

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N°567/2017

PERIZIA DI STIMA

PROMOSSA DA: **doBank spa**

IN DANNO:



GIUDICE ESECUTORE: Dott. VALERIO MEDAGLIA

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca

Es.Rg. 567/2017



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di udienza e giuramento del 12/07/2018, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione	3
Le operazioni peritali.....	5
Sintesi degli atti di causa	6
Risposta ai quesiti	7-31

Allegati:

Allegato "1" - Verbali di accesso dei giorni: 14/12/2018, 15/01/2020, 14/02/2020, 30/10/2020;

Allegato "2" - Mappa Catastale, sovrapposizione Catastale/Satellitare;

Allegato "2.1" - Planimetrie e visure catastali;

Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;

Allegato "3.1" - Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica (in corso di rilascio)

Allegato "4" - Atto di proprietà rep.8833 del 11/12/2007;

Allegato "4.1" - nota di trascrizione accettazione eredità rep.8833 del 2007;

Allegato "4.2" - Nota di trascrizione dell'Atto di provenienza rep.3053 del 1984;

Allegato "5" - Certificati dell'Ufficio dello Stato di Famiglia del Comune di Civitella San Paolo;

Allegato "6" - Visure ipotecaria del 25/09/2021;

Allegato "7" - Ar. Bozza di stima alla parte debitrice;

1. Introduzione

Il sottoscritto Ing. I. Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 ed ivi residente in via delle Gardenie civ.6, con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n° 30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'Ordine degli Ingegneri DI Roma al n°B37502, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Valerio Medaglia nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 567/2017.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore del compendio pignorato, e di accertare preliminarmente, in conformità a quanto stabilito art.173 bis:

- *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, indicando, 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 esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 3

sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed 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) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di 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 istanze 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, 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 conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda 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 ed 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 per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e 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).

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 4

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 telex 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 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 invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

2. LE OPERAZIONI PERITALI

- In data 19 novembre 2018 sono state acquisite telematicamente le visure, planimetrie catastali, l'estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;
- in data 5 novembre 2018 si è ottenuta la copia dell'atto di proprietà rep.8833 del 11/12/2007 presso lo studio del notaio Francesca Giusti;
- in data 7 novembre 2018, si è richiesto accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Civitella San Paolo;
- in data 8 gennaio 2019, si è reperita la documentazione urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo;
- in data 15 gennaio 2020 si è potuto reperire lo stato di famiglia del debitore; si sono effettuati i seguenti accessi, presso il compendio pignorato anche con ausilio della forza pubblica:
 - 14 dicembre 2018; 15 gennaio 2020; 14 febbraio 2020; 30 ottobre 2020;
 - in data 23/12/2020 si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica del terreno identificato al N.C.T. al foglio 8 p.lla 158;
 - in data 23/06/2021 si è inoltrata nuovamente richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - in data 17/09/2021 si è effettuato sollecito per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - in data 15 gennaio 2020 si è ottenuto il certificato di residenza e stato di famiglia;
- Il giorno 25 settembre 2021 sono state eseguite telematicamente l'accertamento di Ispezioni Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma –

Il giorno 27/09/2021 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la bozza della perizia di stima

3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 567/2017, l'avvocato Massimo Garofalo (cod.fisc.:GRFMSM48S03G535W) pec: massimogarofalo@ordineavvocatiroma.org, quale rappresentante e difensore della doBank S.p.A. (già Unicredit Credit Management Bank S.p.A) con sede legale in Verona, Piazzetta Monte, n.1 (cod.fisc. 00390840239 –P. IVA 02659940239)

Ha sottoposto a Pignoramento

Il diritto di piena proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, dell'immobile sito nel comune di Civitella San Paolo, località Mortigliano e precisamente:

1. *appartamento elevatesi due livelli, terra e primo, collegati tra loro mediante scala interna esterna, composto di locale uso magazzino al piano terra, ingresso soggiorno, due camere, cucina bagno ed annesso balcone a livello al piano primo, il tutto risulta a confine con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, strada comunale, salvo altri.*

Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del detto Comune con i seguenti dati catastali: foglio 8 p.lla 159 sub, 1, località Mortigliano snc, piani T-1, cat. A/4, classe 1, vani 4, rendita catastale €299,55; altresì risulta censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 8, particella 159, di aree 00, c.a. 74, quale fabbricato urbano da accertare, l'area di sedime dell'unità immobiliare di cui sopra;

2. *Terreno seminativo di mq.3.976 c.a., a confine con la strada interpodereale, terreni cemsiti con le particelle 160, 156 e 172, salvo altri. Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Civitella San Paolo con i seguenti dati catastali:*

-foglio 8, particella 158, seminativo – arboreo, classe 3 ha. 00, are 39 c.a. 76, Reddito Domenicale Euro 14,37, Reddito Agrario Euro 12,32.

