

studio

PRISMA

ARCHITETTURA ° URBANISTICA ° INGEGNERIA ° TOPOGRAFIA ° CONSULENZE
00036 Palestrina (Roma) ----- Piazza di Porta San Martino, 7 ----- Telefono (06) 953. 53. 71

Arch. ZAIRA FORNARI
camy@pec.it

Albo Professionale di Roma e Provincia n° 7.717
Consulente Tecnico del Tribunale di Tivoli

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E.I. N° 260/2021

Giudice : Dott. Valerio Medaglia

Custode Giudiziario : Avv. Flaminia Caiafa

Ubicazione Immobile : Comune di Mentana (RM) - Via Val Gardena, 12 (Castelchiodato)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il Piano Terra dell'Immobile residenziale oggetto di esecuzione

IL C.T.U

Zaira Fornari

Data : 10 Agosto 2022



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta **Arch. Zaira Fornari**, iscritta dal 1986 all'Albo Professionale di Roma e Provincia con il n°7.717- studio tecnico a Palestrina (Rm), Piazza di Porta San Martino n°7 –

di Mentana (RM), Località Castelchiodato, in Via Val Gardena n. 12.

Oggetto dell'esecuzione e della presente stima sono le seguenti unità immobiliari indipendenti, facenti parte di una palazzina residenziale che comprende al Piano Primo altra unità immobiliare (esente da esecuzione) con accesso su Via Val Gardena n. 12, censite in Catasto Urbano come segue:

1) Unità ubicata al Piano Terra : Abitazione

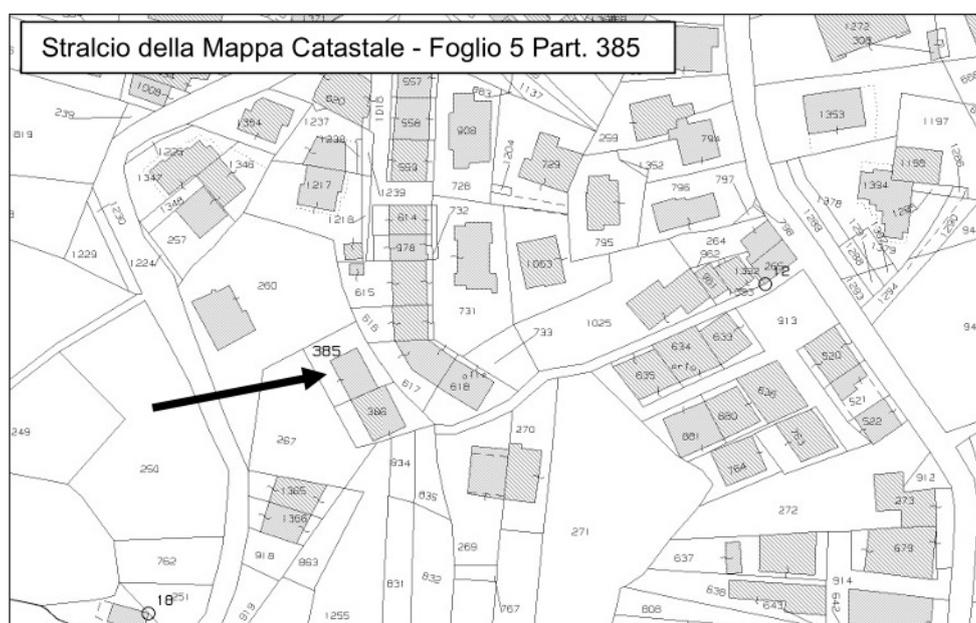
Foglio n. 5 Part. 385 sub. 2

Categoria A/2 - Classe 2 - vani 7 - Sup. Cat. mq. 139 - Rendita Euro 650,74

2) Unità ubicata al Piano Sottrada S1) : Autorimessa

Foglio n. 5 Part. 385 sub. 3

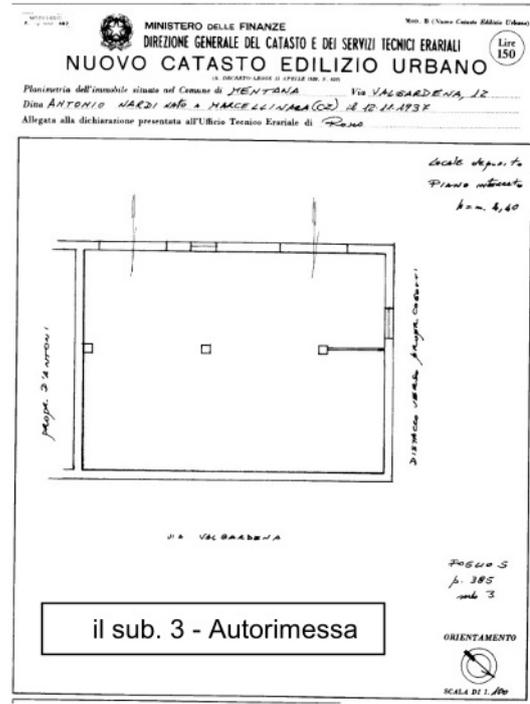
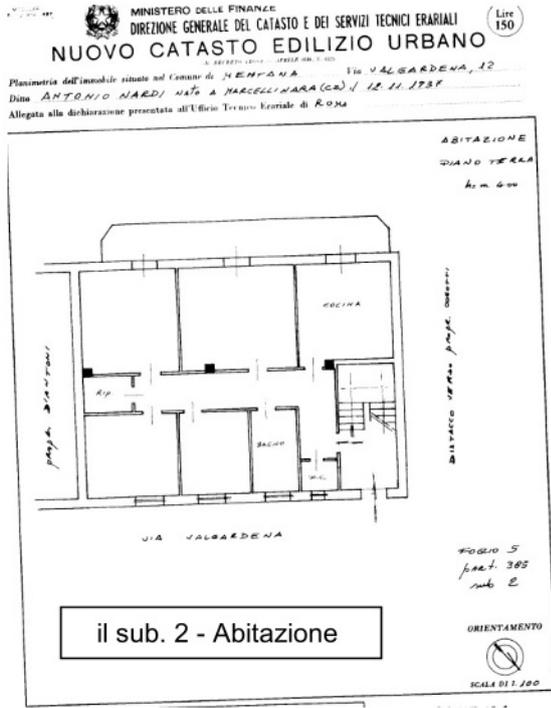
Categoria C/6 - Classe 2 - Sup. Cat. mq. 148 - Rendita Euro 61,29



