TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE NR. **190/15 R.G.E.**

Il Giudice dott. PIOVANO Marco

A Favore:

Contro:

Data giuramento: 27 giugno 2017

Data udienza: 30 marzo 2021

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Geom. Valentino Virgili

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

Il sottoscritto geom. Valentino Virgili, in qualità di tecnico incaricato dal tribunale di Tivoli con giuramento del 27/06/2017,

ESPONE

La relazione di Consulente Tecnico D'Ufficio come richiesto nel decreto di fissazione udienza.

Come da sospensione ex art. 54 Ter D.L. 18/2020 del 25/05/2020, dato atto dal giudice Dott. Marco Piovano in data 06/07/2020 alla relazione del custode Dott. Alessandro Pandolfi, non sono oggetto della presente relazione gli immobili dichiarati prima casa degli esecutati, individuati nell'atto di pignoramento con i numeri 2, 3 e 5 dell'unità negoziale n. 4, che si riassumono di seguito:

2. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 3, abitazione civile, via Luigi Sturzo 30;*
3. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 4, abitazione civile, via Luigi Sturzo 30;*
5. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 6, abitazione civile, via Luigi Sturzo 32;*

Tali immobili saranno oggetto di seconda relazione al termine del periodo di sospensione.

La presente relazione viene fin d'ora divisi in lotti.

Per ciascuno degli immobili si è provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

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

a) ***identificazione del bene****, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) ***sommaria descrizione del bene***

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

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

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, si deve ***attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente****, indicando*

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;

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

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

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

f) ***verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico*** *e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;*

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

g) ***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.*

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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

l) ***analitica descrizione del bene e valutazione estimativa****:*

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

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

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

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

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

m) ***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;*

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

n) ***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;*

RELAZIONE LOTTO 1

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 1, immobile n. 1, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

1. *Comune di Marcellina, appartamento fg. S, p.lla 570, sub. 1966, via Monte Gennaro 49;* il diritto pignorato corrisponde alla piena proprietà della signora tale unità immobiliare, così come descritta dalla trascrizione del pignoramento, non trova corrispondenza in catasto; il dott. Enrico Siracusano nella sua relazione notarile del 22/07/2015, lo identificava come Scheda 570 del 1966, citando gli immobili al fg. 5 p.lla 347, sub. 501 e 506. Dall'esame della documentazione catastale riferita a questi sub, è emerso che tali beni non risultano in proprietà né possesso degli esecutati, e pertanto **non si potrà procedere alla vendita in maniera immediata**. Tuttavia in seguito a classamento e preallineamento effettuato in data 10/04/2018, riportando prot. 570 del 1966, dal geom. Mattogno Olindo, allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento sembrerebbe identificato come segue:

(1) Proprietà per 1/1

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 11/04/2019 prot. RM0167221
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	-	**5**	**347**	**507**	**A/2**	**2**	**3,5**	**Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte: 59 m²**	**Euro 325,37**	
Indirizzo				VIA MONTE GENNARO 49, PIANO 2						

Per accertarsi dell'effettiva corrispondenza tra il bene pignorato e il sub. 507 come sopra citato, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche storiche in catasto, aventi esito negativo in quanto la vecchia planimetria non è stata reperita nell'archivio. Tuttavia l'esecutato in sede di sopralluogo mi ha indicato come in proprietà un immobile che il sottoscritto individua come sub. 507. Trattasi di un appartamento sito al piano secondo del civico 49 di via Monte Gennaro, di 60 mq di superficie lorda, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone. L'immobile confina col vano scala e affaccia su via Monte Gennaro e via Francesco Rismondi. Il sottoscritto, pur riservandosi di informare la parte creditrice sulle modalità di

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

modifica/rettifica/allineamento della relazione notarile e/o dell'atto di pignoramento, ha proceduto ugualmente a stimare il cespite.

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile in cui si trova il cespite è inserito nel contesto del centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono sufficienti; l'immobile è sprovvisto di ascensore, pertanto per accedervi è necessario salire due rampe di scale.

La superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Vani Principali	60	100%	60
Balconi	7	25%	1,7
TOTALE			61,7 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso dell'esecutata Zuccari Bertina ed occupato da suoi familiari.