RISPOSTA AI QUESITI

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 6

immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalle verifiche effettuate risulta completa dalla Certificazione Ipotecaria depositata.

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

Il titolo di provenienza consistente atto pubblico di compravendita rep.8833 racc.4566 del 11/12/2007, Rogante dott.ssa Monica Polizzano, trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 12/12/2004 al n.22428, Serie 1T (Allegato "4").

- *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.*

I debitori:

- sig. [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED] risulta [REDACTED] come dichiarato in atto di acquisto rep. 8833/2007;
- sig.ra [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED] risulta divorziata come dichiarato in atto di acquisto rep. [REDACTED]

Si allega certificato di stato di famiglia rilasciato dal comune di Civitella San Paolo (Allegato "5").

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

L'unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà dei sig.ri

- sig. [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]
[REDACTED] risulta [REDACTED] come dichiarato in atto di acquisto rep. 8833/2007;
- sig.ra [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED] in forza di atto di Vendita rep.8833 racc.4566 del 11/12/2007, Rogante dott.ssa Monica Polizzano, trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 12/12/2004 al n.22428, Serie 1T (Allegato "4").

Si precisa che la particella del terreno foglio 8, particella 158, seminativo – arboreo, classe 3 ha. 00, are 39 c.a. 76, Reddito Domenicale Euro 14,37, Reddito Agrario Euro 12,32, dalle ispezioni effettuate si evidenzia che il suddetto immobile risulta presentare una criticità.

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 7

Premesso che:

-I dante causa della proprietà sopradescritta, sig.ri [REDACTED] hanno acquisito la proprietà per successione testata del sig. [REDACTED] (Allegato “4.1” nota trascrizione di accettazione tacita di eredità);

- il signor [REDACTED] ha acquistato l’immobile insistente sul suddetto lotto di terreno identificato con la p.lla 159 sub. 1 in forza di atto di acquisto rep.3053 del 1984 (Allegato 4.2” nota di trascrizione atto di provenienza);

non risulta alcun atto di trasferimento del terreno identificato al N.C.T. con la p.lla 158 del foglio 8 (terreno di pertinenza del fabbricato) a favore del sig. [REDACTED] e pertanto la proprietà a favore degli eredi di [REDACTED] non è formalizzata.

Al fine del presente procedimento dovrà essere scorporato la p.lla 158 dal pignoramento e stimata servitù di passaggio e corte di pertinenza a favore del fabbricato oggetto di pignoramento il suddetto atto è stata trasferita la proprietà del fabbricato ed omesso il trasferimento del terreno circostante

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

Il sottoscritto, reperita la planimetria catastale telematicamente, dal sopralluogo effettuato, ha potuto riscontrare una corretta corrispondenza tra dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento (Visura e Planimetria Catastale Allegato “2.2”) ad eccezione del terreno identificato con la p.lla 158 del foglio 8 di Civitella San Paolo, il quale non presenta le continuità nelle trascrizioni a favore degli esecutati.

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;*

E' stato possibile fornire una adeguata/corretta cartografia con sovrapposizione delle foto satellitari mappa catastale

ORTOFOTO

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 8



Stralcio di mappa - Catasto Terreni foglio 8 p.lla 158 e 159



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 9

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8e73e527cf6a85212d6adbc085385

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Scala 1:100
to: A4/210x197

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ad Est con la p.l
ad Ovest con la

ASTE GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 567/2017

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 10

Ing. L.Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@agonec.it

Pagina 10

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

Elmetto Di: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 288e73e527cf8a65212d8adfcc085385

