

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martelli Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2022 del R.G.E.

PROMOSSA DA

**CREDITORE: AURELIA SPV S.R.L. e per essa
GARDANT LIBERTY SERVICE S.P.A**

GIUDICE

Dott. Francesco Lupia

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Emanuela De Angelis

NEI CONFRONTI DI

Sig. (eredità giacente di) c/o

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Donatella Martelli

Via Salvador Allende 1a- Tivoli (RM)

SOMMARIO

PREMESSA Incarico: quesiti giudice.....	3
Operazioni peritali.....	6
Risposta ai quesiti.....	7
Risposta al quesito n 1.....	7
Comunicazione dell'incarico e trasmissione della planimetria catastale.....	7
Risposta al quesito n 2.....	7
2 a-Completezza documentazione ex art. 567.....	8
2b-corretta ed esatta individuazione del bene.....	8
2c- Dati catastali e Cronistoria Dati Catastali.....	10
2d – note trascrizioni.....	13
2e – titolarità.....	14
2f- Provenienze Ventennali compravendita.....	14
Risposta al quesito n 3.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	19
Risposta al quesito n 4.....	21
Vincoli.....	21
Risposta al quesito n 5.....	21
5a. consistenza -esatta identificazione.....	21
5b. Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
5C. Stato conservativo.....	23
5D. Corrispondenza ai Progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.....	26
5e.Stato di occupazione.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Risposta al quesito n 6.....	30
Parti Comuni.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Risposta al quesito n 7.....	30
Risposta al quesito n 8.....	30
Risposta al quesito n 9 Stima / Formazione lotti.....	31
Decurtazioni.....	34
Risposta al quesito n 10.....	37
Schema riassuntivo.....	37
Allegati.....	38

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA INCARICO: QUESITI GIUDICE

All'udienza del 20/11/2022, la sottoscritta Arch. Martelli Donatella, nata a Roma il 25/05/1973, C.F. MRTDTL73E65H501P, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n 18101, con studio in Via Salvador Allende, 1A - 00019 - Tivoli (RM), email donatella.martelli@yahoo.it, PEC d.martelli@pec.archrm.it, Tel. 347/7943647, veniva nominata esperto estimatore ex art. 568 c.p.c. in sostituzione dell'arch. Mario Biagio Cavallari, e in data 23/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 09/10/2023 il Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli veniva sostituito dal Giudice Dott. Francesco Lupia.

La presente consulenza tecnica è stata svolta dal novembre 2022 a gennaio 2024. E' stato necessario effettuare vari accessi presso gli Uffici del Comune di Formello (RM), presso L'Agenzia delle Entrate e in via telematica. Presso il bene pignorato è stato effettuato un primo tentativo di accesso in data 15/12/2022 congiuntamente con il Custode giudiziario ma non è stato possibile individuare il bene in quanto dalla planimetria catastale non è stato possibile identificare con chiarezza l'unità immobiliare. In data 07/02/2023 è stato effettuato un secondo sopralluogo alla presenza del custode Avv. Emanuela De Angelis e del curatore dell'eredità Avv. Timperi Emanuela; nonostante a seguito di ricerche effettuate dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Formello, che hanno permesso l'identificazione del bene pignorato, non è stato possibile accedere per assenza del proprietario.

A seguito di richiesta dell'ordine di liberazione che il Giudice autorizzava con provvedimento del 18-05-2023, la liberazione del bene pignorato veniva eseguita in data 15-06-2023. Nel corso di tale accesso alla presenza del custode Avv. Emanuela De Angelis e del fabbro per la sostituzione della serratura, non è stato possibile procedere ad ispezionare il compendio pignorato a causa delle pessime condizioni igieniche. Veniva quindi richiesta e autorizzata la pulizia del bene stesso.

In data 28-09-2023 lo scrivente depositava istanza di proroga del termine per il deposito della perizia di stima.

In data 04-12-2023 successivamente alla pulizia dell'immobile, è stato effettuato l'accesso presso il bene da parte dello scrivente, alla presenza del Custode Avv. Emanuela De Angelis. Sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.

A seguito della nomina e successivo conferimento di incarico, la sottoscritta, Arch. Donatella Martelli, quale Consulente Tecnico d'Ufficio come esperto estimatore, espone il proprio parere tecnico in ordine ai quesiti che gli sono stati posti dal Giudice e che di seguito vengono riportati.

“CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

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;

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

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

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

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

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., 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;

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;

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

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

5. 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 esecutari (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 delle 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 necessaria e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti I provvedimenti previsti dagli art. 560e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato:

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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

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

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

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

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 l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
 - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
 - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
 - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e

manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

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

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

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

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la risuazione in pristina, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

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

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

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

OPERAZIONI PERITALI

- In data 23/11/2022 dopo aver accettato l'incarico lo scrivente, allo scopo di formulare il proprio giudizio, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 30/11/2022 ha acquisito in via telematica la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 07/12/2022 ha acquisito l'ispezione ipotecaria;
- In data 09/12/2022 ha acquisito la visura storica;
- In data 19/12/2022 lo scrivente inviava mail allo studio notarile del Notaio Bonanni per richiedere copia dell'atto di compravendita e riceveva copia dell'atto richiesto;
- In data 15/12/ 2022 è stato effettuato il primo sopralluogo nei luoghi di causa alla presenza del Custode Avv. Emanuela De Angelis ma non è stato possibile individuare con precisione l'immobile pignorato;
- In data 09/01/2023 lo scrivente effettuava richiesta via pec di accesso agli atti presso il Comune di Formello;
- In data 17/01/2023 il Comune di Formello rispondeva con pec pratica n 7/23;
- In data 25/01/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formello estraendo copia dei seguenti documenti:
 1. C.E. 1260 4 febb 2000 elaborato grafico
 2. C.E. in sanatoria n 1260-00s 04 febbraio 2000 prot 1427
 3. Idoneità statica 10 novembre 1993 prot 9116
 4. Relazione tecnica 10 novembre 1993 prot 9116
 5. Abitabilità 23 luglio 2001 prot 9261

- In data 26/01/2023 lo scrivente richiedeva via pec all'Anagrafe di Roma l'estrato per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- In data 27/01/2023 richiedeva all'Agenzia delle Entrate la presenza o meno di contratti di affitto, richiesta inoltrata nuovamente via pec in data 16/02/2023;
- In data 07/02/2022 è stato effettuato il secondo tentativo di accesso presso il bene identificato grazie al progetto reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formello, ma non è stato possibile procedere con il sopralluogo. Da informazioni avute dai vicini di casa risultava essere disabitato da diverso tempo. Risultava inoltre in evidente stato di abbandono.
- In data 16/02/2023 lo scrivente effettuava richiesta presso il Comune di Formello del CDU e di esistenza usi civici o demaniali;
- In data 20/02/2023 lo scrivente riceveva comunicazione dall'Agenzia delle Entrate di inesistenza contratti di affitto presso il bene pignorato;
- In data 15/06/2023 veniva effettuato l'accesso forzoso presso il bene;
- In data 04/12/2023 veniva effettuato l'accesso presso il bene;
- In data 06/12/2023 lo scrivente inviava mail all'ufficio tecnico del Comune di Formello per informazioni su alcune difformità riscontrate al momento del sopralluogo tra progetto autorizzato e stato dei luoghi;
- In data 19/12/2023 lo scrivente si recava a Formello presso l'Ufficio Tecnico per una consulenza con i tecnici preposti per chiarimenti sulle difformità riscontrate tra stato dei luoghi e progetto originario.

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo della completezza, adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal Giudice.

RISPOSTA AL QUESITO N 1

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO E TRASMISSIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito;*

In data 30/11/2022, dopo aver contattato telefonicamente il Custode dell'esecuzione, Avv. Emanuela De Angelis, dando conferma dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha inviato copia della planimetria catastale al Custode, così come richiesto dal Giudice. (Si veda l'Allegato n 4 della presente relazione).

RISPOSTA AL QUESITO N 2

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;



2 A-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il diritto pignorato è pari all'intero della proprietà dei seguenti esecutati:

1. deceduto a
- stato civile libero alla data del 28 febbraio 2017 atto compravendita.
L'eredità del Sig. è stata dichiarata giacente nella persona dell'Avv.
alla quale è stato notificato il
pignoramento.
2. **Nello stato di famiglia risulta divorziato**
3. **Successione non trascritta**

Dalla visura ipotecaria effettuata sul bene non risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato notarile. Non sussistono vincoli né oneri gravanti sul bene.

