

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

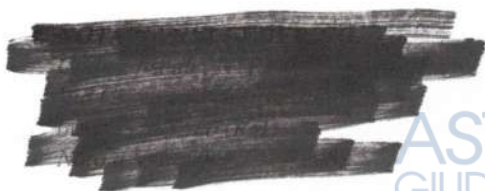
DOVALUE S.P.A.

Codice fiscale: 02659940239

VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7

37135 - VERONA (VR)

contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO AEREA

ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE FABBRICATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 25

Da incarico avuto in data 31/08/2022, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N. 24, scala U, interno 1, piano PRIMO

DESCRIZIONE

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N. 24, scala U, interno 1, piano PRIMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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



CONFINI

Confinante con distacco su Via Giovanni XXIII, proprietà [REDACTED] causa, salvo altri.

[REDACTED] venti causa, proprietà principi o suoi aventi

Camera
ASTE
Ingresso-Corridoio
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

manutentivo.

5

ASTE GIUDIZIARIE®

essionato nel 2004.

ASTE GIUDIZIARIE®

vo personale - è vietato
ale Aut. Min. Giustiz

ale - Aut. Min. Giustiz

Infissi esterni in alluminio con vetro doppio;
Infissi interni porte tamburate;
Scale accesso al piano in marmo;
Impianto elettrico eseguito all'epoca della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato e dai genitori di questo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Marino ha inserito l'area dove sorge il fabbricato in ZONA Bs1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MARINO dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con Licenza Edilizia n. 9805/70 rilasciata in data 10 gennaio 1970. per le opere difformi è stata richiesta e rilasciata Concessione in Sanatoria n. 251/S. è stata rilasciata Concessione per eseguire la copertura dell'edificio a tetto Concessione 9805/T del 1989

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N. 24, scala U, interno 1, piano PRIMO
L'appartamento è composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 166, Sub. 502, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 147.476,70
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di MARINO (RM) Loc. Frattocchie, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di MARINO (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Sono riuscito ad avere informazioni inerenti lavori di ristrutturazione dell'intero edificio, l'esecutato Sig. [REDACTED] occupato l'unità immobiliare ha dovuto eseguire lavori di migliora dell'appartamento ristrutturando gli impianti elettrici, idraulici e termici, attualmente la caldaia non funziona in quanto dovrebbe essere sostituita quindi non esiste il libretto di centrale nè esiste certificato APE. Inoltre l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del Centro Urbano ed alla Stazione dei Treni. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trova l'unità immobiliare si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'L') di € 1.700,00 al mq./ragguagliato. Considerando che l'appartamento facente parte di un edificio costruito negli anni 60, ma l'appartamento è stato ristrutturato nel 1.990 e sono trascorsi circa 32 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta € 1.700,00 x 0,765% = € 1.300,50 al mq./ragguagliato. Il valore dell'immobile viene arrotondato ad € 147.500,00 (centoquarantasette-milacinquecento/00)

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE
1 - Premessa**

Con atto di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **03/03/2022**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2** il **05/05/2022** al **Reg. Gen. n. 24495** e **Reg. Part. n. 17493 SIENA NPL S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE S.P.A.** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dell'immobile di seguito descritto:

In Comune di Marino, con accesso da via Giovanni Ventitreesimo n. 26, e precisamente:
Appartamento posto al piano primo distinto con il n. int. 1, composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone, confinante con distacco su detta via, proprietà [REDACTED] e sui aventi causa, proprietà [REDACTED] suoi aventi caus, salvo altri. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marino al foglio 39, particella 166, sub. 502, Via Giovanni XXIII n. 26, piano 1, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 402,84.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in **Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16**, ha ricevuto dal **Sig. G.E. dott. E. COLOGNESI** l'incarico di effettuare la **valutazione** del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **02/09/2022** ho depositato giuramento all'incarico ricevuto, mi furono inviati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

QUESITO N. 3 Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4 Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

QUESITO N. 6 Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

QUESITO N. 7 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 8 Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

QUESITO N. 9 Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla

procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

QUESITO N. 10 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N. 11 Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO N. 12 Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

QUESITO N. 13 Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e

riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

QUESITO N. 14 Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **13/09/2022** all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per il giorno **22/09/2022 ore 10,00**, alla data ed ora prefissata mi sono recato all'immobile esecutato dove risulta presente il Sig. [REDACTED], qualificandosi nonno dell'esecutato [REDACTED] quale abitando all'immobile esecutato mi acconsente ad eseguire rilevamento fotografico sia interno che esterno e planimetrico dell'appartamento, ho redatto verbale di sopralluogo che allego. (**Vedere Verbale Allegato 'A'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.e. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare e nella certificazione catastale, si allega copia relazione preliminare a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**).

