

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE NR. 440/11 R.G.E.
Il Giudice Dr.ssa C. Testa Piccolomini

A Favore:

Contro:

Data giuramento: 16 ottobre 2013, ore 09,30

Data udienza: 3 maggio 2018, ore 09,30

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 negl'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.

Il presente documento tratta la relazione parziale, come da autorizzazione del giudice ricevuta in data 13/10/2017. Nonostante il successivo invito in data 9/11/2017 a depositare relazione integrale relativa a tutto il compendio, il sottoscritto, avendo già predisposto la precedente relazione, e permanendo le motivazioni per cui era stata autorizzata, invia la presente

nell'immediato riservandosi di depositare al più presto la seconda relazione contenente altri lotti.

In particolare si riepilogano qui in premessa le motivazioni per le quali, tale relazione ad oggi, viene depositata in maniera parziale:

- i rilievi effettuati fino ad ora risultano completi per quanto riguarda il civico 144, e quindi per i soli immobili relazionati in questa perizia;

- per quanto riguarda i rilievi dei civici 155 e 159 (immobili oggetto della successiva perizia e quindi successivi lotti), essi dovranno essere completati, causa indisponibilità dell'esecutato, pertanto una volta ultimati si provvederà ad integrare il tutto;

- dalla verifica della documentazione urbanistica non reperita in comune e dalle dichiarazioni dell'esecutato, l'immobile al civico 155, di cui sono da terminare le operazioni di rilievo, risulta essere completamente abusivo. Inoltre l'immobile non risulta essere presente nelle mappe catastali in catasto terreni, ed è accatastato in catasto urbano in maniera totalmente difforme; quindi si è preferito depositare tale relazione per portare avanti la parte di immobili vendibili.

Si fa presente che si invierà la relazione relativa ai beni mancanti entro il termine richiesto affinché l'esecutato ci permetta di effettuare gli ultimi rilievi sugli immobili al civico 155 appartamento piano terra e piano secondo, ed al civico 159 i locali interrati.

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:

-atto di compravendita a rogito dr. Erminio Campanini, Notaio in Tivoli, in data 4 febbraio 1981, al numero 40552/18807 di repertorio, in comunione ordinaria pro indiviso , per quanto riguarda la proprietà di ½

ASTE GIUDIZIARIE

ciascuno del terreno distinto in origine al catasto terreni al foglio 21, part. 1063, oggi fg. LEF/21, **part. 1835, sub. 0, 4, 5, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508.**
-atto di compravendita a rogito dr. Erminio Campanini, Notaio in Tivoli, in data 4 maggio 1989, al numero 65424/27539 di repertorio, per quanto riguarda la piena proprietà a , per il terreno oggi edificato e distinto al fg. LEF/21, **part. 1836, sub. 12 e 13.**

(Allegato n.4 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. Tuttavia il sig. dichiara di essere divorziato dal 2010 dalla sig.ra

(Allegato n.10 Richieste certificato di matrimonio).

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

I beni risultano:

-quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno per per gli immobili oggi fg. LEF/21, part. 1835, sub. 0, 4, 5, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508;
-quota di 1/1 per per gli immobili al fg. LEF/21, part. 1836, sub. 12 e 13.

- 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.

PER COME RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento è da intendersi su tutti i beni. Il diritto pignorato corrisponde con il reale diritto di proprietà dell'esecutato come sopra descritto.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

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. 9:

«-Il cespite censito al fg. 21, part. 1835, sub. 4, è stato frazionato e ha dato origine: a) al nuovo subalterno 4, di categoria catastale C/2 di mq. 4; b) al subalterno 10, di categoria catastale C/2 di mq. 4, giusta variazione n. 62385 del 28 luglio 1994;

-dalla consultazione delle visure catastali, risulta che il detto subalterno sarebbe stato alienato con atto a rogito del Notaio Francesco Cerini del 12 ottobre 1994, rep. N. 79630 da

, ma dalle ispezioni ipotecarie è risultato che oggetto del detto atto, trascritto il 18 ottobre 1994 al n. 23746 Reg. part. è un appartamento al piano terra avente accesso indipendente da via Nazario Sauro n. 32 con annessa corte (già distinto con il sub. 3 e che, con scheda di variazione per frazionamento della corte e fusione in data 28 luglio 1994, registrata al n. 062385 di protocollo, ha assunto l'attuale subalterno 9);

