TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE PROMOSSO DA :

[redacted]

Contro

[redacted]

N.R.G.E. 418/2019

Rinvio all'Udienza del 26.10.2021 ore 9.30

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

C.T.U arch. Maria Pizzicaroli

Via della Circonvallazione n. 5

00020 Cerreto Laziale tel. 0774 – 798211

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) PREMESSA

Al sottoscritto arch. Maria Pizzicaroli ,nata a Tivoli l'23.07.1977,ivi residente in via della Circonvallazione n. 5,iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. 17245,con studio professionale in Cerreto Laziale via della Circonvallazione n. 5 ,veniva conferito l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe già comunicato tramite PEC per l'udienza del 10.02.2020 ore di rito, prestato giuramento di rito ,l'Illustrissimo Giudice di Tivoli Dr. Lupia Francesco:

DISPONE

Che l'esperto:

1. Renda il prescritto giuramento, **mediante deposito telematico,** quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli) sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione;

2. Prenda contatto immediatamente con il custode nominato;

3. Comunichi al debitore esecutato, almeno 10 giorni prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni;

4. Depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art.173 bis comma 3 dacpc) almeno **30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti** di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno **15 giorni prima dell'udienza.** In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVERTE

L'esperto stimatore che:

1. Il termine per il deposito della perizia **è prorogabile** solo ove sussistano comprovate, serie e motivate rgioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo;

2. **Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del questi** saranno considerati inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la possibile revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi;

3. Al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere **la liquidazione della notula** come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), **con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombenti richiesti con il presente quesito**;

4. In ogni caso, debba comparire all'udienza fissata al presente decreto, con l'avvertimento che la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell'esecuzione.

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

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 e-mail, 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 parziali; 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 procedenti e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento si 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 una 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 procedenti e intervenuti,

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art.569 CPC, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima.

3. Verificare, anche con controlli **presso l'Ufficio Tecnico del Comune**:
   a. La regolarità edilizia e urbanistica;
   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 ed espropriazione.
4. Verificare anche con i controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 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 giustifichino la permanenza nell'immobile;
   f. Fornire agli esecutati (o gli 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 CPC potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari dl Tribunale istanza di conversione a norma dell'art.495 CPC contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari ad 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente interveuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, dell'udienza ex art.569 CPC verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.
6. Accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale a:**
   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 DACC che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).
7. Verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrare** 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.);

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

b. La data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato all'ex coniuge dell'esecutato/a c he occupa l'immobile (ed acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, **si autorizza sin d'ora l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernete 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 Entrare e dell'amministratore del condominio o di notaio, e ad estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì il perito** a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

9. Predisporre **la relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad esempio 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 etc.

   b. Sommaria descrizione del bene:

      - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto "descrizione commerciale", nella quale 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 debito e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";

      - In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione ed 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 ed 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;

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

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 sull'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 ed urbanistica del bene nonchè 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 si possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto estimatore ne darà conto nel suo elaborato affinchè 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 estimatore 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, glki 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.

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

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.

j. 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 numero **6 fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'esterno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

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

12. Entro il termine sopraindicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima.

13. Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richiesta immediata di istruzioni al G.E. per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad esempio istanze di sospensione ex art.624 bis CPC depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal G.E.; provvedimento di sospensione ex art.623 CPC dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese.

14. **Allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.

15. **Partecipare all'udienza** fissata ex art.569 CPC e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal giudice delle esecuzioni.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Le comunicazioni sono state regolarmente fatte e l'accesso, previa comunicazione, e stato regolarmente effettuato con il custode avv. Gaia Bartolini in data 28.07.2020 alle ore 14.45, in Riano via dei Ciliegi snc,la sottoscritta C.T.U. effettuava foto e misurazioni e verificava la corrispondenza con le planimetrie catastali. E' stato fatto accesso anche in Riano via Vittorio Veneto e San Cesareo nelle p.lle sotto identificate in via V. Veneto l'accesso è risultato in parte infruttuoso in quanto pur avendo visionato i beni non si è potuto accedere agli stessi in quanto totalmente stipato di materiali e i secondi in comune di San Cesareo pieni di rovi, è stata fatta istanza al giudice per la pulizia da parte del custode**. I beni oggetto del provvedimento sono identificati nei comuni di Riano e San Cesareo (Rm) catastalmente**

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

Comune di Riano F. n. 15 p.lla n.316 sub 1 via Vittorio Veneto n.15 P.T. Cat. C/2 cl. 3 mq. 23 per la proprietà di 1/2.