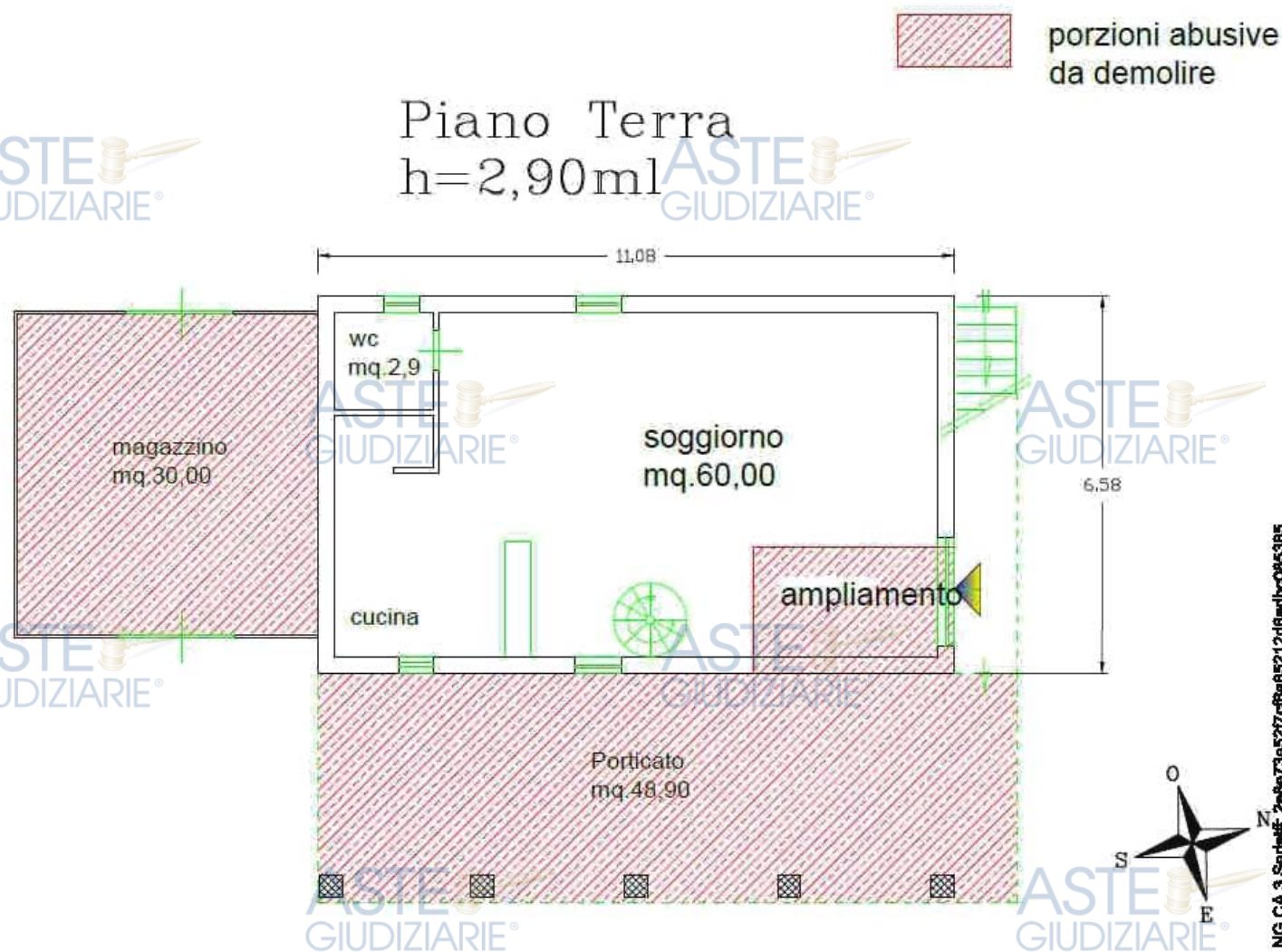


verticale è in muratura portate realizzata in blocchi di tufo mentre le strutture orizzontali sono in ferro e laterizio con copertura a tetto a doppia falda. Il fabbricato è inserito in un lotto di terreno di maggior consistenza avente una superficie catastale pari a mq.3976 circa.

All'interno del lotto è presente ulteriore manufatto a base rettangolare delle dimensioni di mt.6,30 x mt.5,30 del tutto urbanisticamente irregolare.