-per l'appartamento al piano primo, individuato con il foglio 21 **particella 1835 senza subalterno**, non si rintraccia la sua origine catastale. Forse trattasi di bene realizzato sulla corte che ha dato origine al nuovo subalterno 4;»

Pertanto, a fronte di tale situazione, non avendo la certezza per quanto attiene la regolarità degli intestati, non vengono considerati i sub. 0 e sub. 4 nella presente relazione di stima.

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;



Perimetro particelle catastali sovrapposte all'immagine satellitare

PER COME RIPORTATO NELL'INTESTAZIONE DELLE VISURE CATASTALI:

(Allegato n. 3 documentazione catastale).

INDIRIZZO

I fabbricati sul fg. LEF/21, part. 1835 e 1836 hanno accesso da via Garibaldi 144.

CONFINI

Le particelle 1836 e 1835 confinano ad est con via Giuseppe Garibaldi, a nord con via Nazario Sauro, ad ovest con le particelle 1041 e 1872, a sud con la particella 1068.

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.

Al civico 144 i beni oggetto sono in gran parte dei box auto in un autorimessa, e per quanto riguarda gli immobili soprastanti si tratta della porzione del fabbricato sita al piano primo.

La superficie commerciale degli immobili è pari a:

Indicazione	sup.comm. Totale
CANTINA SUB. 501	20,00
CANTINE SUB. 502	18,00
BOX AUTO SUB. 503	27,00
BOX AUTO SUB. 504	25,00
BOX AUTO SUB. 505	31,00
BOX AUTO SUB. 506	29,00
BOX AUTO SUB. 507	30,00
BOX AUTO SUB. 12-13	60,00
APPARTAMENTO SUB. 5	154,00

- 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;

I beni risultano occupati come segue:

-part. 1835 sub. 5, 501, 502, 503, 504, 505 da

che risulta comproprietario insieme a

-part. 1835 sub. 507 da

c.f.

che risulta comproprietario insieme a

-part. 1835 sub. 506, alla data del sopralluogo, come da verbale allegato, risultava occupato dai signori non risulta registrato alcun contratto che autorizzi l'occupazione delle terze parti. Tuttavia, da successiva dichiarazione rilasciata al custode dall'esecutato, il bene risulta libero. L'immobile è in comproprietà tra i signori.

-part. 1836 sub. 12 e 13 da

.f.

che ne risulta unico proprietario.

(Allegato n.2 verbali di sopralluogo; allegato n. 9 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.

Stante 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.

- 4) **verifichi** 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. Atto di compravendita** a rogito dr. Erminio Campanini, Notaio in Tivoli, in data 4 febbraio 1981, al numero 40552/18807 di repertorio, trascritto presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 27 febbraio 1981 al n. 5882 reg. gen. e 4825 reg. part, _____ A FAVORE in comunione ordinaria pro indiviso

_____, del terreno distino in origine al catasto terreni al foglio 21, part. 1063, oggi fg. LEF/21, part. 1835, sub. 0, 4, 5, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508.

- b. Atto di compravendita** a rogito dr. Erminio Campanini, Notaio in Tivoli, in data 4 maggio 1989, al numero 65424/27539 di repertorio, trascritto presso l'odierna Agenzia del Territorio di Roma2 il 24 maggio 1989 al n. 18857 reg. gen. e 12960 reg. part, con rettifica giusta atto per Notaio Valeria Sessano di Tivoli in data 25 febbraio 1992, rep. 33154, trascritto presso l'odierna agenzia del Territorio di Roma2 in data 25 febbraio 1992 al n. 15871 reg. gen. e 10971 reg. part. CONTRO

_____ per il terreno fg. 21, part. 1724, oggi fg. LEF/21, part. 1836, sub. 12 e 13.

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 contro

, 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

ed
in 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 1/2 su via Garibaldi n. 155 (fg. 21, part. 699, sub. 2, 3, 4, 7, 8 e 9, oggi sub. 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13)
- quota di 1/2 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

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. LEF21, 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 xxx) 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.

per la quota di $\frac{1}{2}$ 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 precisamente in Guidonia Montecelio (RM) via Garibaldi, fg. 21, part. 1835, per la quota di $\frac{1}{2}$ 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

, 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 $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{5}$ 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.