Comune di Riano F. n. 9 p.lla n.740 sub 1, graffata n.740 sub 2 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. A/7 cl. 4 vani 3,5 per la proprietà di 1/2.

Comune di Riano F. n. 9 p.lla n.721 sub 501 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. C/6 cl. 3 mq. 58 per la proprietà di 1/2.

Comune di Riano F. n. 9 p.lla n. 793 sem. cl. 4 centiare 14 per la proprietà di 1/2.

Piena proprietà per i beni di seguito descritti nel Comune di San Cesareo

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n.1132 sub 1, via dei Ciliegi snc. P.T Cat. A/4 cl. 3 vani 1,5 via Casilina snc. Piano terra.

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n. 680 vign. cl. 1 are 4,80

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n. 681 vign. cl. 1 are 4,80

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n. 682 vign. cl. 1 are 4,80

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n. 684 vign. cl. 1 are 4,80

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n. 685 vign. cl. 1 are 5,20 per 4/7.

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n.491 vign. cl. 1 are 19,93

Comune di San Cesareo F. n. 33 p.lla n. 1131 vign. cl. 1 are 4,80

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari **ad esclusione della p.lla n. 685 F. n. 33 del comune di San Cesareo che risulta di** [redacted]

SUCCESSIVAMENTE IN DATA 29.04.2021 VENIVA DEPOSITATO ATTO DI RINUNCIA PARZIALE DALL'AVV. CRISTIANO AUGUSTO TOFANI PER I BENI DI SAN CESAREO, SI FA PRESENTE CHE IL C.T.U. AVEVA GIA PROCEDUTO AD UN PRIMO ACCESSO INFRUTTUOSO IN LOCO E AVEVA GIA' RICHIESTO E RITIRATO LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA E AL COMUNE DI SAN CESAREO PER LA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TECNICA E IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE PRESENTATA IN SANATORIA.

Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni, ad esclusione di quanto sopra precisato;

Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Dei beni, per le quote descritte, risulta proprietario il signor Verzino Salvatore nato a Rocca di Neto il 05.11.1959;

La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/04/1991 reg. part. 11094 reg. gen. 17045 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE E VENDITORE.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/1992 reg. part. 31456 reg. gen. 47990 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE.

ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2006 reg. part. 11875reg. gen.45397 pubbl. uff. Sciumbata Domenico rep. 71944 del 05.07.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti Riano (Rm) SOGGETTTO Debitore. Annotazione n. 3616 del 11/03/2008 /Erogazione a Saldo).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2008 reg. part. 33763 reg. gen. 56070 pubblico ufficiale REGIONE LAZIO rep.634/2008 del 31.03.2008 ATTO AMMINISTRATIVO-USI CIVICI-LEGITTIMAZIONE OCCUPAZIONE ABUSIVA TERRENO DEMANIALE. Immobili in Riano (Rm).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2008 reg. part. 41334 reg. gen. 69759 pubblico ufficiale DORSA ROSA rep.88641/9692 del 21.10.2008 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE. Immobili in San Cesareo (Rm).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2008 reg. part. 41335 reg. gen. 69760 pubblico ufficiale DORSA ROSA rep.88641/9692 del 21.10.2008 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE. Immobili in San Cesareo (Rm).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2008 reg. part. 45475 reg. gen. 76983 pubblico ufficiale Pistilli Paolo rep.26459/6393 del 11.12.2008 ATTO TRA VIVI-AFFRANCAZIONE. Immobili in Riano (Rm).

TRASCRIZIONE A CONTRO del 13/05/2009 reg. part. 15111 reg. gen. 28543 pubblico ufficiale Pistilli Paolo rep.27007/6607 del 07.05.2009 ATTO TRA VIVI DONAZIONE ACCETTATA. Immobili in Riano (Rm). Soggetto Donante.

ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2012 reg. part. 6728 reg. gen.47465 pubbl. uff. GRISI GUIDO rep. 3425/2546 del 25.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Immobili siti San Cesareo (Rm) SOGGETTTO TERZO DATORE DI IPOTECA.

ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2013 reg. part. 1528 reg. gen. 11965 pubbl. uff. TRIBUNALE DI VELLETRI rep.674 del 11.03.2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Riano (Rm), San Cesareo (Rm) SOGGETTO DEBITORE.

ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2014 reg. part. 100 reg. gen. 1138 pubbl. uff. TRIBUNALE DI ROMA rep.79102 del 12.12.2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Riano (Rm), San Cesareo (Rm) SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2015 reg. part. 19277reg. gen. 26756pubbl. uff. TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI rep. 2476 del 17.03.2015 ATTO TRA VIVI-VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE. Immobili siti in Riano (Rm).

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2020 reg. part. 6632 reg. gen. 9452 pubbl. uff. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI TRIBUNALE. rep. 4324 del 12.09.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI. Immobili siti in Riano (Rm)San Cesareo (Rm).

I beni in pignorati sono ubicato nei comuni di **Riano (Rm) catastalmente**

Comune di Riano F. n. 15 p.lla n.316 sub 1 via Vittorio Veneto n.15 P.T. Cat. C/2 cl. 3 mq. 23.

Comune di Riano F. n. 9 p.lla n.740 sub, graffata n.740 sub 2 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. A/7 cl. 4 vani 3,5.

Comune di Riano F. n. 9 p.lla n.721 sub 501 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. C/6 cl. 3 mq. 58.

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

Comune di Riano F. n. 9 p.lla n. 793 sem. cl. 4 centiare 14.

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni:

Sono state richieste le documentazioni urbanistiche a comuni di Riano dalle quali risulta:

Per il comune di Riano F. n. 9 p.lla n.740 sub, graffata n.740 sub 2 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. A/7 cl. 4 vani 3,5.- F. n. 9 p.lla n.721 sub 501 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. C/6 cl. 3 mq. 58.

Domanda di sanatoria del 09.12.2004 prot. 10798 e successiva comunicazione di prosecuzione lavori del 10.11.2005 prot. 13324, ulteriore D.I.A. del 24.04.2006 prot. 4818 per la costruzione di un garage interrato e recinzione in muratura.

Dalla documentazione fornita dal comune non risulta ancora rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria né il fine lavori della prosecuzione delle opere di completamento della abitazione. Per la realizzazione della autorimessa si fa riferimento alla domanda di sanatoria del 2004 ma nell'elaborato ante opera si evidenzia un portico inesistente nella documentazione grafica allegata al progetto di fine lavori dell'abitazione, in fase di verifica è stata riscontrata la difformità nella realizzazione dell'opera in quanto il garage di cui alla D.I.A. del 24.04.2006 prot. 4818 è stato trasformato in abitazione comunicante con quella esistente, influente ai fini della regolarità urbanistica .

In sintesi per regolarizzare quanto sopra detto e quindi per poter procedere alla vendita occorre:

in maniera preliminare il fine lavori e permesso di costruire in sanatoria di cui alla domanda prot.10978, eliminare il porticato e ripristinare il locale garage cosi come da elaborati grafici della D.I.A. prot. 4818 e regolarizzare modeste modifiche interne all'abitazione.

Le somme occorrenti per le opere descritte sono quantificabili forfettariamente in € 12.000,00.

Ovviamente non è stata rilasciata dal comune di Riano abitabilità;

Dalla documentazione al Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune.

E' stato effettuato in data 28.07.2020 accesso con il custode:

Si conferma la consistenza e l'esatta identificazione;

Vengono rilevati gli elementi necessari per la descrizione e scattate fotografie;

L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in accettabile stato di conservazione;

Come già specificato non esiste corrispondenza tra quanto realizzato con quanto depositato in comune;

L'immobile è attualmente occupato della signora Vaccaro Aurelia assegnataria della casa coniugale e i figli come dichiarato nello stesso nel verbale di accesso.

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

Sono state fornite, come da verbale di accesso, 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 CPC potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari dl Tribunale istanza di conversione a norma dell'art.495 CPC contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari ad 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, dell'udienza ex art.569 CPC verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

Non è costituito il condominio;

Non risultano ulteriori domande trascritte dai RR.II.;

I proprietari non sono entrambi esecutati, esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato signora Vaccaro Aurelia assegnataria della casa coniugale e i figli come dichiarato nello stesso nel verbale di accesso.

Il bene pignorato sito nel comune di Riano **(Rm) catastalmente F. n. 9 p.lla n.721 sub 501 graffato con 740 sub 2 via dei Ciliegi snc cat. A/7 cl. 4 vani 3,5 R. € 379,60, Comune di Riano F. n. 9 p.lla n.740 sub 1 via dei Ciliegi snc. P.T Cat. C/6 cl. 3 mq. 58,Comune di Riano F. n. 9 p.lla n. 793 sem. cl. 4 centiare 14.**

facente parte di una civile abitazione e autorimessa costituito da n. 1 piani in muratura:

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi, impianto termico autonomo a gas.
Non è stato possibile reperire attestato di prestazione energetica.
L'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente accatastata.