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulterebbe di proprietà della sig.ra in forza di atto di donazione del 28/04/1979 notaio Francesco Scaldaferri; in tale atto però veniva così identificato: *-appartamento al piano primo, dello stesso fabbricato , composto di due camere, cucina e bagno , denunziato per l'accatastamento autonomo come consistenza con scheda registrata il 12/10/1966 al n. 570 (scheda n. N 1301254);* che, come relazionato, non trovava corrispondenza in catasto, fino all'operazione di preallineamento citata precedentemente, avvenuta in data successiva al pignoramento.

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri all'attualità.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot.

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

14719 del 04/11/2020, vd. allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B1 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), P.T.P. ambito n. 7/1 (piano territoriale paesistico), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche), r.d. 3267/23 (difesa del suolo), piano di assetto del parco dei Lucretili. Per la realizzazione dell'edificio nel suo complesso non sono stati reperiti titoli edilizi. E' stata rilasciata alla sig.ra dal comune di Marcellina, Concessione Edilizia n. 18 del 14/06/1983 avente per oggetto la demolizione di un tetto in legno pericolante e ricostruzione con solaio in c.a. All'interno dell'elaborato è raffigurata, al piano secondo, l'unità immobiliare in oggetto. Si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi, poiché la porta-finestra che dà sul balcone si trova in posizione diversa, ma è correttamente rappresentata nella planimetria catastale.

-attestazione di prestazione energetica (APE): per l'immobile non è stato reperito APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 61,7 x 1050 x 0,90 = 58'306 €

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a 58'000,00 €.

Stante quanto precedentemente riportato in merito alla corrispondenza rispetto alla trascrizione del pignoramento, **dovrà essere revisionata la relazione notarile e se**

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

necessario la trascrizione del pignoramento. Pertanto, ci si rimette al parere del giudice in merito alla vendibilità.

RELAZIONE LOTTO 2

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 2, immobile n. 1, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

1. *Comune di Marcellina, terreno fg. 18, p.lla 275, via Monte Gennaro 49;* piena proprietà della signora tale unità immobiliare trova intestatari diversi in banca dati catastale in quanto, come indicato di seguito, non risulta volturato l'atto di donazione all'esecutata, i cui estremi sono meglio indicati nel successivo elenco trascrizioni; l'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è errato, bensì il lotto si trova in strada senza nome (identificata in mappa catastale come strada vicinale della porcareccia) coordinate GPS 42°00'46.2"N 12°48'08.7"E; allo stato attuale in catasto risulta identificato come segue:

UNIVERSTITA AGRARIA DI S.POLO DEI CAVALIERI E MARCELLINA										4) Diritto del concedente Livellario
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	Impianto meccanografico del 02/03/1985
SEMINATIVO	-	18	275		SEMINATIVO	2	3050 m²	Euro 16,54	Euro 6,30	

-sommaria descrizione del bene: Il cespite si trova a circa 1 km dal centro abitato di Marcellina, raggiungibile da una strada carrareccia. Trattasi di un terreno in buone condizioni, coltivato ad ulivi e ciliegi, non delimitato materialmente da recinzioni verso i lotti adiacenti, che risultano coltivati in maniera analoga;

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso dell'esecutata e dei suoi familiari.

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà della sig.ra per atto di donazione del 28/04/1979 in Notar Francesco Scaldaferri trascritto il 09/05/1979 ai nn. 10877/8763, da potere di

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri all'attualità.

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: Da quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica il bene risulterebbe gravato da livello a favore dell'Università Agraria di San Polo dei Cavalieri e Marcellina;

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina, il terreno ricade in zona E (agricola) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601/1995, ed è soggetta al regime vincolistico di P.T.P.R. (piano territoriale paesistico regionale), l. 64/74 (zone sismiche) e d.lgs 42/04 (codice dei beni culturali);

-attestazione di prestazione energetica (APE): l'immobile non necessita di APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: il terreno è privo di recinzioni, quindi viene assunta per valida la superficie catastale di mq 3050.

