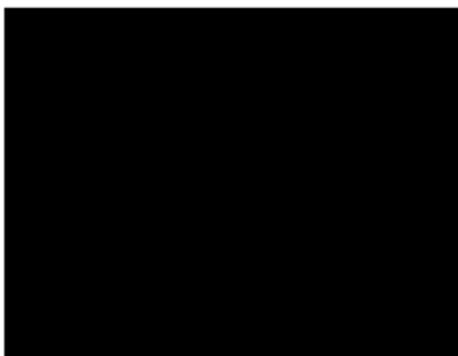


TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE PROMOSSO DA :



N.R.G.E. 387/2019

Rinvio all'Udienza del 08.04.2021 ore 11.00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO N. 2

C.T.U. geom. Antonella Pizzicaroli

Via della Circonvallazione n. 5

00020 Cerreto Laziale tel. 0774 – 798211



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) PREMESSA

Al sottoscritto geom. Antonella Pizzicaroli, nata a Tivoli l'08. 06. 1981, ivi residente in via della Circonvallazione n. 5, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Roma al n. 9587, 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, prestato il giuramento telematico di rito, l'Illustrissimo Giudice di Tivoli Dr. Valerio Medaglia:

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 15 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 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- 4) **rediga l'elaborato** e 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 a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno **30 giorni prima dell'udienza fissata**, con **facoltà per le parti** di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno **quindici** 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 ragioni 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 quesito** 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 incombeni richiesti con il presente quesito.**
- 4) in ogni caso, debba comparire all'udienza fissata dal presente decreto, con l'avvertimento che la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell'esecuzione.

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 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

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

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

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)
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 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 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 essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
 - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"



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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte eseguita, si deve attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;

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

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

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

f) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita;

g) 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.

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

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

l) 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;

m) 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;

n) 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;

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

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

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 GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. 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 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

RISPOSTE AI QUESITI POSTI



Le comunicazioni sono state regolarmente fatte e l'accesso, previa comunicazione, è stato regolarmente effettuato con il custode avv. Tonino Bernardini in data 17.09.2020 alle ore 15,00 si è potuto accedere al bene oggetto del provvedimento identificato nel comune di **Mentana (Rm)** catastalmente **F. n. 8 p.lla n.1838 sub 4 int. 4, P. T cat. A/2 cl.3 vani 4 R. € 371,85** . La sottoscritta C.T.U. effettuava foto e misurazioni e verificava la corrispondenza con le planimetrie catastali.

Alle ore 17.10 si decide di continuare l'accesso in Fiano Romano F. n. 31 p.lle n. 368-370 terreni, identificato il bene e non avendo la possibilità di accesso si è proceduto ai rilievi fotografici dall'esterno.

A seguito di istanza di riduzione del pignoramento dell'avv. Bernardino Cartoni presso il Tribunale in data 29.01.2021, in data 16.02.2021 alle ore 15,00 si è provveduto ad effettuare accesso presso gli immobili siti nel comune di Monterotondo in via Volturmo **F. 31 p.lla n. 2059 sub 3 area urbana e F. 31 p.lla n. 344 di mq. 342 che risulta strada via Galileo Galilei, successivamente a seguito della consegna delle chiavi del cancello al custode, è stato possibile fare accesso in Fiano Romano (RM) C.T. F. 31 p.lla 368 mq. 1138 C.T. F. 31 p.lla 370 mq. 117 come da verbale. E' stata fatta richiesta al comune di Monterotondo, che ha fornito al C.T.U. vincolo di densità edilizia stipulato con la**

I beni pignorati per il lotto N. 2 :

Mentana (Rm) catastalmente **F. n. 8 p.lla n.1838 sub 4 int. 4, P. T cat. A/2 cl.3 vani 4 R. € 371,85**

in via Niccolò Paganini n. 7/B

2 a-b-c-d) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto 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;

f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009 reg. part. 25707 reg. gen. 48870 pubbl. uff. Torina Fabio rep.20052/9450 del 23.107.2009 ATTO TRA VIVI-CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Immobili siti in MENTANA (RM) soggetto cedente.

