

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 327/2012

PERIZIA DI STIMA

PROMOSSA DA: MPS GESTIONI CREDITI BANCA SPA

IN DANNO:

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C. del 16/01/2018, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione e quesiti.....	3-7
Le operazioni peritali.....	8
Sintesi degli atti di causa	9
Risposta ai quesiti	10-27

Allegati:

Allegato "2" - Mappa Catastale;

Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;

Allegato "2.2" - Visura catastale;

Allegato "3"- Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato "4" - Atto di Affrancazione Rep.91/05;

Allegato "4.1" – Variante Generale al P.R.G. – Relazione Analisi Territoriali Usi Civici, comune di Marcellina prot. 1736 del 1/03/2007;

Allegato "5"- Estratto per Riassunto di matrimonio;

Allegato "5.1"- Certificato di residenza debitore;

Allegato "6" - visura ipotecaria del 05/03/2024;

Allegato "6.1" - nota trascrizione Dichiarazione Succ. del

Allegato "7" – A.R. inoltro della bozza al coniuge dell'esecutato.



1. Introduzione

Il sottoscritto Ing.I.Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n°30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'ordine degli Ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott.ssa Testapiccolomini nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 327/2012. Successivamente al deposito della relazione di stima, il G.E. dott. Valerio Medaglia ha provveduto in data 14 gennaio 2021, a richiedere integrazione al sottoscritto con nuovi quesiti integrativi.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore del compendio pignorato, e di accertare preliminarmente, in conformità a quanto stabilito art.173 bis:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, 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

RG.E. 327/2012

Ing.J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 3

trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

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

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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

2. 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 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
3. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
4. 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).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

5. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) sommaria descrizione del bene
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e

dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

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

d) 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);

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

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

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

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

1. 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;

2. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
3. 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;
4. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione *ex art. 624 bis cpc* depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione *ex art. 623 cpc* dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

2. LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **09/05/2024** è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, e dalle ricerche effettuate non si sono riscontrate ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle certificate presente negli atti del procedimento esecutivo.

3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

A) Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 327/2012, l'Avv. Davide Pirrottina cod.fisc.: PRRDVD65S27H501L, quale procuratore e difensore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" con sede legale in Siena, Piazza Salimbeni n.3

ha posto sotto pignoramento immobiliare

in danno del Sig

le seguenti unità immobiliari ovvero fondi agricoli siti nel comune di Marcellina (RM) località "Campetella", in particolare:

1. piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 P.lla 664 seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45
2. piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 P.lla 665 seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27;
3. quota pari ad 1/2 dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 P.lla 666 seminativo arborato, classe 4 are 20,05 R.D. Euro 3,11 e R.A. Euro 1,55;

Come provvedimento del G.E. dott. Valerio Medagli, si provvederà alla valutazione dei fondi 1 e 2 ovvero meglio identificati al N.C.T. al foglio 10 del comune di Marcellina p.lle 664 e 665, **stralciando il fondo n. 3 (appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 p.lle 666 seminativo arborato)**

4. RISPOSTA AI QUESITI

a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*

la documentazione in atti risulta idonea e completa

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

i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- appezzamento di terreno sito nel Comune di Marcellina (Rm) identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio servizi catastali **al foglio 10 del Catasto Terreni di Marcellina p.lla 664** seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45
- appezzamento di terreno sito nel Comune di Marcellina (Rm) identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio servizi catastali **al foglio 10 del Catasto Terreni di Marcellina P.lla 665** seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27;

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;

Risultano conformi e corrispondenti i dati catastali.

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'atto di provenienza è la compravendita rep.28290 del 25/03/2002 Rogante dott. Tirone Valerio, in Guidonia Montecelio, nel quale il sig.

che acquistano dalla sig.ra

terreni siti nel comune di Marcellina, località "Campatella" identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio servizi catastali al foglio 10 del Catasto Terreni di Marcellina:

- P.Illa 664 (ex p.Illa 11/parte) seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45

- P.Illa 665 (ex p.Illa 11/parte) seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27;

successivo atto di affrancazione rep.91/05, rogante segretaria della casa comunale di Marcellina, è stato affrancato il livello esistente a favore del comune stesso. (atto di affrancazione – allegato "4").