STATO DI FATTO

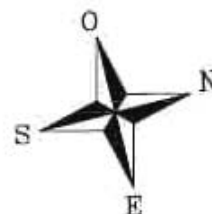
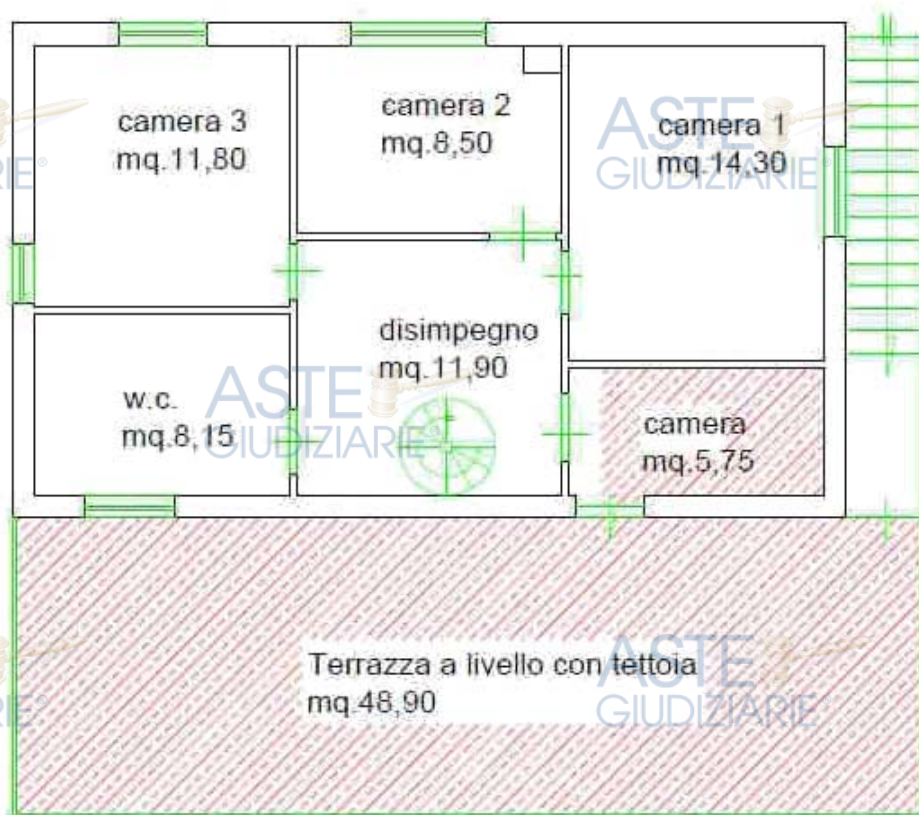
(figura n.1- piano terra)



Piano Primo
h=2,90ml



porzioni abusive
da demolire

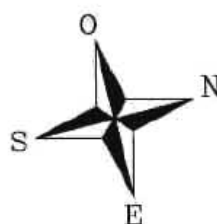
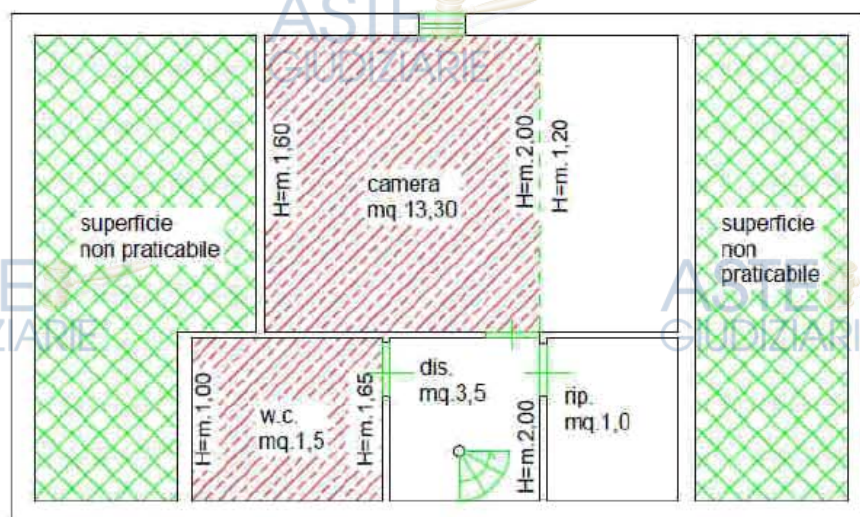


