

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione: RGE.455/2023
Giudice: Dott. Marco Piovano
C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli
Promossa da: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS (RED SEA SPV srl)
Nei confronti di:

Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 05/03/2024, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



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

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato in detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di

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

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

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

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

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

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene pignorato;

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

5. verificare mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

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

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 cpc in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

7. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. disp.att.c.c.);

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

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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la

procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse con detti pignoramenti;

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

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

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

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del catasto) e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"



- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti



nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art.567, comma 2 cpc, indicando all'esito di apposite ricerche:

- tutti i titoli succedutesi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;

- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove sono variati;

- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano i fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli.

- e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

- g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita o alle risultanze e visure catastali;

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

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

l) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 376 e ss della L.178/2020;

m) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);



- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

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



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

in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;



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



11. eseguire almeno nr.15 fotografie dei manufatti e delle aree (5 scatti dell'esterno e 10 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima. Nello svolgere tale attività il perito dovrà avvalersi di un fotografo professionista scelto dallo stesso CTU. La spesa autorizzata viene forfettariamente indicata in €.100 salvo casi eccezionali (fabbricati di vasta estensione, pluralità di fabbricati o altro), per i quali la spesa dovrà essere

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



autorizzata dal GE. Il costo del reportage fotografico verrà anticipato dal CTU ed inserito nell'istanza di liquidazione;

12. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

In particolare, si onera l'esperto di depositare unitamente alla perizia di stima, quali allegati della stessa, ogni documento utilizzato per le verifiche oggetto di incarico e in ogni caso il titolo di provenienza della parte eseguita, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della parte eseguita ove si tratti di persona fisica, le visure storiche catastali di ciascuno dei beni pignorati, le ispezioni ipotecarie aggiornate di ciascuno dei beni pignorati, la documentazione urbanistica ed edilizia utilizzata per le relative valutazioni inerenti al compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area ecc.);

13. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento

del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

16. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Gli immobili pignorati sono costituiti da n.4 appartamenti e n.3 posti auto scoperti (in cortile) ricadenti in un unico fabbricato di recente costruzione poco distante da Capena, nei pressi della via Tiberina, in via dei Platani n.8.

Dopo un primo sopralluogo in data 22.4.24, rimasto s/esito, in forza di ordine di liberazione, l'accesso è stato ripetuto in data 14.5.24, alla presenza del Custode Avv. Daniele Romano.

Il sopralluogo si è esteso con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata delle planimetrie d'insieme, finalizzata ad accertarne la conformità edilizia, urbanistica ed infine il valore.

3) RISPOSTE AI QUESITI

Premessa. La _____, eseguita nel 2023, risulta terzo proprietario dei beni oggetto di ipoteca nel 2007 ex art.602 cpc e ss, datori

Nell'intervallo temporale occorso tra il 2007 e l'attualità, il fabbricato originale si è trasformato ampliandosi, con cambi di destinazione d'uso e soprelevazioni.

Il CTU ha potuto ricostruire la continuità catastale degli identificativi della filiera immobiliare, di cui poi si dirà, segnalando alcune anomalie contenute nella lista dei beni citati nell'atto di pignoramento.

Dalle visure storiche effettuate presso il NCEU non risulterebbero appartenenti all'ipoteca originale n.3 posti auto scoperti e n.1 abitazione al secondo piano, in quanto realizzati successivamente.

Pertanto in attesa di chiarimenti da parte del creditore procedente, il CTU, d'intesa con il Custode Avv. Romano, ritiene di sottoporre alla S.V.III.ma una doppia valutazione:

- la prima, ripartita per lotti, che includa tutti quelli contenuti nell'atto di pignoramento;
- la seconda, ripartita per lotti, che stralcia gli immobili non direttamente riconducibili all'ipoteca originale.

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI CITATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Premessa. Gli immobili sono ricavati in fabbricato di nuova costruzione che modifica un edificio preesistente. Gli appartamenti praticamente finiti, mai abitati e di un certo pregio architettonico, sono in abbandono.

L'accesso al fabbricato avviene tramite corte (*bene comune non censibile*) identificata al NCEU al fg.14 p.IIIa 71 sub.518

LOTTO.1

-appartamento sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, distribuito su due livelli ai piani secondo e terzo, ingresso da balcone privato afferente l'abitazione, costituito da soggiorno passante, angolo cottura, letto, bagno. Nell'attico si trova un locale sottotetto e cui si aggiunge una parte non praticabile.

NCEU: foglio 14 p.IIIa 71 **sub 517** cat.A/2 Cl.1 Cons.3.5 vani Rendita €.325,37

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 2-3

Confini: S. sub 506 – N. nd – O. p.IIIa 480 – E. p.IIIa 60.

-posto auto all'aperto, assegnato d'ufficio come pertinenza trattandosi di fabbricato di recente costruzione mai abitato, collocato in area cortilizia condominiale.