2B-CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

2b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

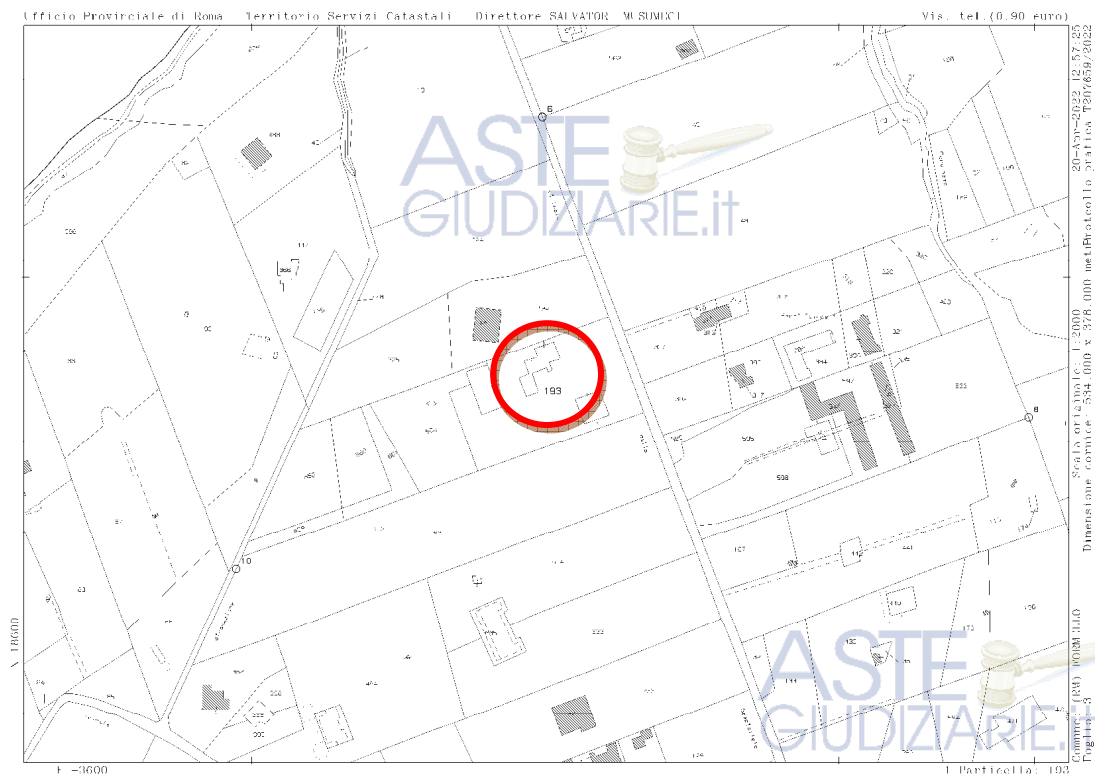
- ✓ Appartamento in Formello Via dello Scopiglieto 13 NCEU Comune **Formello foglio 3 particella 193 sub 528-categoria A/7 classe 4, vani catastali 4**, appartamento al piano terra. Dati di superficie: tot 64 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq.

CONFINI

L'appartamento confina a sud e a ovest con due appartamenti (altra proprietà), giardino sugli altri due lati.

Di seguito si riporta l'ubicazione del fabbricato sull'estratto di mappa presente presso il software Google Map e presso l'Agenzia del Territorio.



**FIGURA 1 STRALCIO ESTRATTO DA GOOGLE MAPS****FIGURA 2 - STRALCIO ESTRATTO DA L'ESTRATTO DI MAPPA- AGENZIA DEL TERRITORIO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2C- DATI CATASTALI E CRONISTORIA DATI CATASTALI

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;

✓ **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via dello Scopiglieto 13 NCEU
Comune Formello foglio 3 particella 193 sub 528- appartamento al piano terra**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	193	528		A7	4	4	64 MQ TOT 60 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE	805,67 €	T	

Di seguito si riporta **la cronistoria dati catastali**.

Dal 10/10/1997 al 08/11/2005

Foglio 3 Particella 193 sub 501

Foglio 3 Particella 193 sub 502

Rendita: 3.424,44 €

Lire: 6.630.000 €

Categoria A7 Classe 4, consistenza 17 vani - VIA DELLO SCOPIGLIETO Piano T-1

✓ Variazione del 10/10/1997 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE CAPANNONE ABITAZIONE E LOCALE COMMERCIALE – Via dello Scopiglieto Piano T-1

Dal 08/11/2005 al 15/05/2006

Foglio 3 particella 193 sub 528

Rendita: 805,67 €

Categoria A/7 classe 4 Consistenza 4 vani - VIA DELLO SCOPIGLIETO n. SNC Piano T

✓ DIVISIONE DEL 08/11/2005 PRATICA N RM0824854 in atti dal 08/11/2005 (divisione n 161945.1/2005)- Via dello Scopiglieto snc Piano T

Annotazioni: Classamento e rendita proposti

Dal 15/05/2006

Foglio 3 particella 193 sub 528

Rendita: 805,67 €

Categoria A/7 classe 4 Consistenza 4 vani

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 15/05/2006

Annotazioni: classamento e rendita validati



Dal 09/11/2015

Foglio 3 particella 193 sub 528

Totale: 64 mq

Totale escluse aree scoperte: 60 mq

Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015

DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA- DATA DI PRESENTAZIONE 08/11/2015 PROT N RM0824854

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo presso il bene effettuato in data 04-12-2023 si può affermare quanto segue:

- sono presenti alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi con quanto presente nell'atto di pignoramento.

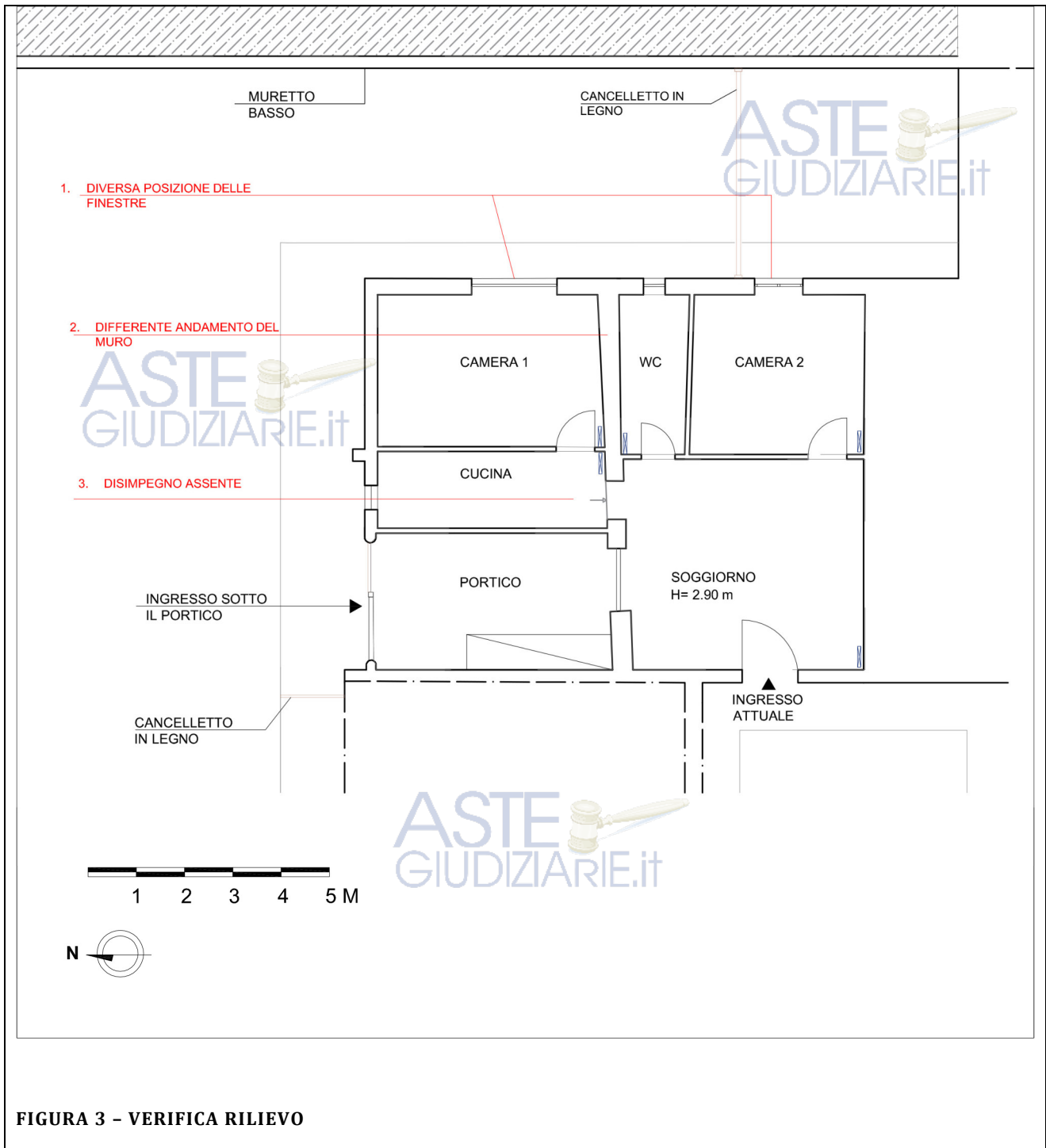
Il bene posto al piano terra è composto da quattro ambienti e un portico esterno. E' costituito da soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto. E' circondato da un'area a verde e un percorso pavimentato.

