

TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE NR. 440/11 R.G.E.

Il Giudice Dr. MEDAGLIA Valerio

Creditore procedente:

Contro:

Data giuramento: 16 ottobre 2013, ore 09,30

Data udienza: 17 gennaio 2019, ore 09,30

SECONDA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Geom. Valentino Virgili

Il sottoscritto geom. Valentino Virgili, visto l'incarico ricevuto, riassume quanto indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare". Si prevede in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del Luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari.
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

DISPONE altresì che l'esperto:

- 1) **provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) **verifichi** lo stato di possesso del bene, identificano, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) **verifichi** se esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.
- 4) **verifichi** se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque on risultino opponibili all'acquirente.
- 5) **verifichi** la regolarità urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) **verifichi** la possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gl'immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il titolo in sanatoria,
- 7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) **indichi**, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto nella determinazione del valore di mercato, provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ad ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato o da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'esperto terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni

DISPONE che l'esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al Custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invio al custode a confermare il ricevimento.

PREMESSA

La presente c.t.u. tratta il secondo gruppo di immobili da stimare (di seguito citati come fabbricato A e fabbricato B), come da autorizzazione del giudice ricevuta in data 13/10/2017. Tale relazione, pertanto, ha come oggetto gli immobili ai civici 155/157

(fabbr. A) e 159 (fabbr. B), che sebbene al momento del pignoramento non fossero censiti in catasto in maniera rispondente allo stato di fatto, successivamente all'autorizzazione del giudice in risposta all'istanza depositata in data 21/03/2018, sono stati oggetto di riaccatastamento. Di seguito una sovrapposizione della foto satellitare all'estratto di mappa catastale, con evidenziate le part. 2555, 2561 (ex 699), 2334, 2562 (ex 700), 1877 e 1879.

Sovrapposizione con estratto di mappa precedente



Sovrapposizione con estratto di mappa aggiornato



RISPOSTE AI QUESITI

Il sottoscritto Geom. Valentino Virgili, in qualità di C.T.U., nominato in data 16 ottobre 2013, espone la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dando risposta ai quesiti sopra menzionati:

(Allegato n.1 verbale di giuramento).

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al giudice eventuali mancanze;

La documentazione fornita dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari risulta completa secondo l'art. 567,2° comma c.pc.

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

In base a Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale agli atti dal 14 marzo 2012, gli immobili sono pervenuti all'esecutato per come segue:

-Successione legittima in morte del genitore

(dichiarazione di successione registrata a Tivoli al n. e trascritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il) con devoluzione dell'asse ereditario al coniuge

relativamente alle quote di $\frac{1}{2}$;

-Successione legittima in morte della genitrice

deceduta il (dichiarazione di successione registrata a Tivoli il e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma) con devoluzione dell'asse ereditario ai figli

per la quota di $\frac{1}{5}$ ciascuno, relativamente alla quota di $\frac{2}{3}$, per quanto riguarda gli immobili di cui al foglio LEF/21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 8, 9, 12 e 13. (**oggi part. 2555 sub. 3-4-502-503-504-505**)

(Allegato n.2 Certificazione Notarile).

- acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del Luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

A fronte delle richieste effettuate in data 01/07/2017 e 20/10/2017, non risulta pervenuta alcuna risposta dall'ufficio competente, pertanto non appena sarà pervenuta la risposta provvederò ad integrare il fascicolo con quanto richiesto.

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

Tel e Fax: 0690024622

mail: geom.vale@tiscali.it, valentino.virgili@geopec.it

Tuttavia il sig. _____ dichiara di essere divorziato dal 2010 dalla sig.ra _____
In sede di verbale del 18/12/2017 l'esecutato dichiara di convivere con la sig.ra _____
(Allegato n.10 Richieste certificato di matrimonio - Allegato n.12 Dichiarazioni dell'esecutato).

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari.

Dalla certificazione notarile, i beni risultano:

-quote di 1/5 ciascuno per

_____ per gli immobili al foglio LEF/21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 8, 9, 12 e 13¹; Ai fini della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. il notaio certificatore segnala che sono del tutto carenti atti di accettazione tacite di eredità nascenti da altro tipo di dispositivo.

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, lo stato risulta conforme a quanto riportato nella certificazione notarile.

- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Il pignoramento è da intendersi su tutti i beni. Il diritto pignorato corrisponde con il reale diritto di proprietà dell'esecutato come sopra descritto. Per quanto attiene il catasto, a fronte di una situazione disallineata, si è proceduto ad aggiornare in maniera puntuale le planimetrie catastali, variando le unità censite ed accatastando le unità non inserite all'interno dell'area pignorata. Dovrà invece essere aggiornata la ditta catastale, portando la situazione come descritta nel certificato notarile. Si riepilogano di seguito le difformità.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

SITUAZIONE CATASTALE

Le porzioni immobiliari site sulla **part. 699** risultavano in gran parte difformi rispetto a quanto accatastato alla data del pignoramento. Il fabbricato A era composto dagli immobili part. 699, sub. 2, 3, 4, 8, 12 e 13, presentanti varie difformità rispetto allo stato dei luoghi. Inoltre l'immobile che veniva censito al Foglio 21 Particella 699 Sub. 9, non risultava essere