La palazzina part. 385.
Le unità oggetto di esecuzione sono quelle del Piano Terra e del Piano S1

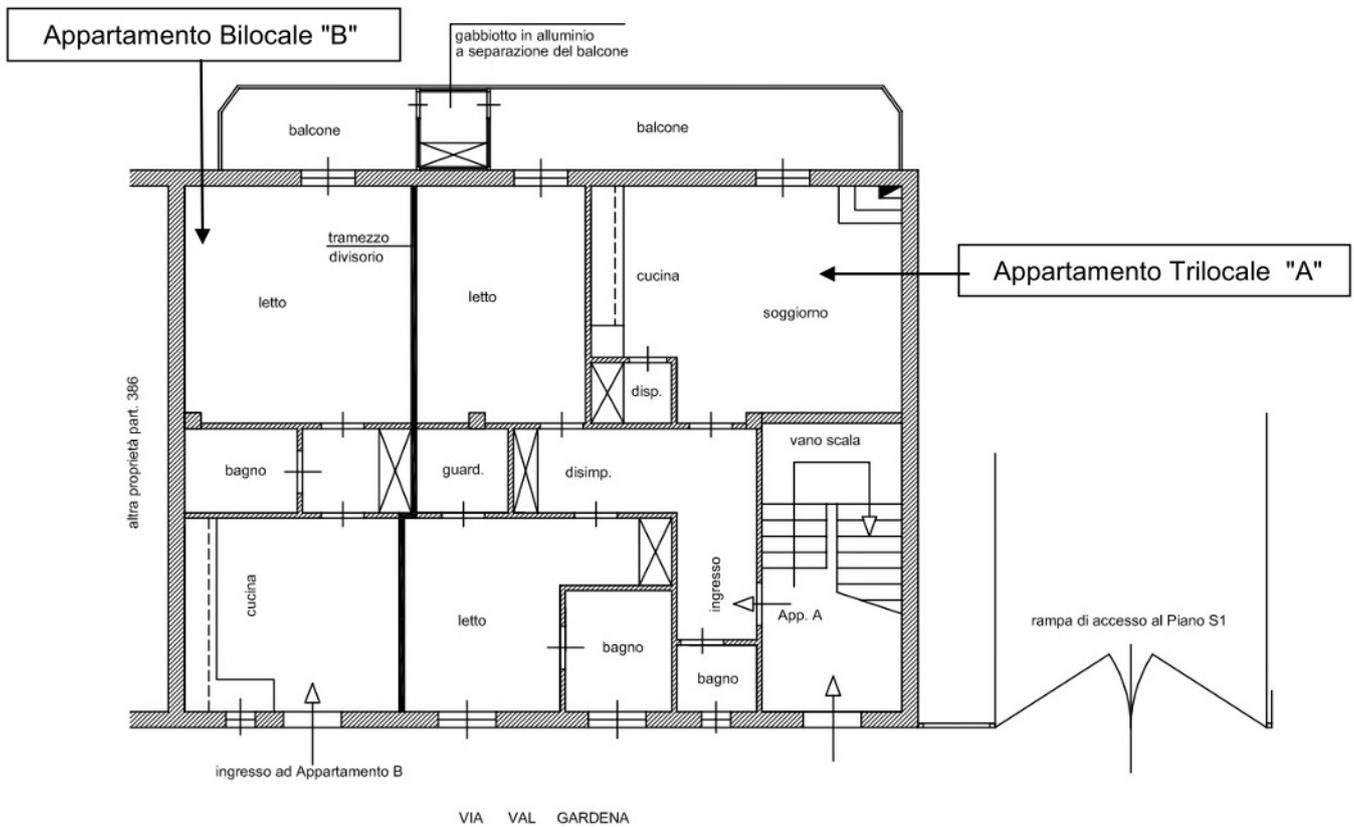
area di corte comune a tutte le unità costituenti la part. 385

PLANIMETRIE CATASTALI DELLE UNITA' OGGETTO DI ESECUZIONE



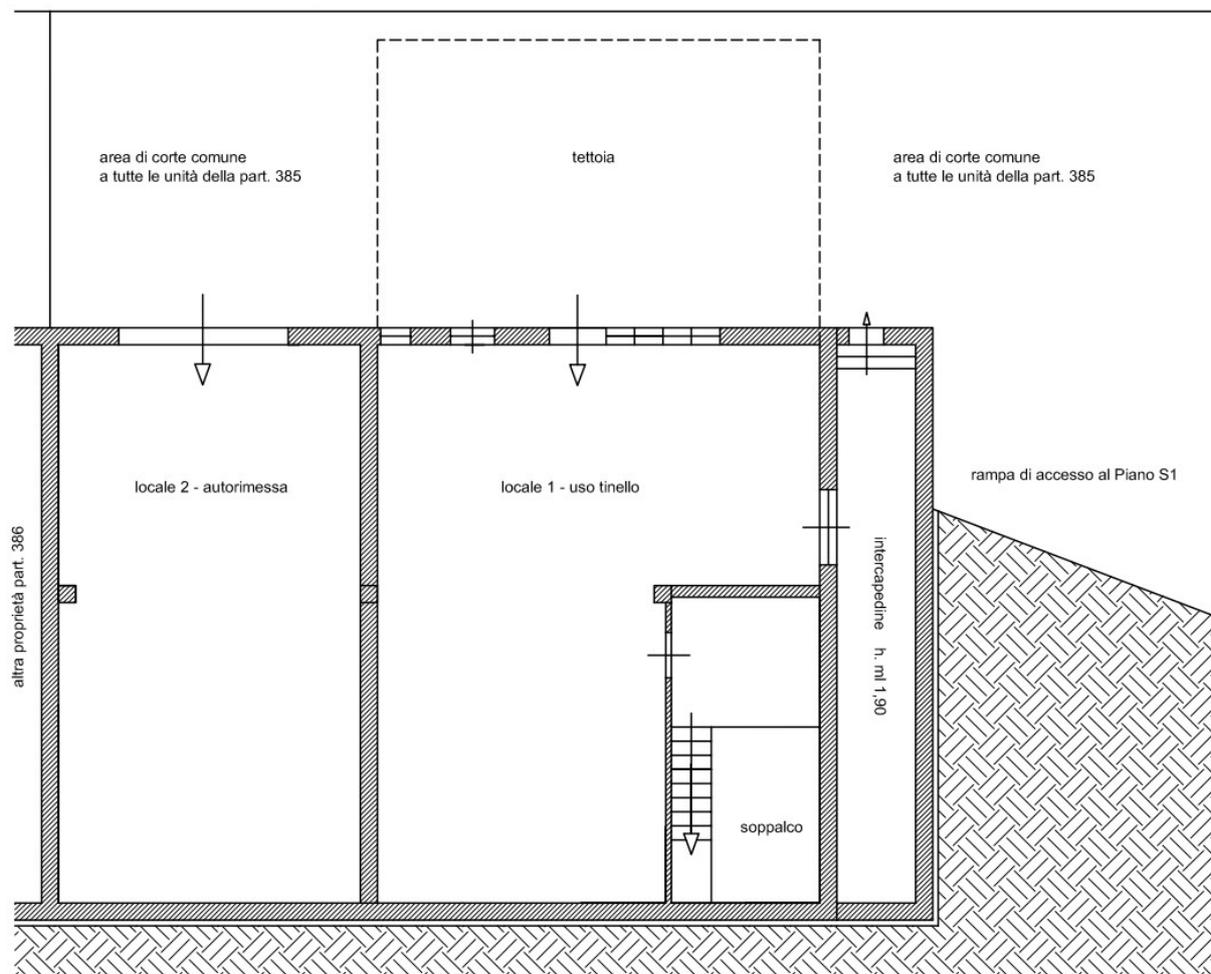
NOTA : La situazione dello stato attuale degli immobili (vedi rilievi) risulta difforme da quanto autorizzato e da quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate.