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2014 reg. part. 11198 reg. gen. 20128 pubbl. uff. Papi Marco rep.129290/41597 del 08.04.2014 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEROTONDO (RM) soggetto venditore.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2014 reg. part. 17941 reg. gen. 29779 pubbl. uff. Casazza Giuseppina rep.31098/18202 del 10.06.2014 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEROTONDO (RM) soggetto venditore.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2017 reg. part. 22212 reg. gen. 32189 pubbl. uff. Manzo Chiara rep.728/500 del 08.06.2017 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEROTONDO (RM) soggetto venditore.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2017 reg. part. 30867 reg. gen. 44498 pubbl. uff. Torina Fabio rep.29132/12226 del 20.06.2017 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEROTONDO (RM) soggetto venditore.



TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2017 reg. part. 341167 reg. gen. 49674 pubbl. uff. Torina Fabio rep29181/12256 del 23.10.2017 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA. Immobili siti in MONTEROTONDO (RM) soggetto venditore.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/2019 reg. part. 33175 reg. gen. 47520 pubbl. uff. TRIBUNALE TIVOLI rep. 3912 del 14.08.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI. Immobili siti in Monterotondo.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2019 reg. part. 34069 reg. gen. 48809 pubbl. uff. TRIBUNALE TIVOLI rep. 4115 del 03.09.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI. Immobili siti in Monterotondo, Mentana Fiano Romano.

3 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mentana:

a) E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica, Permesso di Costruire n. 71 del 27.10.2008 per l'esecuzione dei lavori , DIA n. 30437 in data 24.11.2011 ,fine lavori Genio Civile prot. 11387 in data 04.02.2012 e Comune Mentana in data 21.02.2012 prot. 4315,non risulta presso il comune di Mentana il collaudo delle strutture .

b) E' stata richiesta al comune di Mentana abitabilità in data 10.02.2012 non ancora rilasciata ;

Non risulta l'autorizzazione dell'allaccio in fogna, la quale sarà a carico dell'acquirente.

c) non risultano sanatorie in atti

d) Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

e) 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.

5) Sono stati effettuati , negli immobili, in data 13.07.2020-17.09.2020-16.02.2021 accessi con il custode :

a) Si conferma la consistenza e l'esatta identificazione;

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

c) Le unità immobiliari nel suo complesso risultano in buono stato di conservazione;

d) Esiste la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e con la schede catastali ;

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 di 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 precepto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, dell'udienza ex art.569 CPC verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.



6) E' costituito il condominio come dichiarato verbalmente, non è dato sapere l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e la regolarità nei pagamenti;

8 a) Non risultano ulteriori domande trascritte dai RR.II.;

b) Non risulta esistere provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile.

I beni pignorato siti nel comune di: **Mentana (Rm) piena proprietà**

Mentana (Rm) catastalmente F. n. 8 p.lla n.1838 sub 4 int. 4, P. T cat. A/2 cl.3 vani 4 R. € 371,85

in via Niccolò Paganini n. 7/B

facente parte di una civile abitazione costituito da n. 4 piani in muratura:

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 Mentana, Fiano Romano, Monterotondo. 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.

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

25% balconi e terrazzi scoperti, superficie ponderata

20% posti auto scoperti

10% Aree scoperte a verde (giardino)

Gli immobili sono vendibili in 4 lotti separati

La costruzione è stata ultimata fine lavori Genio Civile prot. 11387 in data 04.02.2012 e Comune Mentana in data 21.02.2012.



La costruzione realizzata in un complesso immobiliare ad uso residenziale.

Le unità residenziali oggetto della perizia composta da un piano terra, giardino con posto auto, composta da due camere, bagno, salone-cottura e terrazzo, la costruzione è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, mentre le tamponature sono in muratura. La copertura è a tetto e in parte a terrazzo.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene attraverso in maniera autonoma. L'immobile ha infissi in legno, pavimenti in ceramica, si presenta in buono stato di conservazione.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Paganini. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Mentana e sono anche essi vicini.

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.

LOTTO N. 2

PIANO TERRA (Mentana), si accede dal giardino privato, l'appartamento è composto da pranzo-cottura, piccolo disimpegno, cucina, due camere, bagno, due balconi come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,70.

Pranzo-cottura, superficie mq. 18,45, finestre a nord-ovest e sud-est

Camere, superficie mq. 19,90, finestra a nord-ovest e sud-est.

