

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. ssa Liberati Caterina



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martelli Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2021 del R.G.E.

PROMOSSA DA

GIUDICE

CREDITORE PROCEDENTE:
*Banca Nazionale del Lavoro SPA
(Avv. Oronzo Federica)*

Dott.ssa Liberati Caterina
in sostituzione del Giudice Medaglia Valerio

CREDITORE INTERVENUTO:

██████████



CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Leonardo Pallotta

NEI CONFRONTI DI

████████████████████

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. Arch. Donatella Martelli



Via Salvador Allende 1a- Tivoli (RM)



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Premessa Incarico: quesiti giudice..... | 3 |
| Operazioni peritali..... | 7 |
| Risposta ai quesiti..... | 8 |
| Risposta al quesito n 1..... | 8 |
| Comunicazione dell’incarico e trasmissione della planimetria catastale..... | 8 |
| Risposta al quesito n 2..... | 8 |
| 2 a-Completezza documentazione ex art. 567..... | 8 |
| 2b-Corretta ed esatta individuazione del bene..... | 9 |
| Confini..... | 10 |
| 2c- Cronistoria Dati Catastali..... | 12 |
| 2d – note trascrizioni..... | 14 |
| 2e – titolarita’..... | 14 |
| 2f- Provenienze Ventennali..... | 14 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 16 |
| Risposta al quesito n 3..... | 17 |
| Regolarità edilizia..... | 19 |
| Risposta al quesito n 4..... | 20 |
| Vincoli..... | 20 |
| Risposta al quesito n 5..... | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 22 |
| risposta al quesito n 6..... | 23 |
| 6a. consistenza -esatta identificazione..... | 23 |
| 6b. Descrizione E Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |
| 6C. Stato conservativo..... | 26 |
| 6D. Corrispondenza ai progetti depositati in comune e alla scheda catastale..... | 27 |
| 6e. Stato di occupazione..... | 33 |
| Risposta al quesito n 7..... | 33 |
| Parti Comuni..... | 33 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 33 |
| Risposta al quesito n 8..... | 33 |
| Risposta al quesito n 9..... | 33 |
| Risposta al quesito n 10 Stima / Formazione lotti..... | 34 |
| Decurtazioni..... | 38 |
| Risposta al quesito n 11..... | 39 |
| Allegati..... | 41 |



PREMESSA INCARICO: QUESITI GIUDICE

All'udienza del 30/03/2022, la sottoscritta Arch. Martelli Donatella, nata a Roma il 25/05/1973, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n 18101, con studio in Via Salvador Allende, 1A - 00019 - Tivoli (RM), email donatella.martelli@yahoo.it, PEC d.martelli@pec.archrm.it, Tel. 347/7943647, veniva nominata esperto estimatore ex art. 568 c.p.c.

La presente consulenza tecnica è stata svolta da aprile 2022 a aprile 2024. E' stato necessario effettuare vari accessi presso gli Uffici del Comune di Marcellina (RM), e in via telematica. Presso il bene pignorato è stato effettuato un accesso congiuntamente con il Custode giudiziario e in tale occasione sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici e si è proceduto a constatare lo stato dei luoghi.

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

La sottoscritta in data 07/04/2022 ha accettato l'incarico e prestato giuramento mediante deposito telematico per rispondere ai seguenti quesiti:

“CONFERISCE

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

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b) **la corretta ed esatta individuazione dei beni** oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e) la sussistenza di **diritti di comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) **o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice**, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f) **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**
-indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato nel detto periodo, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; **in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati,**



attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli; -segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
- b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

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

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

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

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

6. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
accertare lo stato di conservazione;
verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

7. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);

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

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

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del dominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le



limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

10. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti, rispondendo specificamente e separatamente a ciascuno dei quesiti di seguito illustrati:
- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
 - c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
 - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
 - d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche:
 - tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;
 - 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) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;
 - g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata o alle risultanze delle visure catastali;
 - h) informazioni sulla **regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;

indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno; verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

potenzialità edificatorie del bene;

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

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

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

m) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

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

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

11. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

12. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza **sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

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



compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area, ecc.).

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

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

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

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

OPERAZIONI PERITALI

- In data 08/04/2022 dopo aver accettato l'incarico lo scrivente, allo scopo di formulare il proprio giudizio, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 06/05/2022 ha acquisito in via telematica la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 14/06/2022 ha acquisito in via telematica l'ispezione ipotecaria;
- In data 19/05/2022 ha richiesto via mail allo studio dell'Avv. Carlo Gaddi copia dell'atto di compravendita del 23/11/2012 Notaio Gaddi, repertorio 31791 raccolta 22824;
- In data 01/06/2022 ha ricevuto copia conforme dell'atto compravendita;
- In data 14/06/2022 è stato effettuato un primo tentativo di accesso presso il bene pignorato ma l'esecutata non era presente;
- In data 19/05/2022 otteneva in via telematica la visura storica del bene;
- In data 19/05/2022 otteneva il certificato anagrafico di matrimonio in via telematica ;
- In data 19/05/2022 richiedeva all'Ufficio anagrafe del Comune di Marcellina il certificato storico di matrimonio e i certificati anagrafici e storici di residenza. Non avendo ottenuto risposta alla pec, anche se protocollata, inviata all'Ufficio anagrafe del Comune di Marcellina, la sottoscritta inviava ulteriore pec in data 01/07/2022;
- In data 20/06/2022 la sottoscritta inviava pec all'Agenzia delle Entrate per richiedere se fossero presenti eventuali contratti di affitto presso il bene, richiesta inoltrata di nuovo il 01/09/2022;
- In data 30/06/2022 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato e sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici;
- In data 09/06/2022 la sottoscritta, a seguito di contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellina, effettuava richiesta via mail di accesso agli atti;



- In data 15/06/2022 la sottoscritta effettuava richiesta via pec al Comune di Marcellina del Certificato di destinazione urbanistica e di esistenza usi civici;
- In data 19/07/2022 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marcellina per visionare i documenti richiesti via mail e ritirare il CDU richiesto;
- In data 22/07/2022 la sottoscritta riceveva via pec copia dei documenti amministrativi relativi alla regolarità edilizia richiesti presso il Comune di Marcellina;
- In data 06/09/2022 la sottoscritta riceveva comunicazione via mail dall'Agenzia delle Entrate sull'inesistenza di contratti di affitto presso il bene;
- In data 23/09/2022 sottoscritta riceveva via pec copia dei documenti anagrafici e di stato civile richiesti presso il Comune di Marcellina;

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo della completezza, adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal Giudice Dott. Medaglia Valerio.

RISPOSTA AL QUESITO N 1

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO E TRASMISSIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

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

Dopo contatto telefonico con l'Avv. Leonardo Pallotta, Custode dell'esecuzione, dando conferma dell'incarico ricevuto, la scrivente ha inviato copia della planimetria catastale al Custode, così come richiesto dal Giudice. (Si veda l'Allegato n 3 della presente relazione).

RISPOSTA AL QUESITO N 2

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

2 A-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il diritto pignorato è pari all'intero della proprietà dei seguenti esecutati:

1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] Si veda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All.10_estratto per riassunto atto di matrimonio) nel quale non sono presenti annotazioni.
Il regime patrimoniale è di comunione dei beni.

- Dall'atto di compravendita notaio Gaddi Carlo repertorio n 31791 raccolta n 22824 del 23/12/2018 risulta che [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento.
- Nella certificazione notarile è riportato che l'immobile risulta nella proprietà della [REDACTED] in regime di separazione dei beni

L'atto di matrimonio non indica il regime di separazione dei beni, pertanto il bene in questione risulta nella quota di 1/2 proprietà della [REDACTED]

Segnalato quanto sopra al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Liberati Caterina, dovendosi ritenere che l'immobile è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni, con provvedimento in data 25.11.2022, il Giudice ha concesso termini di giorni 30 per la notifica dell'avviso di pignoramento [REDACTED], rinviando per la verifica degli adempimenti e eventuale ordinanza di delega all'udienza del 26.05.2023.

In data 06.12.2022 è stato notificato l'avviso ex art. 599 c.p.c. e art. 180 e 181 [REDACTED]

NOTA. Catastalmente il bene risulta indicato erroneamente nella quota di proprietà 1/1 della [REDACTED].

Dalla visura ipotecaria effettuata sul bene non risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato notarile. Non sussistono vincoli né oneri gravanti sul bene.

2B-CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

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

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni:

- **Bene N 1** - un'unità immobiliare ad uso abitativo in Marcellina, in Via della Stazione 122, posta al piano terra composta da tre camere, tre camerette ed accessori
- **Bene n 2** - cantina annessa posta al piano seminterrato e area di pertinenza esclusiva.



Si tratta di un **unico lotto**.

NOTA. Catastralmente dette porzioni immobiliari **appartamento, cantina e ripostiglio**, risultano censite insieme nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina al Foglio 8 particella 551 sub 500 (Già foglio 8, particella 551) cat A/4 classe 2, vani 9,5 Via della Stazione 122, piano T, S1, int.1, rendita 343,44 euro

CONFINI

I Confini dell'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano terra e distinta dall'interno n 1 confina con la particella 551 per due lati, particella 597, particella 600.

La cantina al piano seminterrato confina con la particella 551, particella 600 e 597.