PIANO TERRA - SUB. 2 - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE - DIFFORMITA'



L'immobile del Piano Terra, diversamente da quanto riportato in catasto, risulta oggi suddiviso in due appartamenti di cui uno di 2 vani con bagno (Bilocale), in cui risiede la
 Intervento realizzato senza titolo edilizio (da regolarizzare)

PIANO SOTTOSTRADA - SUB. 3 - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE - DIFFORMITA'



Anche l'immobile del Piano Sottrada, diversamente da quanto riportato in catasto, risulta oggi suddiviso in due locali separati, di cui uno adibito a tinello/dependance (utilizzato dalla debitrice) e uno adibito ad autorimessa/ripostiglio (in uso alla sorella della debitrice).
Divisione realizzata senza titolo edilizio (da regolarizzare)

ADEMPIMENTI RICHIESTI

In sede di udienza, il Giudice dell'Esecuzione ha conferito incarico al sottoscritto CTU per l'espletamento dei seguenti adempimenti:

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/ideoneità 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 subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente 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 precedente 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 giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato:

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

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

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

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

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

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di



acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agazia del Territorio, dell'Agazia 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;

a) 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);

d) 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.

e) 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)

f) 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 estimatore ne darà atto in perizia.

g) 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 5% 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;

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

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

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

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.



ATTIVITA' PRELIMINARI

Per lo svolgimento dell'incarico si sono svolte le seguenti attività :

- Studio e verifica della documentazione allegata al fascicolo di causa.
- 1° Accesso, in data 23.02.2022, di verifica ai luoghi di causa, con Custode Giudiziario (Avv. Flaminia Caiafa).
Durante questo primo sopralluogo, su richiesta della Sig.ra Nardi Morena, data la presenza di minori in casa, si è concordato di posticipare la verifica degli immobili.
- 2° Accesso, in data 04.03.2022, nel quale, alla presenza della Sig.ra Nardi Morena, come concordato in precedenza, si è provveduto al rilievo planimetrico e fotografico delle unità esegutate.
- Reperimento delle visure e delle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Territorio di Roma.
- Verifica della situazione urbanistico-edilizia dei beni oggetto di esecuzione.
- Reperimento di documenti non presenti nel fascicolo di causa.

RELAZIONE SUGLI ADEMPIMENTI

- Comunicazioni e Inizio operazioni peritali

Come disposto nel Decreto di Nomina si è immediatamente preso contatto con il Custode Giudiziario, Avv. Flaminia Caiafa, per gli adempimenti di rito.

Il primo sopralluogo, previa comunicazioni con raccomandata A.R., è stato effettuato in data 23.02.2022 alla presenza della [REDACTED]

Un secondo sopralluogo, concordato, si è tenuto in data 04.03.2022, sempre alla presenza della [REDACTED] sono effettuati rilievi metrici e fotografici delle unità interessate.

Dalla verifica in loco, si è riscontrato :

- che, **l'unità al Piano Terra, accatastata al sub 2**, diversamente da quanto in atti, è oggi divisa in 2 appartamenti di residenza della famiglia dell'esecutata, i quali sono in buono stato di manutenzione (vedi foto).

- **che, l'unità al Piano Sottostrada, accatastata al sub. 3**, diversamente da quanto in atti, è oggi suddivisa anch'essa in 2 locali separati, di cui uno adibito a tinello/dependance, in buono stato di manutenzione per l'uso che se ne fa, mentre l'altro adibito a deposito-autorimessa (in uso alla sorella della debitrice) è lasciato internamente allo stato grezzo (vedi foto).

- Atto di pignoramento e documentazione ipocatastale

- Atto di Precetto notificato in data 23.03.2021.

- Atto di Pignoramento notificato in data 10.06.2021.

Da segnalare che il contratto di mutuo il cui mancato pagamento è all'origine del presente pignoramento risulta sottoscritto dai seguenti contraenti :

[REDACTED]



Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono rappresentati da n. 2 unità indipendenti, ad uso residenziale (l'una) e autorimessa (l'altra) facenti parte di una palazzina con altra unità non oggetto di pignoramento al Piano Primo, ubicata nel Comune di Mentana (RM) - località Castelchiodato - in Via Val Gardena, 12 - e precisamente:

1) Unità al Piano Terra : Abitazione (con ingresso al civico n. 12)

Foglio n. 5 Part. 385 sub. 2

Categoria A/2 - Classe 2 - vani 7 - Sup. Cat. mq. 139 - Rendita Euro 650,74

2) Unità al Piano Sottostrada S1 : Autorimessa

Foglio n. 5 Part. 385 sub. 3

Categoria C/6 - Classe 2 - Sup. Cat. mq. 148 - Rendita Euro 61,29

NOTA : Lo stato di fatto delle unità è difforme da quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Roma (vedi elaborati grafici allegati).