NCEU foglio 14 p.IIIa 71 **sub 513** cat.C/6 Cl.1 Cons.13mq Rendita €.11,41

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano T

Confini: S. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – N. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – O. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – E. sub 514.

LOTTO.2

-appartamento sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, piano primo, ingresso da balcone/terrazzo privato afferente l'abitazione, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, 2 letto, una cabina armadio, bagno.

NCEU: foglio 14 p.lla 71 **sub 511** cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani Rendita €.371,85

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 1

Confini: S. sub 510 – N. nd – O. p.lla 480 – E. p.lla 60.

-posto auto all'aperto, assegnato d'ufficio in modo pertinenziale trattandosi di fabbricato di recente costruzione mai abitato, collocato in area cortilizia condominiale.

NCEU foglio 14 p.lla 71 **sub 514** cat.C/6 Cl.1 Cons.13mq Rendita €.11,41

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano T

Confini: S. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – N. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – O. sub 513 – E. sub 515.

LOTTO.3

-appartamento sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, piano primo, ingresso da pianerottolo corpo scala condominiale, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, 2 letto, bagno, balcone.

NCEU: foglio 14 p.lla 71 **sub 510** cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani Rendita €.371,85

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 1

Confini: S. via dei Platani – N. 511 – O. p.lla 480 – E. p.lla 60.

-posto auto all'aperto, assegnato d'ufficio in modo pertinenziale trattandosi di fabbricato di recente costruzione mai abitato, collocato in area cortilizia condominiale.

NCEU foglio 14 p.lla 71 **sub 515** cat.C/6 Cl.1 Cons.13mq Rendita €.11,41

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano T

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Confini: S. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – N. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – O. sub 514 – E. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile.

LOTTO.4

-**appartamento** sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, piano terra, ingresso da pianerottolo corpo scala condominiale, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, 2 letto, bagno, ripostiglio, corte esclusiva.

NCEU: foglio 14 **p.lla 71 sub 512 e p.lla 480 sub.4** cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani

Rendita €371,85

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 1

Confini: S. p.lla 460 sub.4 e p.lla 71 sub 512 – N. sub 509 – O. p.lla 480 sub 1 BCNC – E. corpo scala.

1a.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SECONDO L'IPOTECA DEL 2007

LOTTO.2

-**appartamento** sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, piano primo, ingresso da balcone/terrazzo privato afferente l'abitazione, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, 2 letto, una cabina armadio, bagno.

NCEU: foglio 14 p.lla 71 **sub 511** cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani Rendita €371,85

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 1

Confini: S. sub 510 – N. nd – O. p.lla 480 – E. p.lla 60.

LOTTO.3

-**appartamento** sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, piano primo, ingresso da pianerottolo corpo scala condominiale, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, 2 letto, bagno, balcone.

NCEU: foglio 14 p.lla 71 **sub 510** cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani Rendita €371,85

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 1

Confini: S. via dei Platani – N. 511 – O. p.lla 480 – E. p.lla 60.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



LOTTO.4

-**appartamento** sito in Capena, via dei Platani n.8, di proprietà per l'intero, piano terra, ingresso da pianerottolo corpo scala condominiale, costituito da soggiorno passante con angolo cottura, 2 letto, bagno, ripostiglio, corte esclusiva.

NCEU: foglio 14 **p.IIa 71 sub 512 e p.IIa 480 sub.4** cat.A/2 Cl.1 Cons.4 vani

Rendita €371,85

Indirizzo catastale. Via dei Platani SNC piano 1

Confini: S. p.IIa 460 sub.4 e p.IIa 71 sub 512 – N. sub 509 – O. p.IIa 480 sub 1

BCNC – E. corpo scala.



PROVENIENZA E CONTINUITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI A PARTIRE DAL CONTRATTO DI MUTUO CON IPOTECA (2007), VENDITA A (2013), PIGNORAMENTO (2023):

Il Contratto di mutuo con ipoteca del 2007 in favore di Banca Popolare di Novara contro (poi deceduto), cita gli immobili concessi in ipoteca:

Porzioni immobiliari Comune di Capena via dei Platani 8, in dettaglio:

1. Appartamento 1 piano 3 camere ed accessori balcone e terrazzo con annessa cantina al piano terra identificato al NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub 5**
2. corte urbana di pertinenza censita al NCEU come bene comune non censibile **fg. 14 p.IIa 71 sub 501**
3. scala censita al NCEU come bene comune non censibile ai sub 3 e 5 al fg. 14 p.IIa 71 sub 2
4. locale magazzino NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub. 4**
5. locale magazzino NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub. 3**



Nel 2013

., acquista da

la piena proprietà dei seguenti immobili :