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

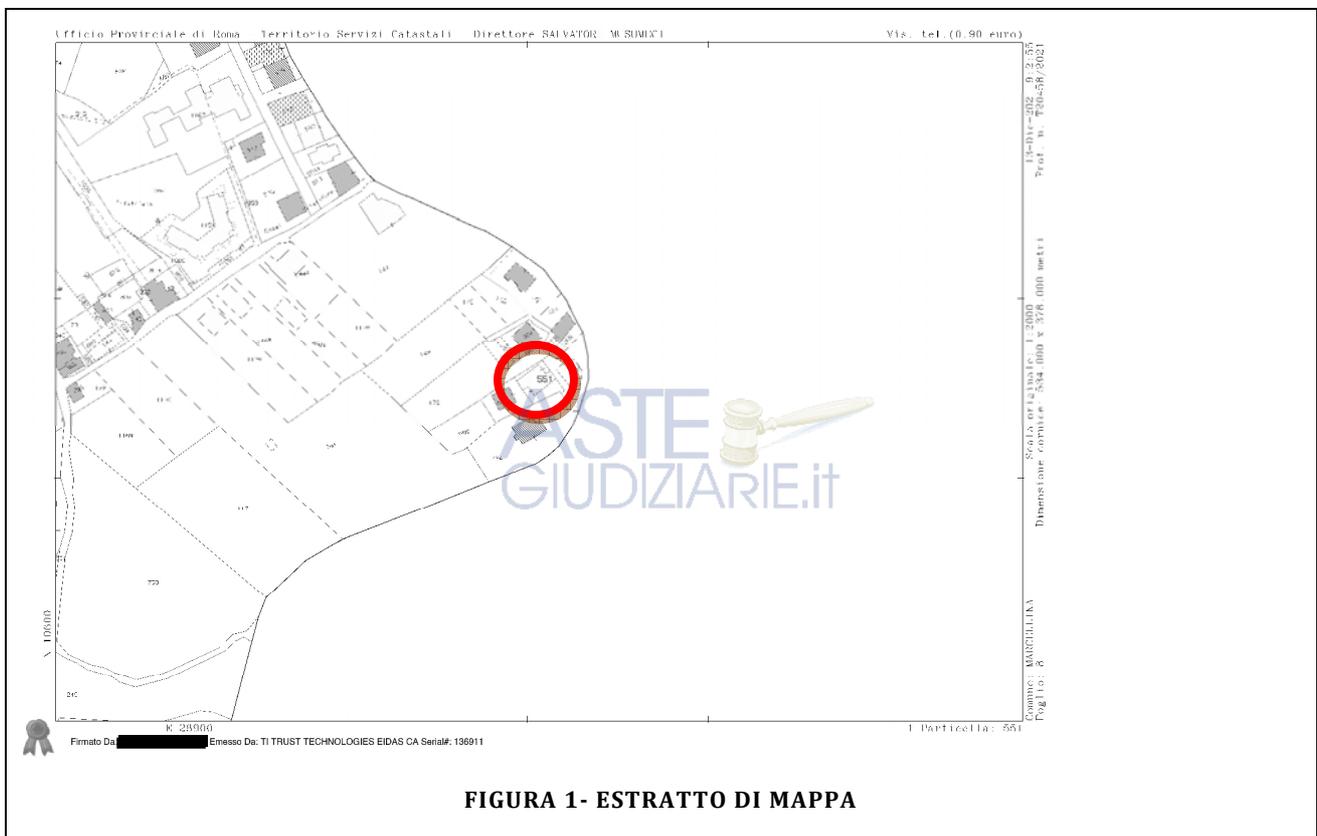




FIGURA 2- DETTAGLIO ESTRATTO DI MAPPA



FIGURA 3- STRALCIO ESTRATTO DA GOOGLE HEART VOLO DEL 29-06-2020



2C- CRONISTORIA DATI CATASTALI

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

DATI CATASTALI

- **Appartamento ubicato nel Comune di Marcellina (RM), Via della Stazione n 122- int.1 Piano T con annessa cantina al piano seminterrato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina al Foglio 8 particella 551 Sub 500**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | Graffato |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 551 | 500 | | A4 | 2 | 9,5 | Totale 264 mq Totale escluse aree scoperte 256 mq | 343,44 € | T-S1 | |
| Via della Stazione n 122 Interno 1 | | | | | | | | | | | |

CORRISPONDENZA CATASTALE

- **Bene N 1 - un'unità immobiliare ad uso abitativo in Marcellina, in Via della Stazione 122, posta al piano terra composta da tre camere, tre camerette ed accessori**

Durante il sopralluogo effettuato in data 30 giugno 2022 si sono evidenziate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Attualmente infatti l'unità immobiliare risulta suddivisa in due entità distinte. E' stato realizzato un tramezzo che suddivide l'appartamento in due. Dall'ingresso originario si accede ad un ambiente unico costituito dal soggiorno pranzo dove è stato rimosso il tramezzo che divideva lo spazio in due camere ottenendo un ambiente unico con angolo cottura. Il disimpegno è stato mantenuto nella dimensione originaria ma demolendone una porzione di esso. Il corridoio conduce ad un bagno e due camere, una matrimoniale e una singola. Questo primo appartamento, (che per comodità nella pianta a seguire è indicato come "Appartamento A" è stato oggetto di una ristrutturazione, come si evince dai materiali nuovi e moderni, rispetto all'altra porzione, ("Appartamento B") di cui segue la descrizione, che ha invece mantenuto materiali originari sia nei pavimenti che rivestimenti.

Al secondo appartamento si accede da una camera dove è presente una cucina, originariamente non esistente. Da questo ambiente si passa ad una camera da letto, da qui ad un'altra camera, un piccolo disimpegno ed un bagno.

(Si veda l'All.3_Planimetria catastale e All.8_Planimetria-stato attuale rilievo Pianta piano T-S1)

- **Bene n 2 - cantina annessa posta al piano seminterrato e area di pertinenza esclusiva.**

Al piano seminterrato il catastale indica un ripostiglio, una cantina e un terrapieno.

Attualmente è presente un ripostiglio di maggiori dimensioni con camino e un piccolo bagno di servizio, e un altro ambiente ad uso taverna con un angolo cottura. Dal ripostiglio cantina si accede ad un cortile pavimentato a uso esclusivo dell'appartamento, non indicato nel catastale.

La planimetria catastale mostra al piano terra l'appartamento composto da un'unica unità abitativa costituita da sei camere, una cucina, un disimpegno e due bagni. Al piano seminterrato un ripostiglio, una cantina e un terrapieno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n 1- Appartamento ubicato a Marcellina (RM) – Via della Stazione n 122 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (RM) al foglio 8 particella 551 sub 500

Bene n 2- Cantina annessa posta al piano seminterrato e area di pertinenza esclusiva ubicata a Marcellina (RM) – Via della Stazione n 122 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (RM) al foglio 8 particella 551 sub 500

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|------------|---|
| Dal 29/04/2003 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 551 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita 343,44 € Via della Stazione n 122, INT.1 Piano T-S1 |
| Dati derivanti da EDIFICAZIONE SU AREA URBANA DEL 28/10/1986 Pratica n 476295 in atti dal 29/04/2003 | | |
| Dal 18/07/2005 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 551 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita 343,44 € Via della Stazione n 122, INT.1 Piano T-S1 |
| VARIAZIONE DEL 18/07/2005 Pratica n RM0538234 in atti dal 18/07/2005 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n 77592.1/2005) | | |
| Dal 18/07/2006 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 551 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita 343,44 € Via della Stazione n 122, INT.1 Piano T-S1 |
| VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 18/07/2006 Pratica n RM 0580809 in atti dal 18/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n 76824.1/2006) | | |
| Dal 09/11/2015 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 551 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita 343,44 € Superficie catastale Totale 264 mq escluse aree scoperte 256 mq Via della Stazione n 122, INT.1 Piano T-S1 |
| VARIAZIONE DEL 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie | | |
| Dal 23/11/2018 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 551 Categoria A4 |



| | | |
|---|------------|---|
| | [REDACTED] | Cl.2, Cons. 9,5 Rendita 343,44 € Superficie catastale Totale 264 mq escluse aree scoperte 256 mq Via della Stazione n 122, INT.1 Piano T-S1 |
| NOTA. IL CATASTO RIPORTA ERRONEAMENTE LA QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENE MENTRE TRATTASI DI REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI - [REDACTED] | | |

2D – NOTE TRASCRIZIONI

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

L'immobile risulta nella proprietà [REDACTED], come da Atto di compravendita Notaio Carlo Gaddi iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia del 23 novembre 2018 repertorio N 31791raccolta n 22824 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 il 07 dicembre 2018 al n 32981 serie 1 T (Si veda All.7_ [REDACTED]). Non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

2E – TITOLARITA'

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

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

3. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Si veda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All.10_estratto per riassunto atto di matrimonio) nel quale non sono presenti annotazioni.

Il regime patrimoniale è di comunione dei beni.

2F- PROVENIENZE VENTENNALI

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del



pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n 1- Appartamento ubicato a Marcellina (RM) – Via della Stazione n 122 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (RM) al foglio 8 particella 551 sub 500

Bene n 2- Cantina annessa posta al piano seminterrato e area di pertinenza esclusiva ubicata a Marcellina (RM) – Via della Stazione n 122 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (RM) al foglio 8 particella 551 sub 500

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/10/1986 al 28/02/1990 | [REDACTED] | COSTITUZIONE | | | |
| | | EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 28/10/1986 pratica n 476295 in atti dal 29/04/2003 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n 9987.1/1986) | | | |
| Dal 28/02/1990 al 04/11/1998 | [REDACTED] | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | POERIO Sede di Tivoli | 28/02/1990 | 1991 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Roma | 19/03/1990 | 363 | |
| Dal 04/11/1998 al 16/09/2005 | [REDACTED] | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | COPPI PAOLO sede di Marcellina | 04/11/1998 | 107706 | |



| | | | | | |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--|
| | 16/09/2005 | (RM) | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Roma 2 | 03/12/1998 | 38126/24609 | | |
| PRECISAZIONE E VENDITA VOLTURA N 25231.1/2005 Pratica n RM 0302256 in atti dal 26/04/2005 | | | | | |
| Dal 16/09/2005 al 23/11/2018 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | VITAGLIANO DOMENICO | 16/09/2005 | 373120 | | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Roma 2 | 22/09/2005 | 61520 | | |
| Atto del 19/09/2005 Pubblico Ufficiale Vitagliano Domenico sede di Roma (RM) Repertorio n 373120- Compravendita Nota presentata con modello Unico n 36264.1/2005 | | | | | |
| Dal 23/11/2018 ad oggi | | COMPRAVENDITA | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | CARLO GADDI | 23/11/2018 | 31791 | 22824 | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Roma2 | 07/12/2018 | 32981 | Serie 1/T | |
| NOTA. NELLA VISURA STORICA NON SONO PRESENTI I DATI RELATIVI ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' [REDACTED] | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Per quanto riguarda il periodo precedente al ventennio non risulta la trascrizione dell'accettazione [REDACTED] in data 13.01.1973 (successione trascritta in data 12.12.1988)
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata per via telematica in data 14/06/2022 relativamente al periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 13/06/2022 non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

16 di 41



Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità così come indicate nella certificazione notarile (Allegato 2_Certificazione notarile_Rossi) e nell'ispezione ipotecaria All.6_Ispezione Ipotecaria_Foglio 8_551_500)

1. Trascrizione del 07/12/2018 Registro particolare 40597 registro generale 58494 Pubblico Ufficiale Gaddi Carlo repertorio 31791/22824 del 23/11/2018 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

2. Trascrizione del 03/12/2021 Registro particolare 47833 Registro generale 66271 Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli – UNEP repertorio 3812 del 06/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE I PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla certificazione notarile risultano le seguenti formalità:

➤ **Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 03/12/2021** ai nn.66271/47833 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 06/11/2021 [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

➤ **Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Roma 2 il 30/10/2007** ai nn.81711/24640 derivante da ipoteca legale del 10/10/2007 per EURO 31.334,00 a garanzia di un debito di EURO 15.667,00 [REDACTED] a favore EQUITALIA GERIT SPA con sede in ROMA, elettivamente domiciliata c/o la sede di Roma al Lungotevere Flaminio nr.18, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 551.