		Visura per soggetto		Data: 30/12/2021 - Ora: 17.28.19		Fine							
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali		Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021		Visura n.: T226436 Pag: 1									
Dati della richiesta		[Redacted]											
Soggetto individuato		[Redacted]											
I. Unità Immobiliari site nel Comune di MENTANA(Codice F127) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	385	2			A/2	2	7 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte** : 133 m ²	Euro 650,74 L. 1.260.000	VIA VAL GARDENA n. 12 piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		5	385	3			C/6	2	138 m ²	Totale: 148 m ²	Euro 61,29 L. 118.680	VIA VAL GARDENA n. 12 piano: S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
Immobile 1: Annotazione:		classamento proposto e validato (d.m. 701/94)											
Immobile 2: Annotazione:		classamento proposto e validato (d.m. 701/94)											
Totale: vani 7 m ² 138		Rendita: Euro 712,03											
Intestazione degli immobili indicati al n. 1													
[Redacted]													
Unità immobiliari n. 2		Tributi erariali: Euro 0,90											

ATTO DI ACQUISTO in data 09.04.2003



09.04.2003, repertorio 9816 raccolta 3031, trascritto in data 14.04.2003 presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 al n. 10701 di formalità.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI :

Riguardo la continuità delle trascrizioni nel ventennio, dagli atti si riscontra quanto segue:
in data 17.01.1974



Sabina, in data 17.01.1974, repertorio 5419, trascritto in data 02.02.1974 presso la Conservatoria RR.II Roma 2 al n. 4678 di formalità.

in data 09.04.2003



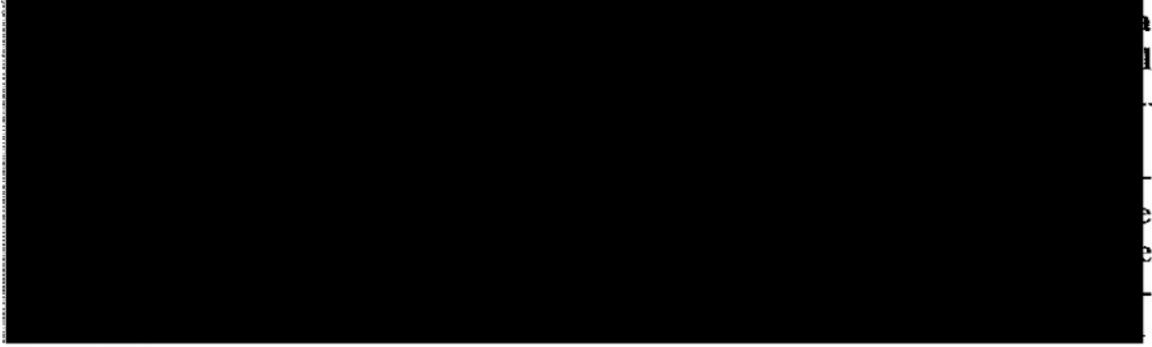
09.04.2003, repertorio 9816 raccolta 3031, trascritto in data 14.04.2003 presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 al n. 10701 di formalità.



ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dalla Relazione Notarile in atti di causa sulle unità gravano le seguenti ipoteche :

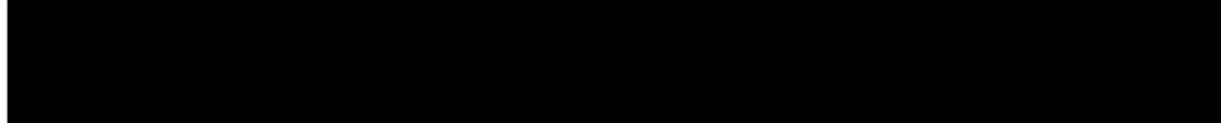
- **ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28 gennaio 2011 al n. 693 di formalità a favore della Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L., con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 e



Si fa altresì presente che in data 28.12.2018, la Banca Popolare di Milano, ha ceduto vari crediti, tra cui quello in argomento, alla LEVITICUS SPV srl, con sede in Roma - Via Piemonte, 38 - cod. fisc. : 14978561000

- Regolarità Edilizia e Urbanistica

La palazzina in Via Val Gardena n. 12, censita in catasto alla part. 385, ove sono ubicate le



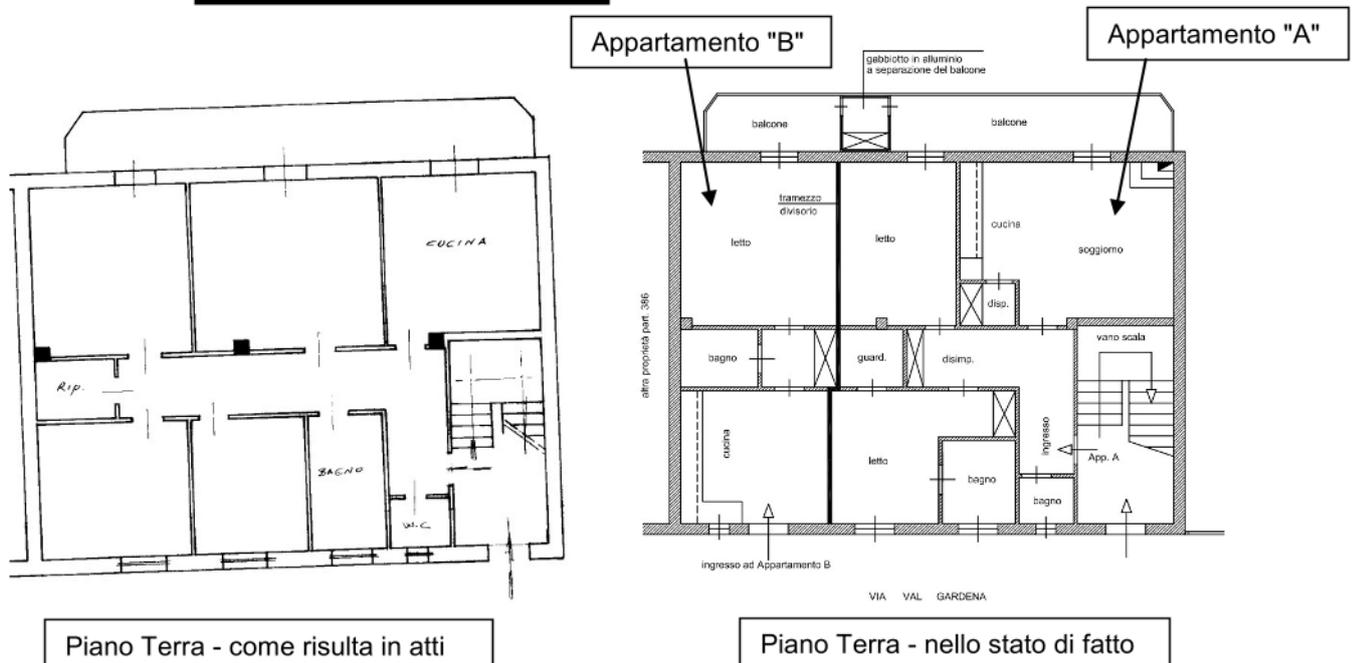
Concessione in Sanatoria n. 860 del 13.10.1993.

