

CTU Arch. Marco Ludovici

Via Pantano, 8

00012 Guidonia Montecelio (RM)

Cell: 342.3502080

E-mail: m.ludovici@archideastudio.it

E-mail pec: ma.ludovici@pec.archrm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO LUPIA

UDIENZA 05/12/2023

RGEI 218/2022

Procedimento promosso da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC.COOP.

contro



Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. ATTIVITA' CONDOTTE.....	12
3. OPERAZIONI PERITALI	13
4. VERIFICHE ATTIVITÀ PRELIMINARI	15



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Ludovici Marco, nato a Roma (RM) il 17.11.1977, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli e all'albo dell'Ordine professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Roma al n° 16226, con Studio Professionale in Guidonia Montecelio, Via Pantano n.8, nel corso della giornata del 21/11/2022 veniva nominato Esperto Stimatore, incarico conferito con verbale accettato con giuramento mediante deposito telematico sottoscritto digitalmente. Nello stesso documento di nomina dell'esperto stimatore e custode giudiziario gli veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

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 precedente 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 $\frac{1}{2}$ 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, l'esperto stimatore 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, l'esperto stimatore 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;
 - f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
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, usi civici, 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) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle 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 necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla 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'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** l'esperto 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 che vi abita e dai suoi familiari**” secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” **con titolo o senza titolo**
 - 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)
- 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 stimatore 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 insolite, 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 insolite nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
10. eseguire almeno 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 20 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 l'esperto stimatore 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;



DISPONE che l'esperto:

- 1) renda il prescritto giuramento, mediante deposito telematico, quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli) sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
- 2) prenda contatto immediatamente con il custode nominato;
- 3) comunichi al debitore esecutato, almeno 10 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) invii copia della relazione al custode, ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione entro quindici giorni. In tal caso, le parti potranno poi depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti; depositi comunque l'elaborato definitivo entro 20 giorni prima della udienza, anche in versione epurata dai dati sensibili.



2. ATTIVITA' CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione prodotta agli atti di causa;
- appositi sopralluoghi;
- rilievo fotografico;
- rilievo metrico;
- ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova e l'Agenzia del Territorio per le necessarie visure e planimetrie catastali;
- richiesta al Notaio Andrea Sacchetti di copia autentica dell'atto di Compravendita Repertorio n. 64731 Raccolta n. 14571 del 19/09/2011;
- richiesta presso l'Anagrafe del Comune di Fonte Nuova del Certificato di residenza;
- predisposizione, stesura e collazione della relazione di consulenza con i relativi allegati.



3. OPERAZIONI PERITALI

In data 14 dicembre 2022 il CTU accedeva telematicamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate al fine di prelevare le planimetrie catastali, le visure, gli estratti di mappa nonché le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul compendio immobiliare.

In data 22 dicembre 2022 lo scrivente, per mezzo di posta certificata all'ufficio Anagrafe del Comune di Fonte Nuova, richiedeva copia semplice del Certificato di Residenza della Sig.ra [REDACTED]. L'ufficio Anagrafe provvedeva a consegnarci i sopracitati certificati in data 03 gennaio 2023 con protocollo di partenza n. 0044783-22/12/2022.

In data 29 dicembre 2022 il sottoscritto C.T.U. inoltrava la richiesta di Accesso agli atti al Comune di Fonte Nuova con Prot. N. 0045845/2022. In data 09 febbraio 2023 la richiesta di Accesso agli Atti veniva evasa presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova e in tale circostanza venivano reperite le copie di tutti i documenti relativi all'immobile da periziare.

Il sottoscritto al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in data 05 gennaio 2023, in presenza del Custode Dott. Paolo Bitocchi, eseguiva il primo tentativo di accesso all'immobile in oggetto recandosi presso il Comune di Fonte Nuova, Via Demostene n.7B. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 15:00 nei luoghi di causa e si concludevano alle ore 16:10, vista la non presenza del soggetto debitore.

In data 13 gennaio 2023 perveniva dallo Studio notarile del Notaio Andrea Sacchetti copia autentica dell'atto di compravendita repertorio n. 64731 raccolta n.14571 del 19/09/2011.

In data 7 aprile 2023 il CTU incaricato inviava al Tribunale ordinario di Tivoli, tramite posta elettronica certificata, una richiesta di proroga del termine per il deposito della relazione di stima, definito dall'impossibilità di accedere all'immobile nei tempi previsti e di conseguenza alla relazione della perizia di stima.

In data 5 maggio 2023 il CTU in presenza del Dott. Paolo Bitocchi congiuntamente con la presenza delle forze dell'ordine (Arma dei Carabinieri) si recava in Via Demostene n.7-B, Fonte Nuova (RM), per eseguire il secondo tentativo di accesso, forzoso, all'immobile in oggetto, anche questo vano vista la non presenza del soggetto debitore.