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di MARINO (RM) Loc.tà Frattocchie** e precisamente:

Quota Intera Appartamento sito in **Via Giovanni XXIII n. 24** posto al piano primo interno 1, composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di **mq. 106,00**, balcone **mq. 18,50**, confinante con distacco su detta via, proprietà [redacted] e suoi aventi causa, proprietà [redacted] e suoi aventi causa, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di Marino foglio 39 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 166, sub. 502, Via Giovanni XXIII n. 26, piano 1, interno 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 112, R.D. € 402,84 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D'). Intestato catastalmente a [redacted] diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1).

- Altezza utile interna: Piano Primo h= 3,00.

- Superficie netta residenziale: mq. 106,00

- Superficie balcone: mq. 18,50

- Superficie ragguagliata: mq. 113,40

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	MARINO		Località				
Via Giovanni XXIII n. 24 Piano I° Int. 1							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup. Catast.	R.D.
39	166	502	A/4	3	6,5	112	402,84

Proprietà:



Dati Catastali: Comune di Marino foglio 39, part. 166, sub. 502, Via Giovanni XXIII n. 26, piano 1, interno 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 112, R.D. € 402,84.

Confinanti: Con distacco su detta via, proprietà Bizzoni Remo o suoi aventi causa, proprietà Principi o suoi aventi causa, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera Appartamento sito in Via Giovanni XXIII n. 24 posto al piano primo interno 1, composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 106,00, balcone mq. 18,50.

Consistenza: Vani 6,50

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional
PIANO PRIMO				
Pranzo-Soggiorno	20,23	24,00	1,00	24,00
Cucina	14,32	17,00	1,00	17,00
Bagno	3,15	4,00	1,00	4,00
Camera	11,88	14,00	1,00	14,00
Camera	10,44	12,40	1,00	12,40
Camera	16,02	19,00	1,00	19,00
Ingresso e corridoio	13,16	15,60	1,00	15,60
Balcone	18,50	18,50	0,40	7,40
TOTALE	107,70			113,40

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrisponde esattamente all'immobile descritto anche nell'istanza di vendita depositata e nel certificato notarile depositato e quanto attualmente risulta sul luogo.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non necessita di eseguire **variazione catastale**, la planimetria dell'unità immobiliare depositata all'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato attuale.

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il **P.R.G.** del Comune di MARINO (Variante Generale D.C.C. adottato 18/08/2021), ha inserito l'area dove è ubicato l'edificio con l'appartamento pignorato in **Zona Bs1**.

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MARINO dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con **Licenza Edilizia n. 9805/70** rilasciata in data **10 gennaio 1970**. per le opere difformi è stata richiesta e rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 251/S**, è stata rilasciata Concessione per eseguire la copertura dell'edificio a tetto **Concessione 9805/T del 1989 (Vedere Allegato 'E')**.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIALE ROMA N.C. 85

- **Struttura** : Muri elevazione muratura solai in cemento armato

- Copertura : Tetto
- Pareti interne : Eseguite in muratura
- Pavimentazione interna : Gres ceramico
- Infissi esterni : Alluminio con vetri doppi
- Impianto elettrico : Eseguito secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione
- Condizioni generali : BUONO
- Certificazione energetica : Mancante

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera appartamento sito in Comune di Marino Località Frattocchie Via Giovanni XXIII n. 24 posto al piano primo interno 1, composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 106,00, balcone mq. 18,50, confinante con distacco su detta via, proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di Marino foglio 39, part. 166, sub. 502, Via Giovanni XXIII n. 26, piano 1, interno 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 112, R.D. € 402,84.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione

del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **OCCUPATO dall'esecutato Sig.**

3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Ho risposto al precedente quesito.

3.11 - **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esiste Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali.