L'edificio è ubicato in un'area urbana della frazione di Castelchiodato avente una destinazione dal Vigente PRG a Zona B - Completamento.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Lo stato attuale delle unità in argomento - il sub. 2 al Piano Terra e il sub. 3 al Piano S1- risulta difforme da quanto in atti, per diversa distribuzione interna e per divisione delle unità che da 2 di fatto sono 4.

L'originale abitazione al Piano Terra è oggi frazionata in 2 unità residenziali di cui una più piccola in uso

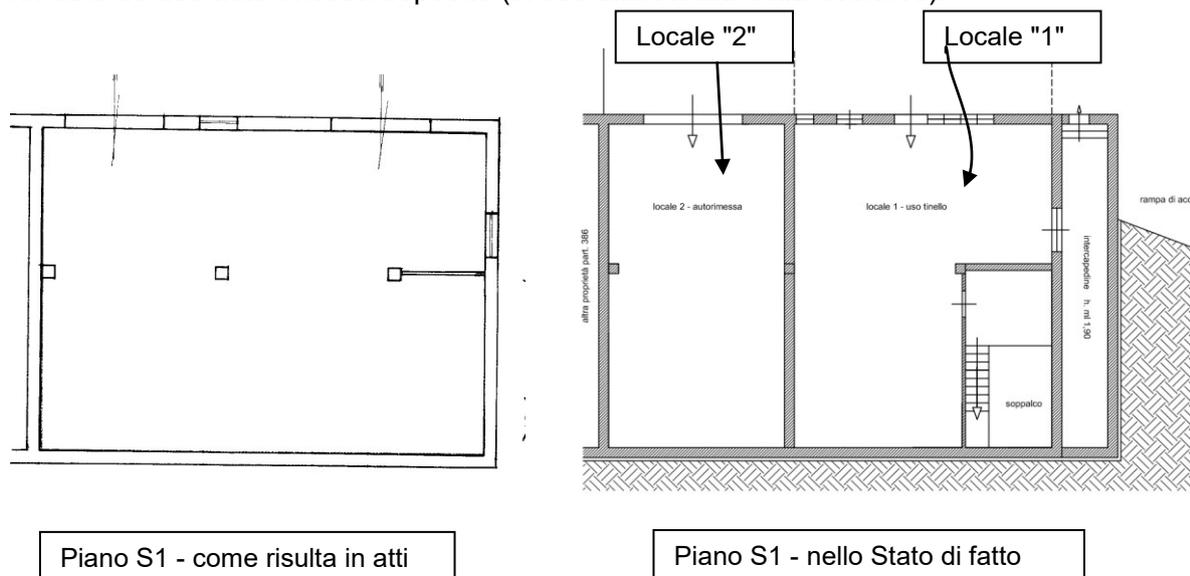


Piano Terra - come risulta in atti

Piano Terra - nello stato di fatto

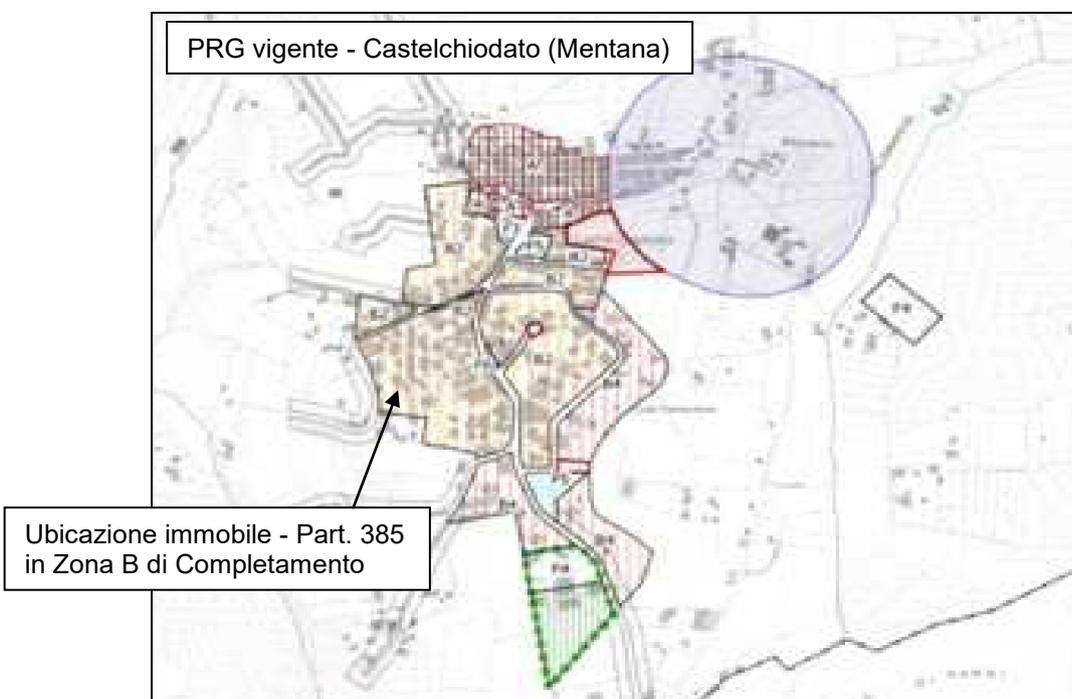


Anche l'originale unità immobiliare al Piano Sottostrada risulta oggi diviso in 2 locali, di cui uno adibito a tinello e utilizzato all'occorrenza anche come dependance, mentre l'altro è rimasto ad uso autorimessa/deposito (in uso alla sorella della debitrice).