Si è scelto di assegnare il valore di € 10/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie del lotto, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 3050 x 10 x 0,90 = 27'450 €

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a € **27'000,00 (ventisettemila/00).**

RELAZIONE LOTTO 3

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 3, immobili n. 1 e 2, come identificati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.:

1. *Comune di Marcellina, terreno fg. 5 p.lla 574, via Monte Gennaro 49;* piena proprietà della signora
2. *Comune di Marcellina, terreno fg. 5 p.lla 581, via Monte Gennaro 49*; piena proprietà della signora

tali unità immobiliari trovano intestatari errati in banca dati catastale, come di seguito indicato:

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

										Proprietà per 1000/100
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	Impianto meccanografico del 02/03/1985
ORTO	-	5	574		ORTO	U	40 m²	Euro 0,31	Euro 0,29	

										Proprietà per 1000/100
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/06/2019 protocollo n. RM0321412 in atti dal 27/06/2019 (n.11581.1/2019)
CORTE URBAN	-	5	581		CORTE URBANA		16 m²			

Tali beni, unitamente, sono una porzione di terreno di 56 mq accessibile da cancello carrabile su via Monte Gennaro 49.

-sommaria descrizione del bene: Il cespite, ubicato nel contesto del centro abitato di Marcellina, è un terreno che si trova in adiacenza al fabbricato di cui fanno parte i lotti 1 e 4;

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso dell'esecutata ed utilizzato da suoi familiari.

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: Gli immobili risultano di proprietà della sig.ra in forza di atto di donazione del 28/04/1979 notaio Francesco Scaldaferri, trascritto il 09/05/1979 ai nn. 10877/8763, da potere di

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il terreno ricade in zona B1 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), P.T.P. ambio n. 7/1 (piano territoriale paesistico), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche), r.d. 3267/23 (difesa del suolo), piano di assetto del parco dei Lucretili.

-attestazione di prestazione energetica (APE): gli immobili non necessitano di APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: assumendo per valida la superficie catastale di 56 mq, e specificando che per delimitare con certezza l'area sarà necessaria un'operazione di riconfinamento, si è scelto di assegnare il valore di € 40/mq come valore assoluto in riferimento alla modesta entità, e alla collocazione centrale dell'area all'interno del paese. Moltiplicando questo valore alla superficie del lotto, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 56 x 40 x 0,90 = 2016,00 €

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a **2.000,00 €** (duemila/00).

RELAZIONE LOTTO 4

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 3, immobile n. 3, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

3. *Comune di Marcellina, magazzino fg. 5 p.lla 347 sub. 6, deposito, via Monte Gennaro 49;* piena proprietà della signora censito catastalmente come segue:

										(1) Proprietà per 1/1
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 28/04/1979 in atti dal 12/04/1999 (n. 460.1/1979)
LOCALE DEPOSITO	-	5	347	6	C/2	1	16 m²		Euro 19,01	
Indirizzo				VIA MONTE GENNARO 47, PIANO S1						

Tale bene è un locale di deposito sito al piano terra di via Monte Gennaro 49 (catastalmente piano S1 di via Monte Gennaro 47) con affaccio verso via Monte Gennaro, confinante con vano scala e altre due unità immobiliari non oggetto della presente.

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile in cui si trova il cespite è inserito nel contesto del paese di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; l'immobile è sprovvisto di impianto elettrico. La superficie commerciale del bene viene così calcolata:

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Cantina	24	20%	4,8
TOTALE			4,8 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso dell'esecutata Zuccari Bertina;

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà della sig.ra in forza di atto di donazione del 28/04/1979 notaio Francesco Scaldaferri, trascritto il 09/05/1979 ai nn. 10877/8763, da potere c

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B1 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), P.T.P. ambio n. 7/1 (piano territoriale paesistico), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche), r.d. 3267/23 (difesa del suolo), piano di assetto del parco dei Lucretili.

Per tale immobile non è stata reperita alcuna licenza o concessione edilizia. Per il fabbricato in oggetto è stata reperita concessione 18 del 1983 che nello specifico non

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

riguarda l'unità immobiliare in oggetto ma che comunque va ad attestare la preesistenza del fabbricato.