I beni pignorati sono vendibili ripristinando conformemente a quanto depositato in comune.

Per il comune di San Cesareo, è stato richiesto e ritirato il certificato di Destinazione Urbanistica in data 01.03.2021,per il fabbricato F. n. 33 p.lla n. 1132 sub 1 è stata fatta richiesta di accesso agli atti in data 07.01.2021 e ritirata in data 08.04.2021,dalla quale risulta domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/2003 presentata in data 10.12.2004 prot. 14679 per una civile abitazione di mq. 20,00 di superficie [redacted]

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto **STIMA PER CONFRONTO** , detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili. ***STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)*** coincide con il canone di affitto detratte spese e imposte. ***STIMA CATASTALE*** valore della rendita moltiplicata per aliquota. Riguardo al compendio immobiliare in esame è stato rilevato il prezzo di mercato più recente di beni simili a quello da stimare su dati forniti dalle agenzie immobiliari pubblicati nel borsino delle loro riviste mensili del luogo per le abitazioni e relative pertinenze, compravenduti di recente e situati nella stessa zona o in zone con caratteristiche similari e anche consultando il sito dell'Agenzia del Territorio OMI banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Riano Flaminio, Sal Cesareo. Le caratteristiche intrinseche di cui è stato tenuto conto sono quelle dell'immobile nello stato in cui si trova; le caratteristiche estrinseche considerate sono quelle dell'immobile in rapporto ai servizi con l'esterno.

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

Le superfici commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie coperta il cui computo è effettuato tenendo conto delle **norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C** con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

100% superfici delle pareti divisorie interne

10% della somma delle superfici dei muri portanti

10% Aree scoperte a verde (giardino) fino a superficie abitazione, 2% eccedenza

60% autorimessa superficie ragguagliata

Gli immobili sono vendibili in due lotti separati

LOTTO N. 1 **Comune di Riano F. n. 9 p.lla n.740 sub 1 via dei Ciliegi snc. P.T - F. n. 9 p.lla n.721 sub 501 graffato con 740 sub 2 via dei Ciliegi snc e foglio n. 9 p.lla793**

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, gli immobili sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio -basso .

STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile *(struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).*
La costruzione è stata ultimata nel settembre dell'anno 1966 come da Certificato di Abitabilità.
La costruzione realizzata in un complesso immobiliare ad uso non residenziale.
Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano attico.
La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura a blocchetti, mentre le tamponature sono in muratura. La copertura è a tetto e in parte a terrazzo.
Alle unità immobiliari si accede da via dei Ciliegi dalla corte esclusiva, i servizi commerciali sono vicini.
Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano relativamente vicini, l'abitazione è composto da un saloncino, cucina, camera, bagno, autorimessa (da ripristinare come autorizzata), come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 3,00.

Cucina e pranzo, superficie mq. 33,00, finestre a sud-est.
Camera, superficie mq. 13,00, finestra a nord-ovest.
Bagno, mq.4,00, apertura a nord-ovest.
Ingresso, mq.7,00.

Le superfici accessorie sono composte da autorimessa e corte:
autorimessa mq. 64,00 x 0,60 = mq 38,40;
corte mq.667 (58,00 x 0,10 + 609 x0,02) = mq. 17,98 (compresa la p.lla 793 di 14 mq.)
L'immobile confina a Nord p.lla 716 – a Sud p.lla 551 – a Ovest p.lla 792 – a Est via dei Ciliegi.
•
Superficie totale utile ragguagliata:
mq. 57,00 + 1.6 pareti divisorie interne + 5,7 pareti perimetrali+ 38,4 autorimessa+ 17,98

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

mq. corte = totale mq. 121,12.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

MERCATO-IMMOBILIARE.INFO (case indipendenti)

Valore medio	€ mq. 1.350
loc.medio	€ mq. 7,70

IMMOBILIARI.it (mercato immobiliare)
Abitazioni

Val.medio	• € mq. 1.300
Loc.medio	• € mq. 7,10

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE
Abitazioni (A/7)

Val.medio	• € mq. 1.500
Loc.medio	• € mq. 6,00

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su compravendite ed offerte nella zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