Bagno, mq.3,30, apertura a nord-est.

Disimpegno, mq.0,60

Superficie totale utile mq. 42,25 + 1.5 mq. pareti divisorie interne = mq. 43,75.

Le superfici accessorie sono composte da balconi :

balcone-terrazzo mq. 33.50; lato nord-ovest e sud-est;

L'immobile confina a Nord distacco via Paganini – a Sud corte comune – a Ovest int 11 – a Est corte comune.

La palazzina è provvista di ascensore.

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è di mq. 61.67

Abitazione 43,75 + 10% muri esterni = 48.12

Balconi mq. 33.50x 0,25 = mq. 8.375 sup. ragg.

Giardino mq 68.965 (42.845x0.10)+(26.12x0.02)=4.806 sup. ragg.

successivi al pignoramento, non opponibili alla procedura.

d) si attesta la continuità delle trascrizioni dal momento del pignoramento al primo documento trascritto per tale bene, si allegano note di trascrizione e visure storico catastali.

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.

Valore degli immobili "STIMA"

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

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 dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc.*).

La costruzione è stata ultimata fine lavori Genio Civile prot. 11387 in data 04.02.2012 e Comune Mentana in data 21.02.2012.

La costruzione realizzata in un complesso immobiliare ad uso residenziale.

Le unità residenziali oggetto della perizia composta da un piano secondo e posto macchina esterno

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, mentre le tamponature sono in muratura. La copertura è a tetto e in parte a terrazzo.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene attraverso la scala condominiale.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Paganini. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Mentana e sono anche essi vicini.

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:

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

Val.medio € mq. 1.450,00

Locativo € mq. 5,90

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

Val.medio € mq. 1.450,00

Loc.medio € mq. 5,00

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

- 1) Via dei Trentani appartamento, sup. comm. Mq. 75,00 Valore € 120.000,00 - € mq. 1.600,00 Agenzia Immobiliare Dominvest;
- 2) Via della Mattonata appartamento sup. comm. Mq.72,00 Valore € 135.000,00 €/mq. 1.875.00; Ag. Barba Immobiliare,
- 3) via Modena appartamento sup. mq. 86,00 valore 140.000,00 €/mq. 1.627,00 Ag. Professione Casa

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.550,00 €/mq, pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale abitazione mq. 61,67 x 1.550.00 €/mq = € 95.588,50

STIMA CATASTALE

Per la stima catastale assumiamo il valore datoci dall'IMU.

Ctg. A/2 cl. 2° vani 4

RR rendita 371,85



371,85 valore catastale (371,85 x 126) = € 46.853,10

Valore Catastale: € 46.853,10

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)

In questo caso il Bf coincide con il canone di affitto che deve essere decurtato 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 appartamenti di media fascia di 5.00 €/mq

- 1) superficie convenzionale = 61.67
- 2) canone mensile medio = 308.35
- 3) affitto annuo = 3.700,20
- 4) detrazione spese IMU e TASI € 500,00
- 5) detrazione irpef 27% sul reddito = € 850,55

Valore beneficio € 2.349,64

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 = € 2.349,64/0.023 = € 102.158,52

CONCLUSIONI LOTTO N. 2

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

**VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI MENTANA VIA PAGANINI N. 7/B
PIANO T INT 4.**

Stima per confronto = € 95.588,50
Stima per beneficio fondiario = € 102.158,52

STIMA MEDIATA = € 98.873,51

VALORE ARROTONDATO € 98.500,00

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

**LOTTO N.2 VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI MENTANA VIA
PAGANINI 7/B P. T° INT.4**



Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 88.650,00

Valore finale € 88.650,00

Euro ottantottomilaseicentocinquanta/00

A tale relazione si allegano i seguenti documenti :

- 1) Verbali di accesso
- 2) Visure catastali , planimetrie e estratti di mappa
- 3) Visure ipotecarie e nota trascrizione Conservatoria RR.II. Roma II
- 4) Documentazione fotografica esterna e interna
- 5) Certificazione e documentazione del Comune di Mentana
- 6) Nota spese e competenze

Cerreto Laziale 22.01.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Antonella Pizzicaroli