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

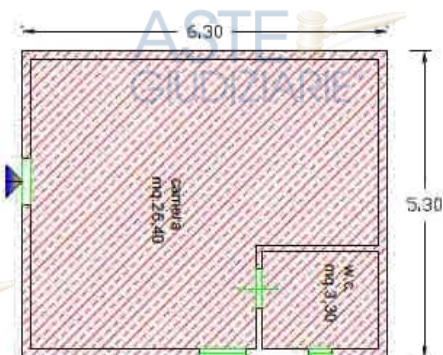


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
esclusivo

da demolire



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

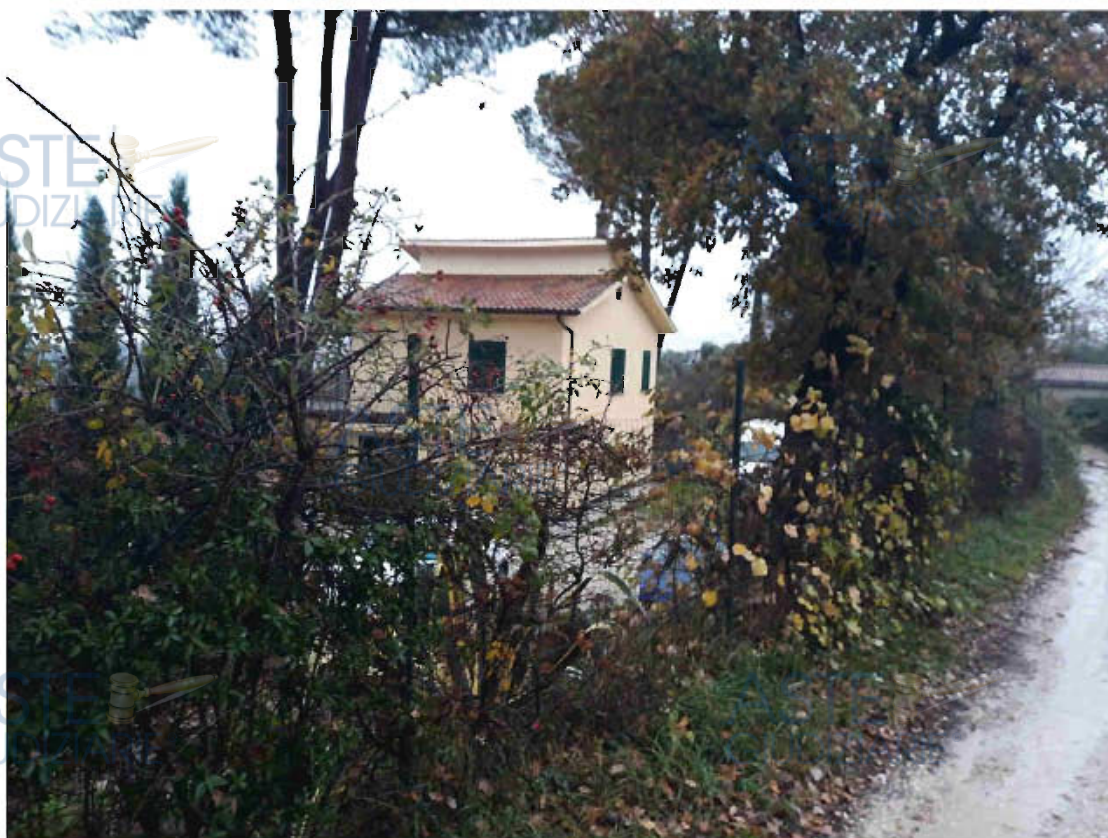
Pagina 13

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8a73e527cf8a85212d8ed1bc085385



ASTE GIUDIZIARIE®
L'unità immobiliare principale è composta dai seguenti ambienti / zone:
terreno di mq. 3976 circa



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 14

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 15

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 16

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

Piano terra è presente un ampio vano con angolo cottura di mq.60 circa (destinazione non residenziale)



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 17

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

- Vano w.c. mq. 2,90 circa



- Locale magazzino di mq.30 circa (abusivo, da demolire)



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 18

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

- Porticato di mq.48,90 circa (abusivo, da demolire)



Al piano primo al quale si accese anche da scala interna, sono presentii seguenti ambienti:
-disimpegno di mq.11,90



