TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 414/2021

PERIZIA DI STIMA

[redacted]

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Caterina Liberati

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca

Ing.J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel decreto di fissazione udienza ex art.569/600 c.p.c del 31/03/2022 verbale di udienza (successivo giuramento telematico) del 05/04/2022, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione e quesiti……..3-7
Le operazioni peritali…… 8
Sintesi degli atti di causa …….. 9
Risposta ai quesiti ……. 10-27

Allegati:

Allegato "1" - Verbale di accesso del giorno 31/05/2022
Allegato "2" - Mappa Catastale;
Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;
Allegato "2.2" - Visura e planimetrie catastali;
Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;
Allegato “3.1”- Certificato di Destinazione Urbanistica;
Allegato "4" - Atto di provenienza Rep.31859 del 10/06/2016;
allegato “4.1”- atto di provenienza rep. 89660 del 2009;
Allegato “5”- Stato di famiglia e residenza;
Allegato “6” - visura ipotecaria del 23/03/2023;
Allegato “7” - inoltro bozza parte esecutata.

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

1. Introduzione

Il sottoscritto Ing. Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n°30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'ordine degli Ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 414/2021.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore del compendio pignorato, e di accertare preliminarmente, in conformità a quanto stabilito art.173 bis:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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

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

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

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

f. <u>la continuità delle trascrizioni nel ventennio:</u>

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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

1. 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;

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

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

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

2. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
   a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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

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

4. 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;

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

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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

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

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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

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

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

a) 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;

b) **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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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;

c) 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;

d) 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* cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; 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;

2. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 31/05/2022 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

In data 31/05/2022 si è effettuato il primo accesso presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Gallicano nel Lazio;

in data 05/04/2022 si è inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Gallicano nel Lazio;

in data 02/09/2022 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Gallicano nel Lazio di ritirare la documentazione urbanistica necessaria; (Allegato "3");

in data 03/02/2023 si è inoltrata richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica presso ufficio urbanistico del Comune di Gallicano nel Lazio;

Il giorno 22/03/2023 è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni

Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, e dalle ricerche effettuate non si sono riscontrate ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle certificate presente negli atti del procedimento esecutivo.

Il giorno 27/03/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la bozza della perizia,

3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Ordinario di Tivoli con RG.E.I. n. 414/2021 il 29/12/2021, l'Avv. Silvia Mastrapasqua con studio a Roma, Via del corso n. 47, quale procuratore e difensore di "Intesa Sanpaolo S.p.a" e per essa, la sua mandataria Intrum Italy S.p.a. con sede legale a Milano, Bastioni di porta Nuova n. 19,

ha posto sotto pignoramento immobiliare

[redacted]

La piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Gallicano nel Lazio (RM), Via Enrico Berlinguer n. 9 e precisamente:

- Appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 6, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, con un balcone a livello e sovrastante soffitta sita al piano terzo ed annessa cantina sita al piano secondo seminterrato distinta con il n. 6; detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricato del Comune di Gallicano nel Lazio al foglio 21, particella 1528, sub. 9, Via Enrico Berlinguer n. 9, piani S21-T-1-2-3, int. 6, cat. A/7, classe 5, vani 3, R.C.Euro 247,90;

4. RISPOSTA AI QUESITI

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

la documentazione in atti risulta idonea e completa

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

i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizi Catastali nel Comune di Gallicano (RM) al foglio 24 Particella 1528 sub. 9, cat. A/7, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq.66 escluse aree scoperte mq.58, Rendita €.247,90 – Via Enrico Berlinguer n. 9 Interno 6 Piano S2 1-T-1-2-3.**

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;

i dati catastali risultano corrispondenti.

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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;

l'atto di provenienza è l'atto di vendita, rogante dott. Tommaso Belli, notaio in Roma, rep. n°31859 racc. n.16274 del 16/03/2016 (allegato "4");

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

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà esclusiva dell'esecutato,

[redacted]

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

[redacted]

Sbardella di Palestrina in data 3 luglio 2009 Rep. 89660/23031 reg.to a Palestrina il 7 luglio 2009 al n. 22196 di formalità.

- **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**

il titolo di provenienza consistente nell'Atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Tommaso Belli, notaio in Roma:

- del 16/03/2016 rep. 31859 e n°16274 di raccolta, registrato a Roma 3 il 18/03/2016 al numero

[redacted]

cottura, una camera e bagno, con un balcone a livello e sovrastante soffitta sita al piano terzo, il tutto confinante con: vano scala, vano ascensore, appartamento int. 7 e soffitta annessa allo stesso

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

int. 7, salvo altri; ed annessa cantina sita al piano secondo seminterrato distinta con il n. 6, confinante con: vano scala, cantina annessa all'appartamento int. 7, terrapieno, salvo altri.

Il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 21, particella 1528, sub. 9, Via Enrico Berlinguer snc, p.2-3-S2, int. 6, Cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C.Euro 193,67.