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 compendio pignorato risulta essere in comproprietà degli esecutati, Sigg.ri

**coniugati e con atto in data a rogito
del notaio Dott. Mario Scattone del distretto notarile di Roma/Velletri/Civitavecchia –i
coniugi ai sensi dell'art.167 C.C. hanno costituito un
fondo patrimoniale. (Allegato "5" – Estratto per Riassunto di Matrimonio),**

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;

per i fondi identificati al N.C.T. foglio 10 p.lle 664 – 665 (derivanti dalla p.lla 11 di maggior consistenza)

- al 04/02/1983 acquisisce la proprietà del lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 10 p.lla 11, giusta dichiarazione di successione del sig.
- In virtù atto di compravendita del dott. Notaio Valerio Tirone rep. 8290 del 25/03/2002 con il quale l'attuale

- **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**
 - **l'atto di provenienza è la compravendita rep.28290 del 25/03/2002 Rogante dott. Tirone Valerio, in Guidonia Montecelio, nel quale il sig.**

e

**che acquistano dalla sig.ra
cod.fisc.**

terreni siti nel comune di Marcellina, località

**“Campatella” identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di
Roma - Territorio servizi catastali al foglio 10 del Catasto Terreni di Marcellina:**

- **P.lla 664** seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45

- **P.lla 665** seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27;

(atto di compravendita- allegato “4”);

5. **verificare, anche con controlli presso l’ufficio tecnico del Comune:**

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

Gli immobili sono siti nel Comune Marcellina, Via Maremmana Inferiore; i suddetti lotti di terreno sono identificati al N.C.E.U. al foglio 10 di Marcellina, con i mappali:

n. 664 seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45 (visura N.C.T. storica - All.2);

n. 665 seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27 (visura N.C.T. storica - All.2.1);

Tutti i lotti sopramenzionati sono ricadenti in zona E del P.R.G. con destinazione Agricola, sottoposta a vincolo di rispetto del fosso delle Campetelle;

nonché soggetto al regime di vincolistico:

- Legge 64/74;
- R.D. 3267/23;
- P.T.P.R. art.25 Paesaggio agrario di valore.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica prot.n.37/2014 del 20/08/2014 (C.D.U. Allegato "3")

A seguito degli effettuati accessi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marcellina (copia richiesta Allegato "4") è emerso che gli immobili, descritti e insistenti sulla p.lla 664 ovvero manufatto in legno di mq. 105,00 circa più porticato di mq.77,00 circa, tettoia di mq.13 circa e tutte le opere in cemento realizzate, risultano privi di alcun provvedimento autorizzativo sia del Comune che dagli Enti sopra comunali.

Si è potuto reperire presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcellina una comunicazione per attività libera con prot. 7761 del 08/11/2012, pratica n.131, a firma del sig.

al fine di installare capanno in legno a uso temporaneo con durata non oltre giorni novanta.

Pertanto i manufatti presenti sulla p.lla 664 sono del tutto irregolari ed oggetto di futura demolizione.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

trattasi di fondi agricoli

c. i costi delle eventuali sanatorie;

per le strutture lignee e i basamenti in cemento non c'è possibilità di alcuna sanatoria.

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

dagli accessi effettuali presso i PP.UU, non si sono riscontrati obbligazioni da convenzioni urbanistiche e gravanti sui proprietari ed aventi causa.

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

dagli accessi effettuali presso i PP.UU., non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

f. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, usi civici, ecc.

L'immobile non è interessato da vincolo Archeologico di al D.Lgs 42/2004.