Regolarizzazione delle opere difformi -

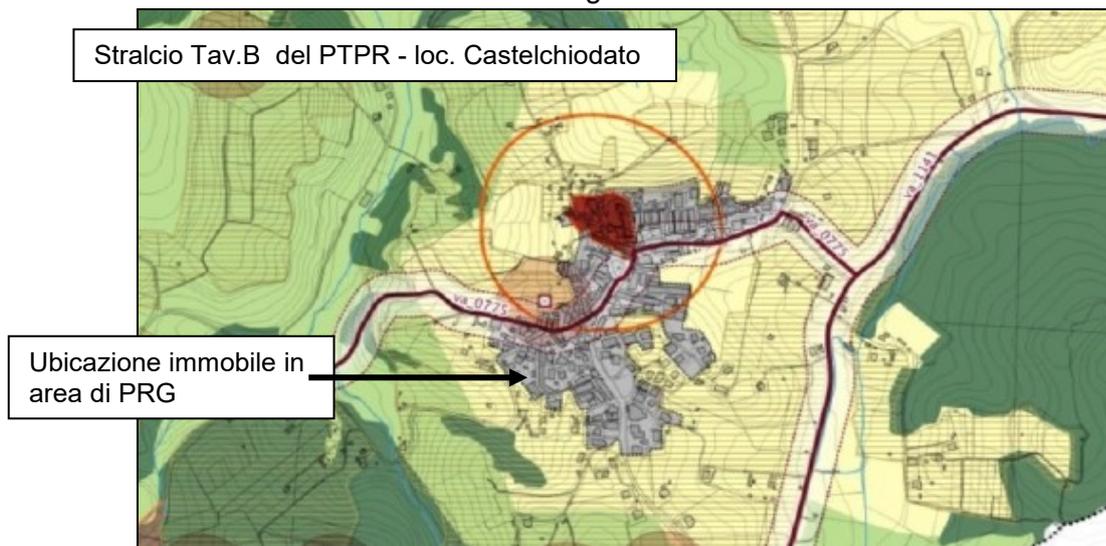
Nel caso in esame le difformità urbanistiche riscontrate possono essere regolarizzate secondo le disposizioni dell'art. 6bis del Testo Unico DPR 380/2001, presentando al Comune di Mentana una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a "Sanatoria", la quale - in quanto opere ammissibili - è subordinata al pagamento della sanzione amministrativa per mancata comunicazione (art. 6bis, comma 5), oltre i diritti di segreteria comunali e le spese tecniche. Conseguentemente dovrà procedersi anche alle variazioni catastali per le nuove unità costituite mediante pratiche Docfa presso l'Agenzia del Territorio di Roma.



- Vincoli Paesistici, Idrogeologici, Storici, ecc.

La palazzina part. 385 non è gravata da vincoli di tutela specifici ed è inserita in area urbana di PRG che dal vigente **Piano Territoriale Paesistico Regionale** (PTPR) viene identificata nel seguente modo: Paesaggio degli insediamenti urbani:

- Nessun Vincolo dichiarativo
- Nessun Vincolo ricognitivo

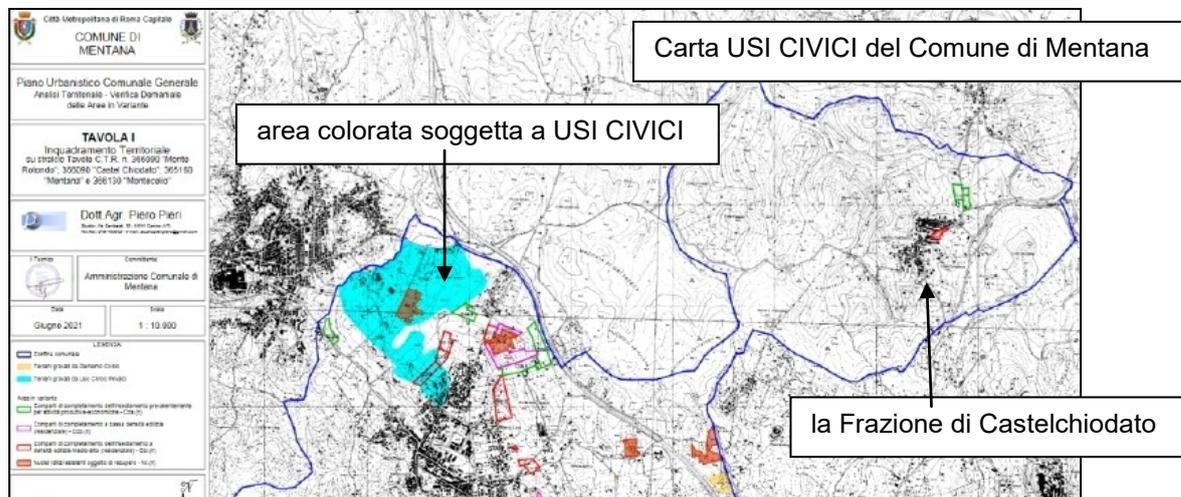


ZONA SISMICA

Tutto il territorio comunale si trova in zona sismica “2” (D.M.2 luglio 1980).

USI CIVICI

E' stato inoltre verificato se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e, in base alla cartografia del Comune di Mentana, è stato possibile riscontrare che l'area su cui è stata realizzata la palazzina part. 385 **NON** ricade all'interno della perimetrazione degli usi civici:



LEGGE 178/2020 - Bilancio di previsione dello Stato

In riferimento all'art.1, comma 376 e ss. della Legge n°178/2020 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023”, le unità oggetto di procedimento **NON** risultano realizzate in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né finanziate in tutto o in parte con risorse pubbliche.