Nell'atto di provenienza è indicato che tale ipoteca verrà cancellata a cura e spese della parte venditrice entro il 30.12.2019

➤ **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 20/09/2005 ai nn.61521/17509 atto notarile pubblico per notar VITAGLIANO DOMENICO (ROMA) del 16/09/2005, rep.373121/17687, per EURO 370.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 185.000,00 [REDACTED] a favo-re BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 551.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sul bene non risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato notarile.

RISPOSTA AL QUESITO N 3

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente stima ricade in zona B2 di completamento secondo il PRG (approvato con Delibera Giunta Regionale n 2601/1995).

Le norme tecniche di attuazione prevedono in zona B2 i seguenti indici:

Indice fondiario 1,50 mc/mq

Distacco dai confine ml 5

Distacco da edifici D.M. 1444/68

Distacco da strade D.M. 1444/68

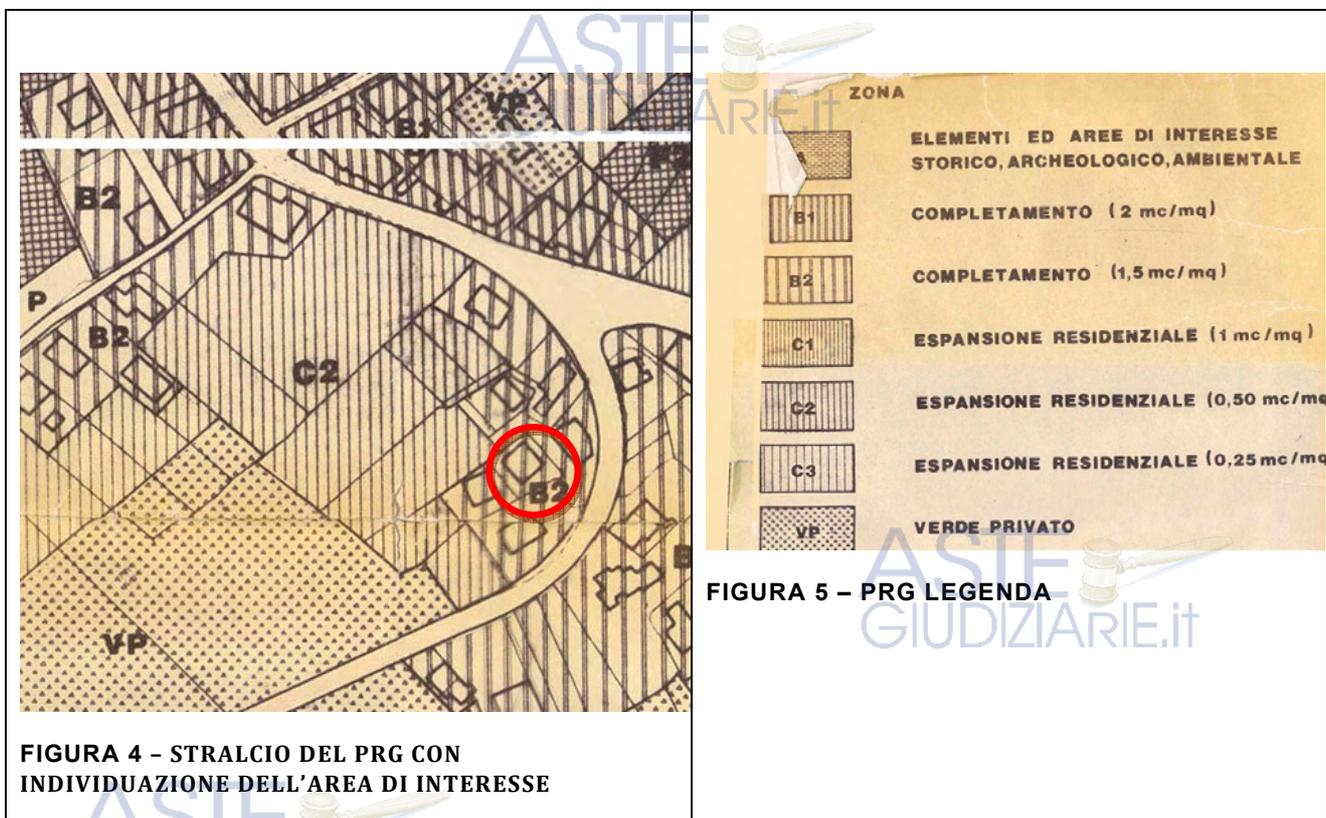
Altezza massima 7,50 ml

Sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG aventi un numero di piani fuori inferiori a 2, è consentito completare l'edificio fino alla realizzazione del 2° piano fuori terra, purchè la sopraelevazione insista sul perimetro della parte edificata esistente.

Nei lotti interclusi, ineditati, sono ammessi interventi diretti purchè riferiti a lotti prazionati anteriormente alla data del 01/01/1984, con indice di fabbricazione fondiaria pari a 1,50mc/mq.

Si veda l'allegato 16_Certificato destinazione urbanistica e usi civici_Marcellina



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico emerge quanto segue:

A. L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito con **licenza edilizia del 01 ottobre 1966 rilasciata dal Comune di Marcellina, a seguito della domanda presentata** [REDACTED] **con protocollo n 3926 in data 09 settembre 1966**, per ottenere " il nulla osta per la costruzione di una piccola casetta ad uso abitazione da erigersi in Marcellina, via della Stazione, località Casal Cristoforo". In data 01 ottobre 1966 la commissione edilizia esprime parere favorevole.

Come da elaborato grafico si tratta di una costruzione composta da quattro camere, una cucina, una camera pranzo, un disimpegno e un bagno, si sviluppa su un unico piano e presenta una copertura piana non praticabile. (All.14_Licenza edilizia del 01-10-1966 prot n 3926).

B. **in data 31 maggio del 1986 prot n 3030** è stata presentata una **domanda di condono edilizio** Legge 47/85 (All.15_Domanda di concessione in sanatoria del 31-05-1986) per un aumento di superficie non residenziale pari a 17,78 mq per opere realizzate in assenza della licenza edilizia. **La domanda di concessione è completa anche del pagamento dell'oblazione e faceva riferimento alla cantina e al ripostiglio come da colloqui con l'Ufficio tecnico comunale.**

C. **Non è presente il certificato di abitabilità dell'immobile.** Nell'atto di compravendita Notaio Rossi si afferma che ..." *La parte venditrice dichiara che la licenza di abitabilità relativa alle porzioni immobiliari in oggetto, è stata rilasciata dal Comune di Marcellina in data 24 aprile 1992.*"

Non è stato possibile reperire presso il Comune di Marcellina l'abitabilità, in quanto mancante.

Nell'atto di compravendita Notaio Rossi si afferma che ..." *la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto, è stata iniziata in data anteriore al 1967 e che successivamente, per l'attuale consistenza, è stata rilasciata dal Comune di Marcellina in data 26 luglio 1990, la concessione in sanatoria n 108.*"

Non è stato possibile reperire presso il Comune di Marcellina la sanatoria n 108, in quanto mancante.

Effettuata la verifica dei titoli edilizi, si può affermare che lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 30 giugno 2022, come già in precedenza indicato nel paragrafo "corrispondenza catastale" a pag. 12 della presente relazione presenta le seguenti difformità:

1. **Bene n 1- APPARTAMENTO-** Divisione in due unità immobiliari, di cui una delle due ristrutturata con materiali moderni, in assenza di richiesta presentata al Comune di Marcellina (definita per comodità Appartamento A). L'altra porzione presenta invece la distribuzione interna e materiali originari.(Appartamento B).
- ✓ L'appartamento A si articola in: ingresso, soggiorno con angolo cottura (è stato demolito il tramezzo che originariamente divideva l'ambiente in due camere), il corridoio è aperto sul soggiorno in maniera diversa dal progetto originario (con demolizione di porzione di muratura del disimpegno) un bagno, due camere da letto.
 - ✓ L'appartamento B è composto da ingresso con angolo cottura, due camere da letto e un bagno.

2. **Bene n 2 . CANTINA-** Al piano seminterrato è presente un ambiente ad uso ripostiglio (di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nel catastale) con accesso ad una corte esclusiva pavimentata non presente sulla planimetria catastale. E' stato inoltre ricavato un piccolo servizio igienico e un camino. La cantina attualmente è ad uso di taverna, e presenta un angolo cottura.