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

(in neretto quelli che interessano il pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 14 p.IIa.71 - sub. 5 - sub 3 - sub 4 - sub. 504 graffato 507

-mediante variazione del 5.11.13, i **sub.3 - 4 - 5 vengono soppressi** generando i nuovi sub.508 - 509 - **510 - 511**;

-mediante variazione (frazionamento+fusione) del 5.11.23 il **sub 508 viene soppresso** generando un'abitazione con giardino alla **p.IIa.71 sub.512 e p.IIa.480 sub.4.**

-mediante variazione del 8.12.16, i **sub.504 - 507 vengono soppressi** generando ex novo i sub.**513 - 514 - 515 - 516 - 517** (*vedi allegati 36-42 con visure attuali e storiche analitiche per immobile soppresso*)

N.B. I sub 504-507 di cui sopra sono originati in modo autonomo e non afferiscono a quelli oggetto di ipoteca, posto che la categoria F3 indica 'Unità afferenti edificate in sopraelevazione' del 28.3.2013 pratica n.RM0250194 in atti col n.2122.1/2013 (vedi all.43).

I beni oggetto di pignoramento nel 2023 nella loro attuale identificazione catastale sono:

1. **Appartamento** sito nel Comune di Capena (RM) Via Dei Platani 8, di vani 4 piano 1 NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub. 510**, cat. A2
2. **Appartamento** sito nel Comune di Capena (RM) Via Dei Platani 8, di vani 4 piano 1 NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub. 511**, cat. A2
3. **Appartamento** sito nel Comune di Capena (RM) via Dei Platani 8, di vani 4,5, piano T, NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub. 512, e fg.14 p.IIa 480 sub 4**, cat. A2
4. **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Capena (RM) via Dei Platani 8, mq 13 piano T, NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub 513**, cat. C6
5. **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Capena (RM) via Dei Platani 8, mq 13 piano T, NCEU **fg. 14 p.IIa 71 sub. 514**, cat. C6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6. **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Capena (RM) via Dei Platani 8, mq 12 piano T, NCEU fg. **14 p.IIa 71 sub. 515**, cat. C6

7. **Appartamento** sito nel Comune di Capena (RM) Via Dei Platani 8, di vani 3,5 piano 2 e 3, NCEU fg **14 p.IIa 71 sub. 517**, cat. A2

2.CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI:

LOTTO.1 (vedi planimetria e foto negli allegati 05-06)

Consistenza della superficie rilevata netta:	mq.129.3
Consistenza della superficie rilevata commerciale:	mq.150.2

LOTTO.2 (vedi allegati 09-10)

Consistenza della superficie rilevata netta:	mq.106.8
Consistenza della superficie rilevata commerciale:	mq.117.3

LOTTO.3 (vedi allegati 13-14)

Consistenza della superficie rilevata netta:	mq.68.7
Consistenza della superficie rilevata commerciale:	mq.78.3

LOTTO.4 (vedi allegati 17-18)

Consistenza della superficie rilevata netta:	mq.136.8
Consistenza della superficie rilevata commerciale:	mq.157.5

3.STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

-Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

-Risulta formalizzata una *servitù di passaggio* anche carrabile in favore delle unità immobiliari afferenti il fabbricato a carico della corte esterna individuata al fgl.14 sub.504.

Previo visura all'attualità delle Iscrizioni/Trascrizioni Pregiudizievoli a partire dal 5.1.24 (all.25):

vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuno*.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimento assegnazione casa coniugale: *nessuno*.

-Atti di asservimento urbanistico:

risulta stipulato in data 28.10.08 dal notaio Gaddi al n.14416/10639 di repertorio, trascritto in data 5.11.08 presso Roma.2 al n.39411, in favore del Comune di Capena.

-Altre limitazioni d'uso: *nessuna*.

-vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

.1-Iscrizione n.58466/17450 del 21.7.07 ipoteca volontaria mutuo del 17.7.07

Rep.1092/545 notaio Matteo Nobile di Velletri a favore di Banca Pop Novara contro gravante su NCEU Capena fgl.14 p.lla.71

sub.5 – p.lla.71 sub.501 – p.lla.71 sub.2 – p.lla.71 sub.4 – p.lla.71 sub.3;

.2-Iscrizione n.44653/7797 del 10.9.19 ipoteca della riscossione da ruolo ed avviso di addebito esec. del 9.9.19 rep.15651/9719 a favore di Ag. Entrate di Roma contro gravante su NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub.517;

.3-Iscrizione n.6673/845 ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 15.9.22 rep.2250 del Trib. Tivoli a favore di gravante su NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub.512 graffato fgl.14 p.lla.480 sub.4; fgl.14 p.lla.480 sub.2; fgl.14 p.lla.480 sub.3; p.lla.71 sub.510; p.lla.71 sub.511; p.lla.71 sub.513; p.lla.71 sub.514; p.lla.71 sub.515; p.lla.71 sub.517;