(Allegato n.4 certificazione notarile).

- 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;

Gli immobili di cui al civico 144 sono stati autorizzati con concessione edilizia 383/90, variante 723/92, DIA 31294/96 e DIA 24131/99; non è stato tuttavia possibile rinvenire copia delle concessioni 383/90 e 723/92, né delle relative planimetrie progettuali per le quali è stata rilasciata dagli uffici comunali una dichiarazione attestante la non reperibilità di tali titoli. Non essendo quindi stato reperito il progetto, non si può attestare la regolarità urbanistica dell'appartamento, né la difformità.

(Allegato n.5 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 certificazione di destinazione 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, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il titolo in sanatoria,

IRREGOLARITA' RISCONTRATE e POSSIBILITA' DI SANATORIA:

- la cantina distinta al sub. 502 risulta difforme in quanto allo stato dei luoghi risulta frazionato in due entità separate, con accessi distinti e separati, entrambe ad uso cantina. La situazione è sanabile tramite una pratica di tipo CILA in sanatoria oppure tramite il ripristino in conformità ai progetti approvati.
- Il box auto distinto al sub. 504 risulta difforme in quanto allo stato dei luoghi risulta realizzato un piccolo vano al suo interno. La situazione è sanabile tramite una pratica di tipo CILA in sanatoria oppure tramite il ripristino in conformità ai progetti approvati.
- Il box auto distinto al sub. 12 della part. 1836 risulta difforme in quanto allo stato dei luoghi non risulta realizzato il piccolo vano al suo interno presente sull'ultimo titolo abilitativo reperito. La situazione è sanabile tramite una pratica di tipo CILA in sanatoria oppure tramite il ripristino in conformità ai progetti approvati.
- Per l'appartamento sito al piano primo, distinto al sub. 5 della particella 1835, non è stato reperito l'ultimo titolo abilitativo, pertanto non si può affermare né la conformità né la difformità.

I rimanenti immobili risultano conformi.

(Allegato 7. Rilievo stato dei luoghi – Allegato 5. Autorizzazioni e concessioni amministrative).

- 7) verificati** 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 fa presente che, per completezza, è stata richiesta un'integrazione a tale certificato per esplicitare le richieste ricevute, e si provvederà ad integrare non appena giungerà risposta.

(Allegato 8. Certificato di destinazione urbanistica).

- 8) indicati**, 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. xxx 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 attuale, ho adottato il procedimento di stima sintetico assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Il parametro riflette l'andamento del mercato immobiliare locale. A tal proposito sono stati considerati i seguenti valori:

OMI Agenzia del Territorio:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1, **Provincia:** ROMA - **Comune:** GUIDONIA MONTECELIO - **Fascia/zona:** Suburbana/VILLALBA - VILLANOVA – LA BOTTE - **Codice**

di zona: E3 - **Microzona catastale n.:** 5 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Abitazione civile: valore unitario medio di mercato per la superficie lorda oscilla tra i 1300,00 €/mq ed i 1.800,00 €/mq;

Considerata la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate a seguito del sopralluogo, si ritiene opportuno considerare il valore pari a: 1500,00 €/mq.

Box: valore unitario medio di mercato per la superficie lorda oscilla tra gli 850,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq;

Considerata la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate a seguito del sopralluogo, si ritiene opportuno considerare il valore pari a: 1000,00 €/mq.

VALORE DI STIMA:

Il più probabile valore di mercato, è determinato dalla media dei prezzi considerati per il coefficiente di differenziazione:

- **L'ABBATTIMENTO DEL PREZZO DEL 10%** (assenza garanzie dei vizi) restituisce un coefficiente pari a 0,90.
- **VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO:** 1500,00 €/mq x 0,90 = **1350,00 €/mq**
- **VALORE DI MERCATO BOX:** 1000,00 €/mq x 0,90 = **900,00 €/mq**

LOTTE MULTIPLI

Il cespite in oggetto è composto da 5 box auto (sub. 503-504-505-506-507), 2 cantine (sub. 501-502) ed 1 area a garage (sub. 12-13) siti al piano interrato, e da 1 appartamento sito al piano primo (sub. 5). Si è predisposta, quindi, la vendita in lotti separati.

