TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 340/2024 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 340/2024 del R.G.E. 18
Lotto Unico 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 348 3386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 25/09/2024 accettava l'incarico prestando telematicamente il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Appartamento con annessa cantina e garage ubicato a Turania (RI) - CORSO TRIESTE n. 70 Piano S1-1, con circostante terreno corte comune indivisa.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano 1 con annessa cantina e garage al piano S1. L'unità immobiliare fa parte di una costruzione bifamiliare articolata su tre piani, piano S1, piano T e piano 1, con circostante terreno corte comune indivisa. L'accesso avviene tramite cancello carrabile con apertura automatica posto al civico n. 70 della via Corso Trieste. Anche se il garage è accatastato separatamente tuttavia i beni in oggetto vanno considerati come unico lotto considerato il rapporto di pertinenzialità che li lega.

Al momento dell'accesso le unità immobiliari sono così risultate:

1) l'appartamento al piano primo ha accesso tramite scala esterna con sovrastante tettoia in legno, parzialmente tamponata con pareti in legno in corrispondenza del pianerottolo. Dal pianerottolo si accede nella zona soggiorno, quindi tramite un corridoio sono disimpegnate la cucina, il bagno e due camere da letto. Vi sono inoltre sei balconi di cui uno è inaccessibile perché la porta finestra è chiusa/tamponata dall'interno pur mantenendo l'infisso. Un altro balcone presenta una tettoia in legno. Vi è anche una seconda scala di accesso esterna ma la porta è stata chiusa dall'interno/tamponata pur mantenendo l'infisso e quindi al momento non è fruibile.

Le finiture sono pavimenti ceramici, parquet a doghe, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e/o controsoffittato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina e doghe in legno.

Le finestre sono in alluminio, e sistema oscurante costituito da persiane in alluminio.

Il riscaldamento è autonomo (gas con serbatoio GPL) e vi è anche un caminetto nel soggiorno. Il sistema di smaltimento degli scarichi è costituito da fossa biologica di cui non è stato possibile reperire né l'autorizzazione né l'eventuale rinnovo.

2) i locali cantina al piano S1 risultano in parte adibiti ad abitazione, tipo monolocale dotato di angolo cottura, bagno ed impianto di riscaldamento autonomo.

3) il garage ha accesso tramite porta in legno ed immette anche in una porzione della cantina.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti, alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Appartamento con annessa cantina e garage ubicato a Turania (RI) - CORSO TRIESTE n. 70 Piano S1-1, con circostante terreno corte comune indivisa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa), alla data del 16/09/2024;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

Nell'atto di provenienza del 12/09/2007 il **** Omissis **** risulta di stato civile libero. Come da certificazione rilasciata dal Comune di Turania risulta che il **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

**** Omissis **** il 01/08/2015 e che in data 12/11/2019 è stata annotata la separazione giudiziale, ed in data 03/02/2023 è stato annotato lo scioglimento del matrimonio.

CONFINI

L'appartamento confina con il sottostante appartamento piano T distinto al sub.1, e con distacco corte comune da più lati.

La cantina confina con il sovrastante appartamento piano T distinto al sub.1, oltre a corte comune da più lati e cantina di cui al sub.1. Il garage confina con corte comune da più lati. La corte comune confina con i terreni particelle 343, 341 e via corso Trieste.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	94,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq		1
balconi	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq		1
cantina	60,00 mq	78,00 mq	0,20	15,60 mq		S1
box auto	26,00 mq	32,00 mq	0,5	16,00 mq		S1
			Totale superficie convenzionale:	**155,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**155,60 mq**		

Le consistenze indicate si riferiscono non allo stato di fatto ma allo stato urbanisticamente autorizzato, una volta rimosse le difformità rilevate e meglio descritte al seguente punto "REGOLARITÀ EDILIZIA".

Per totale superficie convenzionale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1.della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;

2.della superficie omogeneizzata / ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).