➤ **Il catastale indica per tali ambienti una cantina, un ripostiglio e un terrapieno.**

3. All'**esterno** l'edificio presenta un piano e un ammezzato non autorizzati secondo il progetto presentato al Comune di Marcellina che prevedeva una casetta articolata solo dal piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' presente il certificato energetico dell'immobile / APE redatto il 22/11/2018 prot n 741269 (Si veda l' All.9_Certificazione energetica)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RISPOSTA AL QUESITO N 4

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

VINCOLI

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Marcellina in data 29/06/2022 prot n 10280 si può affermare che l'immobile sito nel Comune di Marcellina, identificato al Catasto al foglio 8 particella 551 è soggetto ai seguenti vincoli:

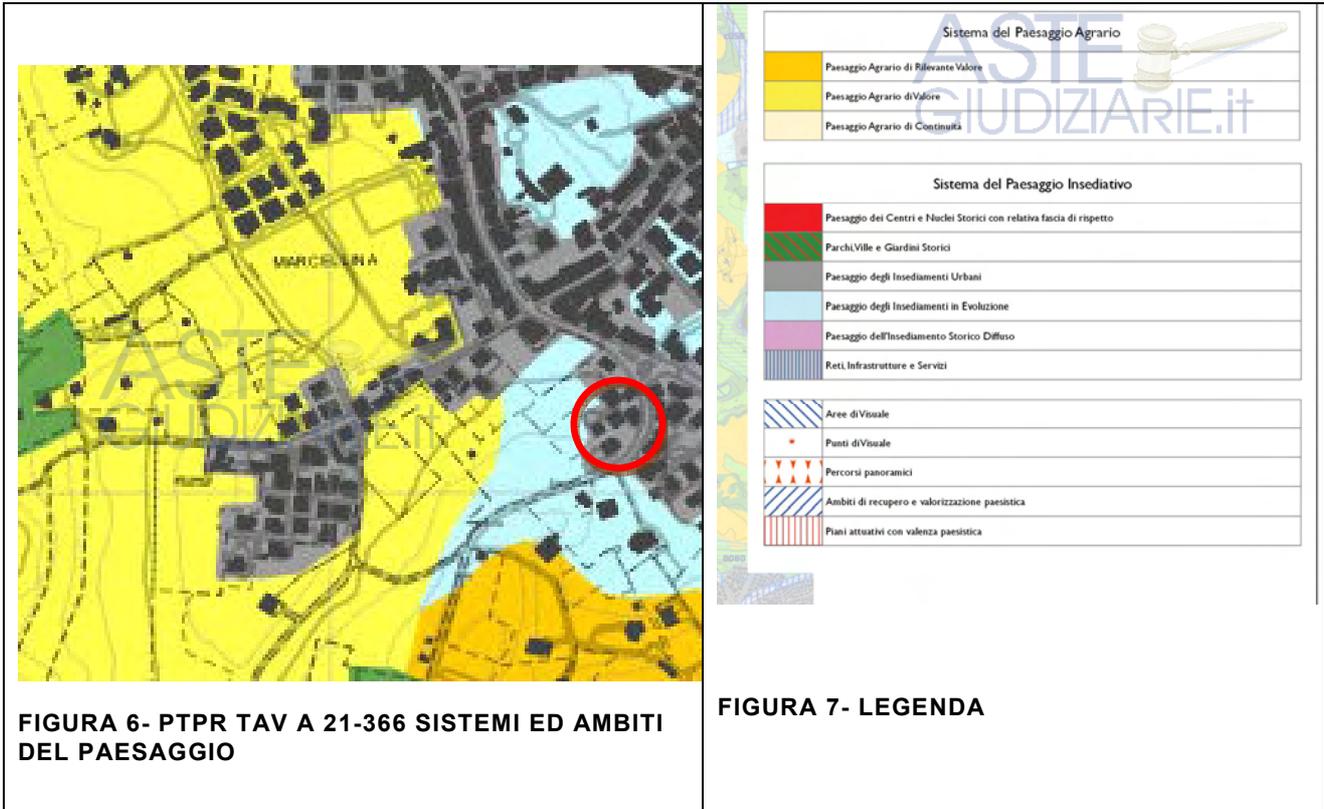
Legge 64/74 ZONE SISMICHE

D,ls 42/2004 (Beni culturali)

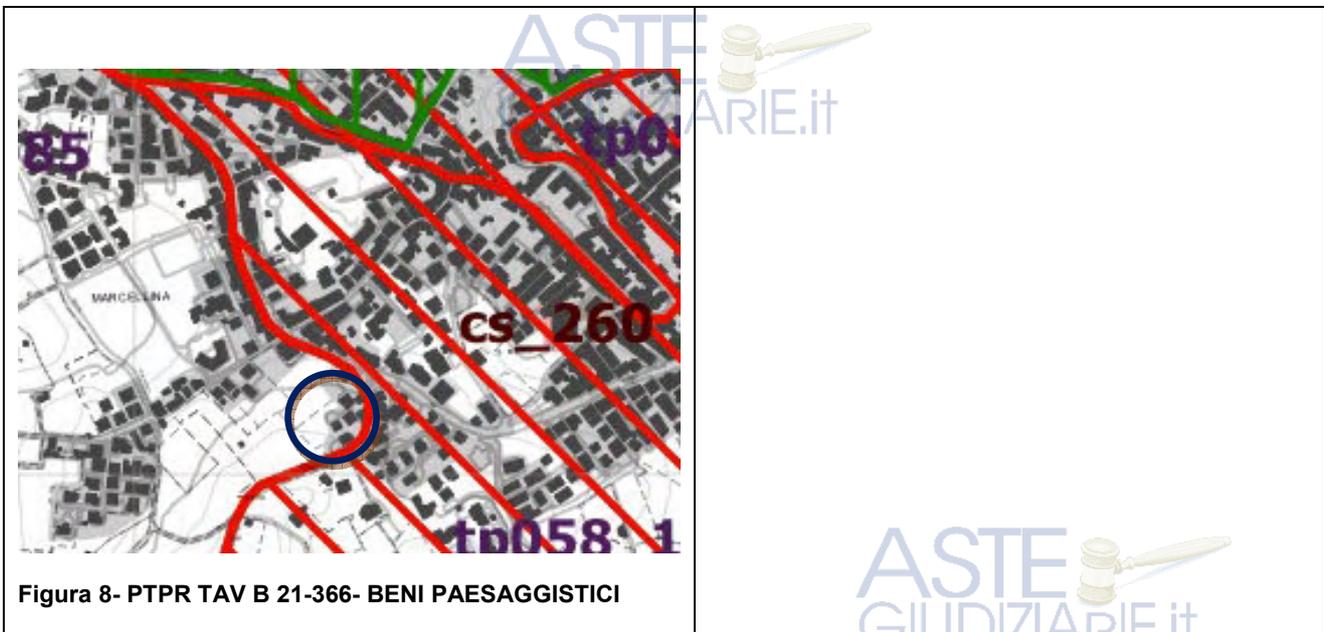
(Si veda All.16_Certificato Destinazione Urbanistica e Usi civici)

Per quanto riguarda IL PTPR (Piano territoriale paesaggistico regionale) Tavola A Sistema del paesaggio Insediativo la particella ricade nella zona definita "Paesaggio degli insediamenti urbani" e nella tavola B Beni paesaggistici ricade nella zona "Aree urbanizzate del PTPR" come indicato nelle tavole a seguire.



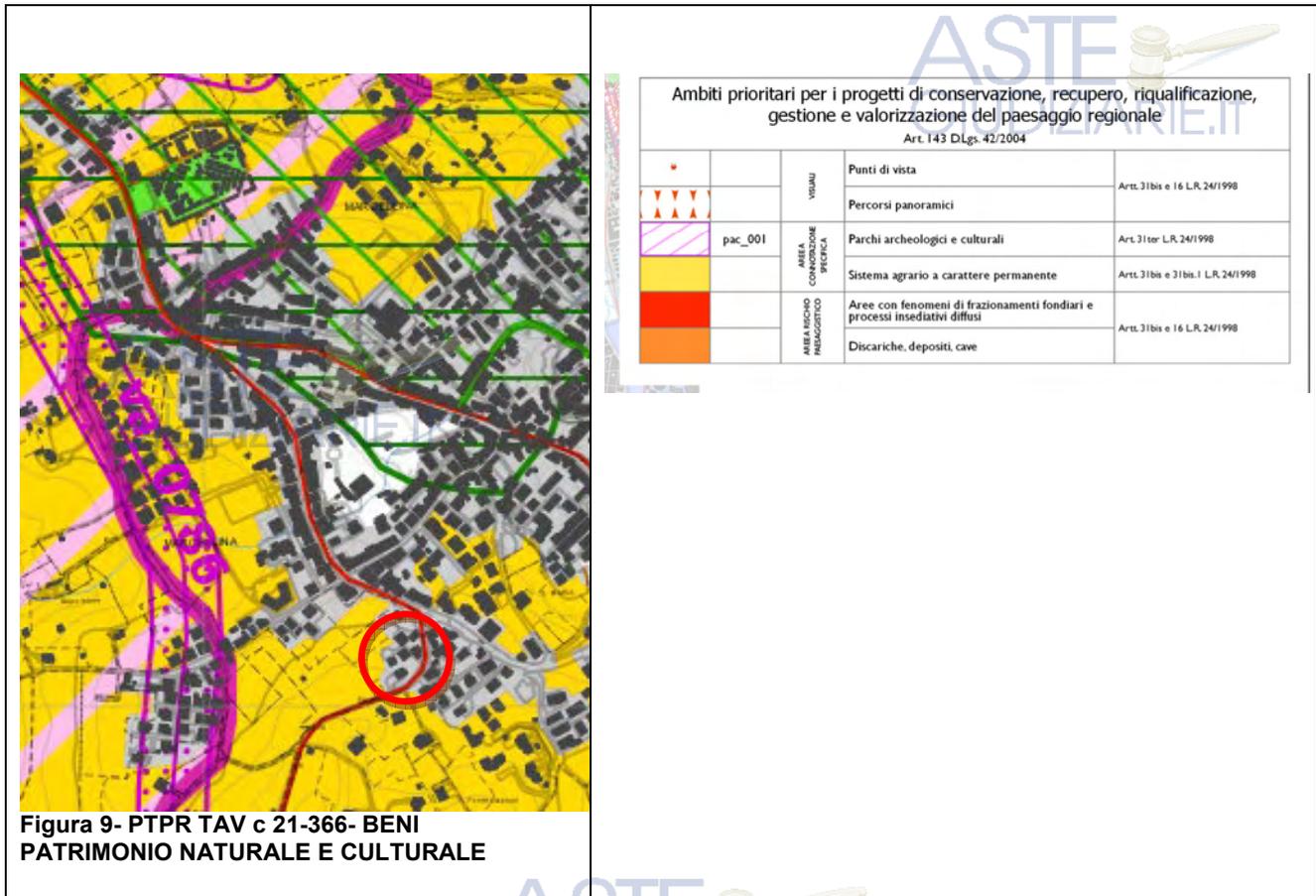


La tavola A mostra che l'immobile ricade in zona PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI



Come è possibile individuare nella TAV B – Beni paesaggistici art.134 co.l let a) b) e c) D.lgs 42/2004 l'immobile si trova al limite con l'area indicata in tratteggio rosso che fa riferimento alla lettera c beni di insieme : vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ma non è toccata dal vincolo in questione.