¹ Oggi distinti, in seguito a modifica degli identificativi catastali, al foglio LEF/21, part. 2555, sub. 3-4-502-503-504-505

presente, probabilmente demolito. Sull'area in cui si ipotizza fosse edificato tale immobile e sull'area del subalterno 1 (Bene Comune Non Censibile a tutti i sub., non trascritto nell'atto di pignoramento, né censito al N.C.E.U. ma che comunque si considera come pertinenza dei beni pignorati, si veda l'elaborato planimetrico all'interno dell' **Allegato n.4 Documentazione catastale come da pignoramento**), ad oggi risulta insistente una palazzina di n. 3 piani più interrato (palazzina B). Tale palazzina veniva censita al catasto urbano dall'ufficio dell'agenzia delle entrate in data 9/12/2011 con il numero di particella 2334, senza alcuna planimetria, correlata alla part. 700 del foglio LEF/21 al catasto terreni. Infatti una porzione della stessa palazzina B ricade sulla particella ex 700, appartenente agli stessi intestatari ma gravata da livello in favore di _____ come specificato nel paragrafo successivo. L'accesso a tale palazzina avviene attraverso la particella 1877, non oggetto di pignoramento ed appartenente ad altri intestatari. Per tale disguido, è stato chiesto al giudice con istanza del 21/03/2018 di autorizzare lo scrivente all'accatastamento del complesso immobiliare sovrastante al fine di integrare successivamente la particella 700 nel pignoramento. Con risposta del 02/05/2018 il giudice autorizzava a procedere ai relativi accatastamenti, che hanno portato alla situazione odierna

SITUAZIONE DEGLI INTESATARI

Per come dichiarato dalla certificazione notarile a firma Di Zillo Alessandro Di Orazio, notaio in Roma, del 12 febbraio 2012, depositata agli atti, nel paragrafo precisazioni, pag. 10, le porzioni immobiliari censite al fg. 21, **part. 699, sub. 2, 3, 4, 8, 9, 12 e 13** non risultavano intestate al catasto al soggetto pignorato, dal momento che per le stesse vi è ancora oggi l'intestazione a nome dei precedenti titolari _____ (concedente) e

_____ quali livellari. Si precisa che dalle formalità registrate presso l'agenzia delle entrate, per tali unità risulta depositata regolare successione e atto di affrancazione di livello. Inoltre:

-la ex particella **700** non è momentaneamente oggetto di pignoramento, né risulta essere formalmente di proprietà dell'esecutato. Dagli atti esaminati risulta come la part. 700 fosse intestata ai defunti _____ quali livellari verso _____ e pertanto, anche se la particella stessa non veniva riportata all'interno delle due successioni (vedi risposta al quesito 4), ad oggi la ex particella 700 risulterebbe in eredità 1/5 ciascuno per _____, in qualità

di livellari verso _____ Vista l'esistenza di contratti d'affitto registrati avente come locatore Rossi Vittorio riguardanti immobili al fabbricato B (vedi risposta al quesito 2), tale fatto rappresenta per l'esecutato un riconoscimento all'eredità.

-la particella **1879** (rampa di accesso al piano seminterrato della palazzina B) giusto atto del 27/11/1995, dott.ssa Antonietta Russo, notaio in Tivoli, rep. 62276, racc. 2518, risulta essere di piena proprietà della società _____ (esecutato della procedura in oggetto), oggi socio, fu amministratore unico fino alla data del 16/04/2002, carica attualmente ricoperta da _____

-la particella **1877** (viale di accesso alla part. 1879 (carrabile) e agli appartamenti del fabbricato B (pedonale)) giusta atto del 27/11/1995, dott.ssa Antonietta Russo, notaio in Tivoli, rep. 62276, racc. 2518, risulta essere di proprietà per 1/3 ciascuno di _____

² O meglio dei suoi eredi, in quanto lo stesso risulta deceduto;

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

Tel e Fax: 0690024622 mail: geom.vale@tiscali.it, valentino.virgili@geopec.it

(in seguito la sua quota risulta venduta a terzi),
atto, all'art. VII, viene costituita servitù di passaggio reciproca e perpetua a favore di più immobili, tra i quali la particella 1879.

-le part. 1879 e 1877, che si ribadisce, non sono oggetto di pignoramento, anche se non specificato negli atti, rappresentano allo stato di fatto delle servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato B.
(Allegato n. 3 – altri atti).

In detto

- 1) provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

L'identificazione degli immobili è stata illustrata in premessa. I beni riportati nell'atto di pignoramento risultano essere, al catasto fabbricati, particella 699:

-sub. 2, garage, con accesso da via Garibaldi 157 (planimetricamente conforme al catasto);

-sub. 3, catastalmente di categoria C/1, allo stato dei luoghi è l'appartamento sito sul fronte strada al piano terra di via Garibaldi 155 (catastalmente difforme);

-sub. 4, catastalmente di categoria A/2, identificabile come l'appartamento sito sul retro al piano terra di via Garibaldi 155 (catastalmente difforme);

-sub. 8, catastalmente di categoria C/2, il cui accesso avviene dall'area di corte del sub. 4 (planimetricamente conforme al catasto);

-sub. 9, catastalmente di categoria A/4, fabbricato ad oggi non esistente, ora piazzale;

-sub. 12, catastalmente di categoria C/2, identificabile al piano secondo di via Garibaldi 155 (catastalmente piccole difformità di tramezzi e destinazione d'uso diversa);

-sub. 13, catastalmente di categoria C/2, identificabile al piano secondo di via Garibaldi 155 (catastalmente piccole difformità di tramezzi e destinazione d'uso diversa);

(Allegato n. 4 documentazione catastale).