- Consistenza e descrizione degli immobili

Seppur considerata la situazione attuale delle unità immobiliari e la loro autonomia rispetto agli immobili originari, le cui difformità possono essere regolarizzate ai sensi del DPR 380/2001, nonché le circostanze di fatto che il bilocale ricavato al Piano Terra è occupato

con appartamento al Piano Terra (caso non oggetto di procedura), si ritiene opportuno, ai fini della presente Perizia procedere alla stima quale unico Lotto la cui consistenza complessiva è costituita dalle seguenti porzioni immobiliari:

A) Piano Terra - Appartamento "A" - Trilocale

Appartamento di residenza della [REDACTED]

Unità abitativa con accesso dal vano scala comune al civico 12, composto da : cucina-pranzo-soggiorno con dispensa, n. 2 camere da letto di cui una con guardaroba, n. 2 bagni, ampio disimpegno e porzione di balcone.

Vedi planimetria come sopra riportata

Consistenza : (misure arrotondate all'unità)

- Superficie lorda coperta	mq.	100
- Superficie utile	mq.	72
- Superficie porzione di balcone	mq.	13
- Volume complessivo (H ml 4,25).....	mc.	425

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione (vedi foto)

B) Piano Terra - Appartamento "B" - Bilocale

Appartamento di residenza della [REDACTED]

Unità residenziale con accesso esterno dalla strada, composto da : ingresso/cucina, camera da letto, bagno e porzione di balcone.

Vedi planimetria come sopra riportata

Consistenza : (misure arrotondate all'unità)

- Superficie lorda coperta	mq.	48
- Superficie utile	mq.	39
- Superficie porzione di balcone	mq.	7
- Volume complessivo (H ml 4,25).....	mc.	196

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione (vedi foto)

C) Piano Sottostrada - Locale "1"

Unità pertinenziale con accesso esterna dalla rampa su Via Val Gardena e sull'area di corte comune, composto da unico ambiente con annesso locale soppalcato nel vano sottoscala.

Vedi planimetria come sopra riportata

Consistenza : (misure arrotondate all'unità)

- Superficie lorda coperta	mq.	88
- Superficie utile	mq.	75
- Volume complessivo (H ml 4,65).....	mc.	400

L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione (vedi foto)

D) Piano Sottostrada - Locale "2"

Locale in uso gratuito alla sorella della debitrice.

Unità pertinenziale con accesso esterno dalla rampa su Via Val Gardena e sull'area di corte comune, composto da unico ambiente.

Vedi planimetria come sopra riportata

Consistenza : (misure arrotondate all'unità)

- Superficie lorda coperta	mq.	60
- Superficie utile	mq.	52
- Volume complessivo (H ml 4,65).....	mc.	279

L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione (vedi foto)



Consistenza totale ai fini della Valutazione

Ai fini della presente Perizia di Stima la consistenza complessiva risulta quindi essere:

- Superficie lorda residenziale (Piano Terra)..... mq. 148
- Superficie lorda non residenziale (Piano S1)..... mq. 148
- Superficie balcone del Piano Terra mq. 20

Da considerare inoltre che le unità hanno un'area esterna di corte comune, rampa compresa, di circa mq. 180

Barriere architettoniche : Le unità in oggetto non necessitano di interventi in tal senso., anche perché agevolmente accessibili.

APE : Non risulta redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica.

- Amministrazione Condominiale

Condominio non costituito.

- Registrazione Titoli all'Agenzia Entrate di terzi occupanti

Non esistono titoli di terzi occupanti in quanto tutte le unità sono utilizzate a fini residenziali del nucleo familiare della [REDACTED]

- Verifica presso Cancelleria Civile del Tribunale

Non risultano procedimenti.

- RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima come sopra descritti hanno la seguente consistenza complessiva ai fini commerciali:

- | | |
|--|---------|
| - Superficie lorda residenziale (Piano Terra) | mq. 148 |
| - Superficie lorda non residenziale (Piano S1) | mq. 148 |
| - Superficie balcone del Piano Terra | mq. 20 |

L'edificio (palazzina part. 385) di cui fanno parte le unità esegutate è stato realizzato dopo il 1974 e regolarizzato ai sensi della Legge 47/1985 (primo Condono Edilizio) con il rilascio da parte del Comune di Mentana della Concessione in Sanatoria n. 860 del 1993.

Successivamente le unità interessate dalla presente procedura (il sub. 2 e il sub. 3) sono state divise e ristrutturate come indicato negli elaborati allegati..

La palazzina è ubicata nel Centro Urbano della frazione di Castelchiodato, nelle vicinanze della piazza del Paese, in una zona individuata dal vigente PRG come Zona B di Completamento, con una gradevole vista panoramica sulla vallata sottostante.

Per le unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "**più probabile valore di mercato**" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 2° semestre 2021 - le contrattazioni nel Comune di Mentana - hanno registrato i valori della tabella che segue:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	5	7
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6,3
Box	NORMALE	750	1100	L	3,3	4,8
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	5,3	7,5

Mentre nello specifico della zona di Castelchiodato, il mercato immobiliare registra i seguenti dati:

Abitazioni civili

Vendita Min: 1.075 €/m² - Max: 1.562 €/m² - Affitto Min: 4,00 €/m² - Max: 5,75 €/m²

Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 1.000 €/m² - Max: 1.467 €/m² - Affitto Min: 3,67 €/m² - Max: 5,67 €/m²

Box

Vendita Min: 700 €/m² - Max: 1.025 €/m² - Affitto Min: 2,75 €/m² - Max: 3,75 €/m²

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione e/o ristrutturazione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche dei beni, della tipologia, della posizione della palazzina e della disponibilità dell'area esterna di corte, nonché **del buono stato di manutenzione**, per la determinazione del "**più probabile valore di mercato**", fatte le dovute comparazioni, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di **Euro/mq. 1.200,00 per la Superficie Residenziale** e di **Euro/mq. 750,00 per la Superficie Non Residenziale**, per cui avremo i seguenti Valori:

Superficie Commerciale Residenziale x Euro/mq.
Valore = mq. 148 x Euro 1.200,00 = Euro 177.600,00
(Euro Centosettantasettemilaseicento / 00)

Superficie Commerciale Non Residenziale x Euro/mq.
Valore = (148 + 20) mq. 168 x Euro 750,00 = Euro 126.000,00
(Euro Centoventiseimila / 00)