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 19

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

-camera di mq. 5,75



-camera 1 di mq.14,30



Es.Rg. 567/2017

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

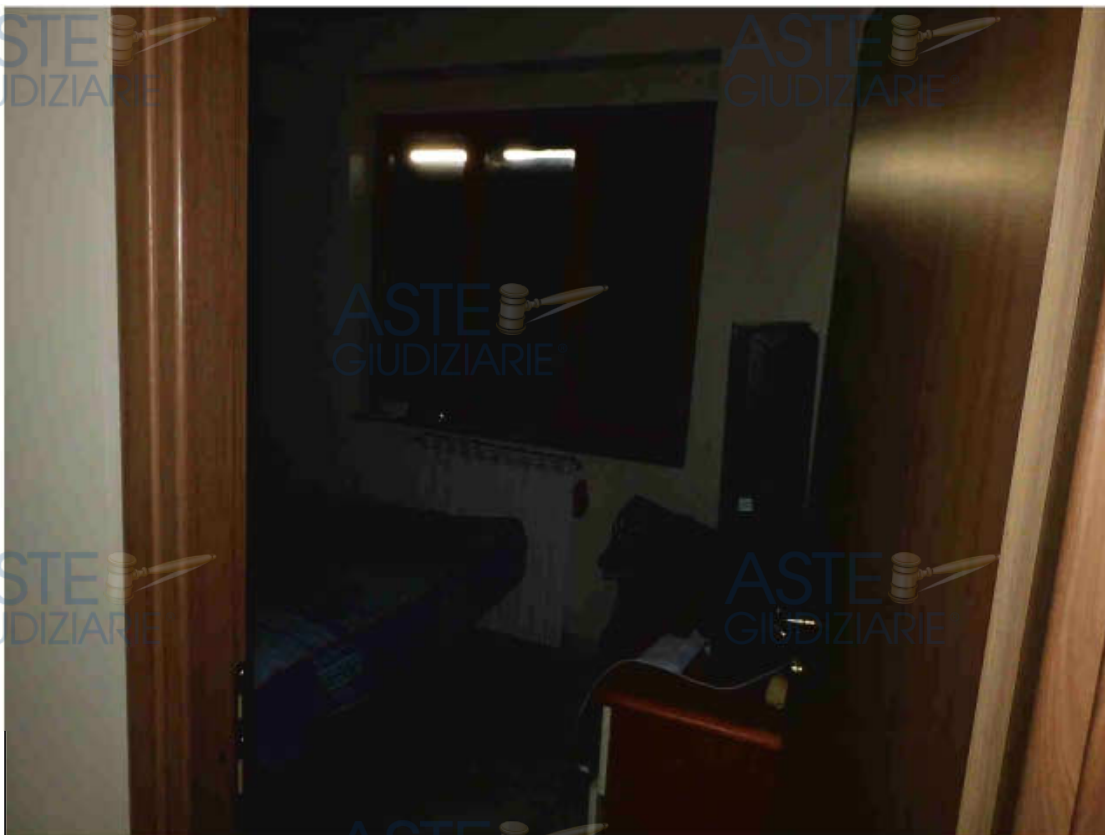
Pagina 20

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2



-camera 2 di mq.8,50 circa



-camera 3 di mq.11,80 circa



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 21

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

-vano W.C. di mq.8,15 circa



-terrazza a livello di mq. 48,50 circa

Al piano sottotetto:

-disimpegno di mq.3,50 circa



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 22

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

Ripostiglio di mq.1 circa



-vano w.c. di mq.1,5 circa



Es.Rg. 567/2017

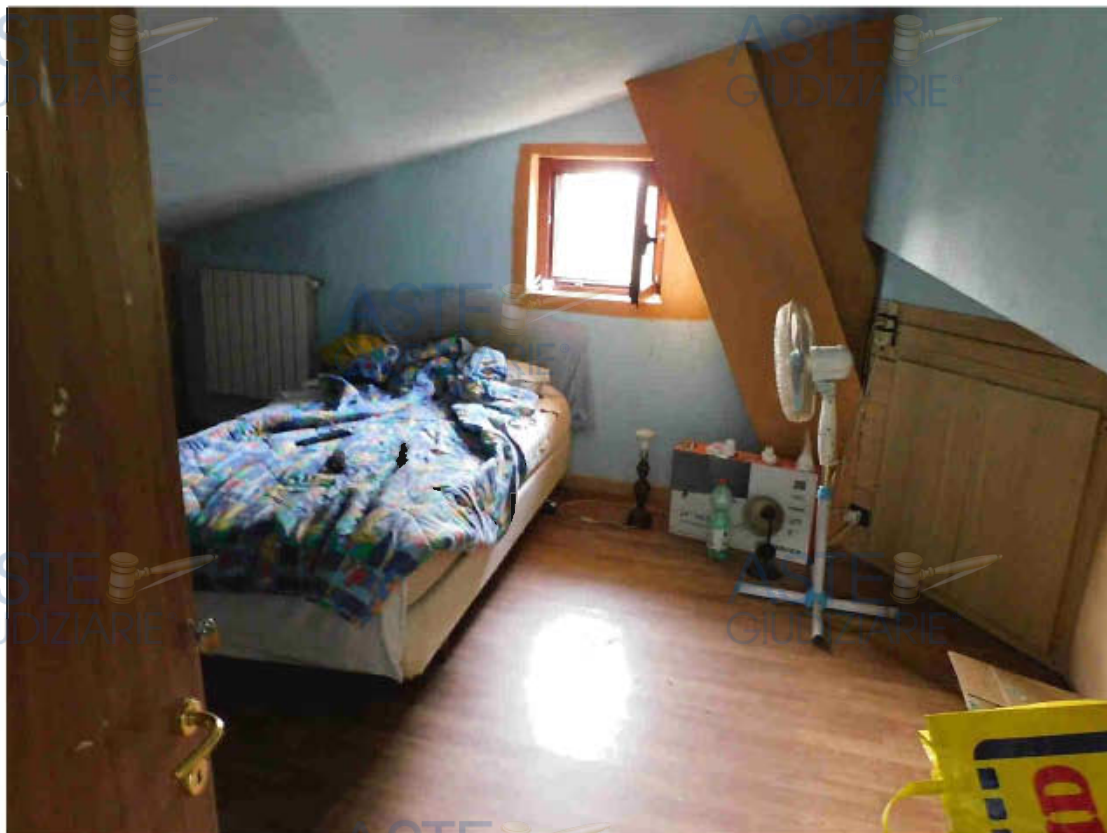
Ing. I.Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 23

