

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 412/2023

PERIZIA DI STIMA

PROMOSSA DA:

IN DANNO:

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca

PROSSIMA UDIENZA

PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA: 8 ottobre 2024



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	10-32

Allegati:

Allegato "2" - Mappa Catastale;

Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;

Allegato "2.2" - Visura e planimetrie catastali;

Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;

Allegato "4" - Atto di proprietà Rep.25023 del 07/03/2000;

Allegato "4.1"- Atto di vendita immobile sub.503 con rep.24159/2012;

Allegato "5"- Estratto di matrimonio;

Allegato "5.1"- Certificato di residenza;

Allegato "6" - visura ipotecaria del 20/08/2024;

Allegato "7"- A.R. inoltro bozza di perizia alla parte debitrice.

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. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 327/2012.

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 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 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 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

In data 11 gennaio 2024 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

in data 30 aprile 2024 si è effettuato primo presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Mentana;

in data xxx si è effettuato secondo accesso presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Mentana;

in data 16 gennaio 2024 è stato reperito copia atto di proprietà rep.25023 del 07/03/2000;

in data 16 gennaio 2024 si è effettuato richiesta presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Mentana per l'accesso agli atti urbanistici;

in data 12/02/2024 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Mentana per visionare e ritirare la documentazione urbanistica necessaria;

in data 04/02/2024 si effettuata richiesta presso ufficio anagrafe del comune di Mentana per le certificazioni necessarie

Il giorno 20/08/2024 è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni

Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma –

RG.E. 412/2013

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

Pagina 8

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.

Il giorno 27/08/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti interessate la bozza della perizia di stima.

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. 412/2023, l'Avv. Rachele Ludovici del Foro di Frosinone cod.fisc.: LDVRHL77D48A269S, pec. avvrachele.ludovici@pecavvocatifrosinone.it e l'avv. Vincenzo Di Cesare del Foro di Milano cod.fisc.:DCSVCN79D241441V, pec. vincenzo.dicesare@milamo.pecavvocati.it, quali procuratori e difensori della del "CREDITO FONDIARIO S.P.A" con sede legale in Roma, via Piemonte n.38,

hanno posto sotto pignoramento immobiliare

in danno del Sig.

cod.fisc.:

le seguenti unità

immobiliari:

- appartamento posto al piano terra composto da disimpegno, una camera, cucina e w.c., confinante con androne condominiale, Via Sant'Antonio, proprietà salvo altri. Distinto in catasto fabbricati del Comune di Mentana al foglio 13, particella 1067 sub. 503, Via Sant'Antonio n.41, piano T, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 43, r.c. @ 126,53;

- appartamento posto al piano primo, composto da disimpegno, due camere, cucina, w.c. confinante con vano scala Via Sant'Antonio, proprietà salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di mentana al foglio 13, particella 1067 sub. 504, Via Sant'Antonio n.41, piano 1°, cat. A/4 , classe 4, vani 4, superficie catastale mq.61, r.c. € 202,45.

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

la documentazione in atti risulta idonea e completa

RG.E. 412/2013

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

Pagina 9

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

i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Appartamento - identificato al N.C.F. al foglio 13 del comune di Mentana particella 1067 sub. 503, categoria A/4, classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq. 43 , Rendita 126,53, piano terra, Via Sant'Antonio 41- (da stralciare dal pignoramento in quanto già alienato a terzi con atto di vendita rep.24159 del 2012)**
- **Appartamento - identificato al N.C.F. al foglio 13 del comune di Mentana particella 1067 sub. 504, categoria A/4, classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq. 61 , Rendita 202,45, piano primo, Via Sant'Antonio 41-**

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 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 l'atto di compravendita, rogante dott. Elio Casalino Notaio in Roma, rep.n°25023 racc. n.9821 del 07/03/2000 (allegato "4") nel quale non sono citati vincoli ovvero regolamento di condominio.

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 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;

Il compendio pignorato risulta essere in comproprietà dell'esecutato, Sig.

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 l'immobile identificato al N.C.F. foglio 13 del comune di Mentana p.lla 1067 sub. 504 (ex sub. 501). Si precisa che l'immobile 504 dalla soppressione del sub. 501 (frazionato nei sub. 503 e 504)

- Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura è stato intestato alienato a favore del sig. _____ in forza di atto compravendita rep. 25023 del 07/03/2000 dai sig.ri _____

li stessi sopraindicati titolari

del diritto di piena proprietà in forza:

- di successione testamentaria del sig. _____

(denuncia di successione registrata presso l'Ufficio dei registri di Roma in data _____

e successive denunce integrative del _____

e in data _____

per la sig.ra _____

per i restanti diritti pari ad un mezzo dell'intero in forza di

titoli ultra ventennali.