Il sottoscritto, nuovamente in presenza del Dott. Paolo Bitocchi si recava in Via Demostene n.7-B, Fonte Nuova (RM), in data 12 maggio 2023, e veniva eseguito il terzo tentativo di accesso, forzoso, all'immobile in oggetto. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 16:00 nei luoghi di causa, alla presenza della Sig.ra [REDACTED], la quale ci ha permesso l'accesso all'interno dell'abitazione, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e di acquisire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico. In tale occasione è stata eseguita la ricognizione dei luoghi oggetto della controversia con contestuale rilievo metrico e fotografico.

In data 23 maggio 2023, giorno della prima udienza fissata, il giudice Dott. Francesco Lupia, vista le richieste del CTU congiuntamente con quelle del custode Dott. Paolo Bitocchi, rimandava l'udienza al giorno 5 dicembre 2023.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

[Verbale di accesso – Allegato 1]



4. VERIFICHE ATTIVITÀ PRELIMINARI

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);*

Dopo aver preso contatti con il custode, e dopo avergli trasmesso le planimetrie catastali, il custode provvedeva a mandare la raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati con l'indicazione della data di mancato accesso del 05 gennaio 2023, che poi avveniva congiuntamente al custode nominato e le parti in data 12 maggio 2023.

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;*

I documenti in atti risultano COMPLETI e IDONEI.

[Atto di Pignoramento – Allegato 2]

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

Il bene oggetto di espropriazione corrisponde a quanto desunto dai registri Immobiliari e ai dati riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova:



- ✓ Sezione Urbana MEN, Foglio 34, Particella 1592, Subalterno 9 e Subalterno 8 graffato, Zona cens. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, S.c. Totale 157 mq, S.c. Totale escluse aree scoperte 148 mq, Rendita 885,72 €;
- ✓ Sezione Urbana MEN, Foglio 34, Particella 1592, Subalterno 28, Zona cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, S.c. Totale 28 mq, Rendita 20,25 €.

I dati reperiti dall'atto di pignoramento permettono una CORRETTA ed ESATTA individuazione del bene.

I dati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma, invece, presentano un errore sulla toponomastica dell'immobile. Infatti, da visure storiche l'immobile risulta sito in Via Demostene SC, identificazione errata. **L'identificazione CORRETTA dell'immobile oggetto di esecuzione è Via Demostene n.7 Lettera B Interno 3, Fonte Nuova (RM).**

[Visura storico catastale – Allegato 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 indicati nell'Atto di Pignoramento risultano CORRISPONDENTI a quelli desunti dalle Visure storiche (vedi Allegato n. 3) per immobile e sono i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova:

- Sezione Urbana MEN, Foglio 34, Particella 1592, Subalterno 9 e Subalterno 8 graffato, Zona cens. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, S.c. Totale 157 mq, S.c. Totale escluse aree scoperte 148 mq, Rendita 885,72 €;
- Sezione Urbana MEN, Foglio 34, Particella 1592, Subalterno 28, Zona cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, S.c. Totale 28 mq, Rendita 20,25 €.

Ad eccezione dell'indirizzo come descritto al punto 2.b. Per la correzione di tale imprecisione può essere presentata apposita domanda di correzione presso gli uffici provinciali - Territorio o, in alcuni casi, utilizzando il servizio online "Contact center". Il richiedente deve indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore.



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;*

Dalla disamina delle note di trascrizione e del titolo di trasferimento "Atto di Compravendita Rep n. 64731 Racc. n. 14571 del 19.09.2011 a rogito Notaio Dott. Andrea Sacchetti" (vedi Allegato n. 4) NON vi sono servitù o altri vincoli trascritti. Dall'analisi delle Ispezioni Ipotecarie NON risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

[Atto di Compravendita – Allegato 4]

[Ispezioni ipotecarie – Allegato 5]

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;*

Dalla disamina delle Visure storiche per Immobile (vedi Allegato n. 3) e dell'Atto di Compravendita Rep n. 64731 Racc. n. 14571 del 19.09.2011 a rogito Notaio Dott. Andrea Sacchetti (vedi Allegato n. 4), la proprietà del bene oggetto di pignoramento appartiene alla Sig.ra [REDACTED] per la quota 1/1.

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;*



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità (Allegato n.5):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2011 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 49597
Pubblico ufficiale SACCHETTI ANDREA Repertorio 64731/14571 del 19/09/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FONTE NUOVA(RM);
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2011 - Registro Particolare 9667 Registro Generale 49598
Pubblico ufficiale SACCHETTI ANDREA Repertorio 64732/14572 del 19/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MENTANA(RM);
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2022 - Registro Particolare 31623 Registro Generale 43987
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 3061 del 05/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FONTE NUOVA(RM).

Come da Ispezione telematica n. T707958 del 14/12/2022, il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato Sig.ra [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita repertorio n. 64731, raccolta n. 14571 del 19.09.2011 a rogito del Notaio Dott. Andrea Sacchetti registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 23.09.2011 con Registro Particolare n. 31130 Registro generale 49597.