3.le risultanze sono arrotondate al metro quadro.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/08/1978** al **31/12/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 342
Dal **06/08/1978** al **31/12/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 342
Dal **30/06/1987** al **10/08/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 2 Categoria A2
Dal **30/06/1987** al **10/08/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 2 Categoria A2
Dal **10/08/1999** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 2 Categoria A2
Dal **10/08/1999** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 2 Categoria A2
Dal **11/06/2002** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 2 Categoria A2
Dal **12/09/2007** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 2 Categoria A2
Dal **30/06/1987** al **10/08/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 4 Categoria C6
Dal **30/06/1987** al **10/08/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 4 Categoria C6
Dal **10/08/1999** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 4 Categoria C6
Dal **10/08/1999** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 4 Categoria C6
Dal **11/06/2002** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 4 Categoria C6
Dal **12/09/2007** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 342, Sub. 4 Categoria C6

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	34	2		A2	3	8 vani	153 mq	475,14 €	S1 e 1
	5	542	4		C6	12	28 mq	28 mq	43,38 €	S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali depositate in atti essendo intervenute delle modifiche. Una volta regolarizzato l'aspetto urbanistico/edilizio potranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Come da relazione notarile depositata, atto di provenienza reperito dallo scrivente, ed ulteriori ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente, risultano i seguenti atti:

_ atto di compravendita del 12/09/2007, n.20365/13190, Notaio D'Alessandro Luigi di Roma, trascritto il 18/09/2007 ai nn.10563/7100, per i diritti di 1/1, a favore di**** Omissis **** e contro **** Omissis ****

_ verbale di conciliazione per divisione emesso dal Tribunale di Tivoli in data 11 giugno 2002, repertorio n. 655/2002, trascritto il 28 maggio 2004 al n. 3467 di formalità, per i diritti di 1/2, a favore di**** Omissis **** e contro **** Omissis ****

_ successione testamentaria del 10/08/1999,U.R. Sede Rieti, Volume 5 n. 36, registrato in data 17/02/2000, Nota di trascrizione Registro generale n. 2673 Registro particolare n. 1963, Presentazione n. 23 del 03/05/2000,per i diritti di 1/2, a favore di**** Omissis **** e contro di**** Omissis ****

- atto di compravendita a rogito del notaio Raimondo Rumor di Tagliacozzo in data 6 agosto 1978, repertorio n. 9.141/6.363, debitamente registrato e trascritto il 19 agosto 1978 al n. 4114 di formalità,per i diritti di 1/1, in quote uguali ed indivise a favore di**** Omissis **** contro**** Omissis ****.

Con riferimento a quanto sopra si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità a favore di **** Omissis **** e contro di**** Omissis **** anche se comunque è oltre il ventennio.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

PATTI

Per quanto potuto accertare nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso gli immobili si presentavano in normali condizioni di manutenzione in riferimento alla tipologia ed all'età del compendio. Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Le unità staggite sono porzione di un fabbricato tipo bifamiliare con annessa corte comune circostante. Non vi è un condominio formalmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta. Si rimanda a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Turania.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato con struttura mista, cemento armato e muratura. La copertura è a tetto a due falde inclinate con manto in tegole laterizie. Le pareti sono ad intonaco civile tinteggiato. Le finiture interne consistono in pavimenti ceramici, parquet a doghe, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e/o controsoffittato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina e doghe in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato che vi risiede insieme alla compagna con i suoi due figli, come da verbale versato in atti.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/08/1978** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rumor	06/08/1978	9141	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rieti	19/08/1978	4751	4114
Dal **19/08/1978** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rumor	06/08/1978	9141	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rieti	19/08/1978	4751	4114
Dal **10/08/1999** al **11/06/2002**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione testamentaria**			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rieti	03/05/2000	2673	1973
Dal **11/06/2002** al **12/09/2007**	**** Omissis ****	**verbale di conciliazione per divisione**			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rieti	28/05/2004	4757	3467
Dal **12/09/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio D'Alessandro	12/09/2007	20365	13190
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rieti	18/09/2007	10563	7100

Come da relazione notarile depositata, atto di provenienza reperito dallo scrivente, ed ulteriori ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente, risultano i seguenti atti:

_ atto di compravendita del 12/09/2007, n.20365/13190, Notaio D'Alessandro Luigi di Roma, trascritto il

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

18/09/2007 ai nn.10563/7100, per i diritti di 1/1, a favore di**** Omissis **** e contro **** Omissis ****

_ verbale di conciliazione per divisione emesso dal Tribunale di Tivoli in data 11 giugno 2002, repertorio n. 655/2002, trascritto il 28 maggio 2004 al n. 3467 di formalità, per i diritti di 1/2, a favore di**** Omissis **** e contro **** Omissis ****

_ successione testamentaria del 10/08/1999,U.R. Sede Rieti, Volume 5 n. 36, registrato in data 17/02/2000, Nota di trascrizione Registro generale n. 2673 Registro particolare n. 1963, Presentazione n. 23 del 03/05/2000,per i diritti di 1/2, a favore di**** Omissis **** e contro di**** Omissis ****

- atto di compravendita a rogito del notaio Raimondo Rumor di Tagliacozzo in data 6 agosto 1978, repertorio n. 9.141/6.363, debitamente registrato e trascritto il 19 agosto 1978 al n. 4114 di formalità,per i diritti di 1/1, in quote uguali ed indivise a favore di**** Omissis **** contro**** Omissis ****.