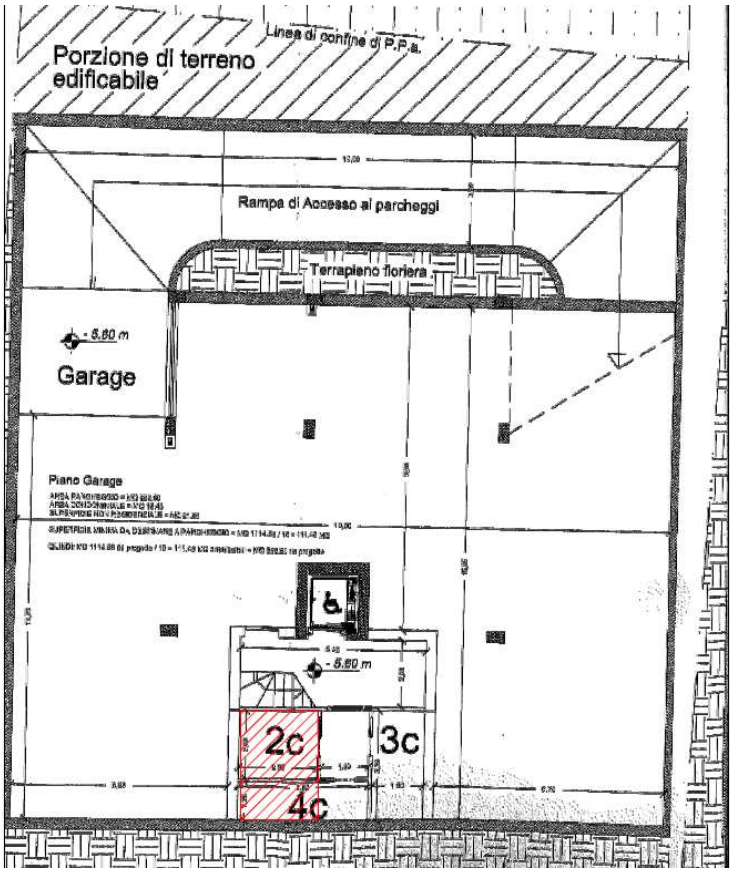
*e) verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune**:*

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

Il fabbricato in cui insiste il compendio pignorato è stato edificato in forza del Permesso di costruire n. 1104 Prot. n. 1454/08 relativo alla pratica n. 8223 rilasciato dal Comune di Gallicano nel Lazio in data 14 novembre 2011.

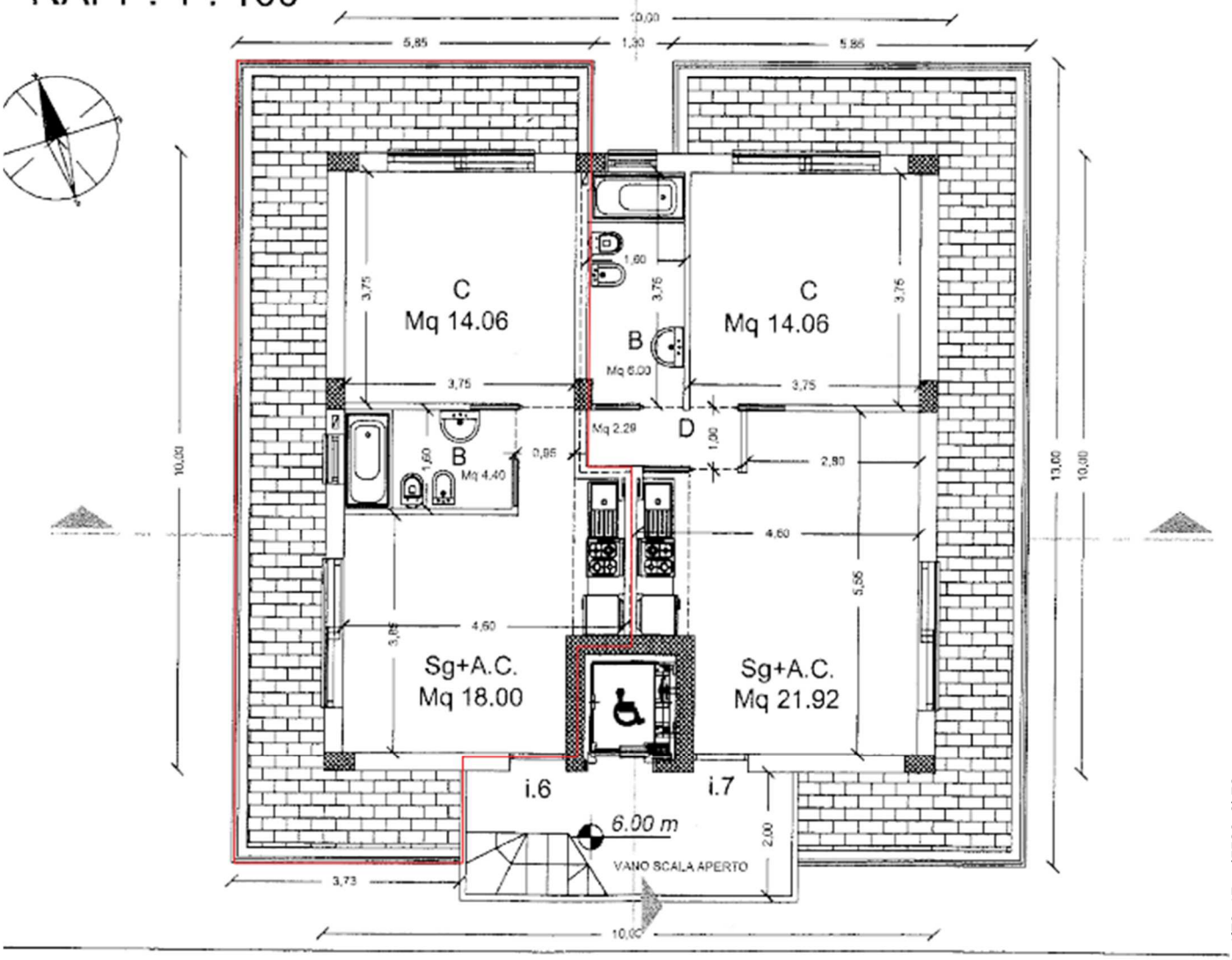
Stralcio dell'elaborato progettuale allegato al P.d.C. n.1104/08

