653 Sub. 3	GIAMPIETRO Fernando Rosario	16/05/2017	9315	7303					
							Trascrizione				
							Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
							Roma 2	29/05/2017	24523	16891	
							Registrazione				
							Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 30/12/2015 Al 16/05/2017	- A Favore: proprietà ½ (1/2 già di proprietà come bene personale) in Comunione dei beni con - Contro: Proprietà 1/2 - A Favore:	Atto di Permuta							
Immobile	Rogante			Data	Repertorio N°	Raccolta N°					
C.F. Capena (Rm) Foglio 5 Particella 653 Sub. 3	Bernardo Cannata			30/12/2015	31656	18149					
							Trascrizione				
							Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
							Roma 2	08/01/2016	504	344	
							Registrazione				
							Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ										
Nascente da	Rogante			Data	Repertorio N°	Raccolta N°					

	Proprietà ½	Atto di permuta	Bernardo Cannata	30/12/2015	31656	18149
	Proprietà ½ - Contro:	Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	(deceduta il Proprietà 1/1		Roma 2	08/01/2016	503	343
Dal 01/10/2012 (decesso del 10/11/2011) Al 30/12/2015	Proprietà 1/1	Denuncia di Successione				
		Immobile	Registrazione			
		C.F.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Capena (Rm)	Roma	01/10/2012	3363	9990
		Foglio 5	Trascrizione			
		Particella 653 Sub. 3	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		(oltre a maggior consistenza)	Roma 2	15/01/2013	1929	1379

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

- (che successivamente ha cambiato il proprio nome in - proprietà 1/1
- coniugato in regime di comunione legale dei beni con - proprietà 1/1
- - proprietà 1/2
- - proprietà 1/2
- proprietà 1/1

[ALLEGATO_ Atto di acquisto e Nota di trascrizione -**Provenienza**]

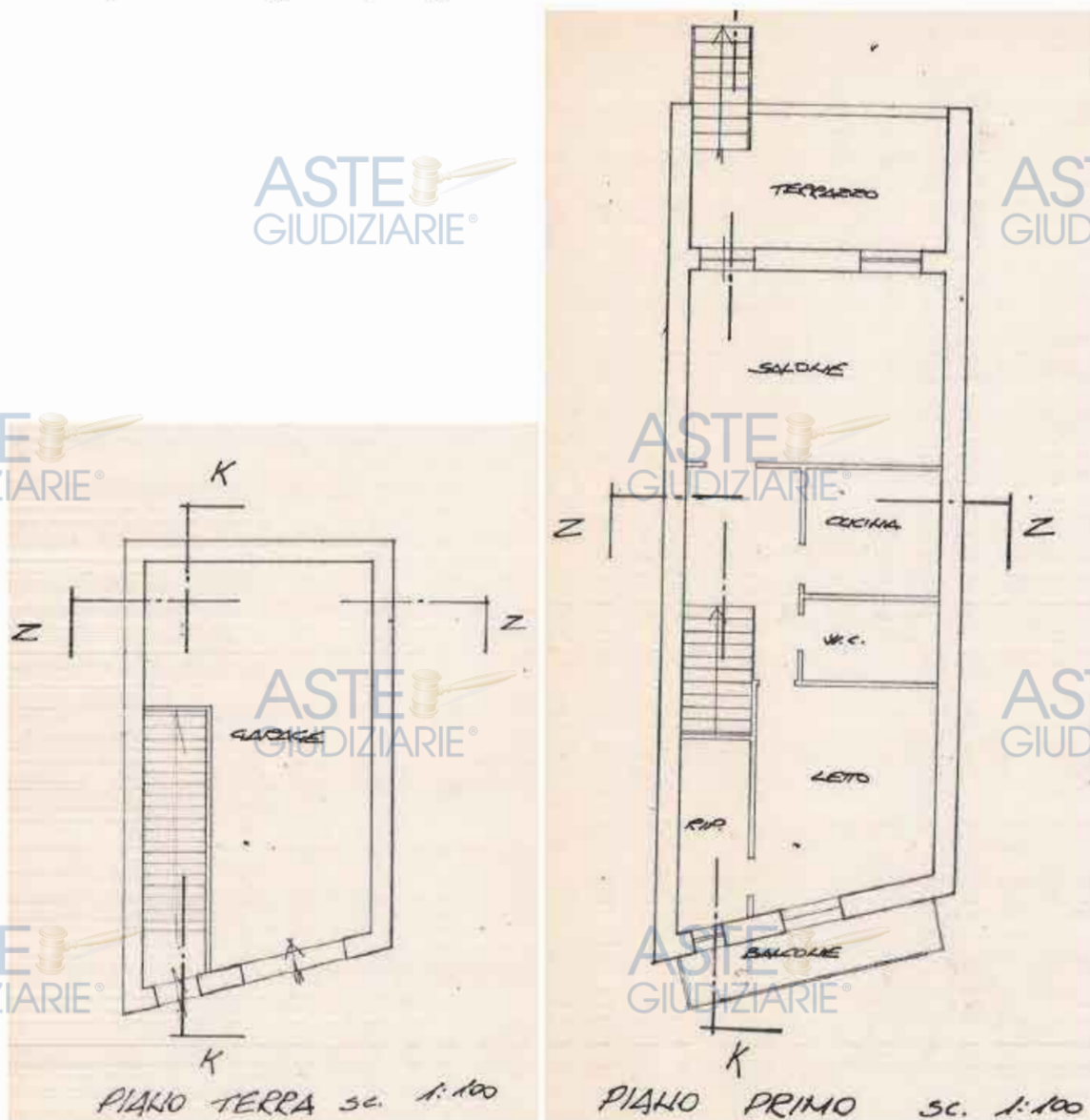
INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Capena è stato possibile reperire i titoli edilizi di seguito evidenziati:

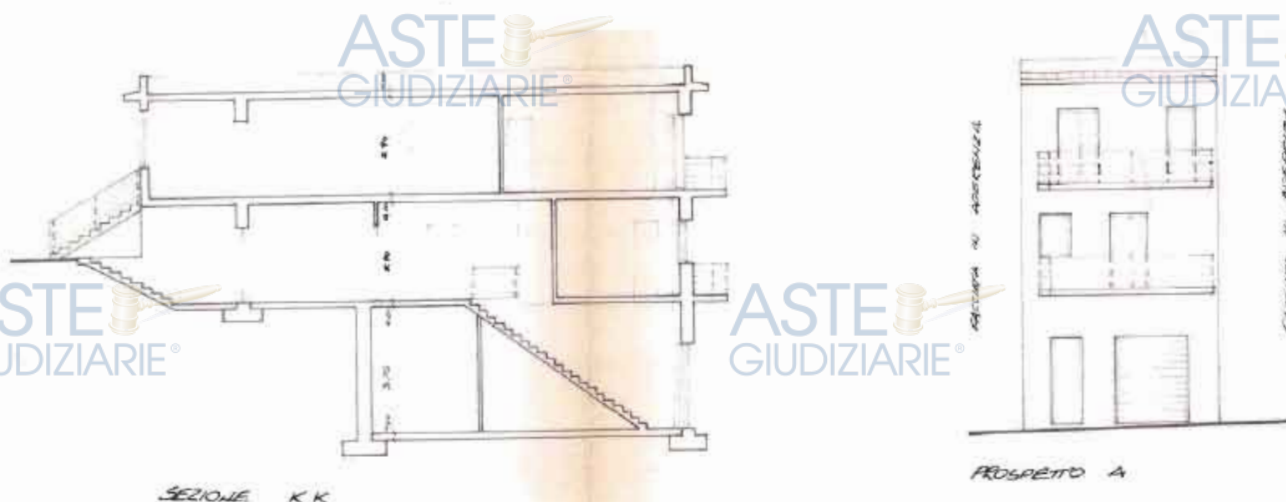
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 743 del 21/05/2015, Protocollo 9326, rilasciata a seguito di Istanza n.98 del 21/03/1986 ai sensi della Legge n.47/1985, per 'Nuova costruzione con destinazione residenziale'. L'istanza di condono riguarda l'edificazione dell'intero fabbricato esteso al piano terra con un ambiente a destinazione 'Garage', una 'Abitazione' al piano primo ed una 'Abitazione' al piano secondo.