Rispetto alla planimetria catastale non è attualmente presente il disimpegno tra la cucina e la camera da letto, vi è un diverso posizionamento delle finestre nelle due camere, il muro portante centrale segue un andamento leggermente differente.

Di seguito si riporta il rilievo dello stato di fatto eseguito in data 04-12-2023 (sono riportate in rosso le difformità rispetto al catastale) e, a seguire, la planimetria catastale.

Sono presenti altre difformità in relazione al progetto autorizzato e presentato al Comune di cui verrà data evidenza al paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FIGURA 4 – STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

2D – NOTE TRASCRIZIONI

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;

Dall'ispezione ipotecaria effettuata per via telematica in data 07/12/2022 relativamente al periodo periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 06/12/2022 non risultano trascrizioni successive al pignoramento. (Allegato n 7-Ispezione ipotecaria)

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità:

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 8567 Registro Generale 12577
Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 5425/2936 del 28/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 12578
Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 5426/2937 del 28/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 - Registro Particolare 13070 Registro Generale 18243

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1044 del 17/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



2E – TITOLARITA'

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

1. (eredità giacente di) c/o studio
cf
stato civile libero alla
data del 28 febbraio 2017 atto compravendita.
2. **Nello stato di famiglia risulta divorziato**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1 al Sig. _____ come da atto di compravendita Notaio Bonanni del 28/02/2017 repertorio 5424 raccolta 2936 registrato a Roma 4 il 21 marzo 2017 al n 9198 serie 1T . Nell'atto di provenienza lo stato civile dell'esecutato risultava libero. (Si veda l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Allegato 10)

2F- PROVENIENZE VENTENNALI COMPRAVENDITA

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

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

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone



immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello n 13 (RM) - Via dello Scopiglieto n 13, piano T

Periodo	Proprietà	Atti
Dati identificativi:		
IMMOBILE PREDECESSORE - Comune di FORMELLO (RM) Foglio 3 Particella 193 Sub. 501		
Dal 10/10/1997 al 04/02/2000	Proprieta' per 1000/1000 (DERIVA DALL'ATTO 1)	Atto 1. VARIAZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE CAPANNONE ABITAZIONE E LOCALE COMMERCIALE (n. C02484.1/1997
Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/02/2000 al 08/11/2005	Proprieta' per 1000/1000 (DERIVA DALL'ATTO 2)	Atto2. Atto del 04/02/2000 Pubblico ufficiale COMUNE DI FORMELLO Sede FORMELLO (RM) Repertorio n. 519 registrato in data - COMRAVENDITA Voltura n. 53573.1/2005 - Pratica n. RM0627979 in atti dal 09/09/2005
Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/02/2000 al 08/11/2005	Diritto di: Proprieta' per l'area (DERIVA DALL'ATTO 2)	Atto2. Atto del 04/02/2000 Pubblico ufficiale COMUNE DI FORMELLO Sede FORMELLO (RM) Repertorio n. 519 registrato in data - COMRAVENDITA Voltura n. 53573.1/2005 - Pratica n. RM0627979 in atti dal 09/09/2005
Periodo	Proprietà	Atti
Dati identificativi: IMMOBILE ATTUALE - Comune di FORMELLO Foglio 3 Particella 193 Sub. 528		
Dal 08/11/2005 al 01/02/2006	DIRITTO DI: PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 3)	Atto 3. DIVISIONE del 08/11/2005 Pratica n. RM0824854 in atti dal 08/11/2005 DIVISIONE (n. 161945.1/2005)
Dal		Atto 3. DIVISIONE del 08/11/2005 Pratica n. RM0824854 in atti dal 08/11/2005 DIVISIONE

08/11/2005 al 01/02/2006	DIRITTO DI: PROPRIETA' PER L'AREA (DERIVA DALL'ATTO 3)	(n. 161945.1/2005)			
Dal 28/02/2017 ad oggi	DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 5)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONANNI ALESSANDRO	20/06/2008	5425	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/03/2017	9198 serie 1T	

Atto 5. Atto del 28/02/2017 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5425 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8567.1/2017 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 21/03/2017

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RISPOSTA AL QUESITO N 3

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

- la regolarità edilizia e urbanistica;
- la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- i costi delle eventuali sanatorie;
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica l'immobile ricade nelle seguenti zone:

- ✓ zona E1 zone agricole vincolate di P.R.G. vigente del Comune di Formello
- ✓ zona A3 Nuclei edilizi consolidati in contesti di valore paesaggistico in base alle disposizioni del P.R.G. adottato (Allegato 8 CDU)

Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003.

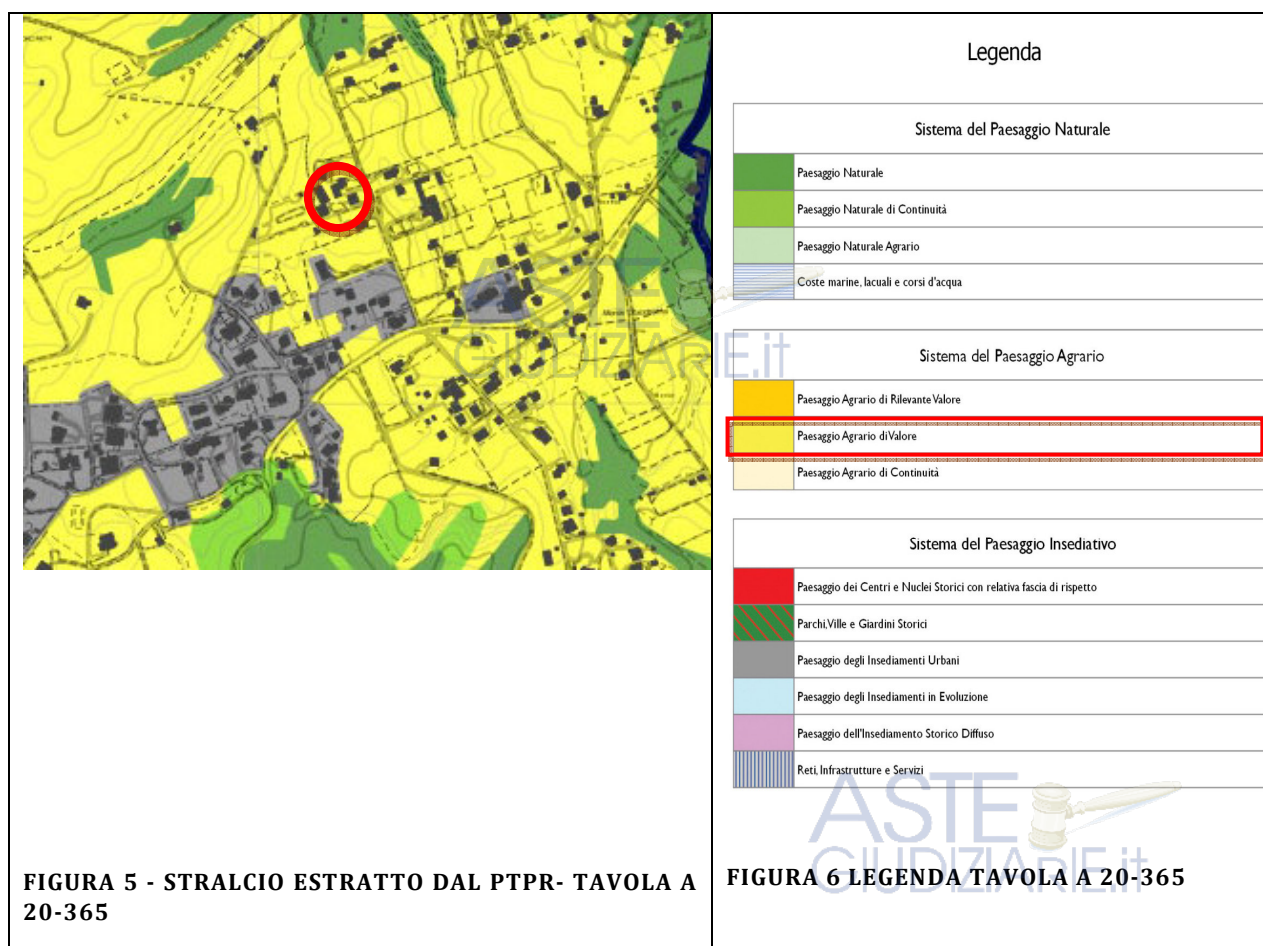
Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino alla approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

I Vincoli ricadenti sul lotto Foglio 3 mappale 393 sono i seguenti :

- ✓ Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 (art.134 lettera b)
- ✓ Protezione dei beni ambientali- aree naturali protette (legge 394/91)
- ✓ Procedimento di alienazione (ex L.R. 1/86 o art.12 L 1766/27) concluso