Come già precedentemente citato, il sottoscritto, vista autorizzazione del giudice ricevuta in data 02/05/2018, ha predisposto un nuovo accatastamento per identificare i beni non censiti, e rappresentare correttamente quelli censiti. Vista l'assenza in mappa dei fabbricati, è stato predisposto anche tipo mappale con relativo

deposito al comune di Guidonia Montecelio, e varie variazioni catastali, che hanno quindi identificato il complesso come segue:

Fabb. A (part. 2555)

- sub. 3, garage con accesso da via Garibaldi 157 (precedentemente sub. 2 della part. 699);
- sub. 4 (precedentemente sub. 8 della part. 699), locale cantina il cui accesso avviene dall'area di corte del sub. 504;
- sub. 503, appartamento al piano secondo di via Garibaldi 155 (derivato dal sub. 12 della part. 699);
- sub. 502, appartamento al piano secondo di via Garibaldi 155 (derivato dal sub. 13 della part. 699);
- sub. 504, appartamento al piano terra con accesso da via Garibaldi 155, graffato con part. 2561 sub. 8 (derivato da fusione e frazionamento dei sub. 3 e 4 della part. 699);
- sub. 505, appartamento al piano terra, con accesso da via Garibaldi 155, graffato con part. 2561 sub. 6 e 7 (derivato da fusione e frazionamento dei sub. 3 e 4 della part. 699);

Fabb. B (part. 2334, unità facenti parte della ex p.lla 700)

- sub. 511, appartamento con corte esclusiva al piano terra con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito graffato con corte esclusiva p.lla 2561 sub.2 e 2562 sub.2;
- sub. 503, appartamento al piano primo con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;
- sub. 504, appartamento al piano primo con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;
- sub. 505, appartamento al piano secondo con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;
- sub. 506, appartamento al piano seminterrato con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;
- sub. 507, autorimessa comune al piano seminterrato con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;
- sub. 508, locale di deposito al piano seminterrato con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;

-sub. 509, locale di deposito al piano seminterrato con accesso da via Garibaldi 159, precedentemente non censito;

(Allegato n. 5 documentazione catastale dopo riaccatastamento).

N.B.: Per l'intera palazzina il giudice dovrà autorizzare la vendita in quanto non indicati nell'atto di pignoramento.

(Allegato n. 13 Autorizzazione a procedere a censire i beni).

CONFINI

Il complesso dei due fabbricati confina ad ovest con via Giuseppe Garibaldi, a nord con un fabbricato particella 99, a sud con un fabbricato edificato sulla particella 1878, ad est con un terreno distinto alla particella 2389.

DESCRIZIONE

Gli immobili si trovano in località Villanova di Guidonia, ad Est rispetto alla città di Roma. L'accesso agli stessi si può raggiungere percorrendo la Via Tiburtina, dalla quale poi si arriva agli immobili in oggetto prendendo via Garibaldi.

La superficie commerciale degli immobili è pari a:

Indicazione	sup.comm. Totale
APPARTAMENTO CIV. 155 PIANO TERRA SUB. 505	84,00
APPARTAMENTO CIV. 155 PIANO TERRA SUB. 504	91,00
CANTINA CIV. 155 PIANO S1 SUB. 4	16,00
APPARTAMENTO CIV. 155 PIANO SECONDO SUB. 503	84,00
APPARTAMENTO CIV. 155 PIANO SECONDO SUB. 502	82,00
GARAGE CIV. 157 PIANO TERRA SUB. 3	11,00
APPARTAMENTO CIV. 159 PIANO TERRA SUB. 511	143,00
APPARTAMENTO CIV. 159 PIANO PRIMO SUB. 503	78,00
APPARTAMENTO CIV. 159 PIANO PRIMO SUB. 504	81,00
APPARTAMENTO CIV. 159 PIANO SECONDO SUB. 505	155,00
APPARTAMENTO CIV. 159 PIANO SEMINTERRATO SUB. 506	90,00
AUTORIMESSA CIV. 159 PIANO SEMINTERRATO SUB. 507	112,00
DEPOSITO CIV. 159 PIANO SEMINTERRATO SUB. 508	8,00
DEPOSITO CIV. 159 PIANO SEMINTERRATO SUB. 509	13,00

2) **verifichi** lo stato di possesso del bene, identificando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultano occupati come segue:

Fabbr. A (part. 2555)

- civico 157 sub. 3 da (verbale del 02/05/2018)
- civico 155 int. 2, sub. 505 da (verbale del 02/05/2018)
- civico 155 int. 1, sub. 504 da (verbale del 19/07/2017)
- civico 155 sub. 4 da (verbale del 19/07/2017)
- civico 155 int. 5, sub. 503 da (verbale del 02/05/2018)
- civico 155 int. 6, sub. 502 da (verbale del 02/05/2018)

Fabbr. B (part. 2334)

- civico 159 int. 1 sub. 511 da (verbale del 19/07/2017)
- civico 159 int. 2 sub. 503 da (verbale del 22/05/2017)
- civico 159 int. 3 sub. 504 da (verbale del 22/05/2017)
- civico 159 int. 4 sub. 505 da (verbale del 22/05/2017)
- civico 159 sub. 506 da (verbale del 18/10/2018)
- civico 159 sub. 508 da (verbale del 18/10/2018)
- civico 159 sub. 509 da (verbale del 18/10/2018)

CONTRATTI REGISTRATI

Si è potuto verificare che esistono due contratti registrati, per quanto riguarda la palazzina B, a favore di

- 1) Contratto registrato a Tivoli il 17/10/2007 al n. 5490, locatori
Conduttore inizio locazione dal 06/10/2007 al 05/10/2011. Non risulta alcuna proroga. Corrispettivo annuo euro 7'800,00 - identificato per il sub. 504 della p.lla 2334.
- 2) Contratto registrato a Casale Monferrato (AL) il 26/11/2008 al n. 3030. Locatore
-Conduttore inizio locazione dal 01/11/2008 al 30/10/2012, prorogato fino al 31/10/2020. Corrispettivo annuo euro 12'000,00 - identificato per il sub. 511 della p.lla 2334.