Con riferimento a quanto sopra si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità a favore di **** Omissis **** e contro di**** Omissis **** anche se comunque è oltre il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 18/09/2007
  Reg. gen. 10564 - Reg. part. 2256
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Note: Contratto ipotecario del 12.09.2007, rep. 20366 racc. 13191, a rogito Notaio Dott. Luigi D'Alessandro, con cui l'allora Unicredit Banca S.p.A. (cessionario a favore di procedente) ha concesso un mutuo fondiario al Signor **** Omissis **** per la somma complessiva di € 80.000,00, per il quale è stata iscritta ipoteca volontaria in data 18.09.2007 ai nn. 10564/2256 di formalità.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 05/07/2019

Reg. gen. 5190 - Reg. part. 577

Quota: 1/1

Importo: € 16.600,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Capitale € 15.936,39, Totale € 16.600

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 16/09/2024

Reg. gen. 8416 - Reg. part. 7217

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Con riferimento alla relazione notarile versata in atti aggiornata con le ispezioni ipocatastali eseguite dallo scrivente si sono riportate le formalità pregiudizievoli in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di fabbricato con annessa corte comune.

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Turania a cui si rimanda per ogni migliore precisazione, il terreno ricade parte in Zona Agricola E1 ed in parte in Zona di Espansione C2, è soggetto a vincolo sismico ed a vincolo idrogeologico. In riferimento agli usi civici il Comune non è in grado di attestarne l'esistenza o meno e per quanto potuto accertare non dovrebbero essere presenti.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turania, in base alla documentazione esibita l'immobile è attinente alle seguenti pratiche edilizie:

_concessione edilizia n.6 del 19/04/1980, pratica edilizia n.2/8;

_domanda di sanatoria in data 12 ottobre 1985 protocollo n.1705 a nome di **** Omissis ****, annotata nel registro cartaceo dell'Ufficio. Risulta rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria in data 10 febbraio 1986, come richiamata nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n.11 del 09/10/1987, pratica edilizia n.1641 anno 1986.

Materialmente non è stato possibile visionare dette pratiche perché sono risultate irreperibili come da attestazione rilasciata dall'Ufficio.

_concessione edilizia n.11 del 09/10/1987, pratica edilizia n.1641 anno 1986.

_ non risulta l'agibilità.

_ non risulta l'autorizzazione allo scarico tramite fossa biologica.

In merito alla documentazione edilizia rinvenuta, ai sensi del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili, ai fini della verifica della regolarità urbanistica si deve considerare quanto riferito alla concessione edilizia n.11 del 09/10/1987, pratica edilizia n.1641 anno 1986.

Ad oggi l'immobile non è conforme al detto titolo edilizio risultando delle variazioni consistenti in diversa distribuzione, chiusura dall'interno di alcune finestre, modifica/realizzazione di alcune bucature, frazionamento della cantina al piano S1 che è stata parzialmente adibita ad abitazione, realizzazione di tettoie con struttura in legno gravante su un balcone e sulla scala di accesso parzialmente tamponata in corrispondenza del pianerottolo.

Al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi si ritiene che si possa procedere ad accertamento di conformità presentando una SCIA in sanatoria ed al contempo ripristinando ad uso non residenziale la porzione di cantina adibita ad abitazione, rimuovendo le strutture lignee di copertura della scala e del balcone.

Altresì si significa che essendo intervenute modifiche sulla muratura portante (modifica /realizzazione di alcune bucature), in questa sede lo scrivente non può entrare nel merito di quanto all' Art. 19 "*Violazioni delle norme sismiche*" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. per un'eventuale verifica strutturale e relativa stima. Detto articolo recita testualmente : " *1.I soggetti di cui all'articolo 103 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, incaricati della vigilanza per il rispetto delle NCT come definite all'articolo 2, comma 1, lettera b) , appena accertato un fatto costituente violazione delle norme sismiche vigenti, compilano processo verbale ai sensi dell'articolo 96 del d.P.R. 380/2001 e*