- **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**

il titolo di provenienza consistente nell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Elio Casalino notaio in Roma del 7 marzo 2000 rep.25023 racc. 9821, nel quale il sig. _____

acquista

appartamento su piano terra e primo, composto da ingresso, quattro camere, cucina, due bagni e disimpegno, collegati tra loro mediante scala interna comune, confinante nell'insieme con vano scala, androne condominiale, Via medesima, casa civico n.39 di via Sant'Antonio, alloggio sub.4 al piano primo, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita nel NCEU del comune di Mentana alla partita 51321, foglio 13, particella 1067 sub. 501, Via Sant'Antonio n.41, Piano T-1, z.c. U, cat. A/4, classe 4, vani 6,5, Rendita Catastale lire 637.000.

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

L'immobile residenziale di maggior consistenza è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia del 1958 e successiva variante n°1871 del 29/07/1971.

(Documentazione Urbanistica allegato "3")

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



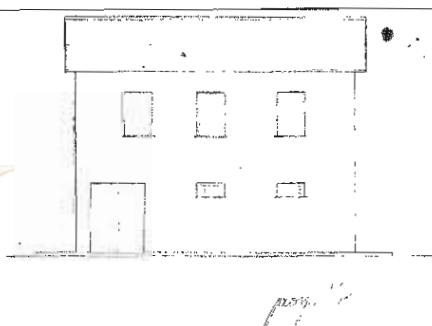
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

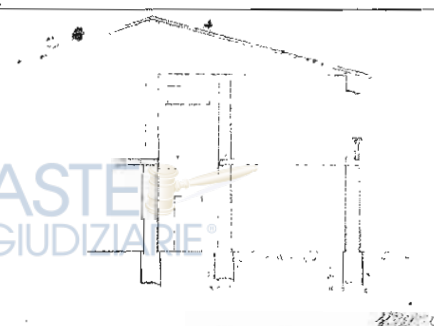
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

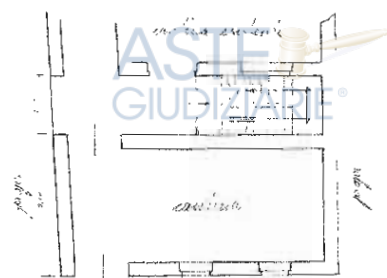
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

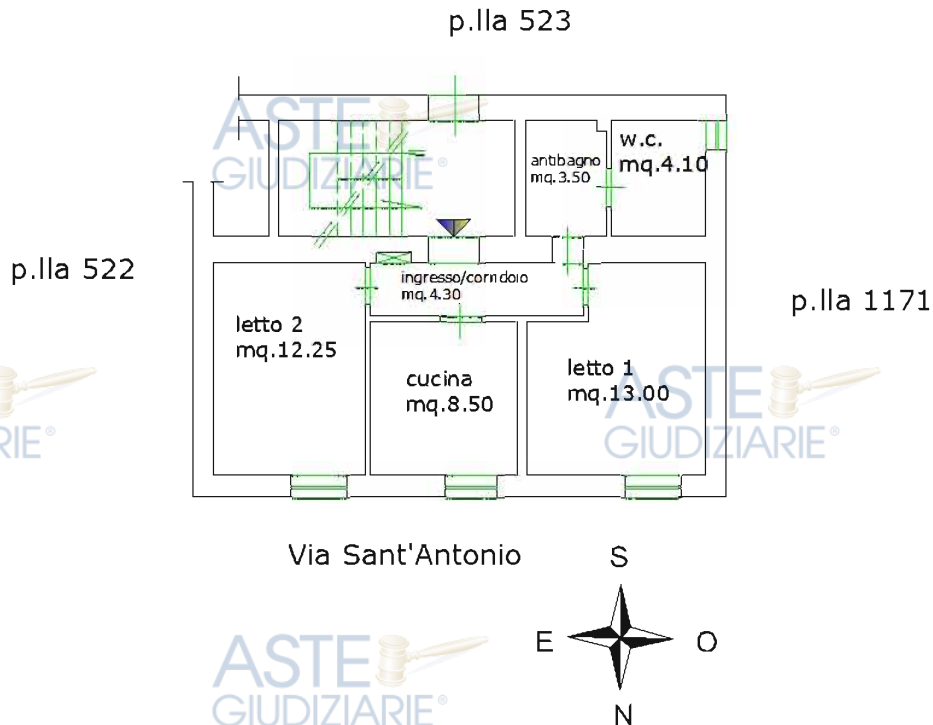


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria dello stato di fatto
Piano Primo
NCEU fg. 13 p.IIa 1067 sub.504



Lo stato di fatto è non conforme a quanto rappresentato nell'elaborato progettuale del 1971.