Per completezza di informazione si evidenzia che per il fabbricato dove è collocato l'immobile è stata rilasciato un ulteriore titolo edilizio, non relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento,

ovvero 'Permesso di Costruire n° 66 del 31/07/2003, Protocollo 10659 per 'Sopraelevazione di un fabbricato esistente' con il quale è stata assentita la realizzazione di un ulteriore piano residenziale al piano 3 in ampliamento del piano 2, collegato con scala interna.



Planimetria del piano terra fronte strada- Planimetria del Piano 1





Prospetti e sezioni

Analisi delle Difformità Edilizie e Opzioni di Regularizzazione:

Dal confronto tra le tavole grafiche del titolo edilizio autorizzato e lo stato attuale dell'unità immobiliare, si è rilevata l'esecuzione di un'apertura non assentita, consistente nella creazione di un vano di passaggio tra il soggiorno e la cucina, attraverso un tramezzo in muratura di natura non portante.

Per il ripristino della conformità edilizia, si prospettano le seguenti soluzioni:

1. Ripristino dello Stato Legittimo tramite Opere Edilizie: È possibile procedere al ripristino dello stato di regolarità edilizia mediante modeste opere di richiusura del vano, con conseguente ripristino dell'originaria configurazione planimetrica. Il costo derivante da tali interventi edili, comprensivo delle finiture necessarie, sarà oggetto di specifica quantificazione in fase estimativa e verrà considerato come detrazione dal valore di mercato dell'immobile in argomento.

2. Regularizzazione in Sanatoria: In alternativa, si valuta la possibilità di regularizzare la difformità mediante la presentazione di apposita istanza di sanatoria edilizia, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e successive modificazioni. Tale procedura è subordinata alla preventiva e stringente verifica della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla normativa vigente per entrambi gli ambienti (soggiorno e cucina) conseguentemente al collegamento. In particolare, dovrà essere accertato il rispetto del rapporto aero-illuminante (RAI), calcolato come rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie di pavimento complessiva del soggiorno e della cucina (normalmente pari a non meno di 1/8 della superficie utile dei vani, salvo specifiche deroghe locali o normative). A seguito dell'ottenimento del titolo in sanatoria, sarà necessario procedere con il nuovo accatastamento dell'unità immobiliare per aggiornare la planimetria catastale. Si stima che il costo complessivo per la pratica edilizia in sanatoria, includendo le sanzioni amministrative, i diritti di istruttoria, gli onorari professionali per il tecnico incaricato e i costi per il nuovo accatastamento, risulti paragonabile a quello preventivabile per gli interventi edili di ripristino.

Considerazioni Specifiche sui Requisiti Igienico-Sanitari in Immobili Condonati:

Si precisa, a tal riguardo, che l'immobile in questione è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente oggetto di condono edilizio. In tali contesti, la giurisprudenza e la normativa sui condoni hanno spesso ammesso deroghe ai requisiti igienico-sanitari minimi normalmente richiesti per il rilascio di titoli edilizi ordinari e per l'abitabilità/agibilità. È un principio consolidato che, in sede di condono edilizio, l'ottenimento del titolo in sanatoria non implichi automaticamente il raggiungimento dei requisiti di abitabilità o agibilità secondo la normativa ordinaria, specialmente per quanto riguarda parametri quali altezze minime e rapporti aero-illuminanti. A conferma di quanto esposto, si rileva che l'ambiente della cucina, che in condizioni ordinarie dovrebbe beneficiare di illuminazione e ventilazione naturale diretta tramite finestra di idonea dimensione, allo stato attuale risulta privo di tale apertura. Questa circostanza è compatibile con le deroghe generalmente concesse in sede di condono edilizio, fermo restando che l'effettiva abitabilità dell'immobile, anche se condonata, può essere limitata in assenza di tali requisiti.