Nell'Atto di compravendita i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] vendevano e trasferivano alla Sig.ra [REDACTED], la quale accettava e acquistava, la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Fonte Nuova, già Mentana (RM) con accesso da Via Demostene n.7-B e precisamente: Villino a schiera da cielo a terra con annesse due corti una antistante l'ingresso fino alla strada privata e l'altra retrostante, distinto con l'interno numero 3 (tre) composto al piano interrato da locale garage distinto con il numero 3 (tre), cantina e bagno, al piano terra da soggiorno e cucina, al piano primo da tre camere e bagno ed al piano secondo da locali soffitta e terrazze. L'appartamento e la cantina confinano con l'appartamento interno 2, l'appartamento interno 4, e garage n.3, salvo altri. Il garage confina con garage n.2, garage n.4, appartamento interno 3, distacco su



strada privata, salvo altri. Dette porzioni immobiliari risultano censite nel catasto fabbricati di detto comune al Foglio 34 come segue:

- Particella 1592 sub. 8 e sub. 9 graffati tra loro, Cat. A/7, Classe 2, vani 7, R.C. Euro 885,72, Via Demostene n.Sc piano S1-T-1 interno 3 scala 2;

- Particella 1592 sub. 28, Cat. C/6, Classe 5, mq. 28, R.C. Euro 20,25, Via Demostene n.Sc piano S1 interno

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente, come dichiarato nell'Atto di compravendita (Allegato 4), ne prende atto che la strada privata di accesso agli ingressi indipendenti che inizia da Via Demostene e termina sulla proprietà [REDACTED] risulta comune in ragione del 50% (cinquanta per cento) ai proprietari delle altre ville che da essa hanno accesso e per il 50 % (cinquanta per cento) tra i signori [REDACTED] e [REDACTED] o loro aventi causa.

La parte venditrice i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano tale porzione di fabbricato dalla società [REDACTED] con sede in Mentana, giusto atto a rogito Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 29 giugno 1992, rep. 51507/9949 registrato a Roma, Atti Pubblici il 20 luglio 1992 e trascritto a Roma 2 in data 6 luglio 1992 al n. 19770 di formalità.

Il terreno su cui insiste l'oggetto risulta appartenente al Foglio 34 particella 1592, qualità classe Ente Urbano, superficie 1342 mq, proveniente dal Comune di Mentana - F127 e trasferito al Comune di Fonte Nuova Sezione Mentana – M309A (Legge Regionale n.25 del 05/10/1999).

- *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, l'esperto stimatore 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, l'esperto stimatore 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;

Al debitore la proprietà dell'immobile esecutato proviene in forza di Atto di compravendita repertorio n. 64731, raccolta n. 14571 del 19/09/2011 a rogito del Notaio Dott. Andrea Sacchetti registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 23/09/2011 al Registro particolare n. 31130 e registro generale n.49597.

3. *verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune:***

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

Il Sottoscritto in qualità di C.T.U. nominato ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova il giorno 29 Dicembre 2022 con Protocollo 0045845/2022 una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il giorno 02 febbraio 2023 ritirava copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.

Sono state pertanto reperite le seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato n.6):

- 1) Concessione Edilizia n.2452 rilasciata dal Comune di Mentana il 16/01/1990;
- 2) Concessione Edilizia n. 3302 del 05/10/1991;
- 3) Variante in corso d'opera n. 3826 del 25/03/1993.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in esame si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto dell'ultimo stato assentito con riferimento alla pratica edilizia depositata agli atti "Variante in corso d'opera n. 3826 del 25/03/1993", e quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 12 maggio 2023: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile NON risulta verificata.

Le irregolarità desunte possono così espletarsi (vedi Allegato n.7 e n.8):



IRREGOLARITÀ 1:

- **PIANO SEMINTERRATO:** nel piano in questione risultano soltanto modifiche interne, la prima è una modifica alle pareti del bagno, da una superficie complessiva di 5,24 mq, nello stato dei luoghi risulta avere una superficie complessiva di 4,91 mq, la seconda è una demolizione della porzione di scalino con il profilo sporgente rispetto agli altri.
- **PIANO TERRA:** nel piano in questione si riscontra una riduzione del vano ad uso cucina e di conseguenza un allargamento del vano ad uso Soggiorno/Pranzo, definito dalla traslazione della parete divisoria di separazione dei due vani. La cucina che da stato assentito aveva una superficie complessiva di 11,51 mq ad oggi risulta di 11,22 mq, mentre il locale avente come destinazione d'uso Soggiorno/Cucina da 25,80 mq ad oggi risulta avere una superficie complessiva di 26,24 mq. Sempre al piano terra si riscontra una diminuzione della porzione vetrata posta sul lato Nord, infatti da una lunghezza di 2,63 m la finestra nello stato dei luoghi risulta avere una lunghezza pari a 2,23 m. Stessa modifica ritroviamo nella porta di ingresso da una lunghezza di 1,30 m nello stato dei luoghi la porta risulta avere una larghezza pari a 1,00 m. Si riscontra, inoltre nello stato dei luoghi la presenza di una piccola risega esterna, posta poco prima della porta di ingresso, che nello stato assentito non veniva rappresentata. Ulteriori modifiche nella scalinata interna, infatti, i primi due gradini risultano nello stato dei luoghi più corti rispetto a quelli rappresentati da stato assentito, e una piccola demolizione del muro contenente i tubi di scarico dell'immobile.
- **PIANO PRIMO:** si riscontrano delle difformità delle tramezzature interne quali la traslazione di un muro di divisione tra la stanza da letto posta a Sud e il vano scala, nella stessa stanza la realizzazione di una risega, e la traslazione del muro di separazione con il bagno dove è stato realizzato un armadio a muro a servizio sia del bagno che della stanza da letto. Sempre come difformità interne riscontriamo un allargamento del muro di divisione tra la stanza da letto posta sul lato nord e il bagno. Per quanto riguarda le modifiche prospettiche si rileva un restringimento del balcone posto sul lato Sud-Ovest; infatti, da stato assentito risultava avere una profondità pari a 1,54 m mentre nello stato dei luoghi risulta molto più stretto avendo una profondità pari a 1,18