Piano S2

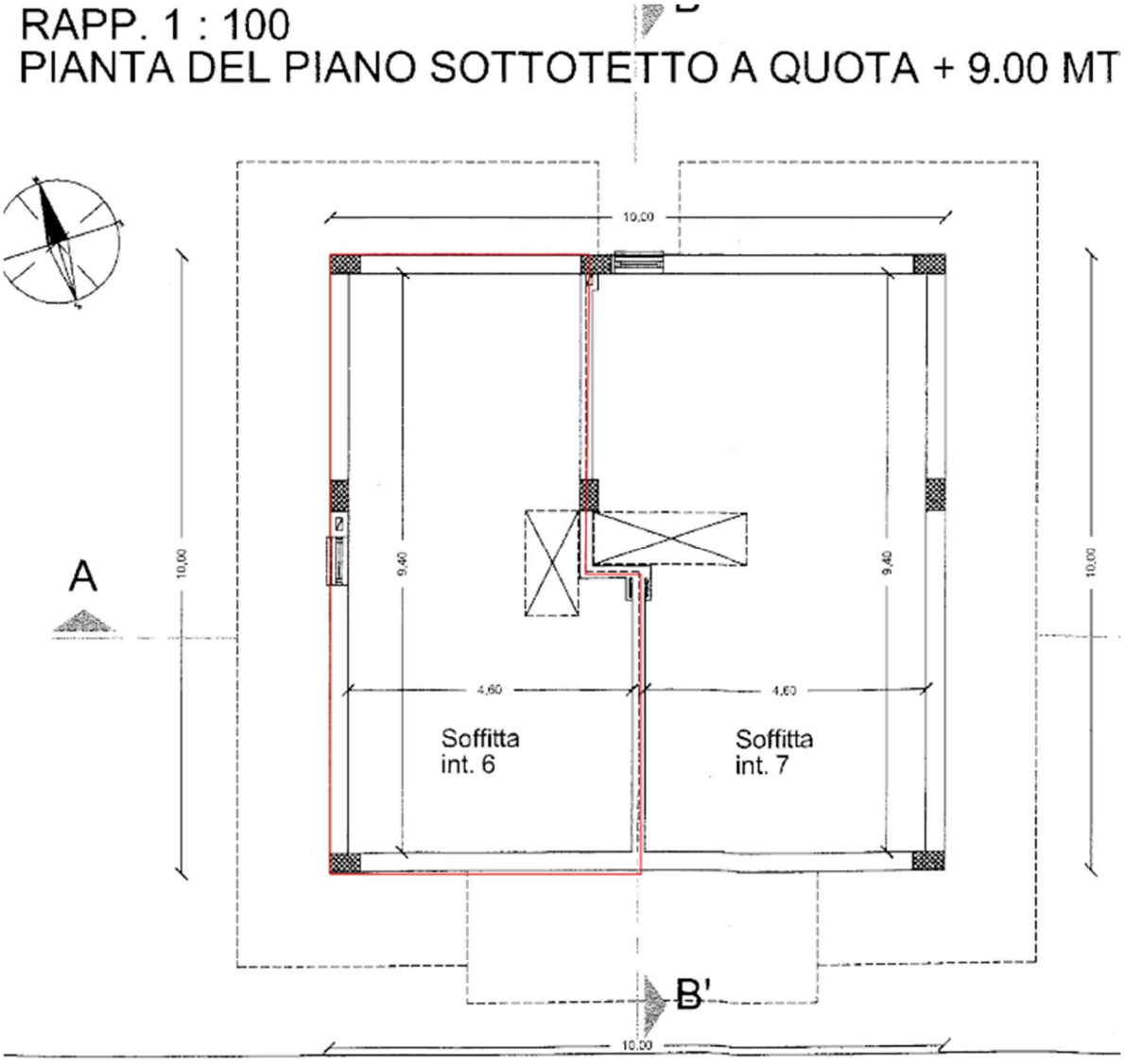


Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

PIANTA DEL PIANO SECONDO POSTO A QUOTA + 6.00 MT RISPETTO ALLA QUOTA DI RIFERIMENTO SU STRADA
RAPP. 1 : 100



Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee



effettuato l'accesso in loco, lo stato di fatto evidenzia alcune difformità dall'ultimo elaborato progettuale approvato in particola:

-al piano S2, è presente una diversa distribuzione degli spazi interni;

- al piano secondo, diversa distribuzione degli spazi interni nel piano secondo.

Per le difformità interne, sono sanabili ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01.

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

non si è riscontrato certificato di abitabilità nel fascicolo urbanistico.

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

i costi saranno detratti dal valore a base d'asta.

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU., non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

L'immobile, da quanto si è potuto constatare, è interessato da vicoli sovraccomunali (Certificato di Destinazione Urbanistica- Allegato "3.1"):

a) zona sismica;
b) Vincolo paesistico derivante dal D.Lvo n.42/04, art.142, let.c) fosso di acqua pubblica;
c) Vincolo idrogeologico;
d) Vincolo archeologico e paesaggistico imposto P.T.P.R da parte della Regione Lazio.

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

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

E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Il compendio pignorato risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 10/12/2019, opponibile alla procedura. L'immobile nel suo complesso è ricompreso nell'attività di casa di cura per malati psichiatrici. (Verbale di Sopralluogo del 31/05/22 e del 20/06/22 -Allegato "1").