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

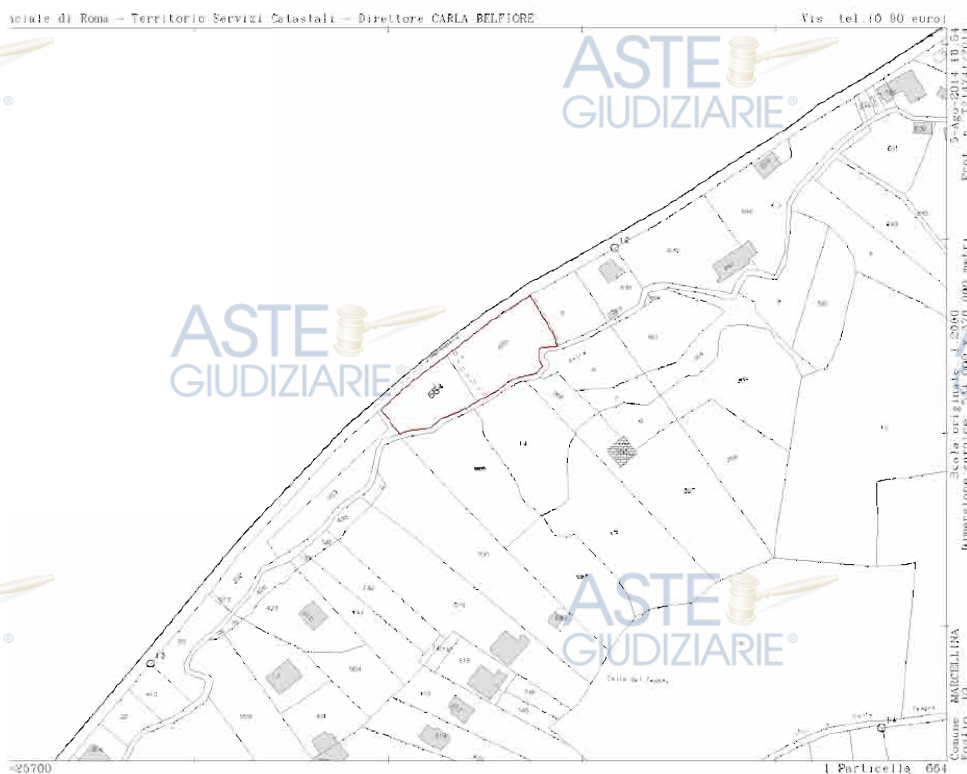
e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Il compendio pignorato risulta occupato dall'esecutato, sig.



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



RG.E. 327/2012

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

Pagina 14

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9ab4fe2bb389f8e0b444b077bd8a82

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 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Trattasi di fondi agricoli.

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

l'immobile è occupato dall'esecutato al momento del sopralluogo

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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di 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 trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle presenti nelle certificazioni notarili in atti.

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

il compendio staggito è composto da UNICO LOTTO, consiste in terreni **siti nel comune di Marcellina , località "Campatella"** identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio servizi catastali **al foglio 10 del Catasto Terreni di Marcellina:**

- **P.IIIa 664** seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45
- **P.IIIa 665** seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27;

Descrizione fondo identificato foglio 10 p.lla 664



RG.E. 327/2012

Ing.J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 16

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9



Il terreno ricade in zona "E" del Piano Regolatore Generale del Comune di Marcellina con destinazione agricola. Il fondo agricolo risulta essere recintato, ben livellato, vi insistono alcune

RG.E. 327/2012

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

Pagina 17

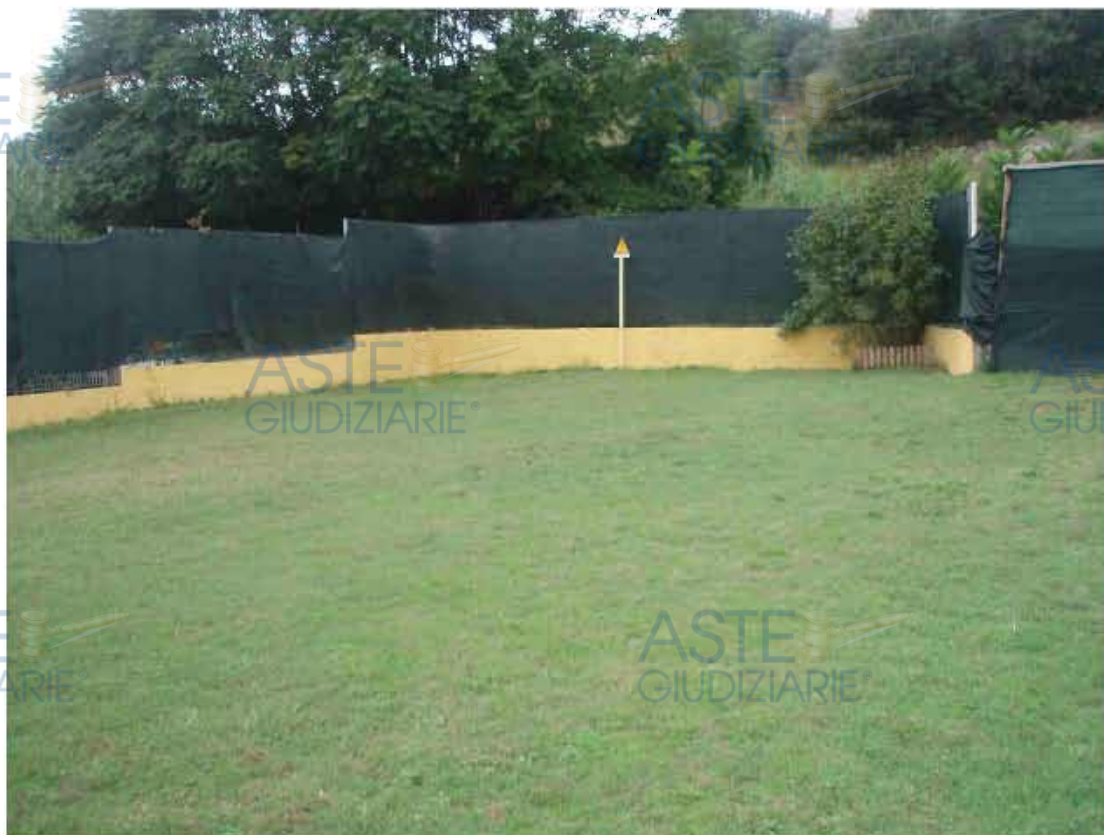
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.