m. Un'ulteriore difformità prospettica si rileva all'interno del bagno, con la realizzazione di una finestra e la traslazione delle porte finestre poste sul lato sud e sul lato nord-ovest.

- PIANO SOTTOTETTO: al piano in questione risultano delle difformità interne quali la traslazione del muro di accesso al vano sottotetto, che da stato dei luoghi risulta allineato alla scala di accesso al piano in questione, e la demolizione di una risega posta nella stessa stanza. Per quanto riguarda le modifiche prospettiche si riscontra un rilevante restringimento della superficie vetrata; infatti, da una lunghezza di 2 m nello stato dei luoghi risulta avere una lunghezza di 0.92 m.

IRREGOLARITÀ 2:

Al piano seminterrato è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso, infatti la sala che dà stato assentito risultava avere come destinazione d'uso il deposito nello stato dei luoghi risulta essere ad uso soggiorno. Invece al piano sottotetto risultano due difformità non sanabili, la presenza di una terrazza con una copertura in legno che dà stato assentito non risulta, la seconda difformità consiste nel cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto; infatti, da stato assentito la destinazione d'uso era locale sottotetto mentre nello stato di fatto si riscontra la presenza di una camera da letto.

[Pratiche edilizie – **Allegato 6**]

[Rilievo stato di fatto e Planimetria difformità urbanistiche – **Allegato 7**]

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova NON risulta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità dell'immobile.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Le irregolarità edilizie di cui al punto 3 lettera a) devono essere sanate seguendo due iter diversi e così strutturati:

IRREGOLARIA' 1: Le irregolarità edilizie di cui al punto 3 lettera a) sono sanabili per mezzo di S.C.I.A. in Sanatoria in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.p.r. n. 380/2001, art. 22 e



art.37, comma 4. Punto 41 della Sez. II – Edilizia – della Tabella A del D. lgs. 222/2016, L.r. n. 15/2008, artt. 19 e 22). Di seguito si riportano in ordine di elaborazione le relative pratiche edilizie e i relativi costi:

a) Redazione di S.C.I.A. in sanatoria

- Spese Tecniche 2.000,00 €;
- Costi per diritti di Istruttoria 155,00 €;
- Oblazione per S.C.I.A. in sanatoria tardiva 2.000,00 € (trattasi di sanzione pecuniaria sia per difformità interne sia per difformità prospettiche).

b) Elaborazione Docfa

- Spese tecniche 400,00 €;
- Tributi speciali catastali 50,00 €.

IRREGOLARITA' 2:

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato, da deposito a soggiorno, la presenza al piano sottotetto della copertura in legno nella terrazza e del cambio di destinazione d'uso, da locale sottotetto a camera da letto, tutte le difformità appena citate risultano non sanabili pertanto, bisognerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. Nello specifico gli ambienti dovranno essere ridotti all'originaria destinazione d'uso attraverso l'eliminazione dei terminali dell'impianto di riscaldamento. Per tale attività si stima un costo a corpo pari ad 1.000,00 €.

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

Nulla è da segnalare al riguardo.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; 4

Nulla è da segnalare al riguardo.

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;



Trattasi di un'esecuzione di unità immobiliare per cui NON è necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica del terreno.

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, usi civici, ecc.*

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali emerge quanto segue:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Nuova, l'immobile ricade in zona B3 "densità 132 Var. Ab/Ha (Art.32) I.F. 1.70 mc/mq".

Da Piano Territoriale Paesistico Regionale Tavola A l'immobile si colloca nel sistema del Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Da Piano Territoriale Paesistico Regionale Tavola B l'immobile si colloca nel sistema delle aree urbanizzate del PTPR.

[Estratto di PRG e di PTPR – Allegato 8]

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

a. *verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*

Il giorno 12 maggio 2023, in occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, il CTU, accompagnato dal custode nominato – Dott. Paolo Bitocchi – ha avuto accesso all'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]. In tale occasione si è potuta verificare l'esatta identificazione toponomastica coadiuvata anche da una successiva sovrapposizione della foto satellitare (reperita sul web) con la mappa catastale. La consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in Fonte Nuova in Via Demostene n.7/B, corrisponde a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento, precisamente: "Villino a schiera da cielo a terra con annesse due corti una antistante l'ingresso fino alla strada privata e l'altra retrostante, distinto con l'intero 3 (tre) composto al piano interrato da locale garage distinto con il numero 3 (tre), cantina e bagno, al piano terra da soggiorno e cucina, al piano primo da tre camere e bagno ed al piano secondo da locali soffitta e terrazze".



[Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale – Allegato 9]

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

Sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia rilievi metrici e fotografici, questo ci ha permesso la corretta descrizione dell'immobile dello stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto tra lo stesso e le planimetrie catastali.

[Documentazione fotografica – Allegato 10]

c. accertare lo stato di conservazione;

In occasione dell'accesso all'immobile, si è proceduto a verificare lo stato di conservazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. L'appartamento è completamente arredato e in buono stato conservativo.

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

NON vi è corrispondenza tra il progetto dell'ultimo stato assentito depositato al Comune di Fonte Nuova variante in corso d'opera n. 3826 del 25/03/1993 e le planimetrie catastali reperite sul sito dell'Agenzia delle Entrate il giorno 11/01/2023 n. T247061. Altresì, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite sul sito dell'Agenzia delle Entrate il giorno 11/01/2023 n. T247061. Come specificato al punto 3 lettera a), l'ultimo progetto assentito e la scheda catastale NON CORRISPONDONO allo stato dei luoghi.

[Planimetria Catastale – Allegato 11]

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;

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava abitata dal Sig.ra [REDACTED].



L'esecutata occupa l'immobile in quanto unica proprietaria del bene in forza di atto di compravendita repertorio n.64731 e raccolta n.14571 del 19 settembre 2011.

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle 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 necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

In occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, in data 12 maggio 2023 in presenza del Dott. Biocchi Paolo, nella qualità di Custode Giudiziario, all'Esecutato sono state trasferite tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall'Art. 495 c.p.c.; si è inoltre provveduto ad informare lo Stesso che all'udienza ex Art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile.

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

L'immobile non è gravato da vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene. Le uniche spese che potenzialmente potrebbero essere assoggettate a ripartizione con i proprietari delle altre unità abitative sono quelle descritte all'interno dell'atto di compravendita repertorio n.64731 e raccolta n.14571 del 19 settembre 2011 e riguardanti la strada privata di accesso agli ingressi indipendenti che inizia da Via Demostene e termina sulla proprietà [REDACTED] risulta comune in ragione del 50% (cinquanta per cento) ai proprietari delle altre ville che da essa hanno accesso e per il restante 50% (cinquanta per cento) tra i Sig.ri [REDACTED] o



loro aventi causa. Si ritiene, tuttavia, che tale viabilità debba essere considerata comunale dal momento che risulta dotata delle opere di urbanizzazione necessarie regolarmente gestite dagli enti pubblici.

- 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);*

Non essendo istituito alcun condominio non insistono spese condominiali insolute.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta occupata dall'esecutata Sig.ra 
. Non risultano pertanto terzi occupanti.

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

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

Dalla disamina delle visure ipotecarie (vedi Allegato n. 5) non si evince l'esistenza di trascrizioni relative a cause in corso.

- 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 è stato reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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** l'esperto 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)

Con atto di Compravendita, repertorio n. 64731, raccolta n. 14571 del 19/09/2011 a rogito del Notaio Dott. Andrea Sacchetti registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 23/09/2011 registro particolare 31130 registro generale 49597, l'esecutata ha acquisito la PIENA PROPRIETÀ del bene pignorato.

- "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.

Il bene oggetto del diritto si definisce come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova:

- Sezione Urbana MEN, Foglio 34, particella 1592, Subalterno 9 e 8 graffate, Zona Cens. 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7 vani, S.c. 157 mq, Totale escluse aree scoperte 148 mq, Rendita 885.72 €, Via Demostene 7-B, Piano S1- T-1.

I confini dell'immobile sono i seguenti: l'appartamento confina a Sud/Ovest con la strada privata Via Demostene, ad Ovest con l'appartamento interno 2, ad Est con l'appartamento interno 4.

- b) *sommara 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;

Trattasi di un immobile ad uso residenziale con annesso garage interno, sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Demostene n. 7-B. L’immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto, distinto con il numero di interno 3. Di pertinenza all’unità immobiliare vi è una corte ad uso esclusivo in parte pavimentata e in parte verde. Gli accessi alla proprietà sia quello carrabile che pedonale sono siti sul lato Sud/Ovest. La Via Demostene si definisce per la presenza di una serie di villini a schiera, quindi un’area residenziale, abbastanza silenziosa e tranquilla.

Al piano seminterrato si accede o tramite il garage (di 27,60 mq) oppure per mezzo di una scala interna che collega i vari piani. Il piano seminterrato è caratterizzato, oltre che dal garage, da un locale deposito/cantina di 22,08 mq e un locale bagno di 4,91 mq.