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

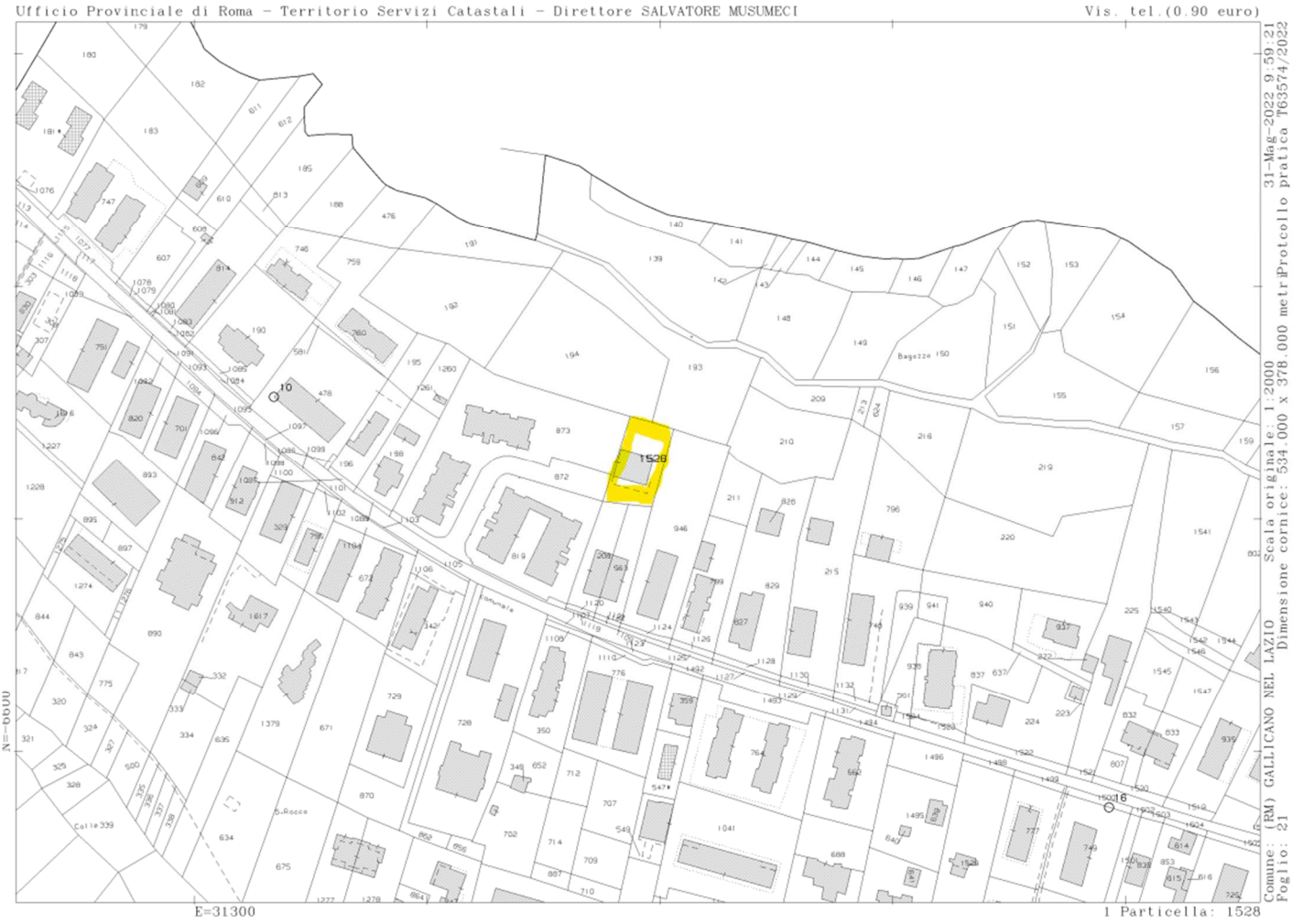
L’immobile ad uso residenziale oggetto del pignoramento (appartamento, locale deposito) posti al civ.9, Via Enrico Berlinguer nel comune di Gallicano nel Lazio.

ORTOFOTO

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 21 particella 1528 del Comune di Gallicano nel Lazio.