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

successive modifiche, trasmettendolo al comune competente e alla direzione regionale competente, ai fini dell'adozione dei provvedimenti previsti dalla Parte II, Capo IV, Sezione III, del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche e dal Capo II, Sezione II, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e successive modifiche 2.Il dirigente dell'area regionale del Genio Civile competente per territorio trasmette, ai sensi dell'articolo 96, comma 2 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il processo verbale, con le sue deduzioni, all'autorità giudiziaria competente, al SUE o al SUAP e al richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, specificando, laddove ne sussistano i presupposti e a seconda della tipologia di violazione di carattere strutturale, le modalità per regolarizzare l'opera rispetto alla normativa antisismica vigente, attraverso la presentazione di apposita richiesta sull'applicativo OPENGENIO. 3.Il richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, in conformità a quanto previsto dall'allegato A al presente regolamento, può formulare le proprie controdeduzioni alle deduzioni di cui al comma 2 presentandole tramite l'applicativo OPENGENIO. 4. Il dirigente di cui al comma 2, previo esame della Commissione sismica di cui all'articolo 3 esprime un parere in merito alle controdeduzioni previste al comma 3: a) in caso di parere favorevole, senza la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera il procedimento di competenza dell'area regionale del Genio Civile si conclude con il rilascio del parere; b) in caso di parere favorevole con la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera, dopo la comunicazione della sentenza o del decreto di cui all'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il richiedente avvia, per gli interventi di adeguamento, la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 4, con inizio lavori, relazione a strutture ultimate e certificato di collaudo statico. 5. I lavori da eseguirsi per l'adeguamento dell'opera di cui al comma 4, lettera b), sono subordinati all'esito favorevole del procedimento penale passato in giudicato, comunicato ai sensi dell'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche."

In relazione alla SCIA per rimuovere le difformità evidenziate si stima un costo di € 10.000,00 (lavori, spese tecniche, sanzioni, diritti, oneri di legge, salvo diversa quantificazione da parte degli Uffici).

Detta somma verrà detratta dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto né è stato possibile reperirle e pertanto ad oggi:

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

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è gestito in condominio. La corte circostante il fabbricato è bene comune non censibile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Appartamento con annessa cantina e garage ubicato a Turania (RI) - CORSO TRIESTE n. 70 Piano S1-1, con circostante terreno corte comune indivisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 34, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 542, Sub. 4, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa si è proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti. Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

_taglio;
_stato conservativo;
_vetustà;
_qualità delle finiture;
_dotazione impiantistica;
_dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
_caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
_qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con annessa cantina e garage ubicato a Turania (RI) - CORSO TRIESTE n. 70 Piano S1-1, con circostante /terreno corte comune indivisa.	155,60 mq	600,00 €/mq	€ 93.360,00	100,00%	€ 93.360,00
				Valore di stima:	€ 93.360,00

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto risulta: € 93.360,00 x 10% = € 84.024,00.

Dal valore così determinato si detraggono le spese occorrenti come specificate al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA": € 84.024,00. - € 10.000,00 = € 74.000,00, in cifra tonda.

Valore finale di stima:

€ 74.000,00

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ rilievo stato attuale
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ atto di provenienza
- ✓ certificati anagrafici
- ✓ documentazione catastale
- ✓ ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ certificato di destinazione urbanistica
- ✓ titoli edilizi

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

LOTTO UNICO

- Appartamento al piano 1 con annessa cantina e garage al piano S1. L'unità immobiliare fa parte di una costruzione bifamiliare articolata su tre piani, piano S1, piano T e piano 1, con circostante terreno corte comune indivisa. L'accesso avviene tramite cancello carrabile con apertura automatica posto al civico n. 70 della via Corso Trieste. Anche se il garage è accatastato separatamente tuttavia i beni in oggetto vanno considerati come unico lotto considerato il rapporto di pertinenzialità che li lega. Al momento dell'accesso le unità immobiliari sono così risultate: 1) l'appartamento al piano primo ha accesso tramite scala esterna con sovrastante tettoia in legno, parzialmente tamponata con pareti in legno in corrispondenza del pianerottolo. Dal pianerottolo si accede nella zona soggiorno, quindi tramite un corridoio sono disimpegnate la cucina, il bagno e due camere da letto. Vi sono inoltre sei balconi di cui uno è inaccessibile perché la porta finestra è chiusa/tamponata dall'interno pur mantenendo l'infisso. Un altro balcone presenta una tettoia in legno. Vi è anche una seconda scala di accesso esterna ma la porta è stata chiusa dall'interno/tamponata pur mantenendo l'infisso e quindi al momento non è fruibile. Le finiture sono pavimenti ceramici, parquet a doghe, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e/o controsoffittato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina e doghe in legno. Le finestre sono in alluminio, e sistema oscurante costituito da persiane in alluminio. Il riscaldamento è autonomo (gas con serbatoio GPL) e vi è anche un caminetto nel soggiorno. Il sistema di smaltimento degli scarichi è costituito da fossa biologica di cui non è stato possibile reperire né l'autorizzazione né l'eventuale rinnovo. 2) i locali cantina al piano S1 risultano in parte adibiti ad abitazione, tipo monolocale dotato di angolo cottura, bagno ed impianto di riscaldamento autonomo. 3) il garage ha accesso tramite porta in legno ed immette anche in una porzione della cantina. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle. In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti, alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 34, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 542, Sub. 4, Categoria C6.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: trattasi di fabbricato con annessa corte comune. Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Turania a cui si rimanda per ogni migliore precisazione, il terreno ricade parte in Zona Agricola E1 ed in parte in Zona di Espansione C2, è soggetto a vincolo sismico ed a vincolo idrogeologico. In riferimento agli usi civici il Comune non è in grado di attestarne l'esistenza o meno e per quanto potuto accertare non dovrebbero essere presenti.