.4-Trascrizione n.552/356 del 4.1.24 verbale pignoramento immobili del 1.12.23 rep.4812 dell'UG del Trib. Tivoli a favore di

su NCEU Capena fgl.14 p.IIa.71 sub.512 graffato fgl.14 p.IIa.480 sub.4; fgl.14 p.IIa.480 sub.2; fgl.14 p.IIa.480 sub.3; p.IIa.71 sub.510; p.IIa.71 sub.511; p.IIa.71 sub.513; p.IIa.71 sub.514; p.IIa.71 sub.515; p.IIa.71 sub.517;

Risultano altre formalità pregiudizievoli non cancellabili:

.1-Trascrizione n.27112/18845 del 4.6.19 domanda giudiziale da esecuzione in forma specifica del 20.5.19 rep.53 del Trib. Roma a favore di
gravante su NCEU Capena fgl.14 p.IIa.71 sub.510;
p.IIa.71 sub.514; p.IIa.71 sub.515;

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie di gestione degli immobili	Immobili nuovi
Spese straord. di gestione già deliberate non ancora scadute	Idem c.s.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	Idem c.s.
Ulteriori avvertenze: non risulta un condominio costituito	
Assoggettabilità del prezzo all'IVA.	Esente IVA salvo opzione

NB. Come è noto, trascorsi n.5 anni dall'ultimazione del fabbricato, le società non sono tenute al pagamento dell'IVA.

Nel caso in esame non si dispone di Agibilità né di una Dichiarazione di Fine Lavori.

Nel merito si ritiene valida l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate che ha chiarito che il momento di ultimazione della costruzione (o del recupero, come nel caso in esame) coincide anche con l'accatastamento, presumendo il fabbricato ultimato.

Con sentenze 20319/17 e 11646/19, la Cassazione ha confermato come l'accatastamento faccia presumere il completamento.

Di recente con sentenza n.12221 del 14.4.22 la presunzione è stata ribadita nuovamente.

Dalle visure catastali si evince quanto segue:

LOTTO.1

Si rileva VARIAZIONE del 03/05/2017 Pratica n. RM0224186 in atti dal 08/05/2017

Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO**

URBANO (n. 50409.1/2017) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

08/05/2017, prot. n. RM0224186

LOTTO.2

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Si rileva VARIAZIONE del 03/05/2017 Pratica n. RM0224186 in atti dal 08/05/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-**ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 50409.1/2017)** Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/05/2017, prot. n. RM0224186

LOTTO 3

Si rileva VARIAZIONE del 03/05/2017 Pratica n. RM0224186 in atti dal 08/05/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-**ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 50409.1/2017)** Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/05/2017, prot. n. RM0224186

LOTTO.4

Si rileva ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/12/2016 Pratica n. RM0756930 in atti dal 07/12/2016 Protocollo NSD n. **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 250343.1/2016)** Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/2016, prot. n. RM0756930.

6.ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-attuale proprietario: il debitore per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita in data 5.4.2013 a firma notaio Cannata in Castelnuovo di Porto ai nn.29588/16694 di repertorio, trascritto in data 19.4.2013 presso Roma.2 al n.16753/12083, da (deceduto) che vendono.

A , per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, gli immobili censiti al fgl.14 p.lla.71 sub.5 – p.lla.71 sub.501 – p.lla.71 sub.2 – p.lla.71 sub.3 son pervenuti in forza di atto di compravendita in data 17.7.07 a firma Nobile di Velletri i nn. 1091/544, trascritto in data 21.7.07 al n.58465/29056 da per 3/9, per 2/9 ciascuno, che vendono, in forza della successione per il decesso di , di cui risulta l'accettazione tacita dell'eredità formalizzata secondo gli estremi contenuti nella certificazione notarile che si allega alla presente, cui si rimanda anche per gli atti pregressi.

N.B. L'accettazione tacita contenuta nella certificazione notarile relativa

all'eredità in morte di in favore degli eredi (per 3/9) (per 2/9 ognuno), contenuta nella Nota consegnata al CTU da parte dello studio notarile che ha

redatto la certificazione, è relativa a terreni non riconducibili ai beni oggetto di pignoramento.

Si invita pertanto il creditore procedente al deposito, prima dell'udienza, della trascrizione per accettazione tacita da parte dei suddetti co-eredi di beni pertinenti alla procedura.

A per l'intero dei terreni siti in Capena al fg.14 p.lle 71 e 68 la proprietà è pervenuta con stipula del notaio Michele Giuliano di Genzano, del 13.3.74 rep.5751 trascritto il 23.3.74 nn.10040/8494 da che vende.

7.ANALISI DI CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(Elaborati rilasciati dal Comune al CTU agli Allegati 22-23-24 e 28-35)

-Il fabbricato è stato realizzato mediante Permesso di Costruire n.4/09 e successive varianti mediante SCIA prot.11870/13 e prot.24330/16.

Agibilità assente.

-Costruito in zona urbanistica di completamento 'B' di piano regolatore con prescrizioni di tipo paesistico ex D.L.42/2004. Altre implicazioni vincolistiche di tipo forestale, storico-artistico, prelazione dello stato, previste dal medesimo DL, *assenti.*

-Censi, livelli e/o usi civici, *assenti.*

-Il fabbricato di cui agli immobili pignorati, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 376 e ss della L.178/2020;

8.GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

-**Certificazioni di conformità degli impianti e APE.** Non risultano dichiarazioni di conformità delle utenze domestiche o attestati di prestazione energetica, pertanto ai sensi del DM 22.1.2008 n.37, l'aggiudicatario dichiarerà di rinunciare alla garanzia di conformità degli impianti e delle utenze domestiche e di farsi carico

della messa a norma degli stessi secondo la normativa vigente, qualora necessario.

-Conformità urbanistica. Non risultano difformità rispetto al Piano Regolatore Generale, in cui la zona viene indicata come B2 di completamento a densità media.

-Conformità edilizia. I titoli edilizi sono stati infine acquisiti in Comune tramite formale accesso agli atti. (All.22-23-24 e 28-35).

Sono state consegnate alla procedura tutti gli atti amministrativi a partire dal Permesso di Costruire n.4 Prot.2086 del 3.2.09 che sono allegati alla procedura..

I titoli edilizi che qui interessano:

-Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA in variante) Prot.24330 del 24.11.16;

-Relazione Asseverata alla SCIA in variante Prot.24330 del 24.11.2016;

-Elaborato Grafico alla SCIA in variante Prot.24330 del 24.11.2016;

attestano la sostanziale conformità dello stato dei luoghi al progetto edilizio depositato.

-Conformità catastale. Occorre presentare un istanza per aggiornare la toponomastica da snc al civico n.8.

La variazione toponomastica può essere valutata in €.150 a lotto, e rimane a carico degli aggiudicatari.

-Conformità dati catasto/atti depositati. *Non risultano difformità.*

9.VALUTAZIONE DELLE SPESE NECESSARIE PER IL COMPLETAMENTO.

-Gli appartamenti sono nuovi, praticamente finiti ma in stato di abbandono.

Per ogni lotto verrà detratto un importo forfettario pari ad €.12.000 per un intervento di manutenzione straordinario per il ripristino delle normali condizioni di igiene edilizia mediante bonifica dei locali, verifica degli impianti e allaccio alle utenze domestiche.

10.STIMA DEI N.4 LOTTI SECONDO I BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Criteri di stima adottati

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a **1.500,00 €/mq**.

LOTTO.1 - NCEU Capena fgl.14 p.Ila 71 sub.517 e 513

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Sottotetto non abitabile (h media minima inferiore a mt 2,40)	0,35
Balcone	0,25
Posto auto scoperto	0,20

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, buono stato di conservazione	0,80
--	------

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.1

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P2 – Locali abitabili	56,9	1,00	56,9	0,80	
P3 - Sottotetto	64,7	0,35	22,6		
Balcone	16,0	0,25	4,0		
Posto auto scoperto	12,5	0,20	2,5		

Totale	86,0	x 0,80	= 68,8
---------------	------	--------	---------------

Stima del valore del LOTTO.1

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
68.8 mq	1.500 €/mq	103.200 €	- 12.000 €	91.200 €	82.080 €
					arrotondato a 82.000 €

Quadro sinottico del LOTTO.1

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – su due livelli ai piani 2-3 – servito da balcone/ballatoio di proprietà esclusiva – sogg. passante, cucina a giorno, letto, bagno, ripostiglio, scala interna (p.2) – n.3 locali sottotetto di cui n.2 dotati di finestra (p.3). -Posto auto scoperto su corte condominiale.		
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)		
Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 517 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4,5 Rendita €.325.37 NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 513 Cat.C/6 Cl.1 cons. mq.13 Rendita €.11.41		
Confini	A/2: S. sub 506 – N. nd – O. p.lla 480 – E. p.lla 60. C/6: S. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – N. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – O. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – E. sub 514.		
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>		<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>
	Abitabile P2: 48,2 mq P3 Sottotetto: 53,4 mq Balcone: 15,1 mq Posto auto scoperto 12,5 mq TOTALE 129,3 mq	Abitabile P2: 56,9 mq P3 Sottotetto: 64,7 mq Balcone: 16,0 mq Posto auto scoperto 12,5 mq TOTALE 150,2 mq	
Legittimità urbanistica	Conforme		
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.		
Prezzo	€ 82.000		

LOTTO.2 - NCEU Capena fgl.14 p.lla 71 sub.511 e 514Criteri di calcolo della superficie commerciale