In particolare si evidenzia la diversa realizzazione del vano scala ovvero lo stesso è stato realizzato in modo ribaltato, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, apertura su muratura portante e modifica dei prospetti.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

non si è riscontrata alcuna certificazione di agibilità nel fascicolo edilizio.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

E' possibile la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. I costi professionali e di fiscalizzazione sono stimati sinteticamente in Euro 12.000,00 circa.

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 è interessato da vincolo Archeologico di al D.Lgs 42/2004.

Si precisa che il compendio staggito non è stato edificato in regime di edilizia agevolata pubblica convenzionata e agevolata che non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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 dell'esecutato nonché degli ospiti come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode Avv. Federica Unisoni. Gli stessi sono stati edotti e avvertiti dal custode degli obblighi nonché alla possibilità della conversione del debito, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto e firmato dai presenti (allegato "1").

L'edificio ad uso residenziale di maggior consistenza dove è posta le unità immobiliari oggetto del pignoramento (appartamento al piano primo) è posto al civ. 41 di Via Sant'Antonio nel comune di Mentana.





ORTOFOTO



RG.E. 412/2013

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

Pagina 16

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#: 9ab4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82

Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali Comune di Mentana, foglio n. 13 p.lla 1067

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore MORENO BALESTRO

Vis. tel. 00 90



l'unità residenziale è posta al piano primo, ed è identificato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali del comune di Mentana al foglio n. 13 p.la 1067 sub.504

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 11/01/2024 - n. T258420 - Richiedente:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Richiesta protocollata n. RM0567340 del 28/07/2005

Planimetria di u.d.u. in Comune di Mentana

Via Sant' Antonio

civ. 41

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1967

Subalterno: 594

Compilata da:

Melli Alberto

Iscritto all'albo:

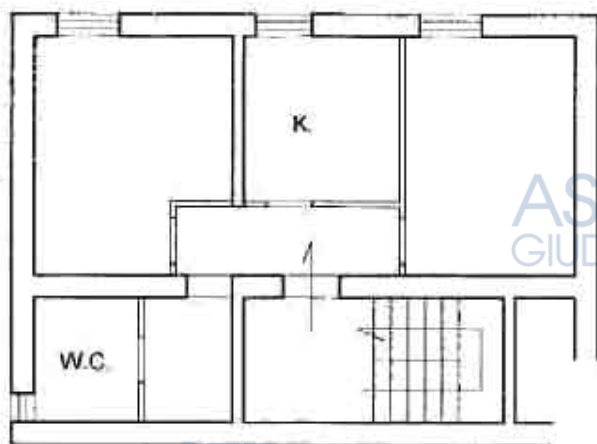
Geometri

Prov. Roma

N. 7394

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO PRIMO

H = 3,00

abitazione



Data planimetria in atti

Data: 11/01/2024 - n. T258420 - Richiedente:

Fonte scheda: 1 - Formulario di acquisizione: 44/210/2013 - Formulario di acquisizione: 44/210/2013

Catasto del Fabbricati - Stralci n. 110/0024 - Comune di MENTANA (RM) - Foglio 13 - Particella 1967 - Subalterno 594

La planimetria risulta essere conforme allo stato di fatto ma, non all'elaborato grafico allegato Licenza Edilizia del 1958 e successiva variante n°1871 del 29/07/1971.