Di seguito si riportano le indicazioni tratte da Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, PTPR

- ✓ TAV A 20-365 Sistemi ed ambiti del paesaggio-L'area in questione ricade nel Sistema del Paesaggio Agrario di Valore



- ✓ TAV B 20-365 Beni paesaggistici D lgs 42/2004-L'area in questione ricade nella Ricognizione aree tutelate per legge, protezione dei parchi e riserve naturali come da tavole a seguire



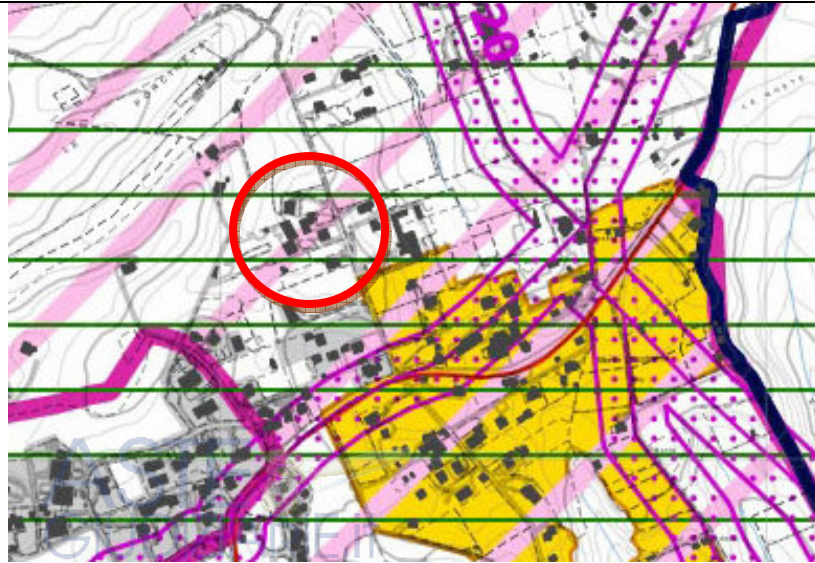
ASTE
GIUDIZIARIE.it

FIGURA 7 STRALCIO ESTRATTO DAL PTPR- TAVOLA B 20-365

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo			
N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato			

FIGURA 8 PTPR- LEGENDA

- ✓ TAV C 20-365 Beni paesaggistici D lgs 42/2004-L'area in questione ricade in Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale Art. 143 Dlgs 42/2004 –Parchi archeologici e culturali



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FIGURA 9 STRALCIO ESTRATTO DAL PTPR- TAVOLA C 20-365

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale

Art. 143 D.Lgs. 42/2004

		VISUALI	Punti di vista	Artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
			Percorsi panoramici	
	pac_001	AREA A CONNOTAZIONE SPECIFICA	Parchi archeologici e culturali	Art. 31 ter L.R. 24/1998
		AREA A RISCHIO PAESAGGISTICO	Sistema agrario a carattere permanente	Artt. 31 bis e 31 bis.1 L.R. 24/1998
			Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	Artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998
			Discariche, depositi, cave	

FIGURA 10 -LEGENDA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato abusivamente, successivamente è stata rilasciata la concessione in sanatoria (legge n 47/1985).

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- ✓ Il fabbricato fu realizzato abusivamente negli anni Ottanta, completato nel 1986 su un terreno demaniale, sul foglio di mappa n 3, particelle principali n 92-192-193, ed era costituito da un

edificio formato da 6 unità abitative su due livelli e un capannone a destinazione agricola. Successivamente fu richiesta la concessione in sanatoria.

- ✓ Il 30/09/1986 prot n 7149 pratica n 1340 fu presentato al Comune di Formello l'elaborato grafico, Rilievo di n 6 unità edilizie residenziali (All.12_30 sett 1986-prot n71490 pratica n 1340 elaborato grafico) e la documentazione fotografica (All.17_30 sett 1986-prot n71490 pratica n 1340 documentaz fotografica) ai fini del rilascio della concessione in sanatoria. Il progetto grafico evidenziava il manufatto costituito da un edificio ad uso residenziale sviluppatosi su due livelli, di cui al piano terra quattro unità abitative e al piano primo due unità. Le unità abitative poste al piano terra (unità 1 e 3 di progetto) avevano accesso sul fronte, da un camminamento pavimentato che circondava l'intero edificio, la terza, corrispondente all'attuale bene oggetto di pignoramento, (indicata nell'elaborato grafico come unità 2), dal retro, seguendo sempre il percorso pavimentato, attraverso un portico. Sullo stesso percorso pavimentato sul retro si accedeva anche all'unità 4. A un terrapieno a quota più elevata si aveva accesso alle due unità poste al piano primo.
- ✓ Il 22-10-1993 il Geometra Nori Ezio iscritto all'ordine dei Geometri della provincia di Roma al n 5820, su incarico della Sig.ra _____ depositò al Comune di Formello la relazione tecnica relativa all'opera realizzata abusivamente dalla Sig.ra _____, al fine del rilascio della concessione edilizia legge 47/85.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, nella relazione, protocollata dal Comune di Formello il 10/11/1993 al n 9116 (Allegato 13) è evidenziato che doveva avvenire attraverso attingimento da un pozzo, mentre le acque nere smaltite con subirrigazione.

- ✓ Il 10/11/1993 fu rilasciato dal Comune di Formello il certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 legge 47/85 prot. n 9116 redatto dal Geometra Nori Ezio iscritto all'Ordine dei Geometri della provincia di Roma al n 5280 in data 14 ottobre 1988 (Allegato 14)
- ✓ Venne quindi rilasciata la C.E. in sanatoria n 1260-00s 04 febbraio 2000 prot 1427 (Allegato 15) nella quale è precisato che prima di richiedere il certificato di agibilità/abitabilità è fatto obbligo di richiedere apposita autorizzazione allo scarico ai sensi della legge 319/76.
- ✓ Fu rilasciata Abitabilità 23 luglio 2001-prot 9261 (Allegato 16)

L'area, sulla quale insistevano usi civici e demaniali fu alienata con atto a rogito del segretario comunale Dott. Fulvio Scalzo in data 04/02/2000 come indicato nel C.D.U. (Allegato 8 Certificato di destinazione Urbanistica)

All' esecutato il bene pignorato è pervenuto con atto di compravendita del 28/02/2017 n rep. 5425/2936 Notaio Bonanni Alessandro registrato a Roma 4, il 21/03/2017 ai nn 9198 serie 1T, da parte della

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE allegato all'atto di compravendita datato 19-02-2015 (All.11)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- E' presente il certificato di abitabilità



RISPOSTA AL QUESITO N 4

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

VINCOLI

L'area è sottoposta a vincoli. (Allegato 8 CDU)

- ✓ Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 (art.134 lettera b)
- ✓ Protezione dei beni ambientali- aree naturali protette (legge 394/91)

Il fabbricato non è sottoposto a nessun altro vincolo (art. 23, commi 3 e 4 del T.U. n 380/2001)

RISPOSTA AL QUESITO N 5

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. accertare lo stato di conservazione;*
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;*

5A. CONSISTENZA -ESATTA IDENTIFICAZIONE

CONSISTENZA

Il lotto unico è costituito da un appartamento posto al piano terra composto dai seguenti vani: portico di ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere da letto e un bagno.

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dalla **Norma Uni 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio"; DPR 138/98; rivista "Consulente Immobiliare". Il calcolo è stato effettuato sulla base del rilievo eseguito durante il sopralluogo.**

La norma UNI 10750/2005 riporta i seguenti criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile". Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare, lettera A:



- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)”.

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.”

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unità immobiliare

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

0.40 delle logge o patii;

Ne consegue il seguente schema di calcolo:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formello (RM) – Via dello Scopiglieto 13 foglio 3 particella 193 sub 528, piano Terra.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61.05 mq	71.02 mq	1,00	71.02 mq	2,90 m	T
Portico di ingresso	14.06 mq	16.38 mq	0,40	6.55 mq	3.34 m	T
Totale superficie convenzionale:				77.57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77.57 mq		

Di seguito si riporta l'analisi delle metrature relative ai vari ambienti dell'appartamento e alla loro regolarità urbanistica:

Lotto1- Abitazione Fog.3 Part. 193 sub 528			
Ambienti	Piano	Regolarità edilizia	Superficie netta
Cucina	PIANO T	no	7.57
Soggiorno	PIANO T	si	21.94

Camera 1	PIANO T	si	14.9
Camera 2	PIANO T	si	12.05
Bagno	PIANO T	si	4.59
Portico di ingresso	PIANO T	Si	14.06
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE NETTA			7.57+21.94+14.9+12.05+4.59= 61.05 mq + 14.06 mq portico

5B. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa fa parte di un edificio che si sviluppa su due livelli. La struttura portante è stata realizzata con blocchetti di pietrame di tufo uniti a malta di calce dello spessore per il piano terra di cm 40 mentre per il piano primo di 30. Le murature poggiano su fondazioni in c.a. I solai sia orizzontali che inclinati sono misti in c.a. e laterizi, dello spessore finito di 20 cm. I tramezzi sono costituiti da laterizi. Gli impianti (come si legge nella relazione tecnica redatta il 10 novembre 1993 per la quale si veda l'Allegato 15) sono stati realizzati a norma di legge in conformità alle allora disposizioni antinfortunistiche e antincendio. Gli intonaci interni sono stati eseguiti con stucco alla romana e sovrastante strato di intonaco lavabile. I pavimenti sono in monocottura e i rivestimenti dei bagni in ceramica maiolicata. I sanitari sono in ceramica vetrificata. Gli intonaci esterni sono rifiniti a colla di rena e tinteggiati a quarzo plastico. La copertura è a tetto parte piana, parte inclinata, rifinita con canali di gronda e discendenti.