(Allegato n.6 verbali di sopralluogo; allegato n. 7 contratti registrati).

- 3) **verifichi** se esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Sante la dichiarazione rilasciata dal sig. al custode, gli immobili oggetti di perizia non risultano costituiti in condominio, pertanto non vi sono oneri di natura condominiale, né vi sono contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli concessi di carattere storico-artistico.

(Allegato n.12 Dichiarazioni dell'esecutato - Allegato n. 8 Document. urbanistica).

- 4) **verificati** se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.

Stante la dichiarazione rilasciata dal sig. _____ al custode, gli immobili non risultano costituiti in condominio. Pertanto non vi sono oneri di tale natura gravanti sui beni. Per tale quesito si elenca inoltre quanto risulta dagli accertamenti eseguiti:

TRASCRIZIONI

a. Successione legittima in morte della genitrice

[dichiarazione di successione registrata a Tivoli il 13 dicembre 2005 al n. 1 vol 443/1 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 il 4 aprile 2006 al n. 20432 reg. gen. e n. 11095 reg. part.) con devoluzione dell'asse ereditario ai figli

per la quota di 1/5 ciascuno, relativamente alla quota di 20/30 delle porzioni immobiliari in comune di Guidonia Montecelio (RM) censite al foglio 21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 8, 9, 12 e 13.

b. Successione legittima in morte del genitore

(dichiarazione di successione registrata a Tivoli al n. 27 vol 93 e trascritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 13 febbraio 1995 al n. 5090 reg. gen. e n. 3149 reg. part.) con devoluzione dell'asse ereditario al coniuge

relativamente alle quote di ½ sulle porzioni immobiliari in comune di Guidonia Montecelio (RM) censite al foglio 21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 6, 7, 8 e 9.

c. Ordinanza di affrancazione emessa dalla Pretura di Roma – sezione di Palestrina – il 23 maggio 1996, trascritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 29 maggio 1996 al n. 19978 reg. gen. ed al n. 11369 reg. part. A CARICO di

relativamente alle porzioni immobiliari in comune di Guidonia Montecelio, via Garibaldi 155, censite al foglio 21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 6, 7, 8 e 9.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 14 maggio 1992 al n. 22646 reg. gen. ed al n. 3526 reg. part. per la somma di Lire

1'750'000'000 (pari indicativamente ad € 903'800,00), nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Valeria Sessano in Tivoli in data 11 maggio 1992, rep. 33812, a garanzia della restituzione di finanziamento per lire 700'000'000 (pari indicativamente ad € 361'520,00), da restituirsi in anni 10, a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio spa, con sede in Roma, e contr

gravante su area di mq 1130 distinta al fg. 21, part. 1724 e 1063, con entrostante fabbricato in costruzione. A margine di detta formalità risulta annotazione di frazionamento eseguita in data 18 gennaio 1996 al n. 432 reg. part. giusta atto a rogito Notaio Valeria Sessano del 18 ottobre 1994, rep. 39817, in forza del quale alle porzioni immobiliari in oggetto sono state attribuite le seguenti quote:
A) Lotto 2: Lire 162'500'000 ipoteca e lire 65'000'000 capitale, relative a foglio 21, part. 1835 sub. 3 (appartamento int. 2 al piano terra con area di pertinenza del fabbricato A) e sub. 4 (locale tecnico annesso);
B) Lotto 3: Lire 500'000'000 ipoteca e Lire 200'000'000 capitale, relative a foglio 21 particella 1835 sub. 5 (appartamento al piano 1, int. N. 3 del fabbricato A) e sub. 8 (locale autorimessa).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 1 ottobre 1996 al n. 34799 reg. gen. 5096 reg. part. a favore della Banca Commerciale Italiana spa con sede in Milano ed A

n forza di decreto ingiuntivo emesso dal presidente del Tribunale di Roma il 25 settembre 1996 per Lire 198'781'321 sorte capitale (pari indicativamente ad € 102'662,00), ipoteca gravante sui beni di e precisamente in Guidonia Montecelio (RM):

- quota di 1/6 di ½ su via Garibaldi n. 155 (fg. 21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 7, 8 e 9)
- quota di ½ su terreno distinto al fg. 21, part. 1063 di mq 720, oggi fg. LEF/21, part. 1835, sub. 0, sub. 4, 5, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508;
- quota intera su terreno distinto al fg. 21, part. 1724 di mq 550, oggi fg. LEF/21, part. 1836, sub. 12 e 13.

Verbale pignoramento immobili trascritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 3 ottobre 1996 al n. 35182 reg. gen. 19631 reg. part. a favore della Banca Popolare di Novara scarl con sede in Novara, ed A CARICO di

notificato il 12 luglio 1996, per lire 37'809'961 (pari indicativamente ad € 19'528,00), gravante su immobili in Guidonia Montecelio (RM), fg. 21, part. 1835, sub. 5 e 8.

Verbale pignoramento immobili trascritto presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 13 marzo 1997 al n. 8052 reg. gen. 5240 reg. part. a favore della Banca Commerciale Italiana spa con sede in Milano ed A CARICO di

notificato il 27 febbraio 1997, gravante su terreno in Guidonia Montecelio (RM) distinto al fg. 21, part. 1063 di mq 720, con fabbricato oggi distinto al catasto al fg. LEF/21, part. 1835, sub. 0, 4, 5, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508; su quota di proprietà per 1/6 degli immobili nel medesimo comune distinti al fg. 21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e terreno (di proprietà del solo) della consistenza catastale di mq 550 distinto al catasto terreni del comune di Guidonia Montecelio al fg. 21, part. 1724 (area su cui risultano edificati gli immobili oggi distinti al fg. LEF/21 part. 1836, sub. 12 e 13.)

Verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 4 agosto 2000, rep. 2008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 il 5 agosto 2000 al n. 33725 reg. gen. e 22335 reg. part. a favore del sig.

CONTRO e
er la quota di ½ di proprietà
sulle porzioni immobiliari in Guidonia Montecelio (RM), distinte con il fg. 21, part. 1835 (appartamento al piano 1) e con il fg. 21, part. 1835, sub. 2 e 6.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 d.p.r. 602/73, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 22 febbraio 2001 al n. 6357 reg. gen. ed al n. 1301 reg. part., a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione della Provincia di Roma, con sede in Roma, ed A CARICO di cartella
esattoriale del 20 febbraio 2001 rep. N. 267, per lire 30'031'570 sorte capitale (pari indicativamente ad € 15'511,00) e complessivamente per lire 60'063'140 (pari indicativamente ad € 31'021,00), ipoteca gravante sui beni di e
precisamente in Guidonia Montecelio (RM) via Garibaldi, fg. 21, part. 1835, per la quota di ½ di proprietà.

Verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale Civile di Tivoli in data 29 agosto 2011, rep. 456, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 il 7 settembre 2011 al n. 47793 reg. gen. e 30133 reg. part. a favore del sig.

e CONTRO per la piena
proprietà sulle porzioni immobiliari in Guidonia Montecelio (RM), distinte con il fg. 21, part. 1836, sub. 12 e 13; per la quota di ½ di proprietà sulle porzioni immobiliari in Guidonia Montecelio, distinte con il fg. LEF/21, part. 1835 sub. 0, 4, 5, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508); per la quota di 1/5 di proprietà sulle porzioni immobiliari in Guidonia Montecelio, distinte con il fg. LEF/21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 8, 9, 12 e 13.

14

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

Tel e Fax: 0690024622

mail: geom.vale@tiscali.it, valentino.virgili@geopec.it

- 5) **verifichi** la regolarità urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Da quanto risulta dall'accesso agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio, non sono stati rinvenuti titoli edilizi. In sede di sopralluogo del 19/07/2017 l'esecutato dichiarava che per il fabbricato al civico 155 è stato rilasciato titolo ai sig. negli anni 1957-1959, pur non essendone in possesso. Non essendo stata reperita documentazione specifica, non è possibile attestare la regolarità urbanistica del fabbricato A. Per quanto riguarda il fabbricato B, lo stesso dichiarava di averlo realizzato senza alcun titolo.

(Allegato n.6 – verbali di sopralluogo – allegato n.8 documentazione urbanistica).

Certificato di destinazione urbanistica prot. 96351 del 26/10/2017

STRUMENTO GENERALE

Piano regolatore generale approvato con DGR 430/1976. L'area ricadeva: parte Zona B sottozona B3 compl. Edilizio parte zona F sottozona F1 con dest. Parchi e Giardini pubblici e parte viabilità

STRUMENTO ATTUATIVO

P.P. n° 1 di Villanova in Variante dei comprensori B3/10-B3/11-B3/12-B2 B3/15 con destinazione completamento edilizio, parte verde pubblico attrezzato, parte viabilità. Il P.P. è stato approvato con DGR 3298/1987

VINCOLI:

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato adottato con D.G.R. n. 556/2007 e n. 1025/2007. Il terreno non è interessato da vincoli del Decreto Legislativo 42/2004. Non si rilevano vincoli ostativi ricadenti

(Allegato n.8 documentazione urbanistica).

- 6) **verifichi** la possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46,

POSSIBILITA' DI SANATORIA:

Essendo le prime ipoteche (si veda il paragrafo "iscrizioni") risalenti al 1992, e l'edificazione probabilmente di poco successiva al 1996, lo scrivente ritiene che vi sia la possibilità di sanare una parte della cubatura abusiva ai sensi della legge 326/2003, di cui di seguito si riporta l'art. 32, co.25:

"Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi."

Tale limite viene poi rivisto dalla Regione Lazio, che con legge regionale n. 12 del 8/11/2004 specifica per i casi di specie due tipologie di abusi:

- 1) *tipologia 1, per abusi in deroga al p.r.g., per un massimo di 600 metri cubi a fabbricato e 300 mc per domanda*
- 2) *tipologia 2, per abusi conformi alle norme di p.r.g., per un massimo di 750 mc a domanda, fino ad un massimo di 3000 mc per fabbricato.*

Lo scrivente riporta di seguito le procedure applicabili al caso di specie. Tuttavia, vista la complessità di tale procedura (urbanistica, aspetti igienico-sanitari, statici e di possesso da approfondire), il sottoscritto non garantisce l'esito positivo di quanto illustrato, che invece dovrà essere approfondito ed accettato dagli uffici comunali al momento della lavorazione delle istanze.

CALCOLO DELLE SUPERFICI REALIZZABILI in base al prg

Il lotto composto dalle particelle ex 699 e 700 (oggi part. 2334, 2555, 2561, 2562) ricadente in zona B3/10 ha una superficie fondiaria di 587 mq, così come identificato nell'allegato del piano particolareggiato 13, alla lettera P del comparto B3/10. Pertanto la sup. utile del lotto prevista da detto strumento è calcolata come $(587 \times 2) / 2,95 = 398 \text{ mq}$.