Nella tavola C21-366 del PTPR tavola che fa riferimento ai Beni del Patrimonio Naturale e Culturale art.21,22,23 della l.g. 24/98 e azioni strategiche del PRG, si può affermare che l'area in questione non è interessata dal vincolo.

RISPOSTA AL QUESITO N 5

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

Per quanto riguarda gli usi civici, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marcellina in data 29 giugno 2022 prot.n 10280, ai sensi della LR n 14 del 11/08/2021 art. 71 *"Si rappresenta che allo stato attuale non è possibile rilasciare un'attestazione riguardante gli usi civici, nelle more della predisposizione, da parte del Perito Demaniale, di una verifica demaniale con restituzione cartografica."*

(All.16_Certificato Destinazione Urbanistica e Usi civici)

RISPOSTA AL QUESITO N 6

6. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- accertare lo stato di conservazione;
- verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6A. CONSISTENZA -ESATTA IDENTIFICAZIONE

L'accesso è avvenuto in data 30 giugno 2022, alla presenza del Custode, Avv. Leonardo Pallotta.

CONSISTENZA

Nella valutazione della consistenza dell'immobile il calcolo è stato effettuato sulla base del rilievo eseguito durante il sopralluogo.

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso. Nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: **Norma Uni 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio"**; **DPR 138/98; rivista "Consulente Immobiliare"** (criteri catastali).

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)".

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

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esterni sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- vani a servizio indiretto (cantine, soffitte e simili) se comunicanti nella misura del 50% se non comunicanti al 25%

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

Per quanto riguarda la cantina e il ripostiglio al piano seminterrato tenuto conto di quanto riportato nel DPR 138/98 che stabilisce quanto segue "Per gli accessori ubicati nello stabile principale con agevole accessibilità possono essere utilizzati i seguenti criteri Locali accessori abitabili quali taverne, cantine nella misura del 60% "Sono stati utilizzati i seguenti criteri tenendo anche conto della diversa altezza degli ambienti e dello stato interno : il ripostiglio di h 2.37 m viene calcolato nella misura del 50% in quanto trattasi di accessorio non abitabile mentre la cantina ad uso taverna al 25%

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

25% terrazze a livello scoperte di proprietà ad uso esclusivo;

- **CONSISTENZA -Bene N° 1 - Appartamento ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122**
- Gli ambienti sono indicati facendo riferimento al rilievo "Appartamento A" e "Appartamento B" al piano terra, cantina e ripostiglio con bagno al piano seminterrato, corte escusiva e pavimentata al piano seminterrato con accesso dal ripostiglio. E' stata inoltre calcolata anche la servitù di passaggio che permette l'accesso all'appartamento in quanto trattasi di spazio esterno pavimentato esclusivo.

| APPARTAMENTO A | | | | | | |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Soggiorno-angolo cottura | 36,45 mq | 41,69 mq | 1,00 | 41,69 mq | 3,00 m | Terra |
| Disimpegno | 6,46 mq | 7,1 mq | 1,00 | 7,1 mq | 3,00 m | Terra |
| Bagno | 4,85 mq | 5,27 mq | 1,00 | 5,27 mq | 3,00 m | Terra |
| Camera matrimoniale | 19,14 mq | 23,92 mq | 1,00 | 23,92 mq | 3,00 m | Terra |
| Camera | 13,95 mq | 17,17 mq | 1,00 | 17,17 mq | 3,00 m | Terra |
| TOT | 80,85 mq | 95,15 | | 95,15 mq | | |
| APPARTAMENTO B | | | | | | |
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Soggiorno-angolo cottura | 20,18 mq | 24,36 mq | 1,00 | 24,36 mq | 3,00 m | Terra |
| Disimpegno | 0,93 mq | 0,77 mq | 1,00 | 0,77 mq | 3,00 m | Terra |
| Bagno | 4,65 mq | 5,73 mq | 1,00 | 5,73 mq | 3,00 m | Terra |
| Camera matrimoniale | 15,08 mq | 18,06 mq | 1,00 | 18,06 mq | 3,00 m | Terra |
| Camera | 7,97 mq | 9,98 mq | 1,00 | 9,98 mq | 3,00 m | Terra |
| TOT | 48,81 mq | 58,9 | | 58,9 mq | | |
| Totale superficie convenzionale appartamento A + B= 93,15+58,91= 154,05 MQ | | | | 154,05 mq | | |

- **Bene N 2 Cantina annessa ripostiglio-corte esterna**



| PIANO S1 CANTINA E RIPOSTIGLIO | | | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Cantina | 44,78 mq | 59,25 mq | 0,25 | 14,81 mq | 1,77 m | S1 |
| Ripostiglio | 35,5 mq | 47,75 mq | 0,5 | 23,88 mq | 2,37 m | S1 |
| Bagno | 1,75 mq | 3,66 mq | 0,5 | 1,83mq | 2,18 m | S1 |
| Corte esterna | 59,85 mq | 74,85 mq | 0,25 | 18,71 mq | | |
| TOT | 82,03 mq | 110,66 mq | | 59,23 mq | | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 59,23 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

Da cui si ricava lo schema sintetico seguente

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------|
| Abitazione | 129,66 mq | 154,05 mq | 1,00 | 154,05 mq | 3,00 m | Terra |
| Cantina e ripostiglio e bagno | 82,03 mq | 110,66 mq | 0,25 | 59,23 mq | 1,77 m 2,37 m 2,18 m | S1 |
| Corte esterna | 59,85 mq | 74,85 mq | 0,25 | 18,71 mq | 0,00 m | S1 |
| TOT | 271,54 MQ | 339,56 MQ | | | | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 213,99 MQ | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 213,99 MQ | | |

La superficie convenzionale è data da:

- Abitazione piano terra= 154,05 mq
- Cantina ripostiglio con bagno al piano S1= 59,23 mq
- Corte esterna esclusiva al piano S1 = 18,71 mq

Da cui il totale 154,05 mq + 59,23 mq + 18,71 mq = 231,99 mq approssimato a 232 mq



6B. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122

L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina di due piani e un piano ammezzato posta in Via della Stazione n 122 a Marcellina (RM), realizzata in muratura portante. Al portone di accesso si giunge con una scalinata di sei gradini che conduce ad un livello pavimentato che solleva l'appartamento dal piano stradale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo a Marcellina (RM) è avvenuto in data 30 giugno 2022, alla presenza del custode Avv. Leonardo Pallotta, dell'esecutata Sig.ra Rossi Antonella e del marito.

L'immobile si trova al piano terra rialzato ed è composto attualmente da due appartamenti distinti definiti per comodità di elaborazione "Appartamento a e Appartamento b". L'appartamento A, è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale, camera da letto, disimpegno. Vi si accede direttamente dalla scala esterna che solleva l'edificio dal piano stradale. Risulta ristrutturato. Il pavimento è in gres in tutti gli ambienti. Gli infissi sono in pvc. E' dotato di impianto di condizionamento. L'appartamento B, è composto dai seguenti vani: soggiorno con a.c., camera matrimoniale, cameretta, piccolo disimpegno e bagno. L'accesso avviene dopo aver superato i gradini lungo un vialetto pavimentato che circonda il fronte della palazzina. Non risulta essere stato ristrutturato. Il pavimento è in gres, gli infissi in pvc. Non è dotato di impianto di condizionamento. L'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico, di riscaldamento, elettrico e del gas.

L'immobile risulta agibile.

Bene N 2 Cantina annessa ripostiglio-corte esterna ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122

Dal piano stradale si ha accesso ad un ripostiglio intonacato e pavimentato. Vi si trova un camino e un bagno. L'ambiente ha altezza netta di 2,37 e il bagno di 2,18 m. Da qui si accede ad una corte esterna pavimentata. Dal primo ambiente ad uso di ripostiglio tramite un gradino si giunge alla cantina oggi ad uso di taverna con un angolo cottura, pavimentato e con le pareti intonacate. E' presente una finestra che affaccia sulla corte esterna.

Per quanto riguarda la presenza di **barriere architettoniche** all'unità immobiliare si accede dopo aver superato sei gradini che dal piano strada conducono al portone di ingresso. Sarebbe opportuno dotare il palazzo di servo scala. Tali opere vengono qualificate come opere di manutenzione ordinaria non necessitano di pratica edilizia. Agli ambienti al piano seminterrato si accede direttamente dal piano stradale. Per superare il dislivello tra il ripostiglio con h 2.37 e arrivare alla cantina sarebbe opportuno realizzare una pedana in sostituzione del gradino attualmente esistente.

All'interno dell'unità immobiliare vi è un gradino (appartamento "b" della presente relazione) tra la camera e il disimpegno per superare il quale sarebbe opportuno creare una pedana.

Alla presente relazione si allega documentazione fotografica dell'immobile oggetto di pignoramento.

(All.17_Documentazione fotografica)

6C. STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122

Il bene pignorato si presenta in ottimo stato di conservazione per quanto riguarda pavimenti, rivestimenti, infissi in una porzione dell'unità immobiliare, quella definita nella presente relazione "appartamento a" in quanto ristrutturato di recente. Per quanto riguarda invece la porzione restante "appartamento b" le condizioni sono buone.

Bene N 2 Cantina annessa ripostiglio-corte esterna ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122

La cantina e il ripostiglio risultano pavimentati, le pareti sono intanacate e gli infissi in alluminio. E' in buono stato di illuminazione.

All'esterno invece l'unità immobiliare e tutto il complesso in cui è inserita si trovano in condizioni " non finite", con i mattoni in vista ma manchevoli di intonacatura finale, e con in vista le tracce in cui sono presenti gli impianti tecnologici.

6D. CORRISPONDENZA AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE E ALLA SCHEDA CATASTALE**Bene N° 1 - Appartamento ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 30 giugno 2022 come già in precedenza indicato presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

1. Appartamento Divisione in due unità immobiliari, di cui una delle due ristrutturata con materiali moderni, in assenza di richiesta presentata al Comune di Marcellina (definita per comodità Appartamento A). L'altra porzione presenta invece la distribuzione interna e materiali originari. (Appartamento B).

L'appartamento A presenta un ingresso soggiorno con angolo cottura (è stato demolito il tramezzo che originariamente divideva l'ambiente in due camere), il corridoio è aperto sul soggiorno in maniera diversa dal progetto originario (con demolizione di porzione di muratura del disimpegno) un bagno, due camere da letto.