piante di olivo e da frutto, con accesso diretto dalla strada provinciale Maremmana Inferiore. Il fondo consta una superficie catastale di mq.1040; l'esposizione ed il microclima della zona non sono particolarmente favorevoli, in quanto il terreno è ubicato in corrispondenza del fondo valle in cui è presente il fosso denominato "Campetella";

Descrizione fondo identificato foglio 10 p.lla 665









RG.E. 327/2012

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

Pagina 21

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9







Il terreno ricade anch'esso in zona "E" del Piano Regolatore Generale del Comune di Marcellina con destinazione agricola. Il fondo agricolo risulta essere ben recintato e livellato, vi sono alcune piante da frutto ed ornamentali (mimosa), con accesso diretto sia dalla strada provinciale Maremmana Inferiore, sia da passaggio pedonale dalla p.lla 664.

E' presente fornitura elettrica e pozzo idrico.

Il fondo consta di una superficie catastale di mq.1570; l'esposizione ed il microclima della zona sono i medesimi del lotto sopradescritto. Su lotto in oggetto, insistono manufatti del tutto irregolari ed attualmente senza possibilità di regolarizzazione.

Il compendio staggito nel suo insieme confina a Nord con la strada Provinciale Maremmana Inferiore, a Sud con il fosso "Campetella", ad Est con la particella n. 5 del medesimo foglio 10, ad Ovest con la particella 663 del medesimo foglio 10.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e 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);

Non sono presenti, da quanto si è potuto verificare, vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, 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 ecc.

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

Non sono presenti ulteriori iscrizione, vincoli, pignoramenti, sentenze di fallimento, opponibili all'acquirente.

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

Non presente attestazione di prestazione energetica, in quanto trattasi di fondi agricoli

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

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

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

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con congruaggio) 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;

Nel criterio di stima dei fondi si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €10,00** (dieci//00).

L'immobile è posto in zona extra urbana, fornita sono di energia elettrica ma tuttavia collegata con mezzi di superficie e posta in prossimità di centri urbani ben collegati alla capitale. La zona non è servita da acqua potabile e fognature. L'immobile viene alimentato da pozzo di captazione privato, mentre lo smaltimento delle acque reflue viene effettuato mediante fossa biologica priva di autorizzazione comunale.

In merito al manufatto ad uso residenziale di mq. 105 circa con altezza al colmo di mt.3.30 e mq. 77,00 circa di porticato, realizzato in legno lamellare di buona fattura, insistenti sulla particella 664, fermo restando il costo della demolizione degli stessi, risultano attualmente abitabili e fruibili. Tuttavia immobile residenziale possiede un valore di locazione, nelle more che le autorità competenti si attivino per la demolizione dei manufatti. Si ipotizza nelle more della demolizione un periodo di utilizzo dei manufatti residenziali presenti (abusivi e quindi da demolire) pari ad anni 15.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima analitica per attualizzazione di un canone di affitto dedotto da un'analisi di mercato effettuata nella zona.

Da un'analisi di mercato si è potuto ipotizzare un valore locativo del bene, prudenzialmente, pari ad €400,00 al mese.