VALORE TOTALE = 177.600,00 + 126.000,00 = Euro 303.600,00
(Euro Trecentotremilaseicento / 00)

- Valore di mercato ridotto del 10%

Prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Euro 303.600,00 x 0,90 = **Euro 273.240,00**
(Euro Duecentosettantatremiladuecentoquaranta / 00)

- Decurtazione spese :

Per queste unità deve procedersi alla decurtazione delle seguenti spese:

- Pratica Edilizia per regolarizzazione urbanistica da DPR 380/2001, compreso oneri, sanzione, diritti istruttori e spese tecniche.....Euro 3.200,00
- Pratiche Docfa per variazioni catastali delle nuove unità costituite, compreso tributi e spese tecniche.....Euro 2.000,00

Importo delle spese Euro 5.200,00



Valore attuale del bene : Euro 268.000,00

Il Valore attuale del bene è quindi dato dal Valore di Mercato sottratte le spese occorrenti per la regolarizzazione delle unità immobiliari nello stato di fatto, e cioè:

- Valore di mercato del bene	Euro	273.240,00	-
- Spese per regolarizzazione	Euro	5.200,00	=
Valore attuale del bene	Euro	268.040,00	
dicasi Euro 268.000,00			
(Euro Duecentosessantottomila/ 00)			

Nel rimettere la presente Perizia di Stima, che viene inviata preliminarmente alle parti interessate, di seguito indicate, per eventuali osservazioni da far pervenire al CTU, mediante PEC, entro 15 giorni dal ricevimento.



- Custode giudiziario

- Avv. Flaminia Caiafa
flaminiacaiafa@ordineavvocatiroma.org

la sottoscritta rimane a disposizione per chiarimenti e delucidazioni.

Palestrina, 10.08.2022

Il CTU : Arch. Zaira Fornari



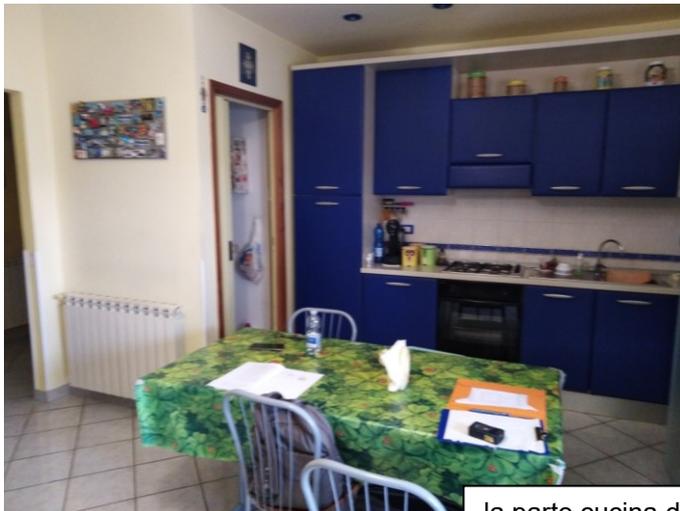

RILIEVO FOTOGRAFICO



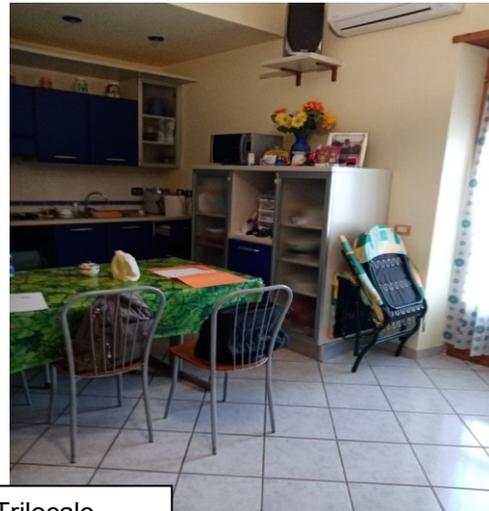
ingresso al Trilocale dal vano scala



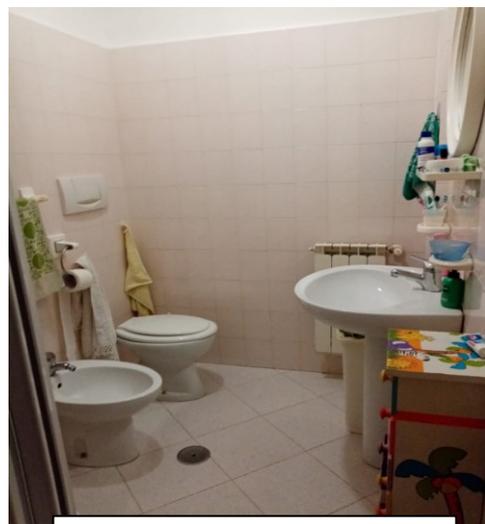
ingresso del Trilocale



la parte cucina del Trilocale



la parte soggiorno del Trilocale



uno dei bagni del Piano Terra





ingresso/ cucina del Bilocale



ingresso/ cucina del Bilocale



camera da letto del Bilocale



uno dei bagni del Piano Terra



il balcone del Piano Terra



panoramica dal balcone del Piano Terra



panoramica dal balcone del Piano Terra





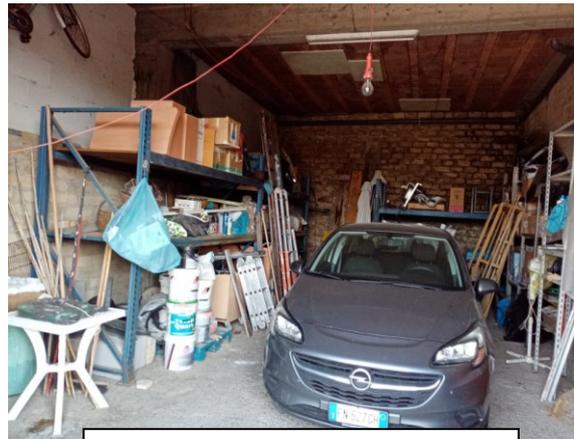
ingresso al Piano S1 da area di corte



locaie tinello/dependance al Piano S1



locaie tinello/dependance al Piano S1



locaie autorimessa al Piano S1