RG.E. 412/2013

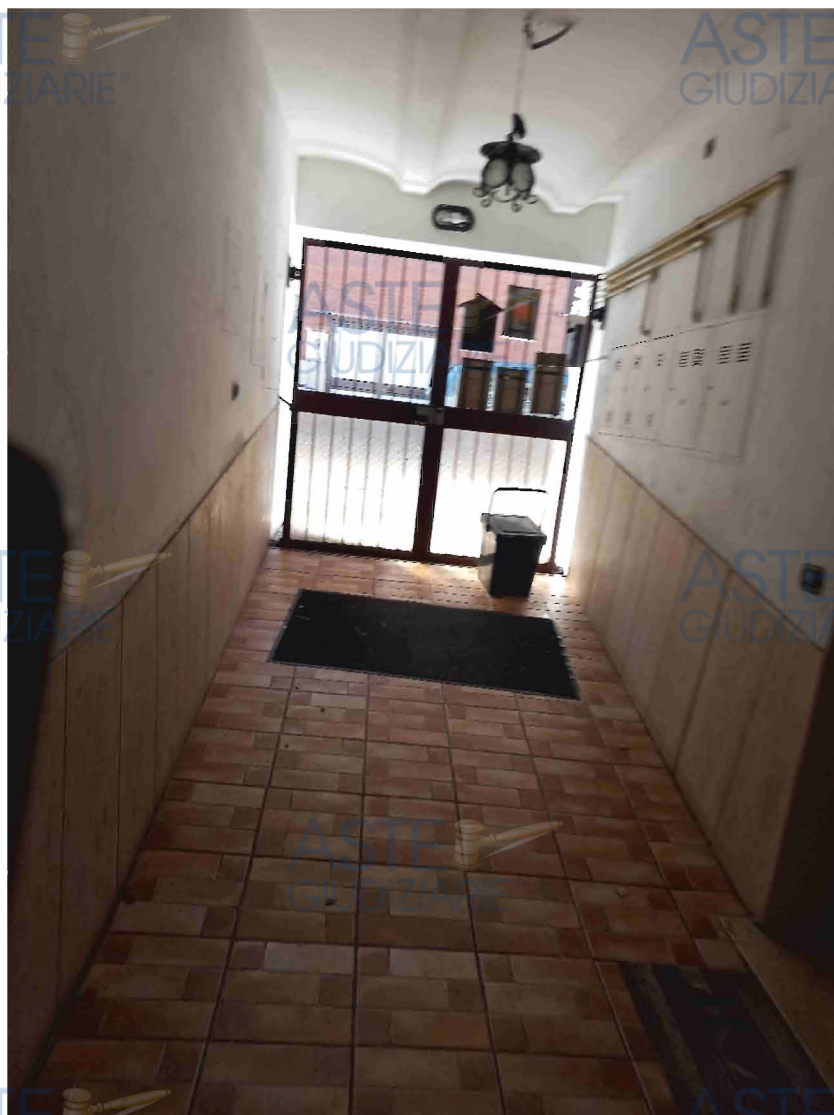
Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