3.12 - **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di **MARINO (RM) Loc.tà Frattocchie**, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato

che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di MARINO (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Sono riuscito ad avere informazioni inerenti lavori di ristrutturazione dell'intero edificio, l'esecutato Sig. [REDACTED] ha occupato l'unità immobiliare ha dovuto eseguire lavori di miglioria dell'appartamento ristrutturando gli impianti elettrici, idraulici e termici, attualmente la caldaia non funziona in quanto dovrebbe essere sostituita quindi non esiste il libretto di centrale nè esiste certificato APE. Inoltre l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del Centro Urbano ed alla Stazione dei Treni. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trova l'unità immobiliare si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'F') di € 1.700,00 al mq./ragguagliato. *Considerando che l'appartamento facente parte di un edificio costruito negli anni 60, ma l'appartamento è stato ristrutturato nel 1.990 e sono trascorsi circa 32 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta € $1.700,00 \times 0,765\% = € 1.300,50$ al mq/ragguagliato.* Dal sottostante prospetto si determina il valore dell'appartamento esecutato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 113,40	€ 1.300,50	€ 147.476,70	1	€ 147.500,00

FOTO AEREA DELL'EDIFICIO INTERESSATO

Ubicazione Edificio



FOTO PROSPETTO EDIFICIO DA VIA GIOVANNI XXIII



FOTO CANCELLO INGRESSO ALL'IMMOBILE

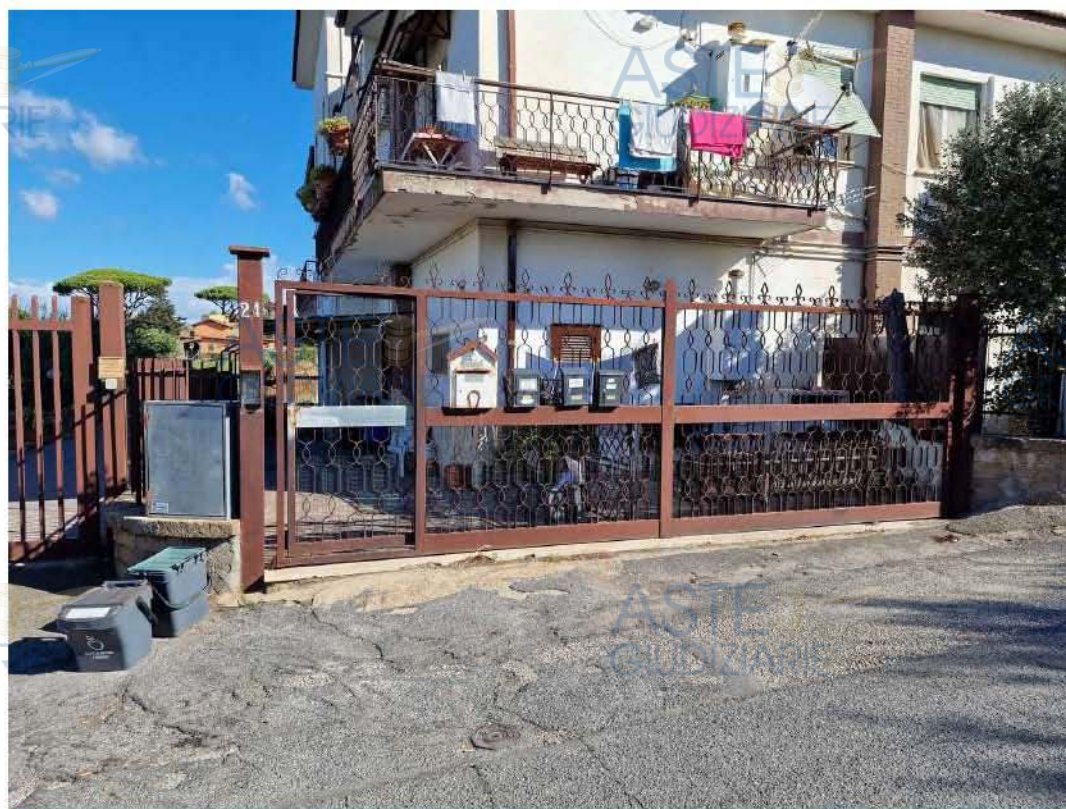


FOTO PORTONCINO ANDRONE SCALE

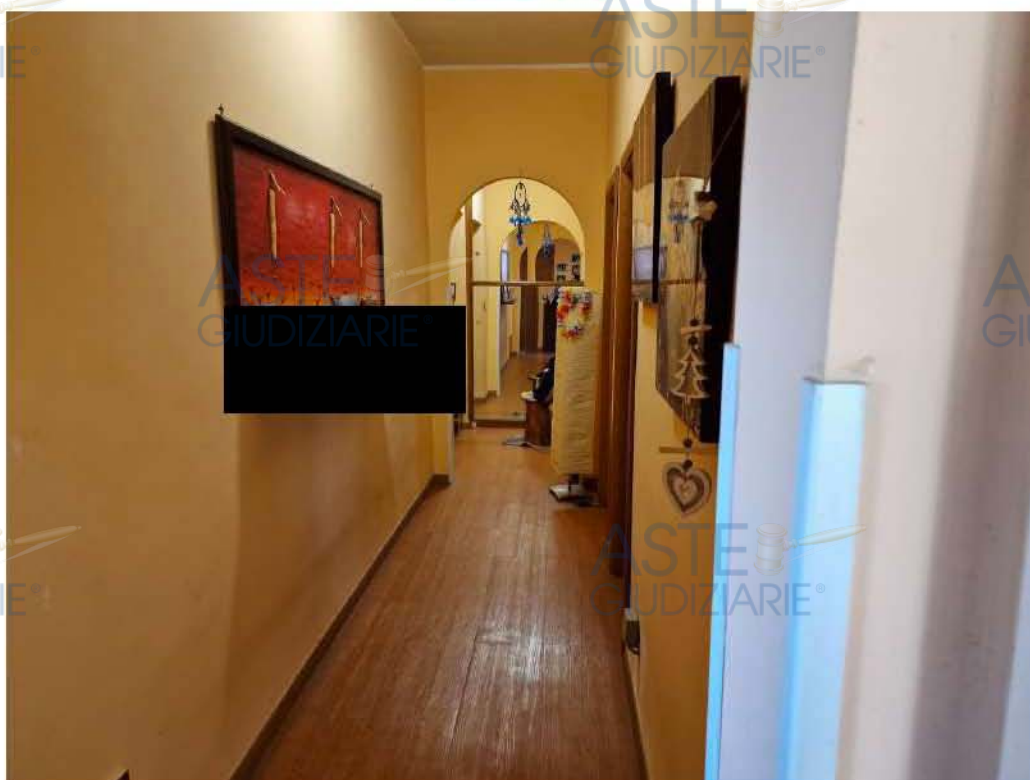


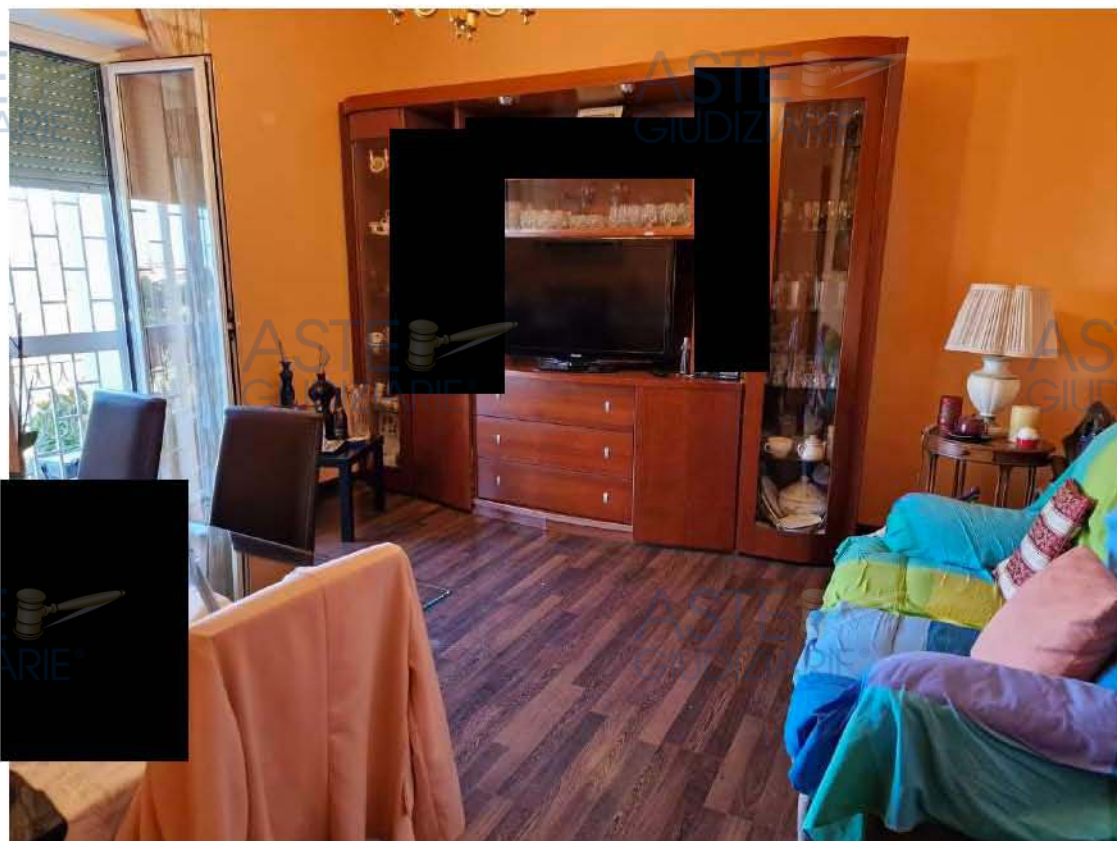
FOTO INGRESSO APPARTAMENTO





CORRIDOIO









3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **06/12/2022**.