1) Subito.it Via Vigna di Piano appartamento, sup. comm. Mq.80,00 Valore € 125.000,00 -€ *mq.* 1.562,00;
2) Idealista Via Vigna di Piano appartamento sup. comm. Mq. 110,00 Valore € 155.00,00,. €/mq. 1.400.00;
4) Case trovi.it Viale Parigi appartamento sup. comm. Mq. 90,00 Valore € 157.00,00,. €/mq. 1.744,00;

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di fascia medio-bassa per 1.400,00 €/mq .,pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale abitazione mq. 121,12 x 1.400,00 €/mq = € 169.568,00

STIMA CATASTALE

Per la stima catastale assumiamo il valore datoci dall'IMU.
Ctg. A/2 cl. 2° vani 5,5 ctgRR rendita 379,60
Ctg. C/6 mq. 58 rendita 59,9 1 **Totale € 439,51**

La rendita aumentata del 5% = 461,48 valore catastale 492,11 x 100 =
Valore Catastale: € **46.148,00**

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)

In questo caso il Bf coincide con il canone di affitto che deve essere depurato delle spese di manutenzione e dell'imposizione fiscale primaria.
Sempre facendo riferimento alla superficie commerciale ed all'analisi di mercato i cui dati sono stati già esposti
Si può indicare un valore di canone mensile, per abitazioni simili a quella in oggetto leggermente al di sotto della media, di 5.00 €/mq

1) superficie convenzionale = 121,12) canone mensile medio = 581,37
3) affitto annuo = 6.976,51
4) detrazione spese IMU e TASI € 900,00
5) detrazione irpef 27% sul reddito = € 1640,65

Valore beneficio € 4.684,94

Considerando un saggio di capitalizzazione per la concessione di un mutuo pari alla metà del valore dell'immobile a 15 anni il saggio r=*0,023*

Valore immobile per beneficio fondiario

€ 4.430,86*/0.023*= *€ 192.646,08*

CONCLUSIONI
Riepilogo dei valori calcolati per la stima:
ABITAZIONE NEL COMUNE DI RIANO

Stima per confronto = € 169.568,00
Stima per beneficio fondiario = € 192.646,08
STIMA MEDIATA = € 181.107,04
A detrarre opere e spese per il ripristino in conformità di quanto autorizzato € 12.000,00

VALORE ABITAZIONE NEL COMUNE DI RIANO VIA DEI CILIEGI SNC E RELATIVE PERTINENZE

VALORE ARROTONDATO € 169.000,00

VALORE PIGNORATO ½ € 83.500,00

Non si considera la stima catastale in quanto valore disomogeneo dovuto alla rendita catastale inferiore.

LOTTO N. 2 VALORE CANTINA IN RIANO

Comune di Riano F. n. 15 p.lla n.316 sub 1 via Vittorio Veneto n.15 P.T. Cat. C/2 cl. 3 mq. 23 per la proprietà di 1/2.

Stima cantina per confronto **mq. 20.00 x 350.00 €/mq = € 7.000,00**

VALORE ARROTONDATO-DEFINITIVO € 7.000,00

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

VALORE PIGNORATO ½ € 3.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

LOTTO N.1 **VALORE ABITAZIONE NEL COMUNE DI RIANO VIA DEI CILIEGI SNC.**

Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 152.100,00

VALORE FINALE ARROTONDATO € 152.000,00

Euro centocinquantaduemila/00

VALORE PIGNORATO ½ € 76.000,00

LOTTO N.2 **VALORE CANTINA NEL COMUNE DI RIANO FOGLIO N. 15 P.LLA N. 316 SUB 1.**

Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 6.300,00

Valore finale € 6.300,00

Euro seimilatrecento/00

VALORE PIGNORATO ½ € 3.150,00

VALORE FINALE DEI LOTTI € 79.150,00

Euro settantanovemilacentocinquanta/00

A tale relazione si allegano i seguenti documenti :

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052

1) Verbale di accesso
2) Visure catastali , planimetrie e estratto di mappa
3) Visure ipotecarie e nota trascrizione Conservatoria RR.II. Roma II
4) Documentazione fotografica esterna e interna
5) Certificazione del Comune di San Cesareo e Riano
6) Documentazione fornita dall'amministratore
7) Nota spese e competenze

Cerreto Laziale 11.09.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Pizzicaroli

Firmato Da: PIZZICAROLI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fdeacf0906d1170e2998c67f2add052