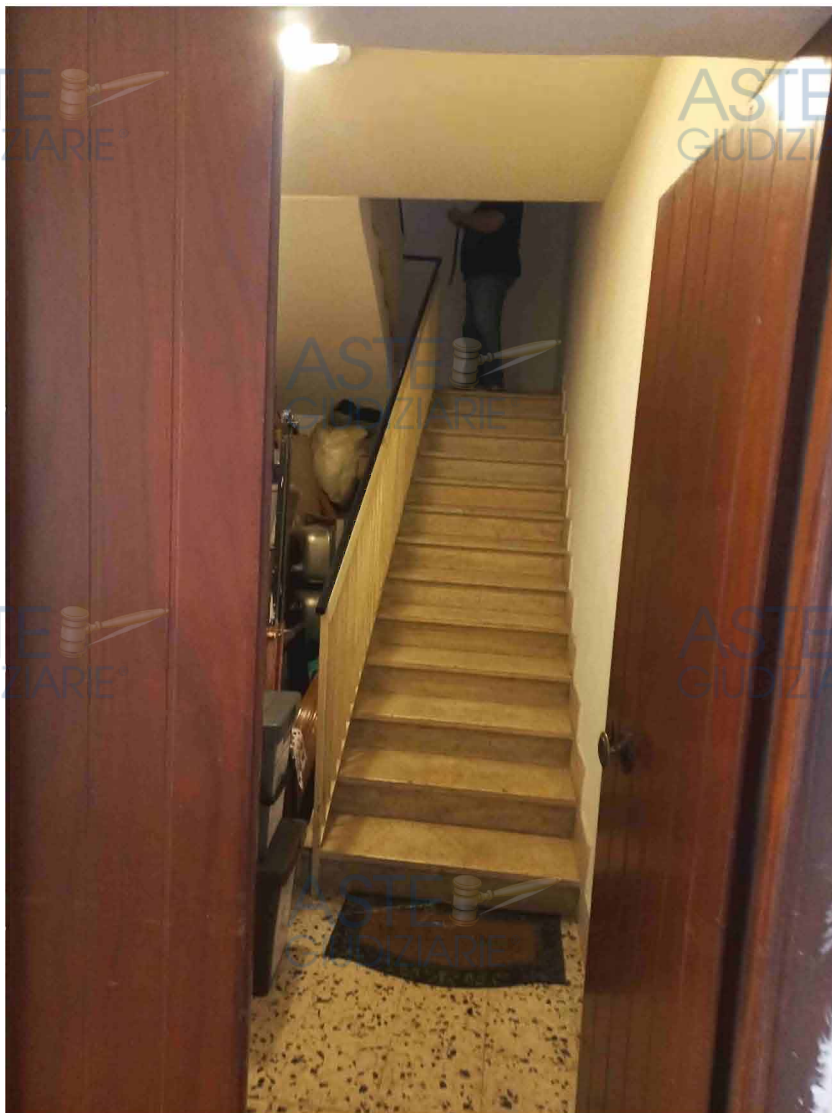
Pagina 18

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#: 80b4652b35560c444b077b08e82

l'appartamento vi si accede mediante androne condominiale





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RG.E. 412/2013

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

Pagina 20

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 Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9ab4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82





L'appartamento è composto dai seguenti vani:
vano ingresso/ corridoio di mq.4,30 circa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RG.E. 412/2013

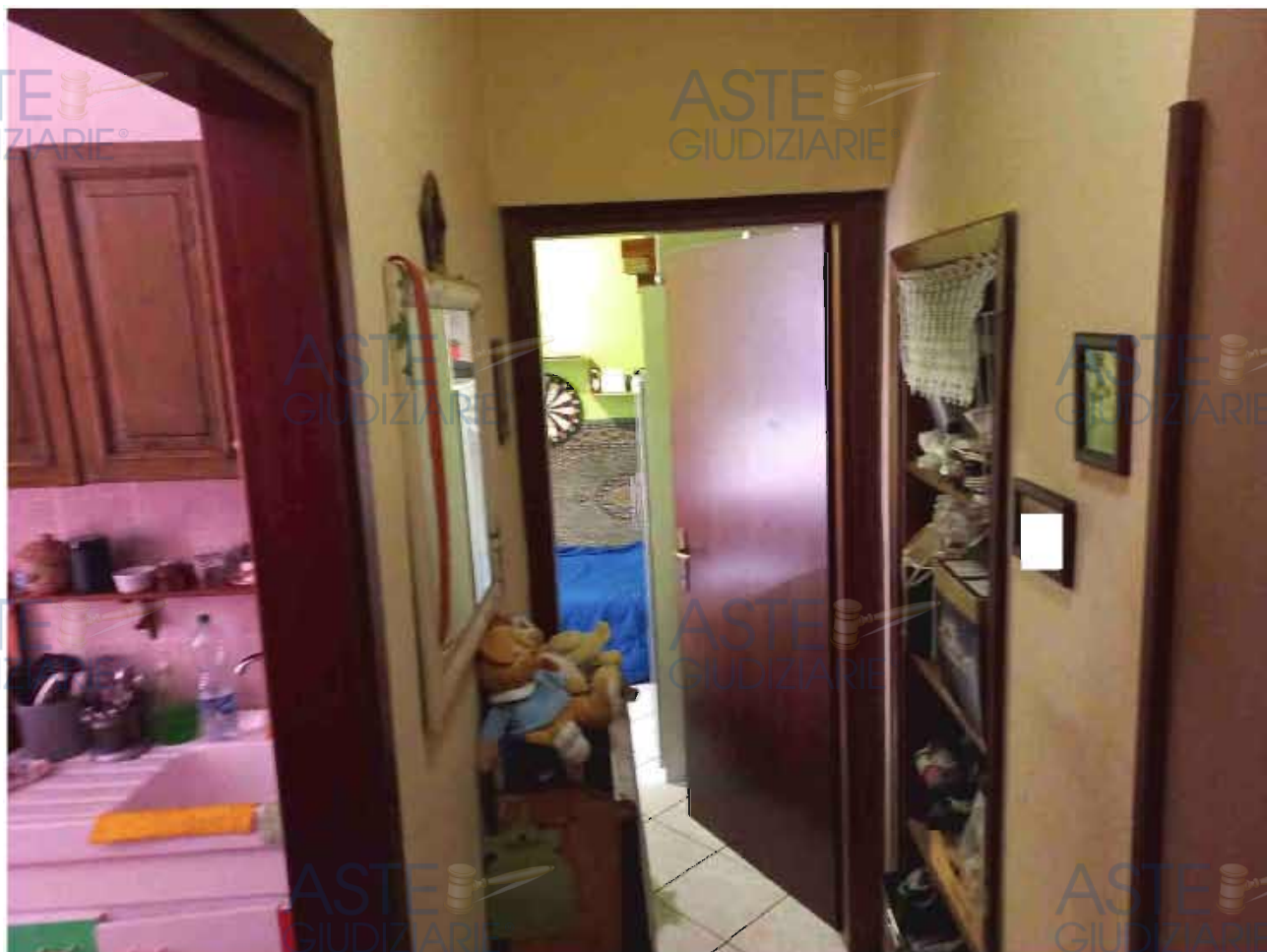
Ing.J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 22