Giusto atto del 27/11/1995, dott.ssa Antonietta Russo, notaio in Tivoli, rep. 62276, racc. 2518, all'art. VII si obbligano i comproprietari a vincolare la loro

spettanza di cubatura della part. 1877 a favore del terreno part. 1879. (Allegato 3 Altri atti). Se consideriamo tale part. 1879 come pertinenza esclusiva del fabbricato B (come lo sarebbe di fatto, anche se dagli atti la proprietà appartiene alla Edil Rossi srl, socio Rossi Vittorio) potremmo sommare anche questa ulteriore cubatura. La superficie fondiaria delle part. 1877 e 1879 ricadente in zona B3/10 è di 178 mq., da qui il calcolo della sup. utile lorda: $(178 \times 2) / 2,95 = 120,67$ mq.

Pertanto La sup. utile totale residenziale realizzabile da p.r.g. è quindi $398 + 120,67 = 518,67$ mq.

Effettuato il calcolo della superficie realizzabile, potremmo stabilire la misura d'utilizzo della stessa all'interno della procedura stabilita dal condono edilizio in ottemperanza alla legge 326/2003 e successiva legge regionale 12/2004.

Quindi, in primis, si potrà procedere con la presentazione delle istanze in tipologia 2, fino alla copertura della superficie utili/cubature previste dalla legge regionale. Alla saturazione della stessa superficie utile lorda/cubatura, si potrà procedere con l'applicazione della tipologia 1 per le superfici in eccesso, non previste dallo strumento urbanistico.

Pertanto si avrà:

TIPOLOGIA 1

Poiché i secondi piani non rispettano le altezze massime consentite dalle n.t.a. del p.r.g., (ml 7,50 alla gronda) per essi l'unico modo per sanarli consiste nell'applicare la tipologia 1, presentando più istanze:

- Fabbricato A, piano secondo: superf. mq $163 \times H$ ml 2,95 = 480,85 mc < 600 mc. (2 istanze a fronte di due unità immobiliari)
- Fabbricato B, piano secondo: superf. mq $142 \times H$ ml 2,95 = 418,90 mc < 600 mc. Per il fabbricato B, dato il limite di singola istanza fissato in 300 mc, si dovrà procedere con due istanze per un'unica unità immobiliare. (procedura insolita, che dovrà essere esaminata ed accettata dall'ufficio condono).

TIPOLOGIA 2

- Fabbricato A, piano terra: mq 160 (2 istanze a fronte di due unità immobiliari)
- Fabbricato A, piano primo: non oggetto della perizia
- Fabbricato B, piano terra: mq 142 (1 istanza per un unità immobiliare)
- Fabbricato B, piano primo: mq 142 (2 istanze a fronte di due unità immobiliari)
- Fabbricato B, piano S1: mq 90 (1 istanza per un unità immobiliare) Non è possibile sanare la superficie residenziale per assenza dei requisiti igienico/sanitari. Pertanto si potrà procedere alla sanatoria come superficie non residenziale. La stessa superficie essendo interrata non genera cubatura.

Totale superficie residenziale fuori terra da sanare in tipologia 2: mq 444.

Superficie realizzabile fuori terra nel lotto: mq 518,67

La superficie da p.r.g. sembrerebbe sufficiente per sanare gli abusi in tipologia 2, vanno verificate comunque le perplessità sollevate nonché i diritti di terzi.

TUTTAVIA ANCHE IN CASO DI DINIEGO DELLE ISTANZE DI CONDONO DA PRESENTARE, E QUINDI DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE ABUSIVO, SI POTRA' PROCEDERE CON LA VENDITA IN OTTEMPERANZA ALLA SENTENZA DI SEGUITO DESCRITTA:

Suprema Corte n. 23140 del 10/10/2013

Poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché ***anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata***, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile.

- 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

- 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n. 47.

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge

(Allegato 9. Rilievo stato dei luoghi – Allegato 8. Documentazione urbanistica).

- 7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dalle visure catastali i beni in oggetto non risultano gravati da vincoli. Si specifica che per quanto riguarda gli immobili distinti al catasto fabbricati sulla ex. part. 699 (oggi part. 2555 il fabbricato, part. 2561 il terreno), essi risultano affrancati con ordinanza di affrancazione emessa dalla Pretura di Roma – sezione di Palestrina – il 23 maggio 1996, trascritta presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 29 maggio 1996 al n. 19978 reg. gen. ed al n. 11369 reg. part. Si fa presente che, per completezza, è stata richiesta un'integrazione al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato per esplicitare l'assenza di censo, livello o uso civico, e si provvederà ad integrare non appena giungerà risposta. Si ritiene tuttavia che la ex particella 700 (oggi part. 2562 il terreno, part. 2334 il fabbricato, sebbene questo ricadente per la maggior parte nella ex part. 699) sia gravata da livello.

(Allegato 7. Documentazione urbanistica – Allegato 2. Relazione notarile).

8) indichi, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Stante la dichiarazione rilasciata al custode per via verbale dal sig
non ci sono spese straordinarie deliberate né spese condominiali, né sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

DISPONE che l'Esperto nella determinazione del valore di mercato, provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ad ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia dei vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato o da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'esperto terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni

DISPONE che l'esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al Custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invio al custode a confermare il ricevimento.