-attestazione di prestazione energetica (APE): l'immobile non necessita di APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 4,8 x 1050 x 0,90 = 4536,00 €

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra Zuccari Bertina è, per arrotondamento, **pari a € 4'500,00 (quattromilacinquecento/00).**

RELAZIONE LOTTO 5

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 4, immobile n. 1, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

1. *Comune di Marcellina, magazzino fg. 4 p.lla 3 sub. 10, deposito, via Luigi Sturzo 28;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi, a causa di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

	(1) Proprietà per 2/12
	(1) Proprietà per 2/12
	(1) Proprietà per 2/3

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
LOCALE DEPOSITO	-	4	3	10	C/2	2	236 m²	Totale: 260 m²	Euro 19,01	
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 28 piano S1						

Tale bene è un locale magazzino al piano seminterrato, accessibile sia internamente dal vano scala, senza alcuna porta di delimitazione, che esternamente con 3 aperture sull'area comune su via Luigi Sturzo 30-32.

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; l'immobile è sprovvisto di ascensore. La superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Cantina	280	20%	56
TOTALE			56 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso degli esecutati e da loro utilizzato.

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di ½, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

4) dalla ricerca effettuata in data 26/05/2020 non risulta accettazione tacita dell'eredità; della stessa è stato informato il creditore procedente;

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ı

dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature, meglio raffigurate nell'allegato rilievo. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 112,00 € (vd. D.g.c. n. 8 del 19/02/2019), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa **€ 2'500,00**. Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica. (istanz allegato n. 10). In attesa di riscontro, lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per il rilascio della sanatoria, evidenziando prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarate complessivamente 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Alla luce dei fatti, il sottoscritto ha considerato, per il calcolo degli oneri, le superfici dichiarate nel progetto del 2011, applicando come prevede la normativa, gli interessi di mora dal 27/03/1986 fino alla data del 04/10/2011, data di presentazione dell'integrazione sopra elencata. Premesso ciò, per l'unità immobiliare in oggetto i costi suddivisi e calcolati dal sottoscritto sono i seguenti: oblazione: 592,12 €, costo di costruzione 291,48 €, urbanizzazione 356,57 €, per un totale di 1240,18 €. Il calcolo degli oneri è provvisorio ed indicativo, all'esito dell'istruttoria richiesta alla società affidataria dei condoni si avranno le giuste cifre. Sarà cura dello scrivente integrare tale istruttoria.

-attestazione di prestazione energetica (APE): per l'immobile non è stato reperito APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 56 x 1050 x 0,90 = 52'920,00 €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria come precedentemente quantificati in 2'500,00 €, ed i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 1240,18 €.

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a **€ 49'000,00** (quarantanovemila/00).

RELAZIONE LOTTO 6

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 4, immobile n. 4, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

4. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 5, abitazione civile, via Luigi Sturzo 32*; il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi,

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

a causa di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

(1) Proprietà per 2/12
(1) Proprietà per 2/12
(1) Proprietà per 2/3

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	-	4	3	5	A/2	2	5 vani	Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte: 104 m²	Euro 516,46	
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 1 interno 2						

Tale bene è un appartamento di 102 mq di superficie lorda e composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e 3 balconi. Il bene è sito al secondo piano di via Luigi Sturzo 30/32, confina con appartamento sub. 4, vano scala, ed ha affacci su via Sturzo e su verde pubblico.

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Vani Principali	102	100%	102
Balconi	22.6	25%	5,6
TOTALE			107,6 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso degli esecutati ma in godimento alla sig.ra in forza di contratto locazione n. serie registrato Ufficio Territoriale di
canone annuo € 5.400,00 – durata anni 3 dal 01.05.2020;
locatori:

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di ½, contro

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979;

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

4) dalla ricerca effettuata in data 26/05/2020 non risulta accettazione tacita dell'eredità; della stessa è stato informato il creditore procedente;

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig. domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 112,00 € (vd. D.g.c. n. 8 del 19/02/2019), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa **€ 2'500,00**. Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica. (istanz allegato n. 10). In attesa di riscontro, lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per il rilascio della sanatoria, evidenziando prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarate complessivamente 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Alla luce dei fatti, il sottoscritto ha considerato, per il calcolo degli oneri, le superfici dichiarate nel progetto del 2011, applicando come prevede la normativa, gli interessi di mora dal 27/03/1986 fino alla data del 04/10/2011, data di presentazione dell'integrazione sopra elencata. Premesso ciò, per l'unità immobiliare in oggetto i costi suddivisi e calcolati dal sottoscritto sono i seguenti: oblazione: 81,47 €, costo di costruzione 40,10 €, urbanizzazione 49,06 €, per un totale di 170,64 €.