L'appartamento B è composto da ingresso con angolo cottura, due camere da letto e un bagno.

Nel piano di ingresso al bene in questione, vi sono due scale che conducono al piano superiore non autorizzate da progetto.

Bene N 2 Cantina annessa ripostiglio-corte esterna ubicato in località Marcellina (RM) Via della Stazione n 122

2. Al piano seminterrato è presente un ambiente ad uso ripostiglio (di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nel catastale) con accesso ad una corte esclusiva pavimentata non riportata sulla planimetria catastale. E' stato inoltre ricavato un piccolo servizio igienico e un camino; vi è inoltre una cantina attualmente ad uso di taverna, e presenta un angolo cottura.

Il catastale indica per tali ambienti una cantina, un ripostiglio e un terrapieno. Nella pianta a seguire è indicato lo stato attuale come da sopralluogo.



3. All'esterno l'edificio presenta un piano e un ammezzato non autorizzati secondo il progetto presentato al Comune di Marcellina che prevedeva una casetta articolata solo dal piano terra.

Dal punto di vista autorizzativo il Comune di Marcellina ha rilasciato la **Licenza edilizia del 01-10-1966 prot n 3926** che autorizzava la realizzazione di un fabbricato costituito da un solo piano terra, composto da camera pranzo, cucina, quattro camere da letto, un corridoio e un bagno. Come da elaborato progettuale l'accesso avveniva dal lato del corridoio e non era indicata una organizzazione esterna nè erano previsti gradini che sollevassero l'edificio dal piano stradale.

Successivamente fu presentata **domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85** per regolarizzare alcune difformità relative al piano seminterrato composto dalla cantina e dal ripostiglio, domanda di concessione in sanatoria del **31-05-1986**.

Non risulta al Comune di Marcellina il rilascio della sanatoria, a seguito della domanda presentata, mentre nell'atto di compravendita notaio Gaddi Carlo repertorio n 31791 raccolta 22824 del 23 novembre 2018, si fa riferimento al fatto che fu rilasciata dal Comune di Marcellina la concessione in sanatoria del 26 luglio 1990 n 108.

Di seguito si riporta la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto eseguito dopo il sopralluogo del 30 giugno 2022 e la planimetria di progetto così da chiarire in maniera grafica le difformità riscontrate.

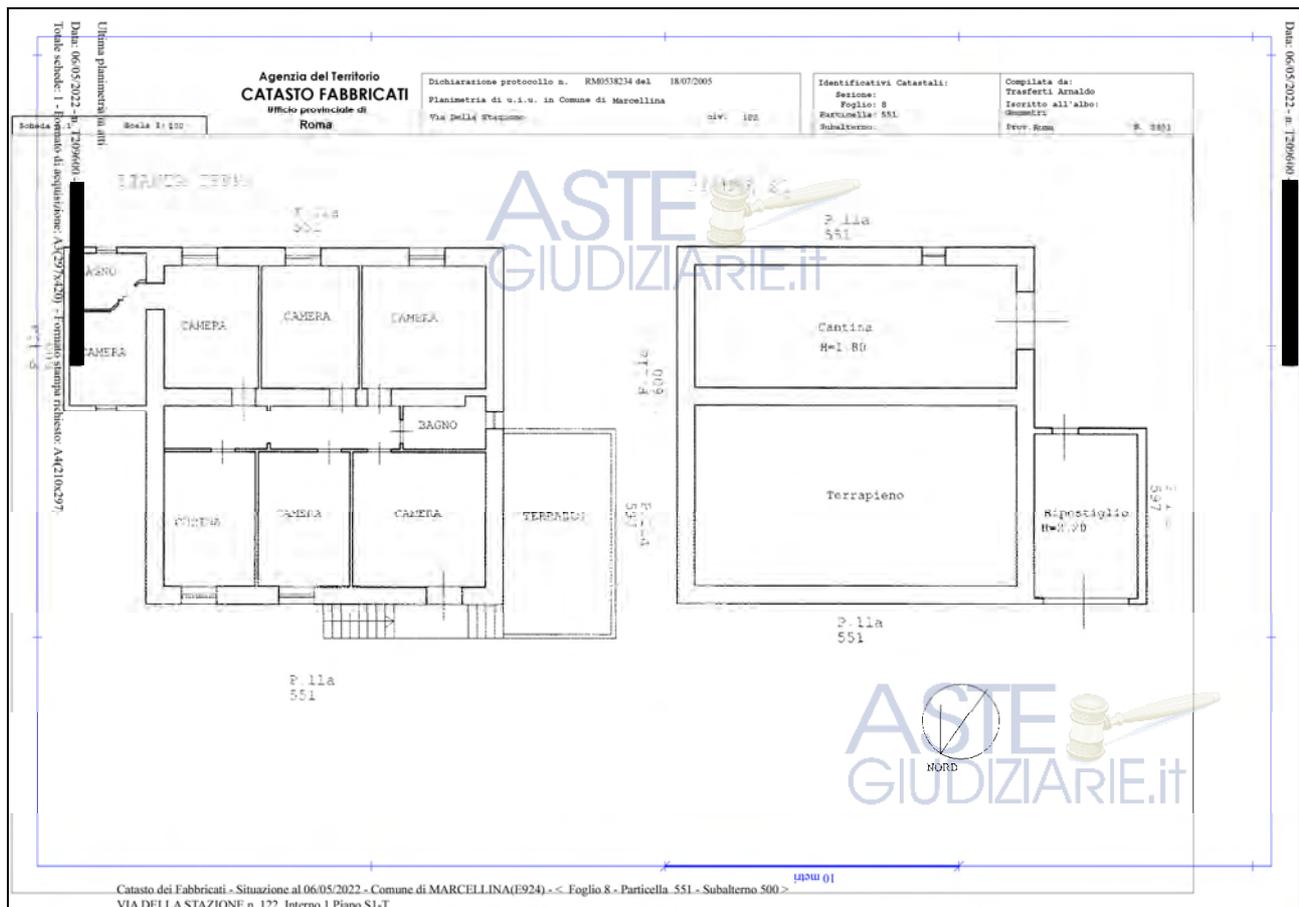


FIGURA 10- PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria catastale mostra al piano terra l'appartamento composto da un'unica unità abitativa costituita da sei camere, una cucina, un disimpegno e due bagni.

Al piano seminterrato un ripostiglio, una cantina e un terrapieno.

Nella pianta a seguire è indicato lo stato attuale come da sopralluogo.

E' evidenziato con un colore la porzione di appartamento che è stata ristrutturata nei materiali e nella distribuzione interna, da cui risulta la demolizione del tramezzo che divideva in due camere quello che attualmente è il soggiorno con angolo cottura, la modifica del disimpegno, con un'apertura maggiore verso il soggiorno. Le due camere da letto e il bagno non presentano difformità rispetto alla planimetria catastale.

Nel piano seminterrato lo stato dei luoghi è costituito da un ambiente di diverse dimensioni rispetto al ripostiglio individuato nel catastale con annesso bagno di servizio e una cantina attualmente ad uso di taverna con angolo cottura. E' riportata la corte esterna non indicata nel catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