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 340/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Turania (RI) - CORSO TRIESTE n. 70 Piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa cantina e garage e corte commune indivisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 34, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 542, Sub. 4, Categoria C6	**Superficie**	155,60 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesswo gli immobili si presentavano in normali condizioni di manutenzione in riferimento alla tipologia ed all'età del compendio.Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Appartamento al piano 1 con annessa cantina e garage al piano S1. L'unità immobiliare fa parte di una costruzione bifamiliare articolata su tre piani, piano S1, piano T e piano 1, con circostante terreno corte comune indivisa. L'accesso avviene tramite cancello carrabile con apertura automatica posto al civico n. 70 della via Corso Trieste. Anche se il garage è accatastato separatamente tuttavia i beni in oggetto vanno considerati come unico lotto considerato il rapporto di pertinenzialità che li lega. Al momento dell'accesso le unità immobiliari sono così risultate: 1) l'appartamento al piano primo ha accesso tramite scala esterna con sovrastante tettoia in legno, parzialmente tamponata con pareti in legno in corrispondenza del pianerottolo. Dal pianerottolo si accede nella zona soggiorno, quindi tramite un corridoio sono disimpegnate la cucina, il bagno e due camere da letto. Vi sono inoltre sei balconi di cui uno è inaccessibile perché la porta finestra è chiusa/tamponata dall'interno pur mantenendo l'infisso. Un altro balcone presenta una tettoia in legno. Vi è anche una seconda scala di accesso esterna ma la porta è stata chiusa dall'interno/tamponata pur mantenendo l'infisso e quindi al momento non è fruibile. Le finiture sono pavimenti ceramici, parquet a doghe, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e/o controsoffittato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina e doghe in legno. Le finestre sono in alluminio, e sistema oscurante costituito da persiane in alluminio. Il riscaldamento è autonomo (gas con serbatoio GPL) e vi è anche un caminetto nel soggiorno. Il sistema di smaltimento degli scarichi è costituito da fossa biologica di cui non è stato possibile reperire né l'autorizzazione né l'eventuale rinnovo. 2) i locali cantina al piano S1 risultano in parte adibiti ad abitazione, tipo monolocale dotato di angolo cottura, bagno ed impianto di riscaldamento autonomo. 3) il garage ha accesso tramite porta in legno ed immette anche in una porzione della cantina. Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle. In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti, alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo.		

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 18/09/2007
  Reg. gen. 10564 - Reg. part. 2256
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Note: Contratto ipotecario del 12.09.2007, rep. 20366 racc. 13191, a rogito Notaio Dott. Luigi D'Alessandro, con cui l'allora Unicredit Banca S.p.A. (cessionario a favore d procedente) ha concesso un mutuo fondiario al Signor **** Omissis **** per la somma complessiva di € 80.000,00, per il quale è stata iscritta ipoteca volontaria in data 18.09.2007 ai nn. 10564/2256 di formalità.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 2 il 05/07/2019
  Reg. gen. 5190 - Reg. part. 577
  Quota: 1/1
  Importo: € 16.600,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Capitale € 15.936,39, Totale € 16.600

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 16/09/2024
  Reg. gen. 8416 - Reg. part. 7217
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: IGNAZIO BERNARDINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5977e5d12660fbcbe6d9e3ca7984409