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



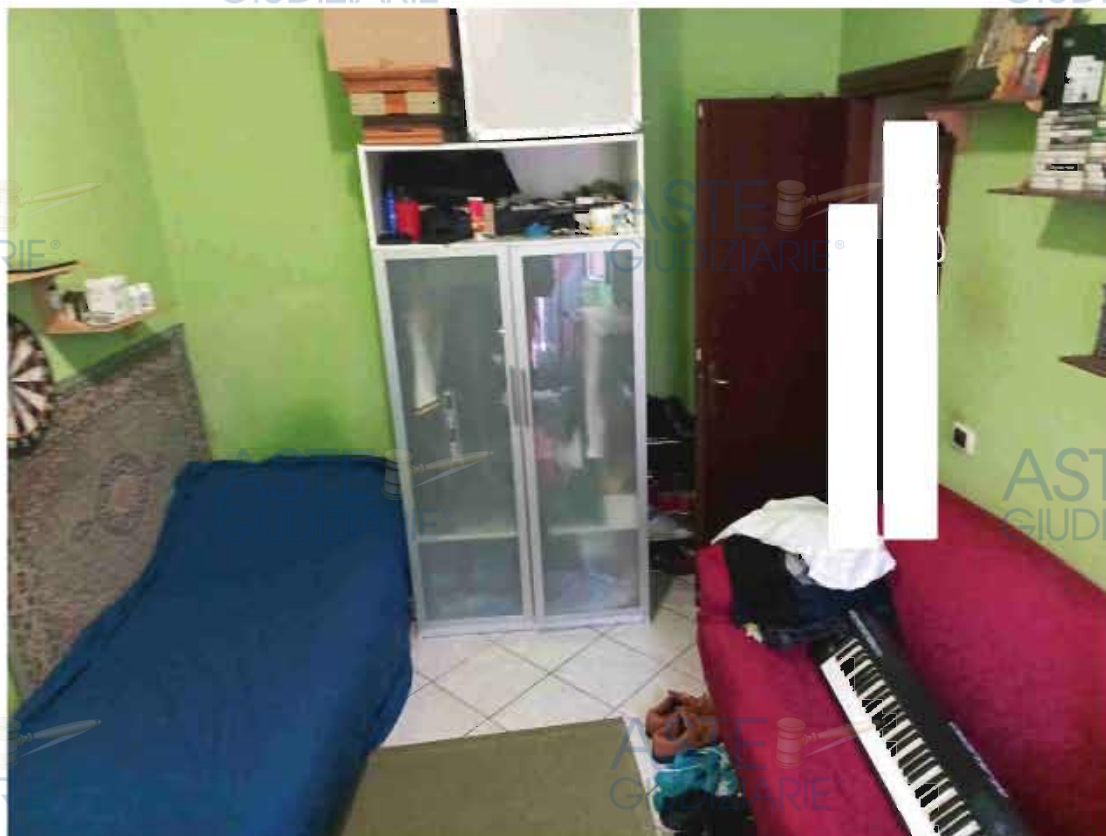


Vano camera da letto 1 di mq.13,00 circa





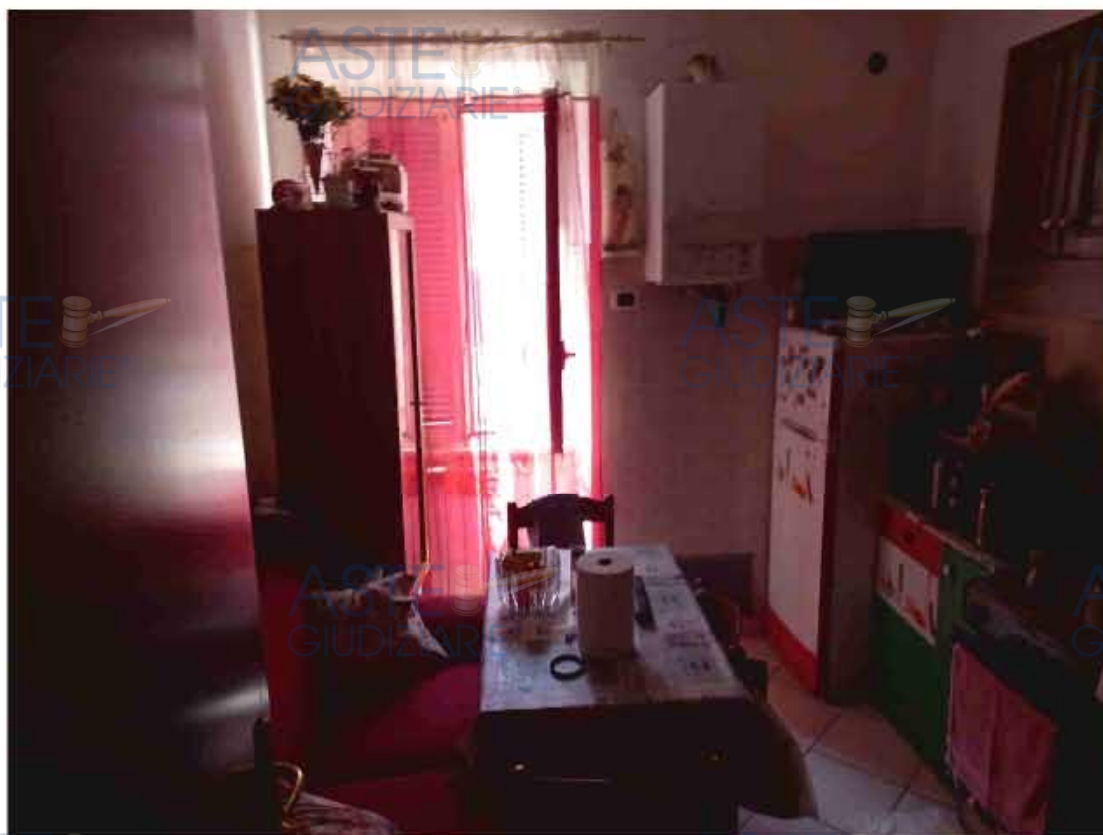
Vano camera da letto 2 mq.12,25 circa





Vano cucina di mq.8,50 circa





antibagno di mq. 3,50 circa



Vano Bagno di mq.4,10 circa



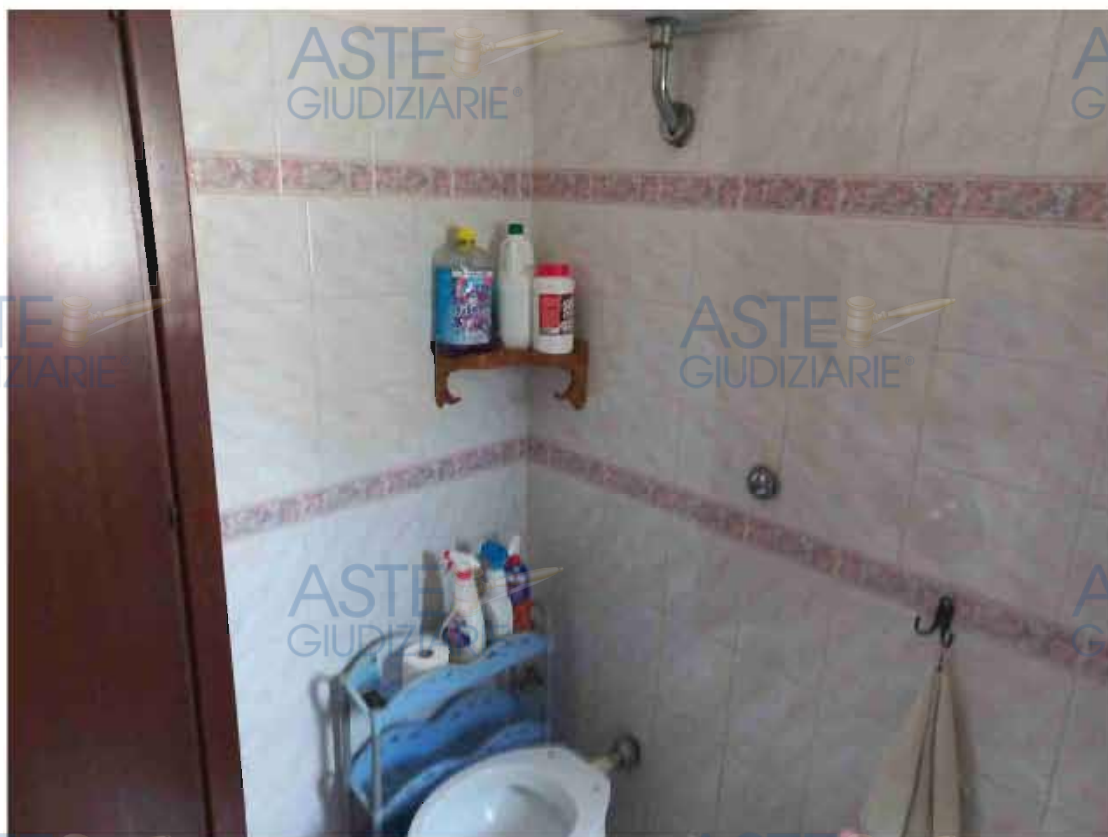
RG.E. 412/2013

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

Pagina 27

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



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);

non risulta essere presente amministrazione condominiale;

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 ed altre persone, dichiarate ospiti dell'esecutato, da quanto dichiarato dall'esecutato stesso.

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 pignorato, composto da UNICO LOTTO, consiste in un appartamento al piano primo identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, comune di Mentana al foglio n. 13 p.lla 1067 sub.504, Categoria A/4 classe 4 Consistenza 4 vani - Superficie Catastale 61 mq - Rendita €.202,45, via Sant'Antonio, 41 - piano 1°, lo stesso confina nel suo complesso a Nord con la via Sant'Antonio a Sud parte con la particella 523 e parte con in vano scala, ad Ovest la particella 1171, ad Est con la particella 522.

Il diritto pignorato consiste nella piena proprietà dell'unità immobiliare sopraelencata (UNICO LOTTO, appartamento al piano primo)