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dei documenti inerenti l'edificio ove insiste l'immobile esecutato compreso foglio planimetria catastale.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci, assistito dal mio collaboratore.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

LOTTO UNICO

Comune	MARINO
Via e numero civico	Via Giovanni XXIII n. 24
Piano	Primo
Interno	Uno

Confini	<i>L'immobile confina con distacco su detta via, proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, salvo altri.</i>
Foglio	39
Particella	166
Subalterno	502
Categoria	A/4
Classe	3
Consistenza	Vani 6,5
Superficie catastale	mq. 112
Rendita Totale	€ 403,84

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'G'**).

3.20 - *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

L'immobile non è in possesso del libretto di centrale e conseguentemente della certificazione APE.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data **05/05/2022** al **Reg. Gen. n. 24495** e **Reg. Part. n. 17493**
SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE S.P.A.

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN NARINO LOC.TA' FRATTOCCHIE VIA GIOVANNI XXIII N. 24

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 133/2022 R.G.	
Promossa da	SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE S.P.A.

Confini	L'immobile confina con distacco su detta via, proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, proprietà Principi o suoi aventi causa, salvo altri.	
Foglio	39	
Particella	166	
Subalterno	502	
Categoria	A/4	
Classe	3	
Consistenza	Vani 6,5	
Superficie catastale	mq. 112	[REDACTED]
Rendita Totale	€ 403,84	

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'G'**).

3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile non è in possesso del libretto di centrale e conseguentemente della certificazione **APE**.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data **05/05/2022** al **Reg. Gen. n. 24495** e **Reg. Part. n. 17493**
SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE S.P.A.