CRITERI DI STIMA:

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, non si è potuto procedere con la comparazione ad altre unità immobiliari simili, vista la particolarità del caso di specie. Si è proceduto, invece, applicando un parametro al mq sulla valutazione del bene come "abusivo". Trova, quindi, applicazione un parametro di valutazione sul bene materiale esistente basato sul costo di costruzione/realizzazione attuale dell'opera esistente. Il costo di realizzazione di un immobile all'attualità varia dai 1000 ai 1200 euro per metro quadrato per le superfici residenziali. Vista la diversa epoca di costruzione e lo stato di

manutenzione tra la palazzina "A" e la Palazzina "B", si è proceduto applicando una valutazione di € 1000/mq per la palazzina "A" ed € 1200/mq per la Palazzina "B". Per le superfici non residenziali si è invece applicata una valutazione pari ad € 900/mq per entrambe.

- **L'ABBATTIMENTO DEL PREZZO DEL 10%** (assenza garanzie dei vizi) restituisce un coefficiente pari a 0,90.
- **VALORE DI MERCATO APPART. (B):** 1200,00 €/mq x 0,90 = **1080,00 €/mq**
- **VALORE DI MERCATO APPART. (A):** 1000,00 €/mq x 0,90 = **900,00 €/mq**
- **VALORE DI MERCATO BOX:** 900,00 €/mq x 0,90 = **810,00 €/mq**

LOTTE MULTIPLI

Il complesso immobiliare in oggetto (fabbricato A + fabbricato B) è composto da 13 unità immobiliari. Si continua la numerazione dei lotti predisposti nella precedente relazione parziale.

FABBRICATO A

LOTTO 10 – APPART. PART. 2555 SUB. 504 - CANTINA PART. 2555 SUB. 4

L'accesso è garantito da via Garibaldi 155.

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 03/12/2018 prot. n. RM0539942 in atti dal 04/12/2018 FRAZ E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 159244.1/2018)
APPARTAMENTO	LEF	21	2555	504	A/2	1	5,5 vani	91 m²	525,59	
			2561	8						
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 155 piano T interno 1						

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
CANTINA	LEF	21	2555	4	C/2	2	16 m²	30 m²	47,93	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 155 piano S1						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPARTAMENTO	91,00	€ 900,00	81.900,00
CANTINA	16,00	€ 810,00	12.960,00
TOTALE			94.860,00

LOTTO 11 – APPARTAMENTO PART. 2555, SUB. 505

L'accesso è garantito da via Garibaldi 155, ingresso del palazzo, da cui dall'androne si accede all'appartamento salendo alcuni gradini.

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 03/12/2018 prot. n. RM0539942 in atti dal 04/12/2018 FRAZ E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 159244.1/2018)
APPARTAMENTO	LEF	21	2555	505	A/2	1	4 vani	85 m²	382,18	
			2561	6						
			2561	7						
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 155 piano T int. 2						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPARTAMENTO	85,00	€ 900,00	76.500,00

LOTTO 12 – APPARTAMENTO PART. 2555, SUB. 503

L'accesso è garantito da via Garibaldi 155, ingresso del palazzo, da cui dall'androne si percorrono le scale fino ad arrivare al piano secondo.

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/11/2018 protocollo n. RM0537964 in atti dal 03/12/2018 SOFFITTA-
APPARTAMENTO	LEF	21	2555	503	A/2	2	5 vani	89 m²	555,19	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 155 piano 2 int. 5								

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
appartamento	89,00	€ 900,00	80.100,00

LOTTO 13 – APPARTAMENTO SUB. 502

L'accesso è garantito da via Garibaldi 155, ingresso del palazzo, da cui dall'androne si percorrono le scale fino ad arrivare al piano secondo.

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/11/2018 protocollo n. RM0529704 in atti dal 28/11/2018 SOFFITTA-
APPARTAMENTO	LEF	21	2555	502	A/2	2	3,5 vani	76 m²	388,83	
Indirizzo										
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 155 piano 2 int. 6										

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPARTAMENTO	76,00	€ 900,00	68.400,00

LOTTO 14 – BOX AUTO PART. 2555 SUB. 3

L'accesso è garantito da via Garibaldi 157, direttamente dalla strada, con antistante area urbana di 2 mq distinto alla p.lla 2561 sub. 4.

N.		DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 12/11/2018 protocollo n. RM0502094 in atti dal 03/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA	
BOX AUTO	LEF	21	2555	3	C/6	6	11 m²	15 m²	36,36		
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 157 piano T						

N.		DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
AREA URBANA	LEF	21	2561	4	F/1	U		2 m²	0,00		
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 157 piano T						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO	11,00	€ 810,00	8.910,00

FABBRICATO B

LOTTO 15 - APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 511

L'appartamento ricade al piano terra, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877, di fatto una servitù di passaggio della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo "difformità riscontrate". E' graffiato con area esterna ricadente in parte sulla part. 2561, sub. 2 e in parte sulla part. 2562, sub. 2.

N.		DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 30/11/2018 protocollo n. RM0537972 in atti dal 03/12/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 158218.1/2018)
APPARTAMENTO	LEF	21	2334	511	A/2	2	7,5	151 m²	832,79	
			2561	2						
			2562	2						
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano T, int. 1								

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPART. CIV. 159, INT. 1	151,00	€ 1.080,00	163.080,00

LOTTO 16 - APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 503

L'appartamento ricade al piano primo, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877, di fatto una servitù di passaggio della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo "difformità riscontrate".

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018 DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.
APPARTAMENTO	LEF	21	2334	503	A/2	1	5	78 m²	477,72	
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano 1, int. 2					

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPART. CIV. 159, INT. 2	78,00	€ 1.080,00	84.240,00

LOTTO 17 – APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 504

L'appartamento ricade al piano primo, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877, di fatto una servitù di passaggio della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo "difformità riscontrate".