L'appartamento, posto al piano primo, si sviluppa su unico piano avente una superficie utile di mq.46 circa ed una altezza interna di mt.2,70;

La pavimentazione è in monocottura di media fattura come i rivestimenti dell'angolo cottura e del vano w.c.; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il fabbricato è sprovvisto di ascensore e per il superamento delle barriere architettoniche si stima un costo di circa €7.000 (servo scala).

L'immobile risulta occupato dall'esecutato ed altre persone senza titolo opponibile alla procedura.

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 iscrizioni, vincoli, pignoramenti, sentenze di fallimento, opponibili all'acquirente.

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatta 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 all'epoca della compravendita, non era prevista.

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;

L'edificio è edificato con struttura verticale in muratura portante dello spessore di cm. 50 e solai (presumibilmente) in ferro e laterizio . Le tamponature sono in laterizio con rifinitura in intonaco civile e copertura a tetto. L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Mentana avente una popolazione di circa 23.000 abitanti. Il comune è dotato di servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 4 circa nel comune di Monterotondo.

Nel criterio di stima 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 **€ 1.100,00** (millecento//00)

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO PIANO PRIMO		coefficiente	sup. Commerciale
N.C.E.U. foglio 13 p.lla 1067 sub.504	mq.	applicato	mq.
residenziale (Piano Primo)	61	100%	61,00
Superficie commerciale			61,00
Valore €/mq.			€ 1.100,00
Totale			€ 67.100,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 6.710,00
Piano Primo: regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 12.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 48.390,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in **LOTTO UNICO** consistente nella piena proprietà dell'appartamento piano primo, consiste in un appartamento al piano primo identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, comune di Mentana al foglio n. 13 p.lla 1067 sub.504, Categoria A/4 classe 4 Consistenza 4 vani - Superficie Catastale 61 mq – Rendita € 202,45, via Sant'Antonio, 41 - piano 1°, lo stesso confina nel suo complesso a Nord con la via Sant'Antonio a Sud parte con la particella 523 e parte con in vano scala, ad Ovest la particella 1171, ad Est con la particella 522 è di €. 48.390,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta € 48.000,00** (quarantottomila//00).

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, il sottoscritto resta a disposizione per qualunque chiarimento o integrazione.

Tivoli lì 26/08/2024

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca