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Terrazzo (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	0,35
Posto auto scoperto	0,20

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, buono stato di conservazione	0,80
--	------

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.2

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P1 – Locali abitabili	56,9	1,00	56,9	0,80	
Terrazzo	47,9	0,35 (0,10)	11,0		
Posto auto scoperto	12,5	0,20	2,5		
Totale			70,4	x 0,80	= 56,3

Stima del valore del LOTTO.2

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
56,3 mq	1.500 €/mq	84.450 €	-12.000 €	72.450 €	65.205 €
					arrotondato a 65.200 €

Quadro sinottico del LOTTO.2

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – piano 1 – servito da balcone/ballatoio + terrazzo di proprietà esclusiva – sogg. passante con angolo di cottura, 2 letto, bagno, ripostiglio. -Posto auto scoperto su corte condominiale.
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)

Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 511 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4 Rendita €.371.85 NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 514 Cat.C/6 Cl.1 cons. mq.13 Rendita €.11.41	
Confini	A/2: S. sub 510 – N. nd – O. p.lla 480 – E. p.lla 60. C/6: S. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – N. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – O. sub 513 – E. sub 515.	
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>	<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>
	Abitabile P1: 47,8 mq	Abitabile P1: 56,9 mq
	Terrazzo: 46,5 mq	Terrazzo: 47,9 mq
	Posto auto scoperto 12,5 mq	Posto auto scoperto 12,5 mq
	TOTALE 105,8 mq	TOTALE 117,3 mq
Legittimità urbanistica	Conforme	
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.	
Prezzo	€ 62.500	

LOTTO.3 - NCEU Capena fgl.14 p.lla 71 sub.510 e 515Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Balcone	0,25
Posto auto scoperto	0,20

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, buono stato di conservazione	0,80
--	------

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.3

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P2 – Locali abitabili	56,4	1,00	56,4	0,80	
Balcone	9,4	0,25	2,4		
Posto auto scoperto	12,5	0,20	2,5		

Totale	61,3	x 0,80	= 49,0
---------------	------	--------	---------------

Stima del valore del LOTTO.3

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
49 mq	1.500 €/mq	73.500 €	-12.000 €	61.500 €	55.350 €
					arrotondato a 55.300 €

Quadro sinottico del LOTTO.3

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – piano 1 – sogg. passante con angolo di cottura, 2 letto, bagno, balcone. -Posto auto scoperto su corte condominiale.			
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)			
Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 510 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4 Rendita €371.85 NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 515 Cat.C/6 Cl.1 cons. mq.13 Rendita €10.54			
Confini	A/2: S. via dei Platani – N. 511 – O. p.lla 480 – E. p.lla 60. C/6: S. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – N. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile – O. sub 514 – E. p.lla 71 sub 518 bene comune non censibile.			
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestable)</u>		<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>	
	Abitabile P1:	47,3 mq	Abitabile P1:	56,4 mq
	Balcone:	8,9 mq	Balcone:	9,4 mq
	Posto auto scoperto	12,5 mq	Posto auto scoperto	12,5 mq
	TOTALE	68,7 mq	TOTALE	78,3 mq
Legittimità urbanistica	Conforme			
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.			
Prezzo	€ 55.300			

LOTTO.4 - NCEU Capena fgl.14 p.lla 71 sub.512 graffata p.lla 480 sub.4Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della

qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili) 1,00

Corte (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%) 0,10

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, mediocre stato di conservazione 0,75

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.4

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
PT – Locali abitabili	82,6	1,00	82,6		
Corte esclusiva	74,8	0,10 (0,02)	5,0	0,75	
Totale			87,6	X 0,75	= 65,7

Stima del valore del LOTTO.4

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
65,7 mq	1.500 €/mq	98.550 €	-12.000 €	86.550 €	77.895 €
					arrotondato a 77.900 €

Quadro sinottico del LOTTO.4

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – piano T – sogg. passante angolo di cottura, 2 letto, bagno, ripostiglio, corte/giardino.			
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)			
Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.IIIa.71 sub 512 graffata p.IIIa 480 sub.4 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4.5 Rendita €418.33			
Confini	A/2: S. p.IIIa 460 sub.4 e p.IIIa 71 sub 512 – N. sub 509 – O. p.IIIa 480 sub 1 BCNC – E. corpo scala.			
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>		<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>	
	Abitabile P1: 68,5 mq		Abitabile P1: 82,6 mq	
	Corte: 68,3 mq		Corte: 74,8 mq	
	TOTALE 136.8 mq		TOTALE 157.5 mq	

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Legittimità urbanistica	Conforme
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.
Prezzo	€ 77.900
La valutazione totale del compendio pignorato di cui ai lotti 1-2-3-4 è pari ad	
€.277.700	

10°.STIMA DEI N.3 LOTTI RICONDUCIBILI ALL'IPOTECA DEL 2007

Criteri di stima adottati

Idem c.s pari a **1.500,00 €/mq.**

LOTTO.2 – NCEU Capena fgl.14 p.Ila 71 sub.511

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Terrazzo (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	0,35

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, buono stato di conservazione	0,80
--	------

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.2

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P1 – Locali abitabili	56,9	1,00	56,9		
Terrazzo	47,9	0,35 (0,10)	11,0	0,80	
Totale			67,9	x 0,80	= 53.67

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Stima del valore del LOTTO.2

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
53.67 mq	1.500 €/mq	80.508 €	-12.000 €	68.508 €	61.657 €
					arrotondato a 61.650 €

Quadro sinottico del LOTTO.2

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – piano 1 – servito da balcone/ballatoio + terrazzo di proprietà esclusiva – sogg. passante con angolo di cottura, 2 letto, bagno, ripostiglio.			
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)			
Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 511 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4 Rendita €371.85			
Confini	A/2: S. sub 510 – N. nd – O. p.lla 480 – E. p.lla 60.			
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>		<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>	
	Abitabile P1:	47,8 mq	Abitabile P1:	56,9 mq
	Terrazzo:	46,5 mq	Terrazzo:	47,9 mq
	TOTALE	93.3 mq	TOTALE	104.8 mq
Legittimità urbanistica	Conforme			
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.			
Prezzo	€ 61.650			

LOTTO.3 – NCEU Capena fgl.14 p.lla 71 sub.510Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Balcone	0,25

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, buono stato di conservazione

0,80

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.3

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P2 – Locali abitabili	56,4	1,00	56,4		
Balcone	9,4	0,25	2,4	0,80	
Totale			58.8	x 0,80	= 47.0

Stima del valore del LOTTO.3

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
47 mq	1.500 €/mq	70.500 €	-12.000 €	58.500 €	52.650 €
					arrotondato a 52.600 €

Quadro sinottico del LOTTO.3

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – piano 1 – sogg. passante con angolo di cottura, 2 letto, bagno, balcone.	
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)	
Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.lla.71 sub 510 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4 Rendita €.371.85	
Confini	A/2: S. via dei Platani – N. 511 – O. p.lla 480 – E. p.lla 60.	
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>	<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>
	Abitabile P1: 47,3 mq	Abitabile P1: 56,4 mq
	Balcone: 8,9 mq	Balcone: 9,4 mq
	TOTALE 56.2 mq	TOTALE 65.8 mq
Legittimità urbanistica	Conforme	
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.	
Prezzo	€ 52.600	

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

LOTTO.4 – NCEU Capena fgl.14 p.IIa 71 sub.512 graffata p.IIa 480 sub.4Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Corte (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)	0,10

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età entro 15 anni, qualità media, mediocre stato di conservazione	0,75
---	------

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO.4

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
PT – Locali abitabili	82,6	1,00	82,6		
Corte esclusiva	74,8	0,10 (0,02)	5,0	0,75	
Totale			87,6	X 0,75	= 65,7

Stima del valore del LOTTO.4

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 9	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
65,7 mq	1.500 €/mq	98.550 €	-12.000 €	86.550 €	77.895 €
					arrotondato a 77.900 €

Quadro sinottico del LOTTO.4

Descrizione	-Appartamento in fabbricato nuovo mai abitato – piano T – sogg. passante angolo di cottura, 2 letto, bagno, ripostiglio, corte/giardino.
Ubicazione	Via dei Platani n.8 – Comune di Capena (RM)
Estremi catastali	NCEU Capena fgl.14 p.IIa.71 sub 512 graffata p.IIa 480 sub.4 Cat.A/2 Cl.1 cons. v.4.5 Rendita €.418.33



Confini	A/2: S. p.lla 460 sub.4 e p.lla 71 sub 512 – N. sub 509 – O. p.lla 480 sub 1 BCNC – E. corpo scala.	
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>	<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>
	Abitabile P1: 68,5 mq	Abitabile P1: 82,6 mq
	Corte: 68,3 mq	Corte: 74,8 mq
	TOTALE 136.8 mq	TOTALE 157.5 mq
Legittimità urbanistica	Conforme	
Disponibilità	Libero e nel possesso della procedura dopo l'ordine di liberazione disposto dal GE.	
Prezzo	€ 77.900	
La valutazione totale del compendio pignorato di cui ai lotti 2-3-4 è pari ad		
192.150		

ALLEGATI:

- All.01 - Atto di pignoramento
- All.02 - Certificazione notarile
- All.03 - Atto di provenienza
- All.04 - NCEU Visura catastale storica
- All.04a - NCEU Visura catastale per soggetto
- All.05 - LOTTO 1 - Planimetria - via dei Platani 8 - Capena (RM)
- All.06 - LOTTO 1 - Servizio fotografico - via dei Platani 8 - Capena (RM)
- All.07 - LOTTO.1 - NCEU – Planimetria abitazione A2 fgl.14 p.lla.71 sub.517
- All.08 - LOTTO.1 - NCEU – Planimetria posto auto C6 fgl.14 p.lla.71 sub.513
- All.09 - LOTTO.2 - Planimetria - via dei Platani 8 - Capena (RM)
- All.10 - LOTTO.2 - Servizio fotografico - via dei Platani 8 - Capena (RM)
- All.11 - LOTTO.2 - NCEU – Planimetria abitazione A2 fgl.14 p.lla.71 sub.511
- All.12 - LOTTO.2 - NCEU – Planimetria posto auto C6 fgl.14 p.lla.71 sub.514
- All.13 - LOTTO.3 - Planimetria - via dei Platani 8 - Capena (RM)
- All.14 - LOTTO.3 - Servizio fotografico - via dei Platani 8 - Capena (RM)
- All.15 - LOTTO.3 - NCEU – Planimetria abitazione A2 fgl.14 p.lla.71 sub.510
- All.16 - LOTTO.3 - NCEU – Planimetria posto auto C6 fgl.14 p.lla.71 sub.515
- All.17 - LOTTO.4 - Planimetria - via dei Platani 8 - Capena (RM)

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

All.18 - LOTTO.4 - Servizio fotografico - via dei Platani 8 - Capena (RM)

All.19 - LOTTO.4 - NCEU – Planimetria abitazione A2 fgl.14 p.IIa.71 sub.512

All.20 - Planimetria posti auto su corte fabbricato

All.21 - Ortofoto - via dei Platani 8 - Capena (RM)

All.22 - Segnal. Cert. Inizio Attività (SCIA) in variante Prot.24330 del 24.11.16;

All.23 - Relazione Asseverata alla SCIA in variante Prot.24330 del 24.11.16;

All.24 - Elaborato Grafico alla SCIA in variante Prot.24330 del 24.11.16;

All.25 - Visura Iscr/Trascr. Pregiudiz. a partire dal 5.1.24 all'oggi;

All.26 - Ispezione ipotecaria dal 1.1.23 all'oggi a favore ;

All.27 - Ispezione ipotecaria dal 1.1.23 all'oggi a favore

altri titoli edilizi antecedenti alla SCIA in variante del 2016:

All.28 - Relazione Tecnica Prot.15076 del 17.9.08;

All.29 - Elaborato Grafico Prot.15076 del 17.9.08;

All.30 - Permesso di Costruire n.4 Prot.2086 del 3.2.09;

All.31 - Avviso di Rilascio di PdC n.4 Prot.2086 del 3.2.09;

All.32 - Comunicazione di Inizio Lavori Prot.8692 del 18.5.09;

All.33 - Segnalazione Certificata Inizio Attività Prot.11870 del 28.6.13;

All.34 - Relazione Tecnica Prot.11870 del 28.6.13;

All.35 - Elaborato Grafico Prot.11870 del 28.6.13.

visure catastali attuali e storico analitiche per immobili soppressi:

All.36 - Visura attuale per immobile p.IIa.71 sub.512 graffata p.IIa 480 sub.4;

All.37 - Visura attuale per immobile soppresso fgl.14 p.IIa.71 sub.3;

All.38 - Visura attuale per immobile soppresso fgl.14 p.IIa.71 sub.5;

All.39 - Visura attuale per immobile soppresso fgl.14 p.IIa.71 sub.504 e 507;

All.40 - Visura storica analitica fgl.14 p.IIa.71 sub.3;

All.41 - Visura storica analitica fgl.14 p.IIa.71 sub.4;

All.42 - Visura storica per immobile p.IIa.71 sub.512 graffata p.IIa 480 sub.4;

All.43 - Visura storica analitica fgl.14 p.IIa.71 sub.504-507

All.44 - Visura storica analitica fgl.14 p.IIa.71 sub.508

All.45 - Visura storica analitica fgl.14 p.IIa.71 sub.509

All.46 - Visura storica analitica fgl.14 p.IIa.71 sub.501

ispezioni ipotecarie:

All.47 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 atto d'obbligo col Comune

All.48 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.2.3.4.5.501

All.48a (sub.2) - All.48b (sub.3) - All.48c (sub.4) - All.48d (sub.5) - All.48e (sub.501)

All.49 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.510

All.50 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.511

All.51 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.513

All.52 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.514

All.53 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.515

All.54 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.516

All.55 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.517

All.56 - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.71 sub.512

All.56a - Ispezione ipotecaria Fg.14 p.IIa.480 sub.4

All.57 - Ispezione ipotecaria

All.58 - Ispezione ipotecaria mutuo

All.59 - Ispezione ipotecaria pignoramento

All.60 - Album fotografico n.4 lotti

Roma, 3 marzo 2025

II CTU

Arch. Paolo Mancinelli