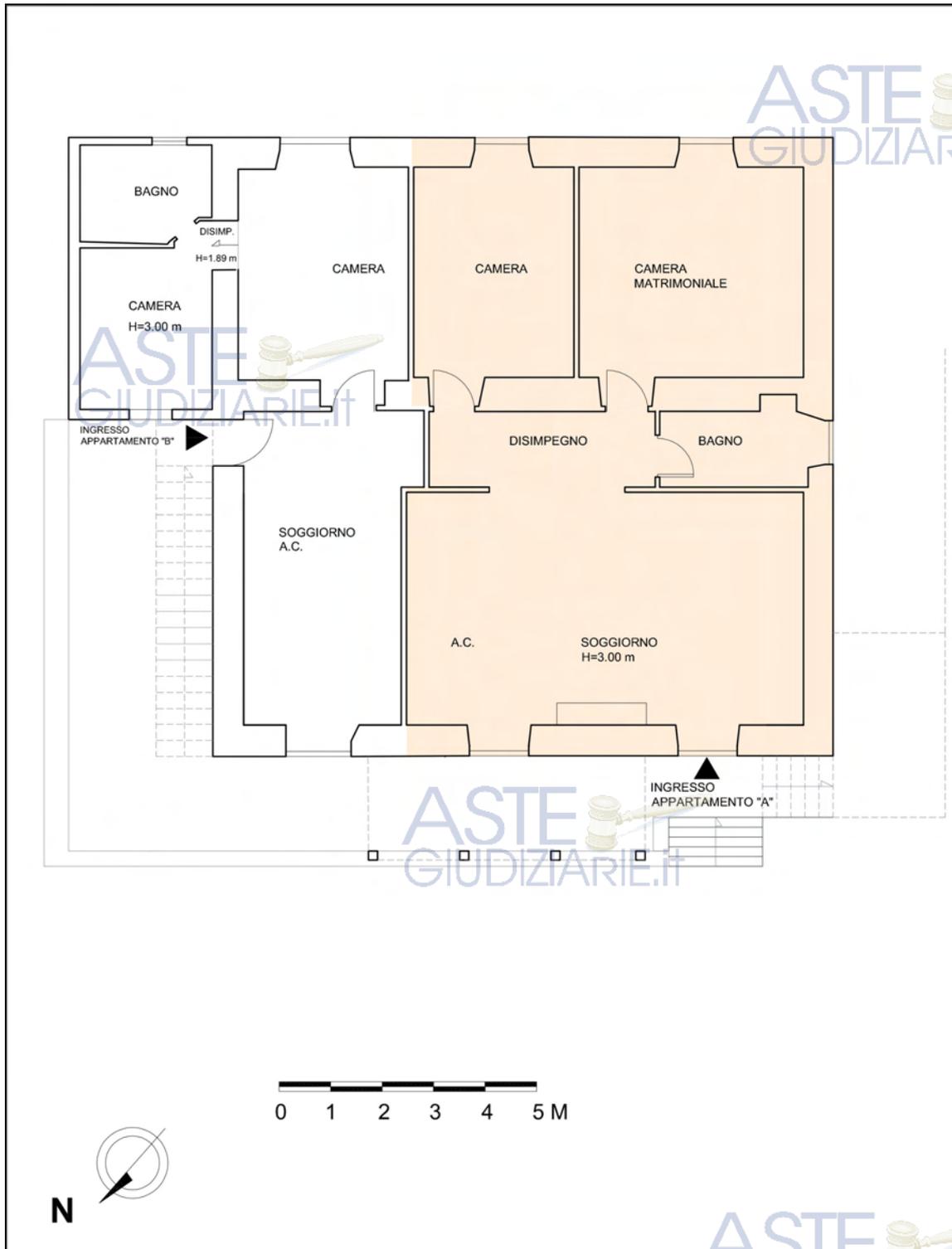
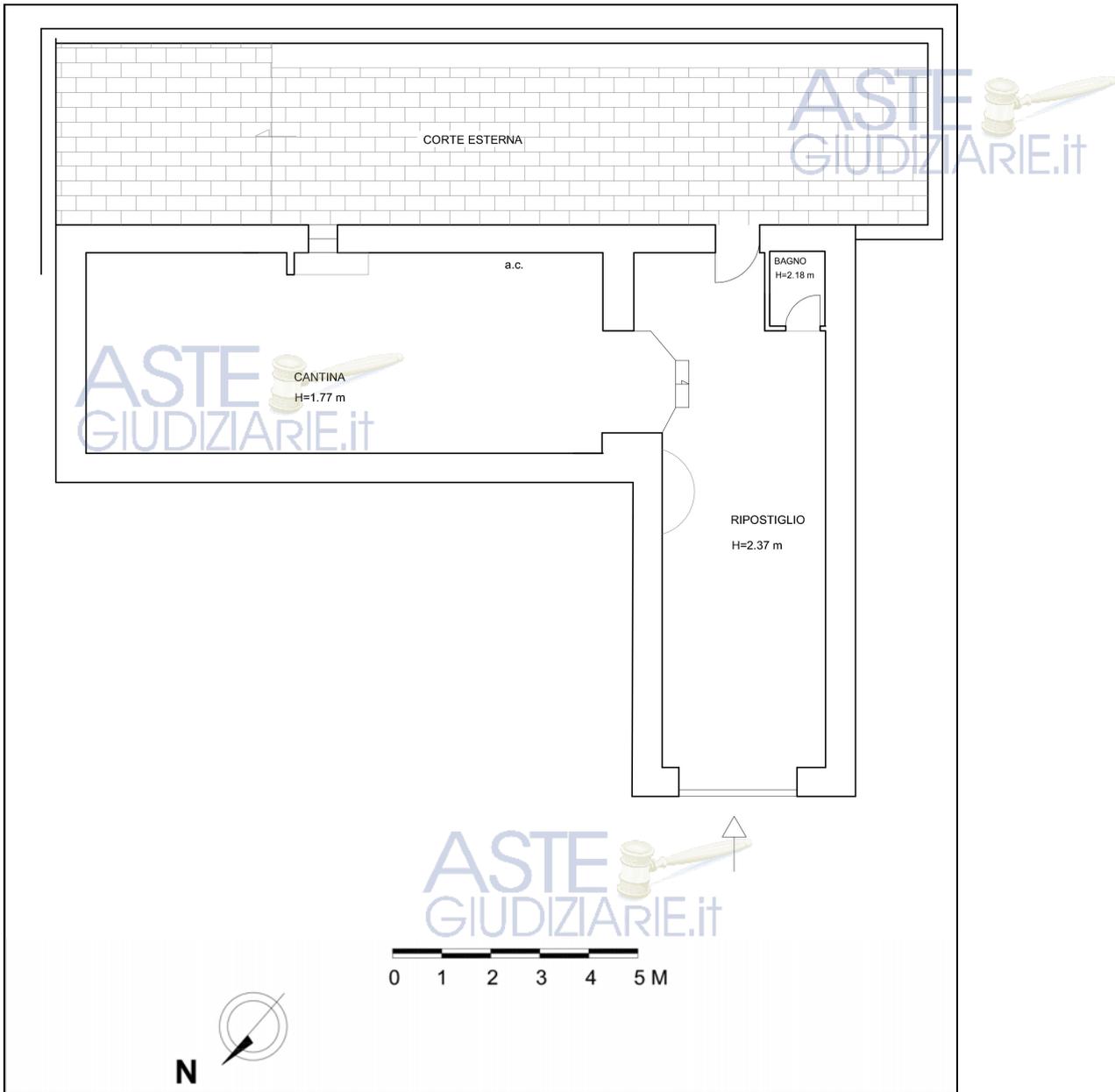


FIGURA 11-- RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO-PIANTA DEL PIANO TERRA





**FIGURA 12 -RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO
PIANTA DEL PIANO SEMINTERRATO**



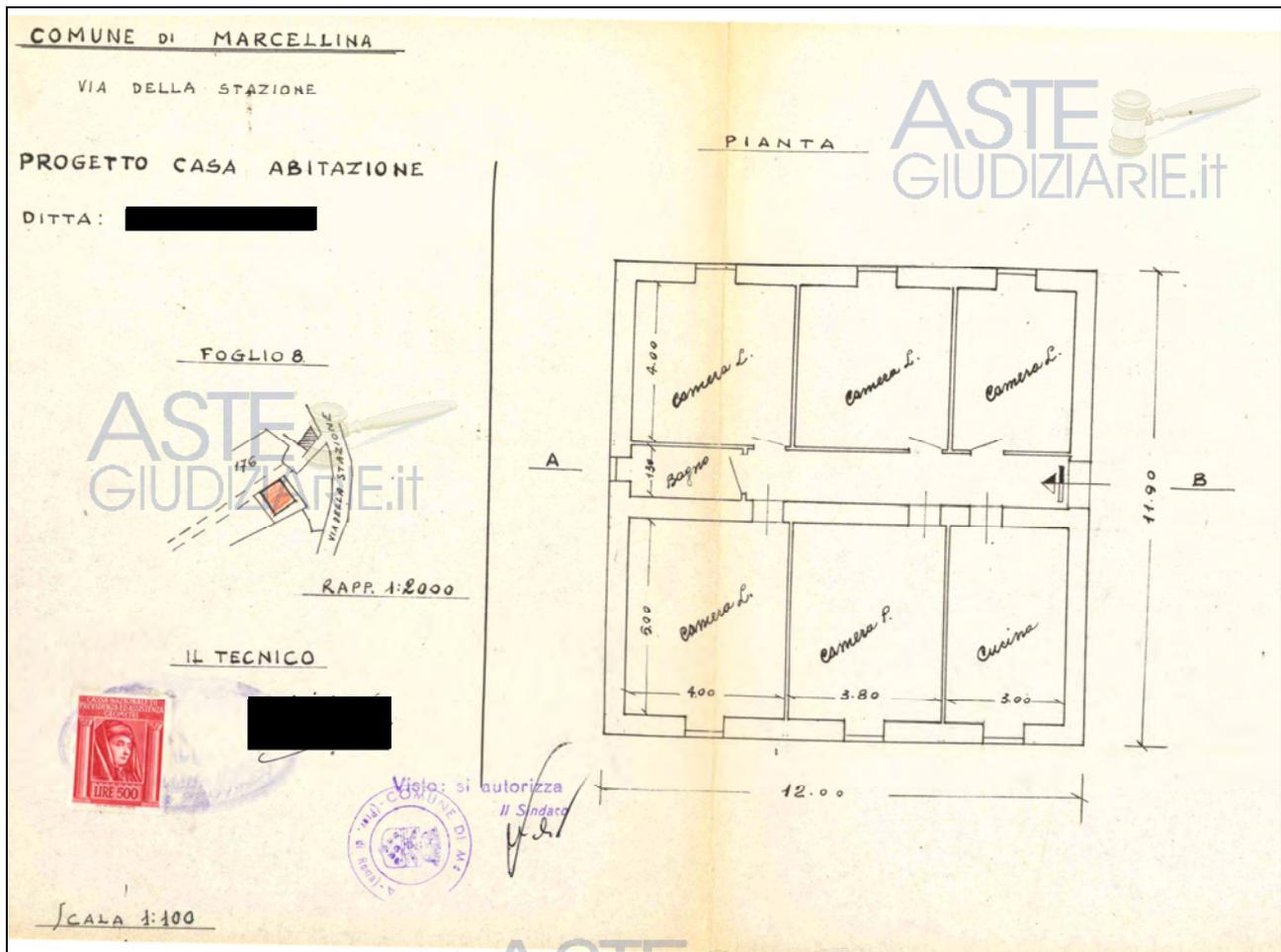


FIGURA 13-ELABORATO PROGETTUALE LICENZA EDILIZIA DEL 01-11-1966 PROT N 3926

- Per regolarizzare le difformità riscontrate, come da colloquio con l'Ufficio tecnico comunale sarebbe opportuno ripristinare la continuità tra i due appartamenti demolendo il tramezzo che ha diviso l'unità immobiliare di fatto in due appartamenti distinti. Le modifiche interne eseguite nel tratto di unità immobiliare definita appartamento A possono essere regolarizzate presentando al Comune una CILA in sanatoria opere interne. Va ripristinato lo stato originario nell'appartamento B attraverso la rimozione della cucina. Va inoltre sanata anche la difformità presente al piano seminterrato con SCIA in sanatoria. Il costo delle pratiche da presentare all'Ufficio Tecnico è il seguente:
 - ✓ CILA in sanatoria opera interne con sanzione di 1150 € a cui vanno aggiunti 112,00 € per i diritti di istruttoria
 - ✓ SCIA in sanatoria per opera in difformità a quanto già autorizzato con la pratica di condono (47/85) pari a 2.000,00 € come sanzione (per le difformità nel piano seminterrato) cui vanno aggiunti 250,00 € per i diritti di istruttoria
 - ✓ Elaborati grafici realizzati da un tecnico professionista per un totale di 2.500,00 € più iva e cassa ordine degli ingegneri o architetti
 - ✓ 500,00 € nuovo accatastamento + 50 € diritti di segreteria

6E. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile e i locali al piano seminterrato al momento del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutata [REDACTED].

Non risultano contratti di affitto registrati come da comunicazione Agenzia Entrate del 06 settembre 2022. (All.10_ Agenzia Entrate non esistenza contratto affitto)

Canone di locazione

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata, non sono presenti contratti di affitto in essere.

RISPOSTA AL QUESITO N 7

7. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N 8

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

Non sono presenti contratti di locazione come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 06/09/2022 (All.10_ Agenzia Entrate non esistenza contratto affitto)

RISPOSTA AL QUESITO N 9

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

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Non risultano cause relative a domande trascritte.