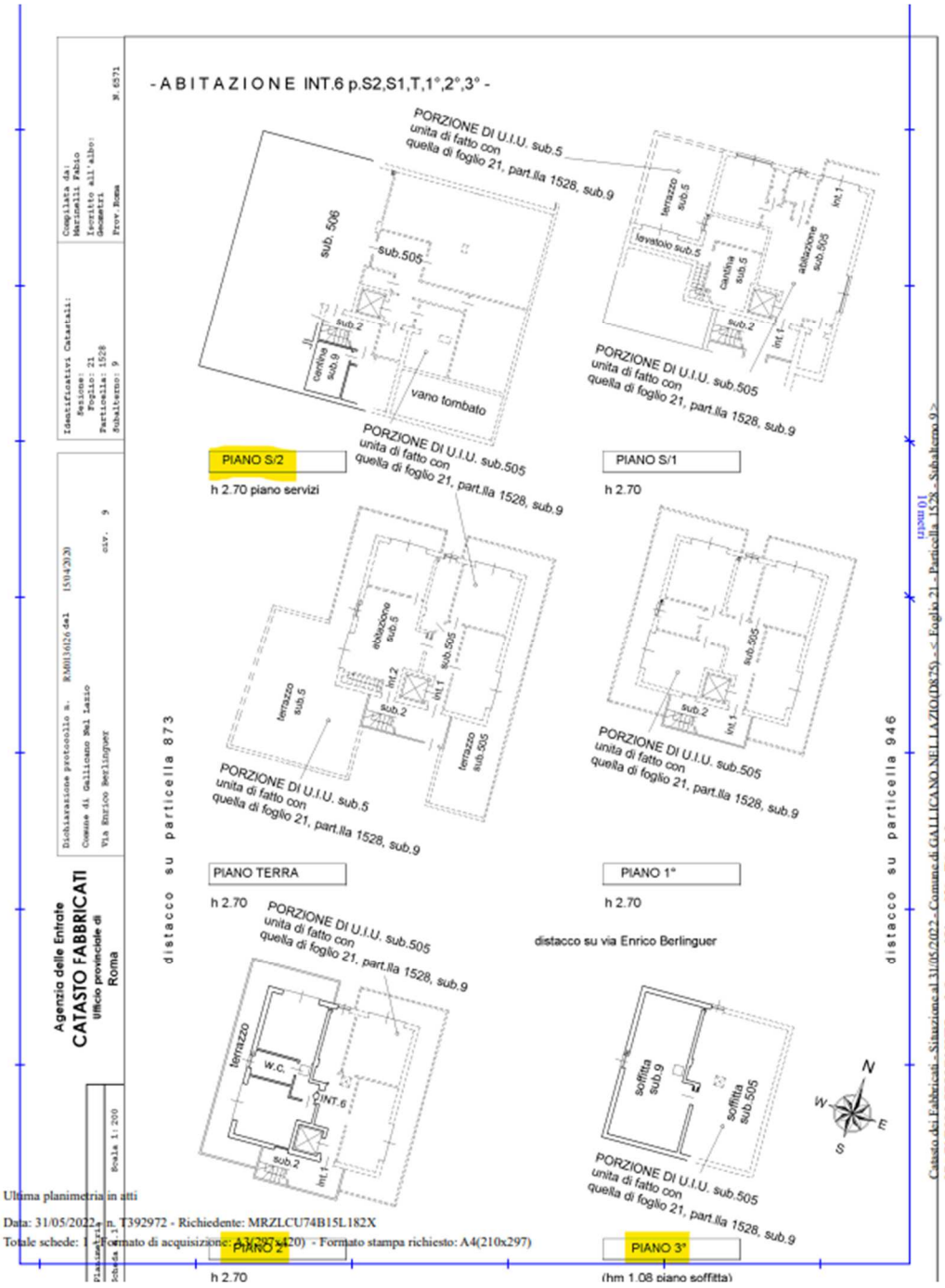
STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L'unità residenziale, appartamento, sovrastante soffitta e cantina, è identificata presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Roma - Servizi Catastali Comune di Gallicano nel Lazio al foglio n. 21 p.lla 1528.

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

-Planimetrie catastali-

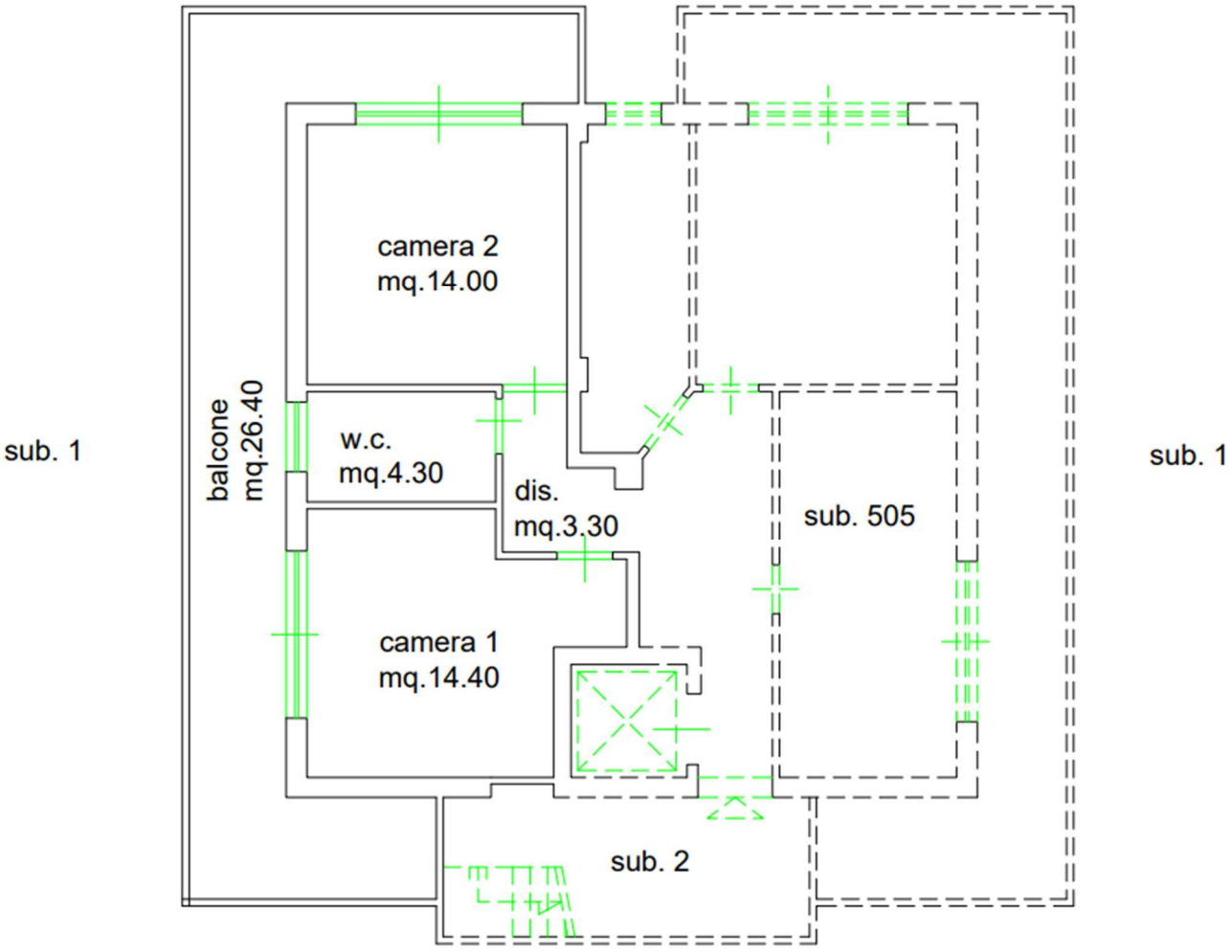


La planimetria in atti non risulta essere conforme allo stato di fatto.