L’ingresso principale è sito al piano terra, si accede per mezzo di una scala esterna che collega il livello della strada carrabile con il livello di accesso al piano residenziale dei villini a schiera. Su questo livello si rileva la presenza di un balcone ad uso privato di 9,76 mq dal quale si accede all’ingresso dell’abitazione. Il piano terra si compone di: un ingresso della consistenza di 5,26 mq, una cucina di 11,22 mq e un ampio locale ad uso soggiorno/pranzo di 26,24 mq. Da quest’ultima stanza si accede a un balcone di 7,88 mq che dà accesso alla corte ad uso esclusivo della consistenza di 25,20 mq. Per mezzo di una scala interna si raggiunge il piano superiore, composto da tre stanze da letto della consistenza di 11,08 mq, 16,17 mq e 8,64 mq, tutte e tre con balcone. Al piano risulta la presenza di un locale bagno della consistenza di 4,82 mq. Per concludere, raggiungibile attraverso la scala interna, il piano sottotetto si compone di due locali,



uno da 8,01 mq e l'altro da 13,08 mq (quest'ultimo avente altezza media di 1,00 mt) e di un terrazzino dalla consistenza di 14,78 mq.

Le finiture dell'alloggio, internamente, sono in buono stato conservativo, le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato, come il rivestimento del bagno con colorazione e formati differenti. Le porte interne risultano in legno tamburato e gli infissi sono anch'esse in legno con vetro doppio, persiane metalliche e grate di sicurezza. L'immobile è dotato di un impianto elettrico sfilabile funzionante ma inadeguato, di un impianto idraulico e di un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio a parete, un impianto citofonico, un impianto tv digitale terrestre. Si riscontrano al piano seminterrato dei fenomeni molto accentuati di condensa probabilmente accentuata da piccole infiltrazioni dall'infisso, la presenza di una leggera umidità di risalita e una piccola perdita nel locale bagno.

Il giardino di circa 25,20 mq (in parte lastricato) risulta non molto curato, vista la mancata manutenzione del verde.

L'immobile fa parte del più ampio compendio immobiliare di n.8 villette a schiera, laddove tutte le unità sono sviluppate da cielo a terra senza sovrapposizione alcuna tra le stesse. La struttura è in cemento armato costituita da pilatri e travi, la copertura realizzata con travetti portanti con interposte pignatte di alleggerimento e rifinita nell'estradosso con tegole in laterizio.

In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: L'appartamento non risulta nel complesso "accessibile" ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché non può raggiungere l'unità immobiliare e non è in grado di entrarvi agevolmente e di fruire degli spazi in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

I costi necessari alla realizzazione di rampe di accesso e a quelli relativi a rendere "accessibile" l'unità immobiliare internamente si aggirano intorno a presumibili 25.000,00 €.

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 che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo*

Come già indicato al punto 5.e. l’unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava abitata dalla Sig.ra XXXXXXXXXX.

- *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*

In merito all’immobile oggetto di pignoramento, non sono stati reperiti eventuali contratti di locazione né, tantomeno, provvedimenti relativi all’assegnazione della casa coniugale.

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

Non sono stati reperiti né esibiti documenti al riguardo.

- 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);*



Non si è a conoscenza di vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, né da un punto di vista urbanistico - il fabbricato in cui è situato l'appartamento non è infatti soggetto ad alcun tipo di vincolo - né di natura condominiale a meno della detta strada privata ad uso comune verso il quale l'esecutato ha diritto di utilizzo come si evince dall'atto di proprietà.

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.

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n. 5):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2011 - Registro Particolare 31130 Registro Generale 49597
Pubblico ufficiale SACCHETTI ANDREA Repertorio 64731/14571 del 19/09/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FONTE NUOVA(RM);
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2011 - Registro Particolare 9667 Registro Generale 49598
Pubblico ufficiale SACCHETTI ANDREA Repertorio 64732/14572 del 19/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MENTANA(RM);
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2022 - Registro Particolare 31623 Registro Generale 43987
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 3061 del 05/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FONTE NUOVA(RM).

Non vi sono iscrizioni successive al pignoramento.

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



Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia depositata agli atti "Variante in corso d'opera n. 3826 del 25/03/1993", NON risultano corrispondenti. La planimetria catastale NON risulta conforme all'elaborato grafico della variazione sopracitata e NON risulta conforme allo stato dei luoghi come anche ampiamente dispensato al punto 3 lettera a.

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

Come già enunciato al punto 3 lettera b, tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova NON risulta la presenza di nessun certificato di agibilità.

- *potenzialità edificatorie del bene*

Non si rileva potenzialità edificatoria in quanto non risulta cubatura residua sul lotto di che trattasi.

- *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)*

Come già evidenziato al punto 3 lettera c, i costi per la sanatoria delle irregolarità sono pari ad 4.605,00 €. I costi per la messa il ripristino delle irregolarità non sanabili sono pari ad 1.000,00 €.

TOTALE costi sanatoria e ripristino = 5.605,00 €

- 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 stimatore ne darà atto in perizia.*

L'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

- 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.);*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare residenziale è pari alla superficie lorda (somma delle superfici nette più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine dell'immobile) più la superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

dove Ai sono le superfici degli accessori e xi i coefficienti di riscontro opportuni.

I coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze vengono stabiliti secondo i criteri riportati nell'Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale".