-attestazione di prestazione energetica (APE): l' APE non è stato reperito. Da quanto dichiarato nel contratto di locazione, la classe energetica è F.

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 107,6 x 1050 x 0,90 = 101'682,00 €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria, come precedentemente quantificati, pari a 2'500,00 €, ed i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 170,64 €.

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra Zuccari Bertina, Mancuso Ubaldo e Mancuso Marco è, per arrotondamento, pari a **€ 99'000,00** (novantanovemila/00).

RELAZIONE LOTTO 7

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 4, immobile n. 6, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

6. *Comune di Marcellina, abitazione fg. 4, p.lla 3, sub. 7, abitazione civile, via Luigi Sturzo 32;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi, a causa di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

	(1) Proprietà per 2/12
	(1) Proprietà per 2/12
	(1) Proprietà per 2/3

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	-	4	3	7	A/2	2	5 vani	Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte: 103 m²	516,46	
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 2						

Tale bene è un appartamento di 102 mq di superficie lorda e composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e 3 balconi. Il bene è sito al secondo piano di via Luigi Sturzo 30/32, confina con appartamento sub. 6, vano scala, ed ha affacci su via Sturzo e su verde pubblico.

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Vani Principali	102	100%	102
Balconi	22.6	25%	5,6
TOTALE			107,6 mq

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso degli esecutati ma in godimento alla sig.ra in forza di contratto di locazione n. serie registrato Ufficio Territoriale di canone annuo € 5.400,00 – durata anni 3 da 18.05.2020; locatori: (quota poss. 66,67%), (quota poss. 16.67%) e (quota poss. 16.66%);

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di ½, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979;

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

4) dalla ricerca effettuata in data 26/05/2020 non risulta accettazione tacita dell'eredità; della stessa è stato informato il creditore procedente;

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riguardano alcune tramezzature. Tale situazione può essere sanata presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, co.5 del d.p.r. 380/2001, i cui costi possono essere quantificati con il pagamento dei diritti di istruttoria di 112,00 € (vd. D.g.c. n. 8 del 19/02/2019), e di una sanzione di 1'000,00 €, oltre alle spese tecniche. Il tutto quantificato per circa **€ 2'500,00** . Vanno, prima ancora, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece và ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società Co.ge.s.i. s.r.l., affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica. (istanz allegato n. 10). In attesa di riscontro, lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per il rilascio della sanatoria, evidenziando prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarate complessivamente 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza và evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Alla luce dei fatti, il sottoscritto ha considerato, per il calcolo degli oneri, le superfici dichiarate nel progetto del 2011, applicando come prevede la normativa, gli interessi di mora dal 27/03/1986 fino alla data del 04/10/2011, data di presentazione dell'integrazione sopra elencata. Premesso ciò, per l'unità immobiliare in oggetto i costi suddivisi e calcolati dal sottoscritto sono i seguenti: oblazione: 81,47 €, costo di costruzione 40,10 €, urbanizzazione 49,06 €, per un totale di 170,64 €.

-attestazione di prestazione energetica (APE): l' APE non è stato reperito. Da quanto dichiarato nel contratto di locazione, la classe energetica è G.

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 107,6 x 1050 x 0,90 = 101'682,00 €. A questo, vanno sottratti i costi per la CILA in sanatoria, come precedentemente quantificati, pari a 2'500,00 €, ed i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 170,64 €.

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a **€ 99'000,00** (novantanovemila/00).

RELAZIONE LOTTO 8

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 4, immobile n. 7, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

7. *Comune di Marcellina, magazzino fg. 4, p.lla 3, sub. 8, deposito, via Luigi Sturzo 32;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi, a causa

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

(1) Proprietà per 2/12
(1) Proprietà per 2/12
(1) Proprietà per 2/3

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
LOCALE DI DEPOSITO	-	4	3	8	C/2	2	37 m²	Totale: 59 m²	95,54	
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 3						

L'indirizzo è via Luigi Sturzo n. 30-32, di superficie complessiva 46 mq, composta da un vano principale, bagno e terrazzo. Tale bene confina con il vano scala, ed il suo terrazzo affaccia su altri lotti e su via Luigi Sturzo.