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

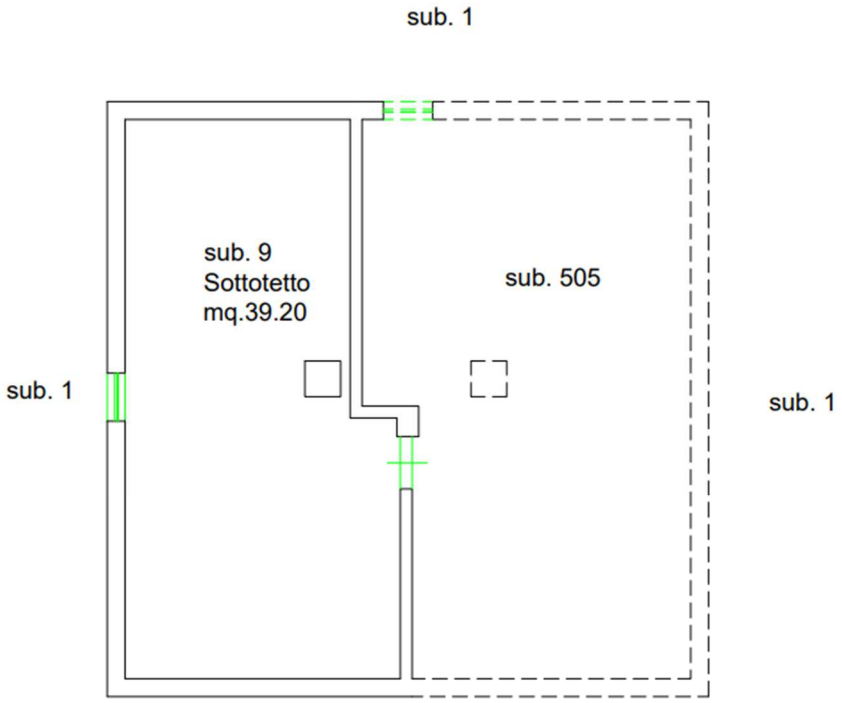
Lo stato di fatto risulta:

PORZIONE DI U.I.U.
foglio 21, p.lla 1528, sub.9
Appartamento Piano Secondo sub. 1



Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

PORZIONE DI U.I.U.
foglio 21, p.lla 1528, sub.9
Locale Soffitta Piano Terzo

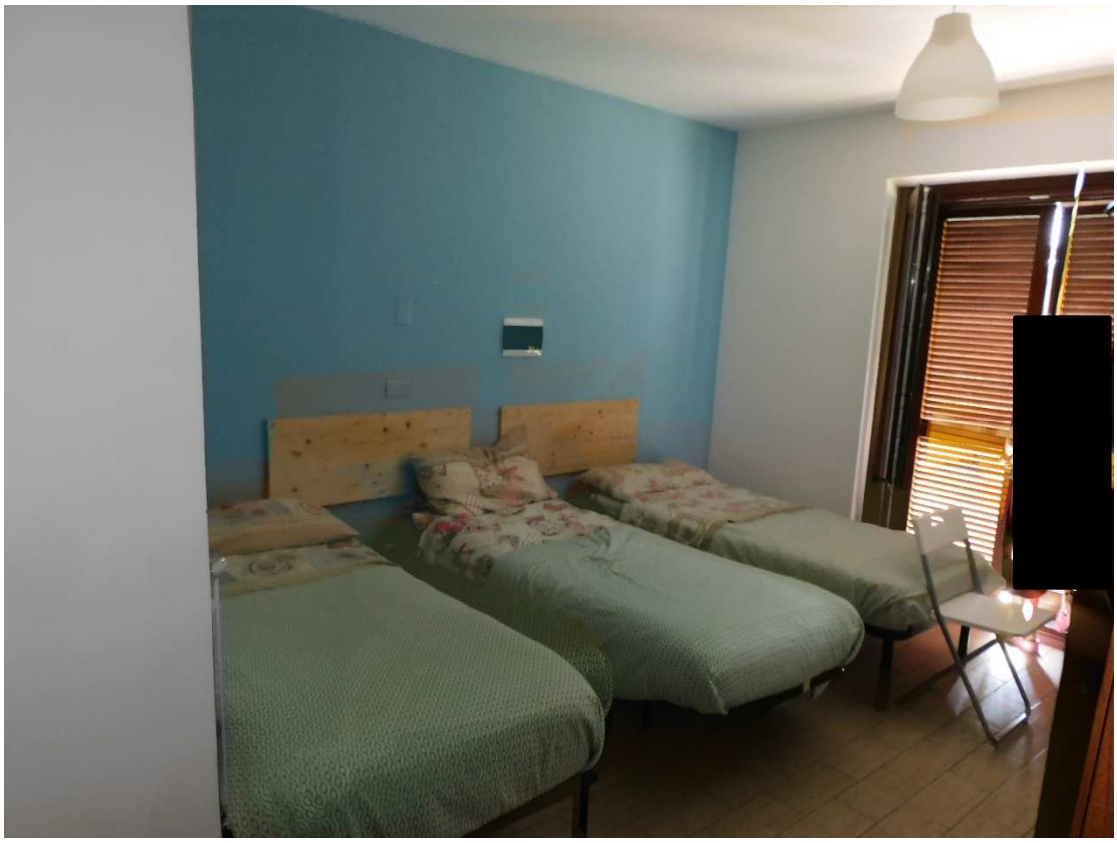


Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Gli immobili oggetto di pignoramento e distinti presso L'agenzia delle entrate servizi catastali al Foglio 21 del Comune di Gallicano nel Lazio, particella 1528 al subalterno 9 sono composti dai seguenti ambienti:

Al piano secondo

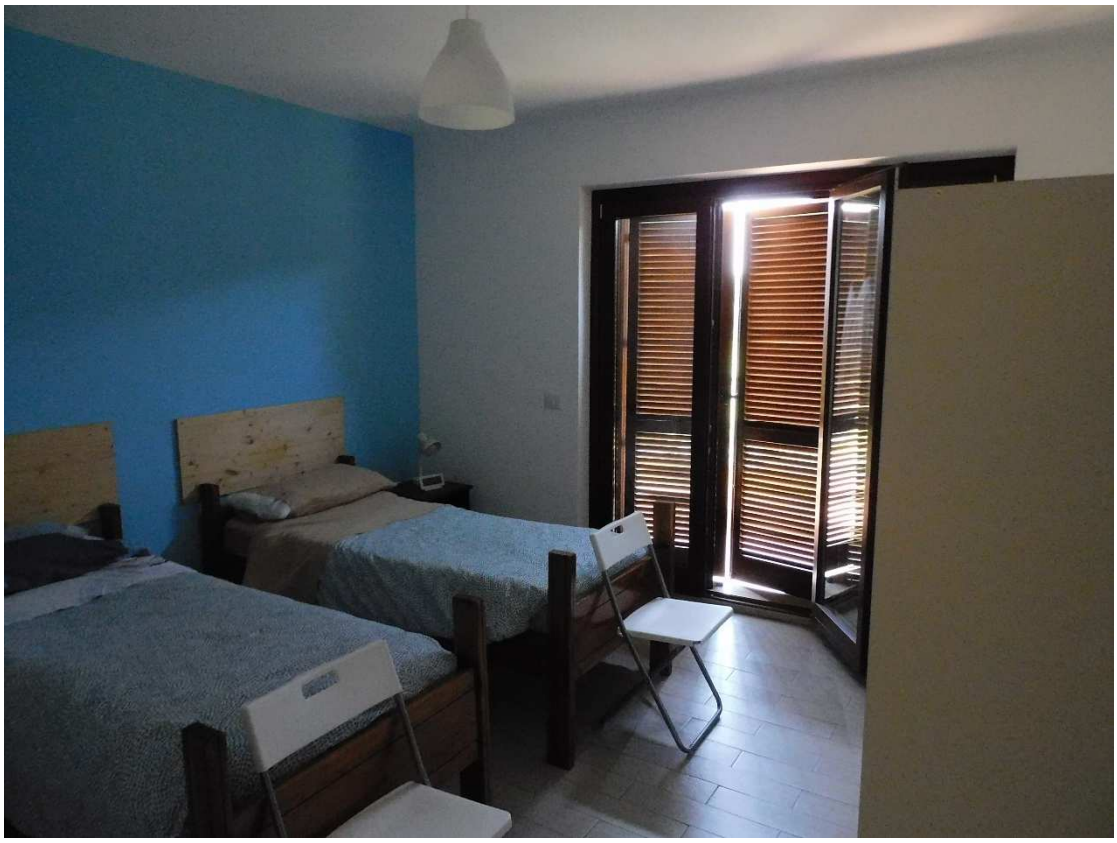
Camera 1 di mq.14.40 circa;



Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Bagno di mq.4.30 circa;

Camera 2 di mq.14.00 circa;