Applicando i suddetti parametri, la superficie commerciale risulta calcolata come di seguito:



	Subalterno (n)	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)
ABITAZIONE	9-8 graffiati	122,52	100	122,52
SOTTOTETTO NON ABITABILE	9-8 graffiati	13,64	35	4,77
DEPOSITO	9-8 graffiati	22,08	60	13,25
BALCONI fino ai 25 mq	9-8 graffiati	25,00	25	6,25
BALCONI eccedenza ai 25 mq	9-8 graffiati	2,86	10	0,29
GIARDINI fino ai 25 mq	9-8 graffiati	25,00	10	2,50
GIARDINI eccedenza ai 25 mq	9-8 graffiati	0,20	2	0,00
TERRAZZA ATTICO fino ai 25 mq	9-8 graffiati	14,78	40	5,91
BOX	28	27,60	60	16,56
TOTALE				172,05

Per poter giungere alla definizione del valore del lotto sopra descritto, si partirà, come già specificato, dall'unità residenziale a cui verranno applicati i seguenti coefficienti che incidono sul valore stesso:

Unità immobiliare:

Coefficiente dimensionale: a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra -10 % ÷ +20%.



Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra $\pm 10\%$.

Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore “vista” o “panoramicità” di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5% ÷ +15%), l’apertura su parchi, giardini, mare (+15% \pm +40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti (-15% \pm -40%).

Coefficiente di accessibilità: inteso come facilità di raggiungere l’appartamento dall’ingresso dell’edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento...-20% ÷ +20%).

Coefficiente di elevazione: La presenza o meno di ascensore normalmente si traduce nell’applicazione

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Terra	0	0
Primo	0 ÷ + 5%	0 ÷ - 5%
Secondo	+5 ÷ +10%	-5 ÷ -10%
Altri piani intermedi	+10 ÷ +15%	-10 ÷ -15%
Attico	+15 ÷ +20%	-15 ÷ -20%

della seguente tabella:

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell’entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche -30%).

Coefficiente fruibilità: l’annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l’appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5% ÷ 15%.

Edificio:

Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l’età un fattore invece di maggiorazione del valore.



Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture: la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell'edificio commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5% ÷ -15%).

Coefficiente di riscaldamento: l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5% ÷ +10%.

Coefficiente di densità abitativa: il numero di appartamenti del condominio influisce secondo la seguente tabella di massima:

casa unifamiliare	+ 30 %	Cond. 10 ÷ 20 appartamenti	0 %
Casa bifamiliare	+ 20 %	Cond. 20 ÷ 30 appartamenti	-10 %
Cond. < 10 appartamenti	+10 %	Cond. > 30 appartamenti	-20 %

Ubicazione:

Coefficiente per trasporto pubblico: la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata positiva per un +5% ÷ +10%, mentre oltre uno svantaggio -5% -10%.

Coefficiente per servizi pubblici: idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...

Coefficiente di parcheggio: oggi giorno la difficoltà di parcheggiare nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10% ÷ -20%).

Coefficiente di rumorosità: l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10% ÷ -20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5% ÷ +10%).

Coefficiente ambientale: la presenza di parco condominiale (+15% ÷ +30%) o la vicinanza ad un parco pubblico (+5% ÷ +10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Coefficiente di viabilità: la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5% ÷ +5%).

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere così valutati:



COEFFICIENTI Ka, e, u	Intervallo standard		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA	
	da	a			
Ka	UNITA' IMMOBILIARI				
Ka1	dimensionale	-20%	0%	Metratatura complessiva superiore rispetto a quella di mercato	-5
Ka2	esposizione	-10%	20%	Esposizione su due lati di cui uno a Sud	0
Ka3	luminosità	-10%	10%	Buona	0
Ka4	affaccio	-40%	40%	Buona vista dal terrazzo	15
Ka5	accessibilità	-20%	20%	Scale interne	-15
Ka6	elevazione	-30%	30%	Scale interne	-10
Ka7	qualità dei materiali	-30%	10%	Discreta	0
Ka8	fruibilità	5%	15%	Presenza di terrazza, posto auto, e giardino	10
Ka9	impiantistica	-5%	5%	Non ottimale, dotata di impianto autonomo antiquato	0
Ka tot					-5
Ke	EDIFICIO				
Ke1	vetustà			Edificio del 1990	-6,3
Ke2	qualità materiali	-15%	5%	Discreta	0
Ke3	riscaldamento	5%	10%	Autonomo	5
Ke4	densità abitativa	-20%	30%	Zona residenziale, villette a schiera	10
Ke tot					8,7
Ku	UBICAZIONE				
Ku1	trasporto pubblico	-10%	10%	La fermata dell'autobus non risulta compresa nei 400 m	-10
Ku2	servizi pubblici	-10%	10%	Nelle vicinanze una scuola paritaria, un istituto, un bar. Ecc ...	0
Ku3	parcheggio	-20%	0%	Vicino	0
Ku4	rumorosità	-20%	10%	Medio	0
Ku5	ambientale	-10%	30%	In prossimità di aree verdi ma non pubbliche	0
Ku6	viabilità	-5%	5%	Accesso unico	5
Ku tot					-5

Come già descritto al punto 9 lettera b, trattasi di un immobile ad uso residenziale con annesso garage interno, sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Demostene 7/B.