Pertanto il valore locativo annuo: €400,00 x 12 = €. 4.800,00 (quattromilaottocento//00 annuo)

Come saggio di attualizzazione verrà adottato l'attuale saggio d'interesse pari al 1,5%

Calcolo del valore commerciale del bene staggito

$Vm = \text{Reddito netto } (Rn) / \text{saggio di capitalizzazione } (r)$;

$Rn = \text{Ricavato } (Ri) - \text{Spese } (S)$;

Calcolo delle Spese (S)

Le spese annue a carico della proprietà dedotte sono le seguenti:

Canone mensile	€	400,00	
Ricavo annuo		4.800,00 €	tot.
Spese di Manutenzione (ord. e straord.)		4%	192,00 €
Spese per servizi		5%	240,00 €
Detrazione per sfitto e inesigibilità		4%	192,00 €
Assicurazioni		0,5%	24,00 €
Ammortamento		1%	48,00 €
Imposte		33%	1.584,00 €
Totale Spese Stimate			2.280,00 €

Calcolo Reddito Netto (Rn)

$Rn = RL - S$

Reddito Lordo	4.800,00 €
Spese (S)	2.280,00 €
Reddito netto (Rn) = a	2.520,00 €

Si può dire che l'immobile è capace di fornire un reddito annuo costante non illimitato e cioè per n anni ovvero si ipotizza nella fattispecie anni 15, il corrispondente valore si otterrà ugualmente accumulando all'attualità i relativi redditi annui limitati con l'espressione:

$$V_0 = a \cdot q^n - 1 / r \cdot q^n$$

Il manufatto oggetto di condono verrà valutato come il costo di locazione attualizzato fino all'ipotetica acquisizione o demolizione da parte del comune territorialmente competente.

Si ipotizza un periodo di fruibilità del bene per anni 15.

Pertanto il calcolo del valore dell'immobile staggito sarà: $V_0 = Rn(1+i)^n - 1 / (1+i)^n$ $i = 0,015$
 $= 2.520,00 [(1+0.015)^{15} - 1] / [(1+0.015)^{15} \times 0.015] = € 33.625,00$ valore immobile

Attualmente il compendio pignorato, non comprende il fondo di terreno adiacente, identificato con la particella n. 666 del medesimo foglio 10 del comune di Marcellina.

Quest'ultima rimanendo in capo all'attuale proprietà, non avrà passaggio diretto dalla pubblica via e pertanto dovrà mantenere l'attuale passaggio attraverso la particella 664 (oggetto di futura aggiudicazione).

I due fondi pur essendo attigui sono separati da fosso denominato "Fosso della Cona" e collegati attualmente per mezzo di passerella in cemento della larghezza di mt. 2,50 circa, pertanto si predisporrà l'area di servitù di passaggio, a ridosso dell'attuale predisposizione di passaggio esistente





PLANIMETRIA D'INSIME SU BASE CATASTALE



Calcolo del valore del deprezzamento del fondo servente:

Il valore della servitù è pari ai 2/3 del valore della piena proprietà, ovvero al valore stimato del terreno di €/mq. 10,00.

Il fondo servente, la particella 664 (a destinazione agricola), dovrà lasciare un percorso carrabile di mt. 3,00 e percepire un indennizzo pari ad € 400,00 oltre alle spese tecniche e notarili, stimato il tutto sinteticamente in € 4.500,00 (quattromilacinquecento//00)

<u>LOTTO UNICO</u>		coefficiente	sup. Commerciale
<u>TERRENO AGRICOLO</u>	mq.	applicato	mq.
FOGLIO 10 PARTICELLA 664	1040	100%	1040,00
FOGLIO 10 PARTICELLA 665	1570	100%	1570,00
Superficie commerciale			2610,00
Valore €/mq.			€ 10,00
Totale			€ 26.100,00
valore di attualizzazione immobile residenziale			€ 33.624,95
totale Valore compendio pignorato			€ 59.724,95
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 5.972,49
costi di ripristino			-€ 15.000,00
costi di istituzione servitù di passaggio			-€ 4.500,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 34.252,45

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO

UNICO consistente nella piena proprietà dei lotti di terreno agricolo identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi catastali - **al foglio 10 del Catasto Terreni di Marcellina P.lla 664** seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45 (gravata di servitù di passaggio per mq. 60,00 circa a favore della p.lla 666) e **P.lla 665** seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27, il tutto nel suo insieme confinante a Nord con la strada Provinciale Maremmana Inferiore, a Sud con il fosso "Campetella", ad Est con la particella n. 5 del medesimo foglio 10, ad Ovest con la particella 663 del medesimo foglio 10, è di €. 34.252,45 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €. 34.000,00 (trentaquattromila//00).**

Tivoli lì 25/06/2025

il C.T.U. incaricato
Ing. I. Marziale Luca