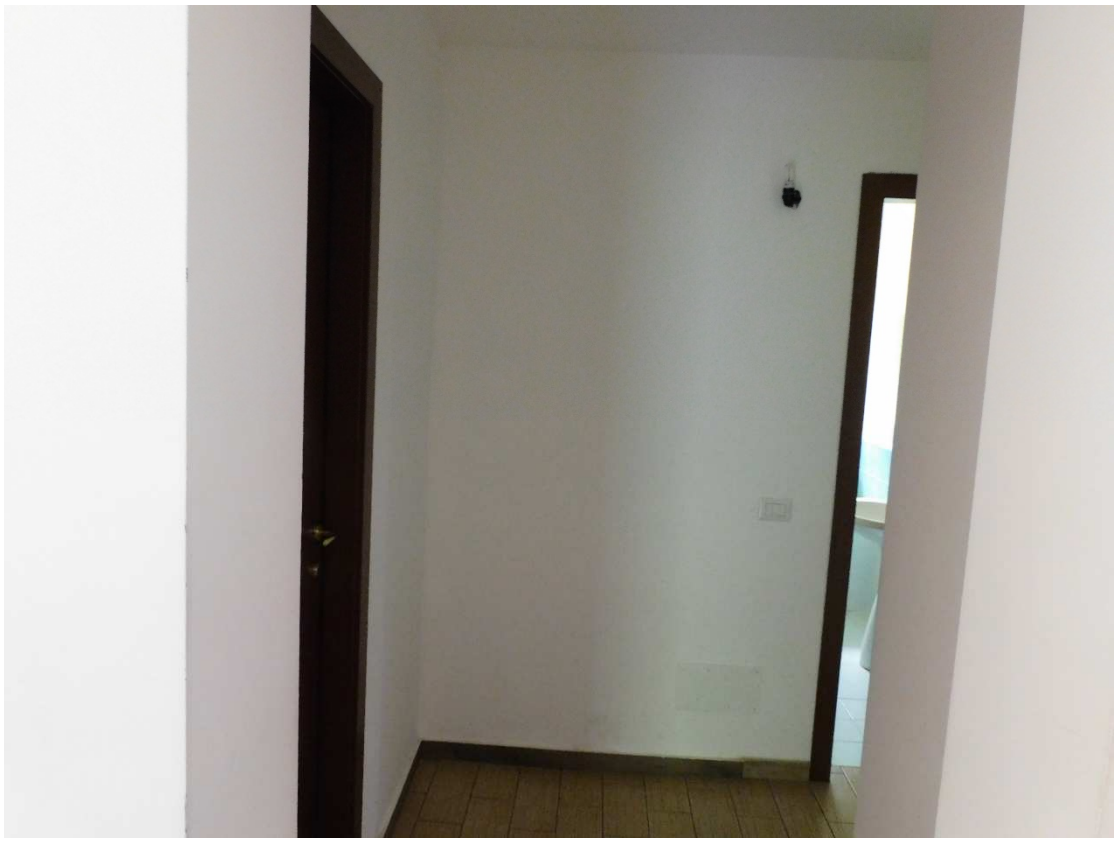


Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Balcone di mq.26.40 circa;

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Disimpegno di mq.3.30 circa;



Accesso al piano soffitta

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

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).

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle presenti nelle certificazioni notarili in atti.

*h) 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:*

il compendio pignorato, composto da UNICO LOTTO, consiste nella porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Gallicano nel Lazio (RM), Via Enrico Berlinguer n. 9, e precisamente: - appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero di interno 6, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, con un balcone a livello e sovrastante soffitta sita al piano terzo ed annessa cantina sita al piano secondo seminterrato distinta con il n. 6; detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricato del Comune di Gallicano nel Lazio al foglio 21, particella 1528, sub 9, Via Enrico Berlinguer n. 9, piani S21 -T-1-2-3, int. 6, cat. A/7, classe 5, vani 3, R.C. Euro 247,90;

Il fabbricato di maggior consistenza in cui insiste l'unità immobiliare sopra descritta si compone di n. 3 piani fuori terra di altezza m.2.70, un locale sottotetto e n.2 piani seminterrati, che occupano una superficie lorda fuori terra di mq.100,00 su un lotto di superficie di mq.740.00, realizzato in struttura portante in C.A. con tamponatura a cassa vuota dello spessore di cm.30 circa con copertura a tetto a doppia falda. L'edificio di maggior consistenza nonché il bene staggito è adibito a clinica psichiatrica gestita da terzi. L'unità immobiliare è dotata di rifiniture in ceramica di media fattura nei locali cucina e nei vani w.c. mentre la pavimentazione è in piastrelle in monocottura; le parenti interne sono in parte intonacate e tinteggiate; gli infissi interni ed esterni sono in legno di media fattura con vetrocamera.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non sono presenti vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, 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 ecc.

Si precisa altresì che il compendio staggito non è interessato dalla disciplina introdotta dall'art.1 commi 376, 377, e 378 l. 178/2020, aventi per oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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.

Non sono presenti ulteriori iscrizione, vincoli, pignoramenti, sentenze di fallimento, opponibili all'acquirente.

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

Non è presente attestazione di prestazione energetica.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

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

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

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

- *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;*

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

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

L'immobile è posto nel comune di Gallicano nel Lazio, nel centro urbano e in prossimità di tutti i servizi: scuole, ospedale ecc..
Commercialmente appetibile la posizione del fabbricato in prossimità della via Prenestina Nuova che consente un facile collegamento con la capitale e servizi come autostrade.
Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.
Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, le ottime rifiniture si può adottare un valore al **mq. di €.1.100,00** (millecento//00)

LOTTO UNICO		**coefficiente**	**Sup. Commerciale**
Appartamento via E. Berlinguer n.9 piano S2- S1-T-2-3	**mq.**	**applicato**	**mq.**
Piano Secondo (residenziale)	44	100%	44,00
balcone	26,5	30%	7,95
sottotetto	35	60%	21,00
locale cantina piano S2	9	60%	5,40
Superficie commerciale			**78,35**
Valore €/mq.			**€ 1.100,00**
Valore Immobile residenziale			**€ 86.185,00**
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 8.618,50
costi di demolizione/ripristino/bonifica			-€ 2.000,00
Costi professionali e di fiscalizzazione			-€ 4.000,00
Totale Valore compendio pignorato			**€ 71.566,50**

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO UNICO consistente nella piena proprietà di:

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizi Catastali nel Comune di Gallicano (RM) al foglio 24 Particella 1528 sub. 9, cat. A/7, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq.66 escluse aree scoperte mq.58, Rendita €.247,90 – Via Enrico Berlinguer n. 9 Interno 6 Piano S2-S1 -T-2-3, il tutto confinante con: vano scala, vano ascensore, appartamento int. 7 e soffitta annessa allo stesso int. 7, salvo altri; ed annessa cantina sita al piano secondo seminterrato distinta con il n. 6, confinante con: vano scala, cantina annessa all'appartamento int. 7, terrapieno, salvo altri, é di 71.566,50 ovvero **totale valore arrotondato a base d'asta €. 71.500,00 (settantunomilacinquecento//00).**

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, il sottoscritto resta a disposizione per qualunque chiarimento o integrazione.

Tivoli lì 17/04/2023

il C.T.U. incaricato
Ing.I.Marziale Luca

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7146537e1a4f79a17ead5580a9b73eee