5C. STATO CONSERVATIVO

In data 04.12.2023 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Emanuela De Angelis, durante il quale si è potuto constatare che l'immobile, si trova in condizioni di abbandono. Il bene nel complesso verte in cattivo stato di manutenzione e di conservazione. Tutti gli ambienti presentano tracce di umidità, in parte trattasi di umidità di risalita, in gran parte dovuta allo stato di abbandono essendo rimasto il bene chiuso per parecchio tempo, senza adeguata areazione e riscaldamento.

Solo il pavimento in tutti gli ambienti è in buono stato di conservazione. Gli infissi in legno risultano deteriorati, sia quelli delle finestre che delle porte finestre, una sul cortile esterno nonché quella verso il portico retrostante. All'interno le pareti sono intonacate e necessitano di nuova intonacatura. I sanitari del bagno sono da sostituire (nel bagno è presente solo un sanitario, la doccia e lavandino). All'esterno dell'appartamento sono stati rinvenuti allacci di una caldaia a muro, e tutti gli ambienti interni sono dotati di termosifoni ma non è certo quale sia la fonte di alimentazione. Non è presente impianto del gas ma le utenze nella zona sono servite da bombole del gas di cui è presente nella cucina il tubo di allaccio. L'esterno dell'edificio è intonacato; il canale di gronda all'altezza del balcone sovrastante è deteriorato e necessita di essere riparato. Al di sopra del portone sul portico sono presenti tubazioni in vista e l'intonaco è distaccato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 1



FOTO 2

FOTO 1-2 IMMAGINI SCATTATE IN DATA 04-12-2023 CON EVIDENTI TRACCE DI UMIDITA'



FOTO 3



FOTO 4

INTONACO DA RIPRISTINARE SUL CANALINA DI GRONDA DA SOSTITUIRE
PORTONE DI ACCESSO DAL PORTICO

FOTO N 1-2 IMMAGINI SCATTATE DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL- 04-12-2023

Per quanto riguarda l'impianto elettrico l'utenza è staccata.

Nell'appartamento al momento non è presente né acqua né energia elettrica. All'ingresso al civico n 13 sono presenti i contatori ma non è stato possibile individuare quello relativo all'unità pignorata.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, da progetto (si veda L'allegato 15_Relazione tecnica 10 nov 1993prot 9116) doveva avvenire attraverso attingimento da un pozzo, mentre le acque nere smaltite con subirrigazione. Da alcune informazioni desunte dalla vicina di casa l'intero fabbricato sarebbe alimentato da un autoclave e da un serbatoio che attinge acqua da un pozzo artesiano, il tutto

posto ad una quota più elevata nel terrapieno che circonda il fabbricato alla quota del piano primo, in apposito ambiente chiuso, di cui segue immagine fotografica desunta durante il sopralluogo. Non essendoci un condominio dal quale desumere le informazioni non è stato possibile verificare se tale serbatoio d'acqua sia di uso comune alle varie unità abitative.



FOTO 5



FOTO 6

FOTO N 1-2 IMMAGINI DEL LOCALE SERBATOIO E DEL SERBATOIO SCATTATE DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 04-12-2023

Il sottoscritto ha effettuato richiesta all'ufficio tecnico dell'esistenza dell'allaccio in fogna relativamente al bene ma non risulta che sia stata presentata la pratica.

La zona è comunque servita dall'acquedotto così come verificato presso l'ufficio tecnico comunale e andrebbe presentata domanda di allaccio al Comune.

Nell'immagine seguente è riportata la planimetria della rete fognaria esistente.

In rosso l'edificio in cui si trova il bene pignorato e i collettori esistenti non distanti dal fabbricato.

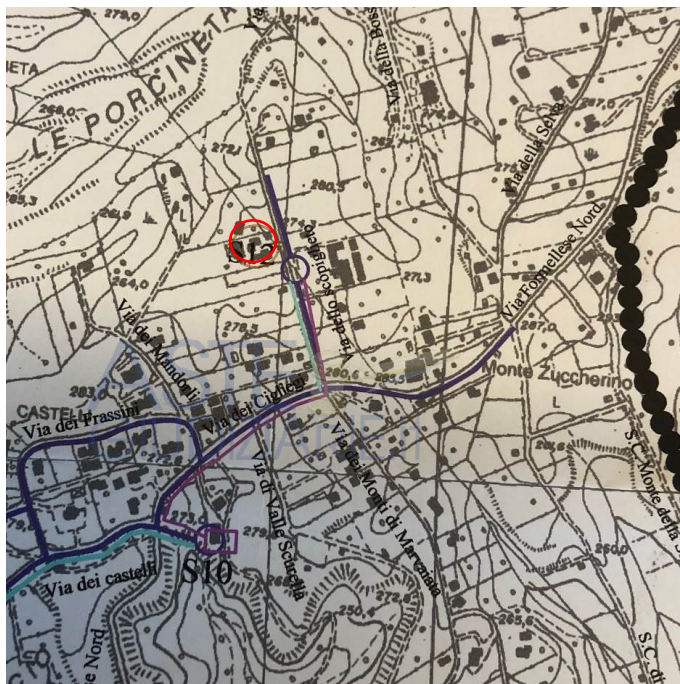


FIGURA 11



FIGURA 12

IMMAGINI TRATTE DALLA "PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA ESISTENTE" COMUNE FORMELLO

5D. CORRISPONDENZA AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE E ALLA SCHEDA CATASTALE

Durante il sopralluogo del 4 dicembre 2023 si è potuto constatare che l'accesso all'unità abitativa oggetto di pignoramento avviene, a differenza di quanto indicato nell'elaborato progettuale, approvato con la sanatoria del 2000, dal cortile posto sul fronte, comune alle unità abitative situate al piano terra. E' presente infatti una porta finestra, corrispondente al locale ad uso pranzo, che è stata trasformata in portone di accesso. Nello stato dei fatti al momento del sopralluogo, si è potuto constatare che le varie unità abitative indicate nell'elaborato progettuale con i numeri 1-2-4 poste al piano terra, di fatto hanno una recinzione che suddivide per ciascuna di esse uno spazio destinato a giardino (delle quali il bene pignorato corrisponde alla n 2). **Il progetto non prevedeva che le unità abitative facenti parte del complesso immobiliare fossero dotate di giardini privati ma era previsto uno spazio aperto comune e l'entrata alle quattro abitazioni poste al piano terra situate lungo un vialetto pavimentato che circondava l'edificio.** Il vialetto è attualmente presente ma ad eccezione dell'abitazione n 3 che affaccia direttamente sul comune spazio antistante, le altre due unità sono dotate di recinzione nella parte retrostante così da avere di fatto anche se non di diritto, un giardino privato. Il bene pignorato è di fatto circondato da uno spazio ad uso privato di circa 211.87 mq, come da schema a seguire.