Per quanto rilevato dalla documentazione in atti, di sotto in stralcio il modulo della richiesta di condono, si dichiara che:

- La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967 ma condonata successivamente con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 743 del 21/05/2015.

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE	
Periodo di ultimazione:	
Precedente all'1-9-1967 1 ☒	dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☐
dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☐	Anno di ultimazione: 19 <u>66</u>

- Le unità immobiliari NON sono in stato di regolarità urbanistica ma i lavori edili di ripristino sono di minima entità.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- L'attestato di prestazione energetica APE allegato all'Atto di compravendita/provenienza classifica l'immobile in classe 'G'.

[ALLEGATO - Titoli edilizi-Atto di compravendita]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli Insediamenti urbani definito ai sensi dell'art.27 del PTPR.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non è sottoposta ai Vincoli del PTPR.



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2024) -

Settore nord ovest Capena- C18:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =1400 €/mq - Locazione 4,50 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1100 €/mq - Locazione 3,30 €/mq mese;

- Valori OMI 2° semestre 2024 - Comune: Capena

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GUGLIELMO MARCONI) - Codice zona: B1- Microzona:

0- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico -Valore di mercato = 800-1200 €/mq

-Valori locazione 4,80-6,80 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

ESITO DELLA STIMA

Sulla base dell'analisi condotta, sono stati considerati positivamente: la posizione centrale dell'immobile nel tessuto urbano di Capena e la conseguente agevole accessibilità ai servizi essenziali; la funzionalità dell'assetto distributivo interno dell'abitazione e il suo stato conservativo generale, privo di problematiche strutturali significative. Di contro, sono stati valutati negativamente: l'attuale stato manutentivo, le finiture datate e l'obsolescenza degli impianti tecnici.

Considerando tali elementi ponderativi e in conformità con le quotazioni immobiliari medie della zona per immobili comparabili, è stato ritenuto congruo un valore unitario di **€ 950,00/mq** per la compravendita e di **€ 3,70/mq/mese** per la locazione.

Attesa la superficie commerciale determinata in 82 mq, come dettagliato nel paragrafo pertinente della presente relazione, si procede alla quantificazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 950,00\text{€/mq} \times 82\text{mq} = \text{€ } 77.900,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0%; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);

- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 82 mq * 3,70 €/mq = € 303,40

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 303,40 * (1-0.35) = € 2.366,52

Valore ordinario V_{CR} = € 2.366,52/0,03 = € 78.884,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_0 + V_{CR} / 2 =$ (€ 77.900,00 + € 78.884,00) / 2 = **€ 78.400,00**

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 78.400,00) = € 7.840,00

V ridotto = € 78.400,00 - € 7.840,00 = **€ 70.560,00**

DETRAZIONE PER LAVORI EDILI DI MESSA IN PRISTINO DELLO STATO DI REGOLARITÀ URBANISTICA: Dal valore stimato si deduce l'importo di € 2.500,00, a titolo di costo per la regolarizzazione della difformità edilizia relativa all'apertura tra soggiorno e cucina, sia essa tramite ripristino o sanatoria urbanistica e catastale, considerate le stime di spesa equivalenti per entrambe le soluzioni.

V ridotto = € 70.560,00 - € 2.500,00 = **€ 68.100,00** (arrotondato)

LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 68.100,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esecutato ha cambiato il proprio nome da

nell'Atto di acquisto del

viene riportato il nome

con autorizzazione del Prefetto di

dell'immobile oggetto di causa,

allo stato attuale risulta

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 25/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 178-2024_All.Ag-En Locazione REGISTRO UFFICIALE_44.eml
-  RGEI 178-2024_All.Ag-En Locazione REGISTRO UFFICIALE_428173_21-11-2024.eml
-  RGEI 178-2024_All.Ag-En Locazione.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Anagrafici.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Atto di provenienza.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Autoriz.ne Prefetto cambio nome.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Catastali.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Contratto di locazione copia consegnata.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Fotografico professionale.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Richiesta Attestazione Usi Civici.pdf
-  RGEI 178-2024_All.Titoli edilizi-Ce n.743-2015.pdf