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; il fabbricato è sprovvisto di ascensore. La superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Cantina	46	20 %	9,2
Terrazzo (fino a 25 mq)	25	35 %	8,7
Terrazzo (oltre i 25 mq)	67	10 %	6,7
TOTALE			24,6 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso degli esecutati e da loro utilizzato.

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di ½, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

4) dalla ricerca effettuata in data 26/05/2020 non risulta accettazione tacita dell'eredità; della stessa è stato informato il creditore procedente;

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri dal comune di Marcellina, concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig. domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Vanno, a tal punto, calcolati ulteriori costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società Co.ge.s.i. s.r.l., affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica. (istanz allegato n.10). In attesa di riscontro, lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per il rilascio della sanatoria, evidenziando prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarate complessivamente 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Alla luce dei fatti, il sottoscritto ha considerato, per il calcolo degli oneri, le superfici dichiarate nel progetto del 2011, applicando come prevede la normativa, gli interessi di mora dal 27/03/1986 fino alla data del 04/10/2011, data di presentazione dell'integrazione sopra elencata. Premesso ciò, per l'unità immobiliare in oggetto i costi suddivisi e calcolati dal sottoscritto sono i seguenti: oblazione: 16,35 €, costo di costruzione 8,05 €, urbanizzazione 9,85 €, per un totale di 34,26 €.

-attestazione di prestazione energetica (APE): l'immobile non necessita di APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 24,6 x 1050 x 0,90 = 23'247 00 €. A questo vanno sottratti i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 34,26 €.

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a **€ 23'000,00** (ventitremila/00)

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

RELAZIONE LOTTO 9

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 4, immobile n. 8, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

8. *Comune di Marcellina, magazzino fg. 4, p.lla 3, sub. 9, deposito via Luigi Sturzo 32;* il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ; ad oggi, a causa di successione del sig. le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

	(1) Proprietà per 1000/600
	(1) Proprietà per 1000/600
	(1) Proprietà per 2/3

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
LOCALE DI DEPOSITO	-	**4**	**3**	**9**	**C/2**	**3**	**45 m²**	**Totale: 59 m²**	**116,20**	
Indirizzo				VIA LUIGI STURZO n. 32 piano 3						

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile di cui fa parte il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Cantina	42	20 %	8,4
Terrazzo (fino a 25 mq)	25	35 %	8,7
Terrazzo (oltre i 25 mq)	51	10 %	5,1
TOTALE			22,2 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso degli esecutat e da loro utilizzato;

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli n forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di ½, contro

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.
3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di Mancuso Giuseppe del 11/12/2018, registrata il 10/12/2019 al volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;
4) dalla ricerca effettuata in data 26/05/2020 non risulta accettazione tacita dell'eredità; della stessa è stato informato il creditore procedente;

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri] concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig. domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale.

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata difformemente rispetto allo stato dei luoghi per quanto riguarda il balcone e il terrazzo: il balcone è rappresentato in posizione errata, mentre per il terrazzo risultavano non ultimati lavori di allargamento sulla porzione adiacente di tetto. Tali difformità, se fosse dimostrabile la loro realizzazione anteriormente alla presentazione della domanda di condono, possono essere inserite all'interno dell'istanza. Vanno, quindi, calcolati i costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte l0e unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica. (istanz allegato n. 10). In attesa di riscontro, lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per il rilascio della sanatoria, evidenziando prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarate complessivamente 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Alla luce dei fatti, il sottoscritto ha considerato, per il calcolo degli oneri, le superfici dichiarate nel progetto del 2011, applicando come prevede la normativa, gli interessi di mora dal 27/03/1986 fino alla data del 04/10/2011, data di presentazione dell'integrazione sopra elencata. Premesso ciò, per l'unità immobiliare in oggetto i costi suddivisi e calcolati dal sottoscritto sono i seguenti oblazione: 16,35 €, costo di costruzione 8,05 €, urbanizzazione 9,85 €, per un totale di 34,26 €.