RISPOSTA AL QUESITO N 10 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

j) **identificazione del bene**, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Si veda la risposta al quesito 2B della presente relazione

k) sommaria descrizione del bene

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

Si veda la risposta al quesito 6A e B della presente relazione

l) **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 che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo

m) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la **continuità delle trascrizioni** dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche:

Si veda la risposta al quesito 2f della presente relazione

n) **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);

Si veda la risposta al quesito 7 della presente relazione

o) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Si veda la risposta al quesito 7 della presente relazione

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

Si veda la risposta al quesito 5 della presente relazione

- q) informazioni sulla **regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
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);

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

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

Si veda il paragrafo sulla regolarità edilizia.

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

L'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020

- m) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;
illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;
segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stime l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un



prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **un lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1 - appartamento** in Marcellina, in Via della Stazione 122, piano terra
- **Bene N° 2- cantina al piano interrato e area di pertinenza esclusiva**

Entrambi identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina al Foglio 8 , particella 551, sub 500 (Già foglio 8, particella 551) cat A/4 classe 2, vani 9,5 Via della Stazione 122, piano T, S1, int.1, rendita 343,44

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Tenuto conto delle sole caratteristiche oggettivamente valutabili e della tipologia degli immobili indagati, si adotta ivi il metodo di stima basato sul criterio sintetico che, in forza di proiezioni comparative, trae il suo risultato da valori ottenuti da documenti relativi a contrattazioni note di immobili simili e con situazioni analoghe.

Il C.T.U. ha consultato pertanto l'Agenzia delle Entrate e i principali annunci sui siti di vendite immobiliari on line.

METODO DI STIMA OMI

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono state analizzate le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, (verificando che le stesse non si discostano dalle valutazioni di vendita on line).

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo. Si riportano di seguito i dati rilevabili dalla banca dati OMI per immobili siti in zona Centro abitato/codice zona B1 relativa al secondo semestre anno 2021.

Il risultato della ricerca ha fornito per Abitazioni di tipo residenziale di tipo economico con stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 750 €/mq e un valore di mercato massimo di 1.100 €/mq.

Con questi dati si determina il seguente valore medio:

925 €/mq



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MARCELLINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO VITTORIO EMANUELE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|--------------------------------|-----|-----|------------------|
| | | Min | Max | Superficie (L/N) | Min | Max | Superficie (L/N) |
| Abitazioni civili | NORMALE | 800 | 1200 | L | 3 | 4,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 750 | 1100 | L | 3 | 4,3 | L |
| Box | NORMALE | 450 | 650 | L | 2 | 3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 900 | 1350 | L | 3,3 | 4,8 | L |

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

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

FIGURA 14 VALORI OMI-AGENZIA ENTRATE**CALCOLO DEL VALORE OMI**

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

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

Valore normale Unitario OMI = (750 + 1.100)/2= 925,00 €/mq

Valore di mercato medio da quotazioni OMI: 925,00 €/mq



Da cui avremo il seguente valore di stima: 232 mq x 925,00 €/mq= 214.600,00 €

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE



Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo per capitalizzazione si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e riportate in fig.14

Il risultato della ricerca ha fornito per abitazioni civili in stato conservativo "normale":

un valore di mercato per la locazione minimo di 3 €/mq x mese un valore di mercato per la locazione massimo di 4,3 €/mq x mese.

Il valore di mercato per la locazione basato sull'analisi dei dati OMI è stato quindi determinato come media tra valore minimo e Massimo:

Valore di mercato medio Da quotazioni OMI per locazione: 3,65 €/mq x mese

Considerando una superficie commerciale di 232 mq avremo il seguente reddito lordo:

Reddito lordo annuo: 3,65 €/mq x mese x 12 mesi x 232 mq= 10.161,6 €/anno

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

Reddito netto annuo: 10.161,6 €/anno - 25%= 7.621,2 €/anno

Considerando infine per il Comune di Marcellina un saggio di capitalizzazione medio del 4%, dividendo il reddito netto annuo per il saggio, si ottiene il valore di mercato con il metodo per capitalizzazione:

•Valore dell'immobile con il metodo capitalizzazione =(7.621,2/4) x 100= 190.530,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene quindi determinato come media aritmetica dei valori emersi tra il metodo comparativo OMI (214.600,00 €) e il metodo per capitalizzazione (190.530,00 €)

$(214.600 € + 190.530 €) / 2 = 202.565,00 €$ approssimato in **202.600,00 €**

Valore di stima dei beni pignorati è pari a 202.600,00 €

DECURTAZIONI

1° DECURTAZIONE



La sottoscritta applica un abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, come indicato dal Giudice, si ottiene il seguente valore di mercato:

• **202.600,00 € - 20.260,00 € = 182.340,00 €**

• **2° DECURTAZIONE**



Sulla base delle analisi relative allo stato di fatto dell'immobile e alla sua corrispondenza con le autorizzazioni e planimetria catastale, è necessario presentare al Comune di Marcellina una pratica CILA in sanatoria I cui costi sono i seguenti:

- ✓ **1.150,00 € + 112,00 € CILA in sanatoria e diritti di segreteria**
- ✓ **2.000 € SCIA in sanatoria per opera in difformità a quanto già autorizzato con la pratica di condono (47/85) + 250,00 € diritti di segreteria**
- ✓ **Elaborati grafici realizzati da un tecnico professionista per un totale di 2.500,00 € più iva e cassa ordine degli ingegneri o architetti**
- ✓ **500,00 € nuovo accatastamento + 50 € diritti di segreteria**

NOTA Nel momento in cui viene presentato al catasto la nuova planimetria è opportuno identificare i due beni (appartamento e cantina) separatamente. La pratica è un aggiornamento catastale.

Totale pratica da presentare al Comune 6.562,00 €

3° DECURTAZIONE

- ✓ **Demolizione del tramezzo che divide l'unità abitativa in due appartamenti**
- ✓ **Demolizione della cucina nell'appartamento B e ripristino dell'intonaco**

TOT OPERE A CORPO 1.500,00 €

VALORE DI MERCATO = 182.000,00 € - 6.562,00 € - 1.500,00 € = 173.938,00 €
approssimato a 174.000,00€

RISPOSTA AL QUESITO N 11

11. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29 febbraio 2020 sono state scattate le fotografie allegate alla presente relazione (Allegato 17-Documentazione fotografica)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ripostiglio e corte esclusiva | | | |
|---|---|-------------------|--|
| Ubicazione: | Marcellina (RM) - Via della Stazione 122, interno 1, piano Terra ed S1 | | |
| Diritto reale: | ██████████ ██████████ | Quota | ½ IN COMUNIONE LEGALE ½ IN COMUNIONE LEGALE |
| Tipologia immobile: | Appartamento con annessa cantina e ripostiglio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 551, Sub. 500, Categoria A4 | Superficie | 232 mq |
| Stato conservativo: | Il bene pignorato si presenta in buono stato di conservazione per quanto riguarda pavimenti, rivestimenti, infissi in una porzione dell'unità immobiliare che risulta ristrutturata, in qualità normali nell'altra porzione. L'esterno non risulta rifinito per quanto riguarda il trattamento superficiale ed evidenti tracce in cui passano gli impianti tecnologici. | | |
| Descrizione: | L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina di due piani e un piano ammezzato posta in Via della Stazione n 122 a Marcellina (RM), realizzata in muratura portante. Al portone di accesso si giunge con una scalinata di sei gradini che conduce ad un livello pavimentato che solleva l'appartamento dal piano stradale. L'unità immobiliare si trova al piano terra rialzato ed è composto attualmente da due appartamenti distinti definiti per comodità di elaborazione "Appartamento a e b". L'appartamento A, è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera matrimoniale, camera da letto, disimpegno. Vi si accede direttamente dalla scala esterna che solleva l'edificio dal piano stradale. Risulta ristrutturato. Il pavimento è in gres in tutti gli ambienti. Gli infissi sono in pvc. E' dotato di impianto di condizionamento. L'appartamento B, è composto dai seguenti vani: soggiorno con a.c., camera matrimoniale, cameretta, piccolo disimpegno e bagno. L'accesso avviene dopo aver superato i gradini lungo un vialetto pavimentato che circonda il fronte della palazzina. Non risulta essere stato ristrutturato. Il pavimento è in gres, gli infissi in pvc. Non è dotato di impianto di condizionamento. L'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico, di riscaldamento, elettrico e del gas. L'immobile risulta agibile. Dal piano stradale si ha accesso ad un ripostiglio intonacato e pavimentato. Vi si trova un camino e un bagno. L'ambiente ha altezza netta di 2,37 e il bagno di 2,18 m. Da qui si accede ad una corte esterna pavimentata. Dal primo ambiente ad uso di ripostiglio tramite un gradino si giunge alla cantina oggi ad uso di taverna con un angolo cottura, pavimentato e con le pareti intonacate. E' presente una finestra che affaccia sulla corte esterna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato ██████████ e dalla sua famiglia. | | |



ALLEGATI

| | |
|--------|--|
| All.1 | Atto_di_pignoramento_in Rettifica notificato |
| All.2 | Certificazione notarile [REDACTED] |
| All.3 | Planimetria catastale |
| All.4 | Visura storica_Foglio 8-551_500 |
| All.5 | Estratto di mappa_Foglio 8 part 551 |
| All.6 | Ispezione Ipotecaria_Foglio 8_551_500 |
| All.7 | Compravendita [REDACTED] |
| All.8 | Planimetria stato attuale rilievo pianta piano T-S1 |
| All.9 | Certificazione energetica |
| All.10 | Agenzia Entrate non esistenza contratto affitto |
| All.11 | Certificato stato [REDACTED] |
| All.12 | Certificato storico [REDACTED] |
| All.13 | Estratto per riassunto atto matrimonio |
| All.14 | Licenza edilizia del 01-11-1966 prot n 3926 |
| All.15 | Domanda di concessione in sanatoria del 31-05-1986 (Condono 47-85) |
| All.16 | Certificato di destinazione urbanistica e usi civici_Marcellina |
| All.17 | Documentazione fotografica |
| ALL.18 | Avviso ex art.599 [REDACTED] |

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, composta da 41 pag. e 17 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

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

Arch. Martelli Donatella

Tivoli, li 19/04/2023



ASTE GIUDIZIARIE.it