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	LEF	21	2334	504	A/2	2	5	81 m²	555,19	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018 DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.
APPARTAMENTO					Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 159 piano 1, int. 3

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPART. CIV. 159, INT. 3	81,00	€ 1.080,00	87.480,00

LOTTO 18 – APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 505

L'appartamento ricade al piano secondo, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877, di fatto una servitù di passaggio della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo "difformità riscontrate".

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	LEF	21	2334	505	A/2	2	7	155 m²	777,27	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018 DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.
APPARTAMENTO					Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 159 piano 2, int. 4

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPART. CIV. 159, INT. 4	155,00	€ 1.080,00	167.400,00

LOTTO 19 – APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 506

L'appartamento ricade al piano seminterrato, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877 e sulla

particella 1879, che di fatto costituiscono delle servitù della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo “difformità riscontrate”.

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018	
APPARTAMENTO	LEF	21	2334	506	A/2	2	4	90 m²	444,15	DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano S1, int.5									

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPART. CIV. 159, INT. 5	90,00	€ 1.080,00	97.200,00

LOTTO 20 – AUTORIMESSA PART. 2334 SUB. 507

L'autorimessa ricade al piano seminterrato, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877 e sulla particella 1879, di fatto costituiscono delle servitù della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo “difformità riscontrate”. La stessa costituisce un bene comune per tutta la palazzina, pertanto può eventualmente valutarsi una successiva attribuzione delle aree.

N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018	
AUTORIMESSA	LEF	21	2334	507	BCNC	-	112 m²	-	-	DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano S1							

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
AUTORIMESSA CIV. 159	112,00	€ 810,00	90.720,00

LOTTO 21 – LOCALE DI DEPOSITO/CANTINA PART. 2334 SUB. 508

Il deposito ricade al piano seminterrato, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877 e sulla particella 1879, di fatto costituiscono delle servitù della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo “difformità riscontrate”. Entrando nell'area di manovra comune, il deposito si trova in fondo a sinistra.

N.°	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018
DEPOSITO	LEF	21	2334	508	C/2	3	8 m²	10 m²	28,10	DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano S1						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
DEPOSITO CIV. 159	8,00	€ 810,00	6.480,00

LOTTO 22 - LOCALE DI DEPOSITO/CANTINA PART. 2334 SUB. 509

Il deposito ricade al piano seminterrato, accessibile con un cancello dal civico 159 di via Giuseppe Garibaldi tramite il passaggio sulla particella 1877 e sulla particella 1879, di fatto costituiscono delle servitù della palazzina, seppur di altra proprietà, come descritto nel paragrafo "difformità riscontrate". Entrando nell'area di manovra comune, il deposito si trova alla penultima porta sulla destra.

N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 15/11/2018 protocollo n. RM0508275 in atti dal 16/11/2018
DEPOSITO	LEF	21	2334	509	C/2	2	13 m²	15 m²	38,94	DICH. DI UIU EX ART. 19 DL 78-10 (n.
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 159 piano S1						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
DEPOSITO CIV. 159	13,00	€ 810,00	10.530,00

RIEPILOGO

LOTTO	Sup.comm. Totale	VALORE
10 APPART. PART. 2555 SUB. 504 + CANTINA SUB. 4	91,00 + 16,00	94.860,00
11 APPART. PART. 2555 SUB. 505	85,00	76.500,00
12 APPARTAMENTO PART. 2555 SUB. 503	89,00	80.100,00
13 APPARTAMENTO PART. 2555 SUB. 502	76,00	68.400,00
14 GARAGE PART. 2555 SUB. 3	11,00	8.910,00
15* APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 511	151,00	163.080,00
16* APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 503	78,00	84.240,00
17* APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 504	81,00	87.480,00
18* APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 505	155,00	167.400,00
19* APPARTAMENTO PART. 2334 SUB. 506	90,00	97.200,00
20* AUTORIMESSA COMUNE PART. 2334 SUB. 507	112,00	90.720,00
21* DEPOSITO PART. 2334 SUB. 508	8,00	6.480,00
22* DEPOSITO PART. 2334 SUB. 509	13,00	10.530,00
VALORE TOTALE		1.035.900,00

*.: Lotti ex p.lla 700 per i quali dovrà essere verificata la possibilità di vendita in quanto agli atti risulta gravante il diritto dell'enfiteuta (livello) per i fratelli Rossi. Oltre a ciò, prima di autorizzare la vendita, si dovrà tener conto anche del fatto che la ex part.700 (proiezione particellare ricadente in tutte le unità del fabbricato B), non è mai stata inserita ne integrata nell'atto di pignoramento.

(Allegato n. 13 Autorizzazione a procedere a censire i beni).

Il valore totale dei vari lotti ammonta, per arrotondamento, ad € 1'035'900,00 (unmilionetrentacinquemilanovecento/00).

Fonte Nuova, lì 12/12/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Valentino Virgili

ALLEGATI:

- 1. Verbale di giuramento
- 2. Relazione notarile
- 3. Altri atti
- 4. Documentazione catastale come da pignoramento
- 5. Documentazione catastale aggiornata
- 6. Verbali di sopralluogo.
- 7. Richiesta contratti in essere presso agenzia delle entrate.
- 8. Documentazione urbanistica.
- 9. Rilievo stato dei luoghi.
- 10. Documentazione fotografica.
- 11. Richiesta di Certificato di matrimonio.
- 12. Dichiarazioni dell'esecutato
- 13. Autorizzazione per procedere a censire i beni
- 14. Quadro sinottico