-attestazione di prestazione energetica (APE): l'immobile non necessita di APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per civili abitazioni, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 24,6 x 1050 x 0,90 = 20'979,00 €. A questo, vanno sottratti i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 34,26 €.

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a 21'000,00 €.

RELAZIONE LOTTO 10

-Identificazione del bene: unità negoziale n. 4, immobile n. 9, come identificato nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

9. *Comune di Marcellina, autorimessa fg. 4, p.lla 3, sub. 2, autorimessa via Luigi Sturzo 34;* tale immobile risulta soppresso a seguito di variazione del 03/05/2016, con la quale venivano cambiate la categoria catastale da C6 (autorimessa) a C3 (laboratorio per arti e mestieri) e la toponomastica (da via Luigi Sturzo 34 a via Luigi Sturzo 32) e il numero di subalterno da 2 a 501; il diritto pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto proprietà per la quota di 1/2 di e per la quota di 1/2 a ad oggi, a causa di successione del sig le quote sono cambiate come meglio indicato nel successivo elenco delle trascrizioni; l'immobile è censito catastalmente come segue, dove con le quote di proprietà risultano correttamente aggiornate:

(1) Proprietà per 1000/600
(1) Proprietà per 1000/600
(1) Proprietà per 2/3

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 protocollo n. RM0224263 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48815.1/2017)
LOCALE DI DEPOSITO	-	4	3	501	C/3	U	82 m²	Totale: 92 m²	190,57	
Indirizzo		VIA LUIGI STURZO n. 32 piano T								

-sommaria descrizione del bene: Lo stabile in cui si trova il cespite si trova nel centro abitato di Marcellina. Le condizioni di manutenzione sono buone; la superficie commerciale del bene viene così calcolata:

TIPOLOGIA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERC.
Locale principale	92	100 %	92
Portico	11	10 %	1,1
TOTALE			93,1 mq

-stato di possesso del bene: Il bene è in possesso dell'esecutata ma nel

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

godimento della ditta individuale

in forza di contratto di locazione n. registrato Ufficio Territoriale di Tivoli;

canone annuo € 6.000,00 – durata anni 4 dal 01.11.2016;

locatori: (quota poss. 66,67%), (quota poss. 16.67%) e (quota poss. 16.66%) , - soggetti subentrati il 11.12.2018 al sig.

-attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente: L'immobile risulta di proprietà per la quota di 4/6 della signora e per la quota di 1/6 ciascuno dei figli in forza di:

1) trascrizione nn. 1041/874 del 12/01/1978, dell'atto di compravendita del terreno distinto alla particella 3, del 21/12/1977, notaio Francesco Scaldaferri, a favore di ciascuno per la quota di ½, contro

2) edificazione del fabbricato con concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979.

3) trascrizione n. 1269/913 del 14/01/2020 della successione ex lege di ıl volume 88888 n. 388548, a favore di ciascuno per la quota di 1/6;

4) dalla ricerca effettuata in data 26/05/2020 non risulta accettazione tacita dell'eredità; della stessa è stato informato il creditore procedente;

-esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri.

-verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico: non viene riportato nulla di quanto richiesto nel presente quesito all'interno del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia si è proceduto con ulteriore richiesta specifica che si allega alla presente (prot. 14719 del 04/11/2020, vd. Allegato 10). Sarà cura del sottoscritto inviare in seguito alla risposta del comune di Marcellina, apposita integrazione.

-esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati: Dall'esame dei documenti che formano il fascicolo nonché dalle dichiarazioni

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

del richiedente rilasciate il giorno dell'accesso, non risulterebbero formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale.

-informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene: come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marcellina con prot. 13686 del 16/10/2020, il fabbricato ricade in zona B2 (residenziale di completamento) del P.R.G. approvato con d.g.r. n. 2601 del 05/04/1995 e soggetto al regime vincolistico del P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale), d. lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio), legge 64/74 (zone sismiche).