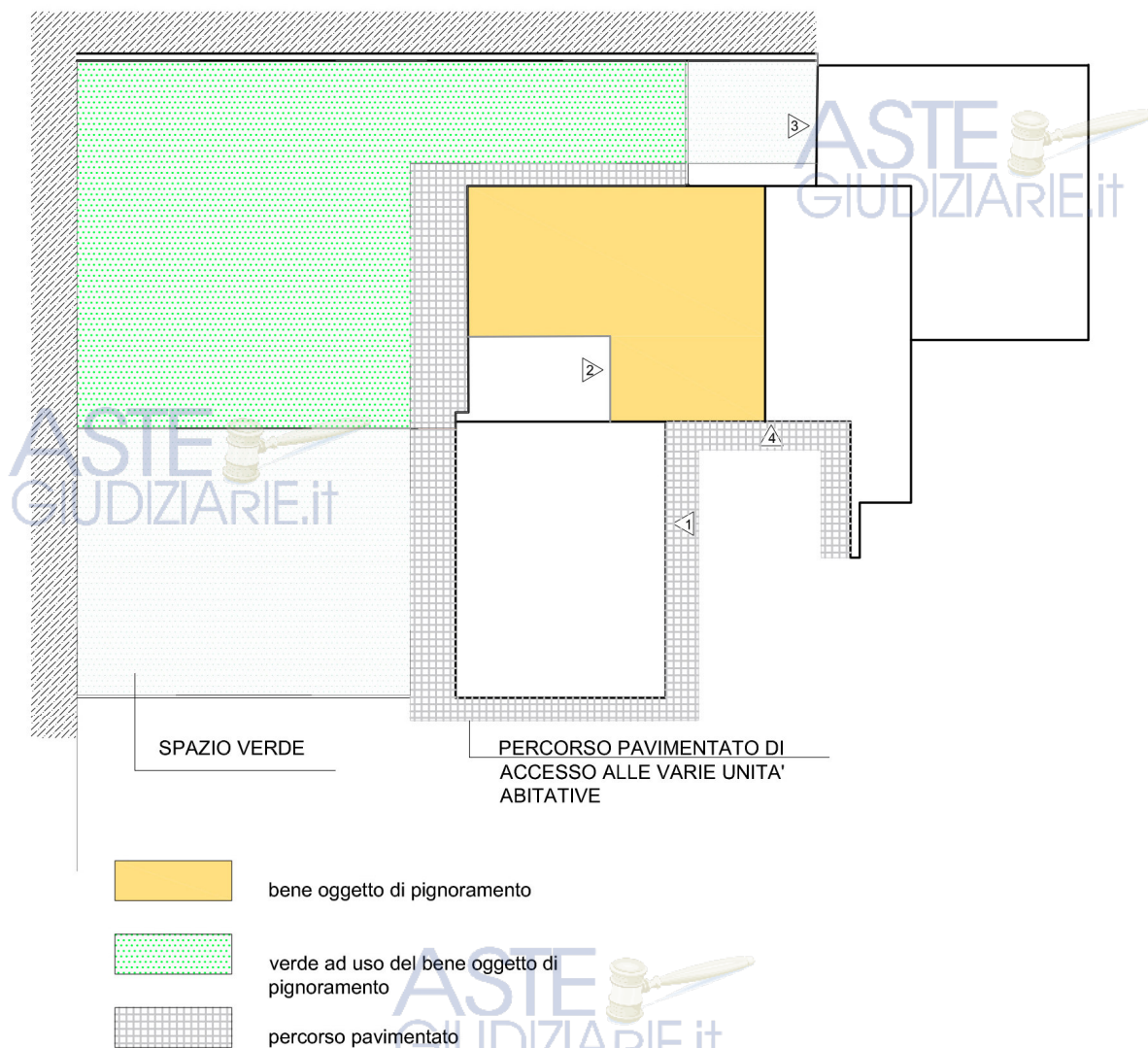


FIGURA 13 – SCHEMA DELLA SUDDIVISIONE ATTUALE SPAZI ESTERNI

DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, Concessione a sanatoria n 1260-00s 04 febbraio 2000_prot 1427 rilasciato dal Comune di Formello si può affermare che l'accesso all'appartamento, in difformità alla C.E in sanatoria, non avviene dal portico sul retro, in quanto di fatto si sono costituite delle divisioni tra i vari appartamenti in modo che ciascuno abbia un giardino privato, delimitato attualmente da recinzione in ferro, recinzione non autorizzata da progetto.

L'accesso all'appartamento avviene da una porta sul cortile antistante il fabbricato.

Effettuata la verifica dei titoli edilizi, si possono riassumere le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e rispetto al progetto.

DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO:

1. Ingresso all'abitazione posto sul fronte invece che dal patio retrostante
2. trasformazione della finestra del soggiorno in porta finestra
3. assenza del disimpegno antistante tra camera e cucina

4. diverso andamento muro portante
5. delimitazione di spazi privati esterni non autorizzati

Di seguito si riportano i due elaborati a confronto, stato di fatto a seguito del sopralluogo, e progetto, per una maggiore chiarezza di rappresentazione.

Per quanto riguarda il punto n 4, il diverso andamento del muro portante non comporta una modifica strutturale ma trattasi probabilmente di una variante dell'andamento murario eseguita in corso d'opera. Non essendoci traccia di variazioni ulteriori eseguite nel corso del tempo ed essendo stato presentato il certificato di collaudo statico e di abitabilità del fabbricato non si ritiene necessario la presentazione di ulteriore pratica.