LOTTO 1 – CANTINA PART. 1835 SUB. 501

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, per tramite di una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

ARIF®										GIUDIZIARIE®	(1) Proprietà per 1/2
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
BOX AUTO	LEF	21	1835	501	C/2	4	19 m²	20 m²	78,50		
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1							

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla DIA N. 24131 del 06/08/1999. E' verificata anche la conformità rispetto alle planimetrie catastali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
CANTINA SUB. 501	20,00	€ 900,00	18.000,00

Il valore commerciale dell'immobile di proprietà di
calcolato in € 18.000,00

è

LOTTO 2 – CANTINE PART. 1835 SUB. 502

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, per tramite di una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

										(1) Proprietà per 1/2
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	21	1835	502	C/2	4	17 m²	18 m²	70,24	
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1					

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è difforme rispetto alla DIA N. 24131 del 06/08/1999 ed alle planimetrie catastali.

In particolare, la cantina risulta frazionata in due cantine con accesso distinto e separato. Per poter regolarizzare l'immobile, è possibile presentare pratica di CILA in sanatoria al comune di Guidonia. I costi possono essere stimati in € 2.000,00, di cui € 200,00 per diritti di istruttoria, € 1.000 per sanzione e € 800,00 per spese tecniche.

Alternativamente, è possibile il ripristino allo stato di progetto tramite la demolizione della parete divisoria e la chiusura delle due porte, sostituendola con una unica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
CANTINA SUB. 502	18,00	€ 900,00	16.200,00
SPESE CILA IN SANATORIA			- 2.000,00
TOTALE			14.200,00

Il valore commerciale dell'immobile, tolte le spese di sanatoria, per arrotondamento, di proprietà di è calcolato in € 14.000,00

LOTTO 3 – BOX AUTO PART. 1835 SUB. 503

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, per tramite di una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

										(1) Proprietà per 1/2
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	21	1835	503	C/6	6	25 m²	27 m²	82,63	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1						

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla DIA N. 24131 del 06/08/1999. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO SUB. 503	27,00	€ 900,00	24.300,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà di e è calcolato in € 24.000,00

LOTTO 4 – BOX AUTO SUB. 504

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, per tramite di una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

										(1) Proprietà per 1/2
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	21	1835	504	C/6	6	23 m²	25 m²	76,02	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1						

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto della relazione di stima, è difforme rispetto alla DIA N. 24131 del 06/08/1999 ed alle planimetrie catastali, in quanto è stato edificato un piccolo locale ripostiglio al suo interno.

Per poter regolarizzarlo, è possibile presentare pratica di CILA in sanatoria al comune di Guidonia. I costi possono essere stimati in € 2.000,00, di cui € 200,00 per diritti di istruttoria, € 1.000 per sanzione e € 800,00 per spese tecniche.

Alternativamente, è possibile il ripristino allo stato di progetto tramite la demolizione delle pareti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO SUB. 504	25,00	€ 900,00	22.500,00
SPESE CILA IN SANATORIA			- 2.000,00
TOTALE			20.500,00

Il valore commerciale dell'immobile, tolte le spese di sanatoria, per arrotondamento, di proprietà di
è calcolato in € 20.000,00

LOTTO 5 – BOX AUTO PART. 1835 SUB. 505

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, discendendo una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

										(1) Proprietà per 1/2
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	21	1835	505	C/6	6	29 m²	31 m²	95,85	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1						

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla DIA N. 24131 del 06/08/1999. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO SUB. 505	31,00	€ 900,00	27.900,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà di
e è calcolato in € 28.000,00

LOTTO 6 – BOX AUTO PART. 1835 SUB. 506

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, discendendo una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

										(1) Proprietà per 1/2
N.°	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	21	1835	506	C/6	6	27 m²	29 m²	89,24	
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1						

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla DIA N. 24131 del 06/08/1999. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO SUB. 506	29,00	€ 900,00	26.100,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà di
e è calcolato in € 26.000,00

LOTTO 7 – BOX AUTO PART. 1835 SUB. 507

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, discendendo una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 508.