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata ai sig.ri

concessione edilizia n. 23 del 11/04/1979 e variante n. 18 del 14/06/1983. Successivamente è stata presentata dal sig.

domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 con prot. 1646 del 27/03/1986, riguardante difformità sull'intero fabbricato. Veniva richiesta dal comune di Marcellina con lettera del 26/03/2002 documentazione integrativa. I proprietari provvedevano ad inoltrare documentazione con prot. 7971 del 04/10/2011, tra cui elaborato progettuale. Nello stesso, l'unità immobiliare oggetto della presente veniva rappresentata ad uso autorimessa. Per il cambio d'uso da autorimessa a locale commerciale è stata presentata, dal sig.] CILA con prot. 8024 del 14/10/2016 conforme allo stato dei luoghi. Vanno, a tal punto, calcolati i costi per il rilascio del condono edilizio ancora non definito, condono eseguito con unica domanda sull'intera palazzina, ma che invece va ad interessare parzialmente tutte le unità all'interno della stessa. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere formalmente, con prot. 14072 del 22/10/2020, alla società affidataria dell'incarico di gestione del servizio di sanatorie edilizia del comune di Marcellina, di istruire tale pratica. (istanz allegato n. 10). In attesa di riscontro, lo scrivente ha provveduto a stimare i costi per il rilascio della sanatoria, evidenziando prima del calcolo la seguente problematica riscontrata dall'esame dei documenti:

Con il modello R presentato in data 27/03/1986 venivano dichiarate complessivamente 2,88 mq di s.u. abitabile e 119,33 mq di s.u. accessoria. Con l'elaborato progettuale prot. 7971 del 04/10/2011 le superfici rappresentate venivano modificate riportando 76,25 mq di s.u. abitabile e 66,05 di s.u. accessoria. Alla luce di tale differenza va evidenziato **che il comune dovrà validare tale modifica o rigettarla**. Dovrà essere inoltre approvata la suddivisione della domanda di condono in varie domande parziali, una per ciascuna unità immobiliare in quanto, come già specificato la domanda di condono fu fatta per l'intero fabbricato. Alla luce dei fatti, il sottoscritto ha considerato, per il calcolo

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

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

degli oneri, le superfici dichiarate nel progetto del 2011, applicando come prevede la normativa, gli interessi di mora dal 27/03/1986 fino alla data del 04/10/2011, data di presentazione dell'integrazione sopra elencata. Premesso ciò, per l'unità immobiliare in oggetto i costi suddivisi e calcolati dal sottoscritto sono i seguenti: oblazione: 596,93 €, costo di costruzione 293,85 €, urbanizzazione 359,47 €, per un totale di 1250,25 €.

-attestazione di prestazione energetica (APE): l'immobile non è provvisto di APE

-analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: Si è scelto di applicare come criterio di stima quanto previsto dall' OMI – agenzia del territorio, che per il secondo semestre del 2019, per il centro abitato di Marcellina, per destinazioni commerciali, oscilla da un minimo di 850 €/mq a un massimo di 1250 €/mq. Si ritiene opportuno applicare un valore medio, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione, pari a 1050 €/mq. Moltiplicando questo valore alla superficie commerciale, ed applicando un abbattimento del prezzo forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, la valutazione del bene è 93,1 x 1050 x 0,90 = 87'979 €. A questo, vanno sottratti ed i costi per il rilascio della sanatoria, pari a 1250,25 €.

-indicazione del valore finale del bene: Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della sig.ra è, per arrotondamento, pari a **€ 86'000,00** (ottantaseimila/00).

Fonte Nuova, lì 05/11/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Valentino Virgili

ALLEGATI:

- 1. Verbale di giuramento
- 2. Verbale di sopralluogo.
- 3. Planimetrie e documentazione catastale.
- 4. Certificazione notarile e documentazione ipocatastale.
- 5. Autorizzazioni e Concessioni Amministrative.
- 6. Rilievo fotografico.
- 7. Rilievo stato dei luoghi.
- 8. Certificato di destinazione urbanistica.
- 9. Contratti in essere presso agenzia delle entrate.
- 10. Ulteriori richieste al Comune: istruttoria condono, certificato di matrimonio, esistenza vincoli ulteriori

Firmato Da: VIRGILI VALENTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e266cc2fab8d689781104f7e17bcb26

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