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

-vano camera di mq.13,30 circa (destinazione non residenziale)



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 24

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

Fuori sagoma del fabbricato è presente manufatto di circa mq.30 (abusivo)



Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 25

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



L'unità immobiliare residenziale risulta essere fornita utenza elettrica, gas di città e di riscaldamento a pannelli radianti; la fornitura idrica da pozzo privato.

Le strutture portanti sono muratura portante in blocchi di tufo con tamponatura in laterizi, esternamente rivestite di intonaco premiscelato e tinteggiato.

Internamente, le pavimentazioni dell'appartamento al piano terra ceramica di media fattura. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cucina sono in ceramica di media fattura.

Le tinteggiature delle pareti interne sono con tinta lavabile; le porte interne risultano in legno, gli infissi esterni alcuni sono in metallo o metallo con vetro con taglio termico di media fattura, altri in legno con vetro singolo.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano normale.

L'immobile è posta in zona extraurbana/rurale della cittadina con tutti servizi che offre il comune di Civitella San Paolo che dista circa km. 40 dalla capitale, collegata da strada provinciale.

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

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 26

Sono stati effettuati numerosi sopralluoghi anche con l'ausilio della Forza Pubblica. L'immobile sembra occupato da più persone senza titolo opponibile alla procedura. (Verbale di Accesso Allegato "1")

4) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

5) *verifichi la regolarità edilizia ed 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;*

L'immobile è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.24 del 1976 (Documentazione Urbanistica Allegato "3").

Dall'elaborato grafico allegato alla suddetta licenza edilizia si sono potuti riscontrare numerose irregolarità urbanistiche:

al piano terra,

- 1- realizzazione di manufatto in muratura di mq. 30 circa (da demolire);
- 2- realizzazione di porticato di mq. 48,90 (da demolire);
- 3- manufatto magazzino in legno di mq.30 circa (da demolire);
- 4- ampliamento (da ripristinare);
- 5- apertura e chiusura di vani finestra su muratura portante;
- 6- realizzazione difforme della scala esterna di accesso al piano primo;
- 7- realizzazione di scala in c.a.;
- 8- cambio d'uso da non residenziale a residenziale.

Al piano primo,

- 9- realizzazione di asola su solaio per passaggio tra piano terra e piano primo;
- 10- ampliamento di mq.5 circa su terrazzo;
- 11- realizzazione di scala in c.a.
- 12- asola su solaio per accesso al piano soffitta;
- 13- diversa distribuzione degli spazi interni;
- 14- apertura e chiusura di vani finestra su muratura portante;

al piano sottotetto,

- 15- cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 27

In merito al terreno non è ancora stato rilasciato il certificato di destinazione Urbanistica

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di 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 istanze 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, 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 conseguimento del titolo in sanatoria;*

il fabbricato è stato soggetto a diverse irregolarità urbanistiche
al piano terra,

- 1- realizzazione di manufatto in muratura di mq. 30 circa (da demolire);
- 2- realizzazione di porticato di mq. 48,90 (da demolire);
- 3- manufatto magazzino in legno di mq.30 circa (da demolire);
- 4- ampliamento (da ripristinare);
- 5- cambio d'uso da non residenziale a residenziale.;
- 6- realizzazione difforme della scala esterna di accesso al piano primo;
- 7- realizzazione di scala in c.a.;
- 8- apertura e chiusura di vani finestra su muratura portante

Al piano primo,

- 9- realizzazione di asola su solaio per passaggio tra piano terra e piano primo;
- 10- ampliamento di mq.5 circa su terrazzo;
- 11- realizzazione di scala in c.a.
- 12- asola su solaio per accesso al piano soffitta;
- 13- diversa distribuzione degli spazi interni;
- 14- apertura e chiusura di vani finestra su muratura portante;

al piano sottotetto,

- 15- cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

Per le difformità al piano terra di cui ai punti 1 a 5, n. 10 e 15, non c'è possibilità di regolarizzazione urbanistica si stimerà il costo di ripristino che verrà detratto dal valore dell'immobile a base d'asta.