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegnò, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN NARINO LOC.TA' FRATTOCCHIE VIA GIOVANNI XXIII N. 24

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 133/2022 R.G.	
Promossa da	SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA DOVALUE S.P.A.

Nei confronti di			
G.E.	DOTT. E. COLOGNESI		
Custode Giudiz.			
C.T.U.	GEOM. MAURIZIO MORONI		
		Recapito	
		Recapito	069391014
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	147.500,00
Comune di: MARINO		Prov. RM	Indirizzo: Via Giovanni XXIII n. 24 Piano 1° Int. 1
		Zona Frattocchie	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	
Piena proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamento	X
Villino	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
39	166	502	6,5	A/4	3		403,84

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
39	166	502	6,5	A/4	3	112,00	403,84

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie lorda appart.	MQ. 106,00						
Superficie balcone e portico	MQ. 18,50						
Superficie convenzionale	MQ. 113,40						
Anno di costruzione	A. 1965	Anno di ultima ristrutturazione					2019
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DAL NUCLEO FAMILIARE			

RIEPILOGO BANDO D'ASTABANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera appartamento sito in Comune di Marino Località Frattocchie Via Giovanni XXIII n. 24 posto al piano primo interno 1, composto da ingresso, cucina, tre camere, soggiorno, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 106,00, balcone mq. 18,50, confinante con distacco su detta via, proprietà [REDACTED] e suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] e suoi aventi causa, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di Marino foglio 39, part. 166, sub. 502, Via Giovanni XXIII n. 26, piano 1, interno 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 112, R.D. € 402,84

PREZZO BASE D'ASTA € 147.500,00

Diconsi Euro centoquarantasettemilacinquecento/00

Velletri 18.11.2022

IL C.T.U

(Geom. Maurizio MORONI)