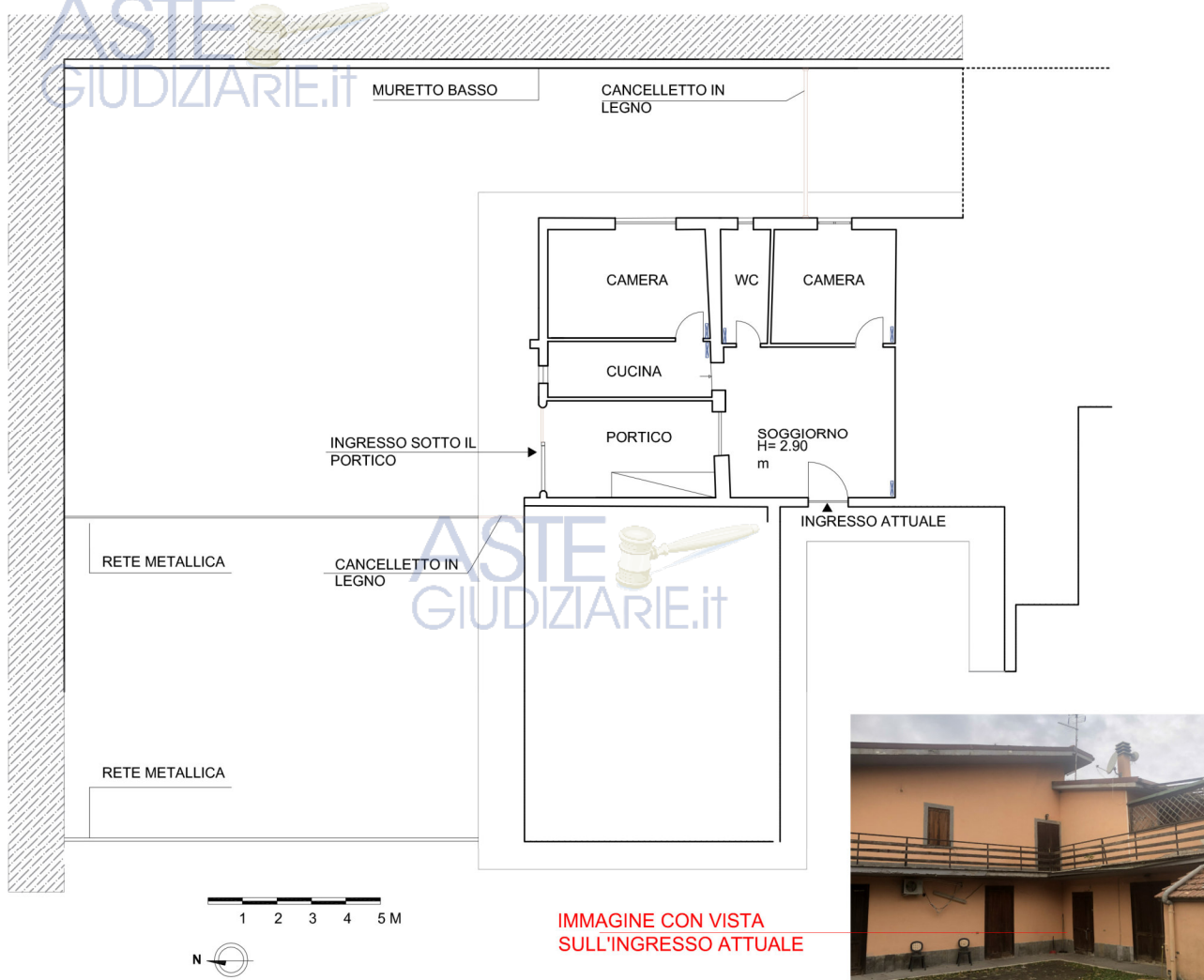


FIGURA14 – STATO DI FATTO E IMMAGINE SULL'INGRESSO ATTUALE

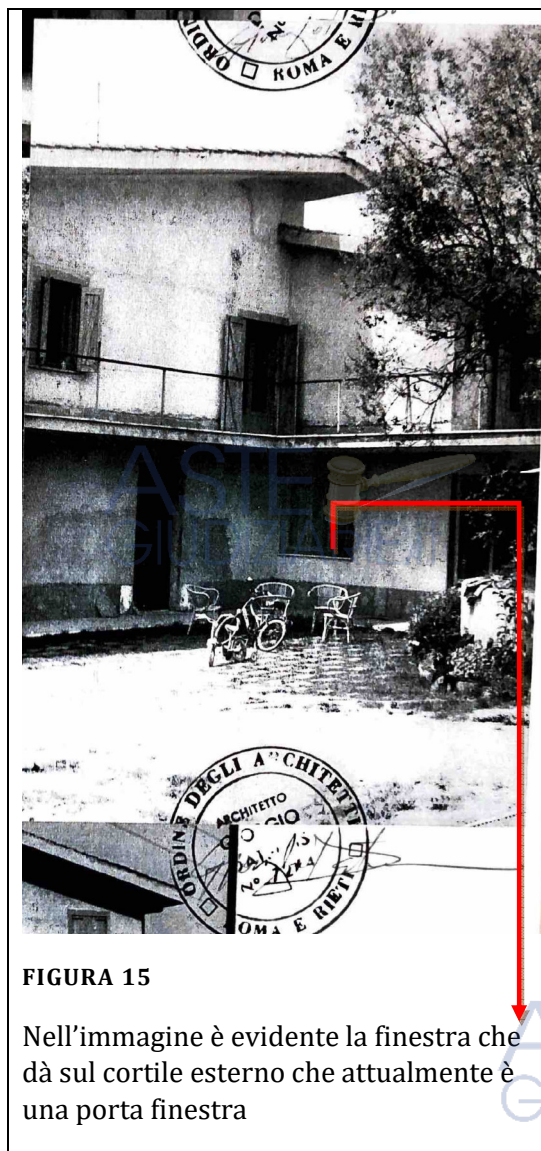


FIGURA 15

Nell'immagine è evidente la finestra che dà sul cortile esterno che attualmente è una porta finestra

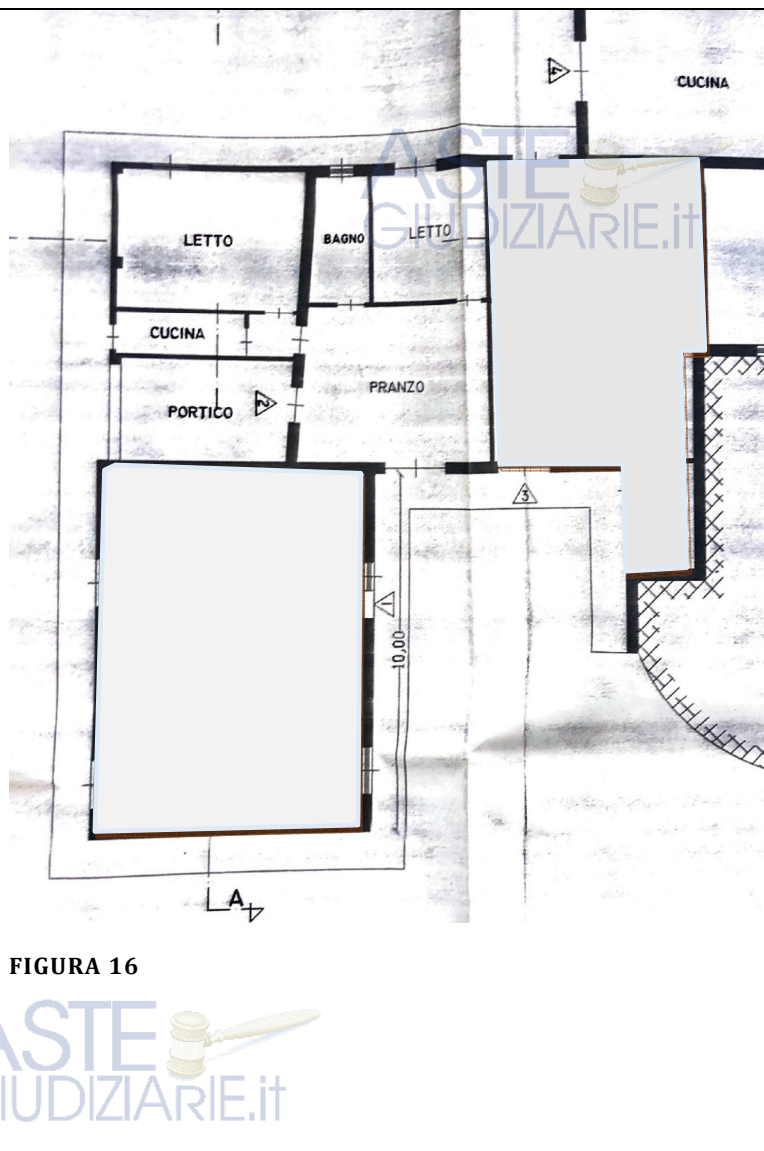


FIGURA 16

Figura 15 e 16 Immagine ed elaborato grafico tratti da Pratica n 1340 30 sett 1986-prot n71490 pratica n 1340 elaborato grafico e fotografico

DIFFORMITA' CATASTALI

- 1- diversa posizione delle finestre nelle due camere da letto
- 2- assenza del disimpegno tra cucina e camera da letto
- 3- diverso andamento muro portante (rappresentazione non corretta)

5E.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi con contratto di affitto.

In data 19/12/2022 e successivamente in data 16/02/2023 lo scrivente ha richiesto via pec, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, l'esistenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile. In data 20/02/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava via pec che dai controlli effettuati non sussistono contratti di locazione a nome degli esecutati. (Si veda l'All. 7 _Agenzia Entrate)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.
Non sono presenti usi civici come da Allegato n 19.

RISPOSTA AL QUESITO N 6

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

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

PARTI COMUNI

L'immobile non si trova inserito in un contesto condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO N 7

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

Si veda la risposta al quesito 5 – 5e stato di occupazione della presente relazione

RISPOSTA AL QUESITO N 8

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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

... autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

Sono stati acquisiti presso l'ufficio anagrafe i seguenti documenti:

1. Certificato storico di residenza del Sig. _____ e stato di famiglia(All.9)
2. Estratto di riassunto atto matrimonio (All.10)

Dai quali risulta che l'esecutato era divorziato.

Non sono presenti cause pendenti o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO N 9 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto

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

Si veda la risposta al quesito 2B della presente relazione

b) sommaria descrizione del bene **Si veda la risposta al quesito 5 della presente relazione**

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ...

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

Si veda la risposta al quesito 5e della presente relazione

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

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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

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

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

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

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

h) analitica descrizione del bene e valutazione ingressi:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei criteri di stima 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 relativi alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con congruaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o inferiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Formello (RM) – Via dello Scopiglieto n 13, piano T identificato al Catasto fabbricati del Comune di Formello al foglio 3, particella 193 sub 528

METODO DI STIMA CRITERIO ADOTTATO

- Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione si è proceduto mediante l'utilizzo di due metodi distinti che si riportano di seguito:
 - 1. METODO COMPARATIVO, analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate
 - 2. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE tenendo conto del valore degli affitti, essendo la zona particolarmente adatta a tale tipologia.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo.

Si riportano di seguito i dati rilevabili dalla banca dati OMI per immobili siti in zona FORMELLO/ZONA SUBURBANA per il primo semestre 2023.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: FORMELLO
 Fascia/zona: Suburbana/LE PORCINETA - LA BANDITA - CASTELLI
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400	L	6,3	9,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

FIGURA 17- BANCA DATI QUOTAZIONE OMI

METODO COMPARATIVO CALCOLO DEL VALORE OMI

Il risultato della ricerca ha fornito per Abitazioni di Tipo civili di tipo residenziale in zona suburbana, rurali, il seguente valore: 1.600,00 €/mq (minimo) e 2.400,00 €/mq (massimo) in stato manutentivo normale.

Trattandosi nello specifico di uno stato conservativo non buono si procede valutando il valore minimo pari a 1.600,00 €/mq

Da cui avremo il seguente calcolo: $77,57 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 124.112,00 \text{ €}$

- Valore dell'immobile con il metodo OMI = 124.112,00 €

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo per capitalizzazione si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI riportate in fig.17

Il risultato della ricerca ha fornito per abitazioni civili un valore di mercato per la locazione di 6,3 (minimo) e max 9,3 €/mq x mese da cui il valore medio è pari a : $6.3 + 9.3 / 2 = 7.8$ €/mq x mese

Considerando una superficie convenzionale di 77,57 mq avremo il seguente reddito lordo:

Reddito lordo annuo: $7,8 \text{ €/mq} \times \text{mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 77,57 \text{ mq} = 7.260,55 \text{ €/anno}$

Considerando un 25% di spese (tasse e manutenzione) da detrarre dal canone lordo si determina il reddito netto annuo:

Reddito netto annuo: 7.260,55€/anno- 1.815,13= **5.445,42 €/anno**

Considerando infine per il Comune di Formello un saggio di capitalizzazione medio del 3,8%, dividendo il reddito netto annuo per il saggio, si ottiene il valore di mercato con il metodo per capitalizzazione:

- Valore dell'immobile con il metodo capitalizzazione = (5.445,42 /3,8) x 100= **143.300,52€**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene quindi determinato come media aritmetica dei valori emersi tra il metodo comparativo OMI 124.112,00 € e il metodo per capitalizzazione 143.300,52 €, che fornisce il seguente valore: 133.706,27 €. Per approssimazione avremo:

- Valore di stima dell'immobile: **133.706,27 € approssimato a 134.000,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Formello (RM) – Via dello Scopiglieto n 13 piano T	77,57 mq	1.600,00 €/mq Criterio OMI	€ 124.112,00	100,00%	€ 124.112,00
	77,57 mq	METODO CAPITALIZZAZIONE	€ 143.300,52	100,00%	€143.300,52
Valore di stima:					€ 134.00,00

La sottoscritta applica un abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, come indicato dal Giudice, si ottiene il seguente valore di mercato

- **VALORE DI MERCATO = 134.000,00€-13.400,00€=120.600,00 €**

DECURTAZIONI

A tale quota va decurtato il costo necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

1° DECURTAZIONE - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE ALL'UFFICIO TECNICO PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' di seguito riassunte:

DIFFORMITA' CATASTALI –DIFFORMITA' INTERNE

- 1- diversa posizione delle finestre nelle due camere da letto
- 2- assenza del disimpegno tra cucina e camera da letto
- 3- diverso andamento muro portante

DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO:

- 4- Ingresso all'abitazione posto sul fronte invece che dal patio retrostante
- 5- Trasformazione della finestra del soggiorno in porta finestra
- 6- Assenza del disimpegno antistante tra camera e cucina
- 7- Delimitazione di spazi privati esterni non autorizzati

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE ALL'UFFICIO TECNICO PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' (da n 1 a 6) : SCIA IN SANATORIA per le irregolarità riscontrate in pianta sanando anche le difformità delle aperture sia per il differente posizionamento degli infissi nelle camere da letto sia per la trasformazione da finestra a portone di ingresso.

Per le difformità di prospetto relativamente alle finestre non è necessario presentare la pratica di autorizzazione paesaggistica

Pur ricadendo l'immobile in zona vincolata (aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 e art. 134 lettera b e protezione dei beni ambientali (aree naturali protette l394/91) non è necessario procedere con la richiesta dell'autorizzazione paesaggistica per le opere esterne relative alla diversa posizione delle finestre dal momento che sulla base del D.P.R. 13 febbraio 2017 n 31, "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata*" si ricade nel caso delle opere ricadenti nell'Allegato A che riguarda INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

Si riporta il testo di legge "... **non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c)** limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici"

Per quanto riguarda il costo della Scia in sanatoria, il Comune di Formello, sulla base della legge regionale n 6 del 14.04.2015 "*Regolamento sull'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi-criteri di calcolo delle sanzioni amministrative e pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380-2001 alla l.r. 15-2008*" in caso di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla scia/dia applica i seguenti costi:

➤ **SCIA IN SANATORIA COSTI**

60,00 € diritti di istruttoria per la SCIA in sanatoria da versare al Comune di Formello

1.500,00 € sanzione amministrativa per opere interne da versare al Comune di Formello

2.500,00 € sanzione amministrativa per opere esterne da versare al Comune di Formello

4.060,00 € TOT PRATICA SCIA IN SANATORIA

1.500,00 € parcella del tecnico più oneri per l'elaborato grafico da presentare all'Ufficio Tecnico da parte del tecnico abilitato

500,00 € nuovo accatastamento da presentare al Catasto a fine lavori

50,00 € diritti da pagare al Catasto

**TOT COSTI PER LE PRATICHE EDILIZIE: 4.060,00 €+1.500,00 €+500,00 €+50,00 €=
6.110,00 €**

Per il punto n 7- Delimitazione di spazi privati esterni non autorizzati- è necessario fare richiesta di attribuzione di corte al catasto. Si procede al frazionamento di area urbana frazionata da corte escusiva. Si predispone il frazionamento al catasto terreni e successivamente l'aggiornamento al catasto fabbricato.

➤ **2° DECURTAZIONE COSTI PER ATTRIBUZIONE DI CORTE**

50,00 € diritti da pagare al Catasto terreni

50,00 € diritti da pagare al Catasto fabbricati

500,00 € + **oneri** Pratica da espletare da parte di un tecnico specializzato

TOT 500,00 €+50 €+50 € = 600,00 €

➤ **3° DECURTAZIONE COSTI PER ALLACCIO IN FOGNA**

Per quanto riguarda lo **smaltimento dei rifiuti** in assenza di documentazione che attesti che l'edificio sia allacciato alla pubblica fognatura, in relazione alla singola unità oggetto di pignoramento si può procedere secondo due strade:

1. **Prove colorimetriche** effettuate da parte di un tecnico specializzato in opere idrauliche. La prova consiste nello scaricare nel wc del bagno presente nell'unità immobiliare un composto di acqua e calce, aprire l'ultimo pozzetto privato il più vicino alla strada e controllare se l'acqua scaricata dal bagno scorre all'interno del pozzetto. In caso affermativo l'immobile risulterebbe allacciato e si può richiedere al Comune un Certificato di regolare allaccio.

COSTI :

- ✓ **150,00 €** Diritti di segreteria al Comune di Formello per Autorizzazione allo scarico, di competenza comunale, allo scarico di acque reflue ai sensi del D lgs 152/2006
- ✓ **500,00 € più oneri** Costi per Relazione del tecnico

Tot 650,00 Euro

2. Richiedere ad Acea la visura quote per verificare che l'unità immobiliare sia allacciata alla rete. Nel caso non risulti allacciata è necessario farne richiesta ad Acea. A seguito dell'accettazione della richiesta da parte di Acea, quest'ultima trasmette la pratica al Comune che ne rilascia l'autorizzazione onerosa.

COSTI :

- ✓ **200,00 €** costi per il rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune di Formello
- ✓ **500,00 € più oneri** Costi per il tecnico

Tot 700,00 € circa



Si considera una cifra di circa 700,00 € per l'allaccio in fogna, sia che si opti per la prima che per la seconda soluzione.

Per cui il VALORE DI MERCATO è dato da: 120.600,00 € -6.110,00 (scia in sanatoria)-600,00 (pratiche catastali per attribuzione di corte) -700,00 € (allaccio in fogna)=113.190,00 €

approssimato a **113.000,00 €**

RISPOSTA AL QUESITO N 10

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

A seguito del sopralluogo effettuato in data sono state scattate le fotografie allegate alla presente relazione (Allegato18-Documentazione fotografica).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) – Via dello Scopiglieto n 13 Piano Terra		
Diritto reale:	(eredità giacente)	Quota	1/1
		Superficie	77,57
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 3, Part. 193, Sub. 528 , Categoria A/7 classe 4 consistenza 4 vani		
Stato conservativo:	In data 04.12.2023 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Emanuela De Angelis, durante il quale si è potuto constatare che l'immobile, si trova in condizioni di abbandono. Il bene nel complesso verte in cattivo stato di manutenzione e di conservazione. Tutti gli ambienti presentano tracce di umidità, in parte trattasi di umidità di risalita, in gran parte dovuta allo stato di abbandono essendo rimasto il bene chiuso per parecchio tempo, senza adeguata areazione e riscaldamento.		
Descrizione:	L'unità abitativa si trova in una palazzina intonacata composta di due piani, con copertura parte piana, parte inclinata, a tetto. La strada dalla quale si ha accesso è sprovvista di marciapiede. Superato un arco di ingresso dove sono posti i citofoni, si attraversa un percorso che conduce ad un piazzale comune su cui si affacciano gli ingressi alle unità abitative del piano terra. Si tratta di 4 appartamenti, che presentano attualmente tutti ingressi sul piazzale comune e sul retro uno spazio destinato a giardino. Nelle vicinanze non sono presenti servizi di prima necessità ma in centro del paese dista pochi chilometri raggiungibile in macchina.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

All.1	Pignoramento immobiliare notificato
All.2	Estratto di mappa_edm_2481
All.3	2481_certificazione notarile
All.4	Planimetria_foglio 3-193-528
All.5	Ispezione ipotecaria Foglio 3_193_528
All.6	Visura storica Foglio3_193_528
All.7	Agenzia Entrate
All.8	C.D.U. foglio 3 part.IIIa 193-signed
All.9	Certificati anagrafici
All.10	Estratto per riassunto atto matrimonio
All.11	Atto compravendita_Rep. 5425 e attestato prestazione energetica
All.12	30 sett 1986-prot n 71490 pratica n 1340 elaborato grafico
All.13	Relazione tecnica 10 nov 1993 prot 9116
All. 14	Idoneità statica 10 novembre 1993_prot 9116
All.15	C.E. in sanatoria n 1260-00s 04 febbraio 2000_prot 1427
All.16	Abitabilità 23 luglio 2001-prot 9261
All.17	Documentazione fotografica_30 sett 1986-prot n71490 pratica n 1340
All.18	Documnetazione fotografica

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, composta da 38 pag. e 18 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 19/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martelli Donatella