										03896371006*	(1) Proprietà per 1/1
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
BOX AUTO	LEF	21	1835	507	C/6	6	27 m²	30 m²	89,24		
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 144 piano S1							

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto

della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla DIA N. 24131 del 06/08/1999. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO SUB. 507	30,00	€ 900,00	27.000,00

Il valore commerciale dell'immobile, di proprietà di
calcolato in € 27.000,00

LOTTO 8 – AUTORIMESSA PART. 1836 SUB. 12-13

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144, discendendo una rampa che conduce all'area comune distinta al sub. 8.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	21	1836	12	C/6	3	125 m²	30 m²	258,23	
BOX AUTO	LEF	21	1836	13	C/6	4	29 m²	30 m²	70,39	
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. SC piano S1					

Si fa presente che nell'elaborato progettuale, nelle planimetrie catastali ed allo stato dei luoghi, i due sub. costituiscono un unico locale. Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, riporta una difformità rispetto alla DIA N. 24131 del 06/08/1999. In particolare, non risulta realizzata la cantina presente nell'elaborato grafico. Si fa presente che tale cantina non risulta rappresentata nelle planimetrie catastali, pertanto lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali.

Per poter regolarizzarlo, è possibile presentare pratica di CILA in sanatoria al comune di Guidonia. I costi possono essere stimati in € 2.000,00, di cui € 200,00 per diritti di istruttoria, € 1.000 per sanzione e € 800,00 per spese tecniche.

Alternativamente, è possibile il ripristino allo stato di progetto tramite la realizzazione della cantina.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX AUTO SUB. 12-13	60,00	€ 900,00	54.000,00
SPESA CILA IN SANATORIA			- 2.000,00
TOTALE			52.000,00

Il valore commerciale dell'immobile, di proprietà di _____, tolte le spese per la sanatoria, è calcolato in € 52.000,00

LOTTO 9 – ABITAZIONE PART. 1835 SUB. 5

L'accesso è garantito da via Garibaldi 144.

										(1) Proprietà per 1/2
N.		DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
APPARTAMENTO	LEF	21	1835	5	A/2	2	7,5 vani	154 m²	832,79	
Indirizzo					VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC piano 1					

Non è stato possibile un confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica in quanto detta documentazione non risulta reperibile, sebbene esista un'attestazione che fa riferimento alle concessioni 383/90 e successiva variante 723/92 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm)

Lo stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali risulta difforme in quanto nel balcone esterno una parte risulta a tetto.

Non è stato reperito titolo abilitativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
APPARTAMENTO SUB. 5	154,00	€ 1.350,00	207.900,00

Il valore commerciale dell'immobile, di proprietà di _____ è
calcolato, per arrotondamento, in € 208.000,00

RIEPILOGO

	Sup.comm. Totale	VALORE
CANTINA SUB. 501	20,00	18.000,00
CANTINE SUB. 502	18,00	14.000,00
BOX AUTO SUB. 503	27,00	24.000,00
BOX AUTO SUB. 504	25,00	20.000,00
BOX AUTO SUB. 505	31,00	28.000,00
BOX AUTO SUB. 506	29,00	26.000,00
BOX AUTO SUB. 507	30,00	27.000,00
BOX AUTO SUB. 12-13	60,00	52.000,00
APPARTAMENTO SUB. 5	154,00	208.000,00

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione di stima unitamente alle copie per le parti.

Fonte Nuova, lì 18/12/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Valentino Virgili

ALLEGATI:

- 1. Verbale di giuramento
- 2. Verbale di sopralluogo.
- 3. Planimetrie e documentazione catastale.
- 4. Relazione notarile.
- 5. Autorizzazioni e Concessioni Amministrative.
- 6. Rilievo fotografico.
- 7. Rilievo stato dei luoghi.
- 8. Certificato di destinazione urbanistica.
- 9. Richiesta contratti in essere presso agenzia delle entrate.
- 10. Richiesta di Certificato di matrimonio.
- 11. Quadro sinottico.

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