Per i punti n.6 - 7- 8- 9-11-12-13-14 c'è possibilità di regolarizzazione ai sensi sono sanabili ai sensi dell'art.6 comma 5/bis D.P.R. 380/01.

I costi di ripristino e gli oneri amministrativi e professionali saranno anch'essi decurtati dal valore a base d'asta.

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;*

da gli atti reperiti i beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico, e tuttavia si resta ancora in attesa del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica dal parte del comune territorialmente competente

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

Trattasi di villino autonomo e pertanto le spese sono relative al normale mantenimento ordinario.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda 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 ed 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 per vizi.

In merito al terreno pignorato, identificato al medesimo foglio 8 del comune di Civitella San Paolo p.lla 158 seminativo-arboreo, classe 3, ha.00, are 39 c.a. 76, Reddito Dominicale €.14,37, Reddito Agrario €. 12,32, al quale diritto di proprietà a favore dei debitori, si valuta la possibilità di computare (in via provvisoria nelle more di qualsiasi altro provvedimento del G.E. a seguito della presente consulenza) un area di servitù a favore del fabbricato pignorato comprendente una area di difesa di mt 5 dal fabbricato e strada interpoderale della lunghezza di circa mt. 35 per la larghezza di mt.3 il tutto per una superficie di mq. 387 circa.

Calcolo della servitù di passaggio.

Il valore della servitù è pari ai 2/3 del valore della piena proprietà.

Si stima che il valore al mq. della piena proprietà del terreno è pari al 10% del valore al mq. dell'immobile a cui è asservito.

Pertanto si avrà:

Servitù	mq	€/mq	stima servitù	uso	tot
			2/3	%	
passaggio carrabile	110,00	€ 8,00	€ 586,67	50%	293,33 €
passaggio pedonale	277,00	€ 8,00	€ 1.477,33	100%	1.477,33 €
Totale Valore indennizzo					1.770,67 €

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico

comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, vetustà, si può adottare un valore al **mq. di € 800,00** (ottocento/00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (Villa + accessori su due livelli e terreno di pertinenza) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi:

Al fine dell'istituzione della servitù sono necessarie le seguenti attività tecniche professionali e costi notarili:

Calcolo dei costi professionali:

al fine della formalizzazione della servitù sono necessari le seguenti attività professionali

- tipo di frazionamento sulla mappa catastale per identificazione della servitùcosto di €. 1.200,00 + tributi pari a €. 137,00;
- costi notarili €.2.500,00.

LOTTO UNICO		coefficiente	Sup. Commerciale
	mq.	applicato	mq.
Piano Terra non residenziale	65	60%	39,00
Piano Primo residenziale	65	100%	65,00
Piano sottotetto non residenziale	20	60%	12,00
Superficie commerciale			116,00
Valore €/mq.			€ 800,00
Valore dell'immobile (a lordo dei costi di regolarizzazione)			€ 92.800,00
Costi di ripristino e demolizioni			-€ 15.000,00

Es.Rg. 567/2017

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

Pagina 30

Costi di regolarizzazione opere strutturali e oneri legali			-€	18.000,00
Totale			€	59.800,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€	5.980,00
Totale Valore p.lla 159 sub.1			€	53.820,00
valore terreno in servitù			€	1.770,67
valore indennizzo del terreno in servitù			-€	1.770,67
costi professionali tecnici			-€	1.337,00
costi notarili			-€	2.500,00
totale valore			€	49.983,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato **(PIENA PROPRIETA' DEL 100%)** di Villa su due livelli identificata presso l'agenzia del Territorio al foglio del comune di Civitella San Paolo n.8 p.lla 159 sub.1, località Montrignano snc, piano T-1°, categoria A/4, classe 1 vani 4, rendita catastale €. 299,55 località (appartamento) è di €. 53.820,00 + terreno di pertinenza in diritto arrotondato a **€.54.000,00 (cinquantaquattromila/00).**

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

Tivoli li 22/10/2021

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca