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto distinto con il numero di interno 3. Di pertinenza all'unità immobiliare vi è un piccolo giardino ad uso esclusivo di 25,20 mq in parte pavimentata e in parte verde, che si presenta in uno stato discreto vista la presenza di alta erbaccia. Gli accessi alla proprietà sia quello carrabile che pedonale sono siti sul lato Sud/Ovest. L'area di Via Demostene è un'area residenziale, abbastanza silenziosa e tranquilla. Le facciate del fabbricato risultano intonacate, nel complesso lo stato manutentivo dell'intero edificio risulta in buono stato.

Per poter giungere alla definizione del valore del lotto sopra descritto saranno considerati e valutati i seguenti fattori che incidono più o meno significativamente sul valore stesso:

- Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta discreto;
- L'ubicazione dell'immobile staggito in zona residenziale silenziosa;



- L'unità occupata dall'esecutata risulta ingombra di arredi e oggetti di proprietà della stessa ma non è stata rilevata la presenza di materiali nocivi o tossici che richiedano procedure e costi specifici di smaltimento.
- Assenza di un condominio e comunque assenza di spese insolute con gli altri proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato.

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

Gli impianti dell'appartamento sono risultati funzionanti ma non è stato possibile reperire alcuna Certificazione di Conformità 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;*

Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento:

I. **Banca dati delle quotazioni immobiliari** prendendo in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune Fonte Nuova (RM) aggiornati al secondo semestre del 2022 (vedi Allegato n. 13). Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per



ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Fonte Nuova riferiti alla "Zona Centrale/CENTRO URBANO" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Ville e Villini", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 1.200,00 €/mq

Valore di mercato massimo = 1.800,00 €/mq

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati, assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a 1.500,00 €/mq.

Le superfici degli accessori saranno ragguagliate secondo i criteri riportati nell' Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998. Mentre il valore unitario sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella sopra riportata:

Coefficiente totale= (-5 %) + (+ 8,7%) + (-5%) = -1,30 %

[Valori della banca dati delle quotazioni immobiliari – Allegato 12]

Si avrà pertanto:



	Subalterno (n)	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)	Valore unitario OMI (€)	Coefficiente totale %	Valore unitario correttivo (€)	Valore Totale (€)
ABITAZIONE	9-8 graffiati	122,52	100	122,52	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 181.390,86
SOTTOTETTO NON ABITABILE	9-8 graffiati	13,64	35	4,77	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 7.067,91
DEPOSITO	9-8 graffiati	22,08	60	13,25	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 19.613,66
BALCONI fino ai 25 mq	9-8 graffiati	25,00	25	6,25	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 9.253,13
BALCONI eccedenza ai 25 mq	9-8 graffiati	2,86	10	0,29	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 423,42
GIARDINI fino ai 25 mq	9-8 graffiati	25,00	10	2,50	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 3.701,25
GIARDINI eccedenza ai 25 mq	9-8 graffiati	0,20	2	0,00	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 5,92
TERRAZZA ATTICO fino ai 25 mq	9-8 graffiati	14,78	40	5,91	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 8.752,72
BOX	28	27,60	60	16,56	€ 1.500,00	-1,30	€ 1.480,50	€ 24.517,08
TOTALE				172,05				€ 254.725,95

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 254.725,95 €.

II. **Confrontando i valori correnti di mercato degli operatori del luogo.** Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.200,00 €/mq e 1.500,00 €/mq circa.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione di 1.350,00 €/mq per la superficie residenziale. Le superfici degli accessori saranno ragguagliate secondo i criteri riportati nell'Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998.

Si avrà pertanto:



	Subalterno (n)	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commercial e	Valore unitario di mercato (€)	Valore Totale (€)
ABITAZIONE	9-8 graffiati	122,52	100	122,52	€ 1.350,00	€ 165.402,00
SOTTOTETTO NON ABITABILE	9-8 graffiati	13,64	35	4,77	€ 1.350,00	€ 6.444,90
DEPOSITO	9-8 graffiati	22,08	60	13,25	€ 1.350,00	€ 17.884,80
BALCONI fino ai 25 mq	9-8 graffiati	25,00	25	6,25	€ 1.350,00	€ 8.437,50
BALCONI eccedenza ai 25	9-8 graffiati	2,86	10	0,29	€ 1.350,00	€ 386,10
GIARDINI fino ai 25 mq	9-8 graffiati	25,00	10	2,50	€ 1.350,00	€ 3.375,00
GIARDINI eccedenza ai 25	9-8 graffiati	0,20	2	0,00	€ 1.350,00	€ 5,40
TERRAZZA ATTICO fino ai 25 mq	9-8 graffiati	14,78	40	5,91	€ 1.350,00	€ 7.981,20
BOX	28	27,60	60	16,56	€ 1.350,00	€ 22.356,00
TOTALE				172,05		€ 232.272,90

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 232.272,90 €.

Il valore dell'immobile oggetto di stima può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti. Si procederà di seguito a sommare il patrimonio e ad effettuare la media, secondo la stima derivante dalle due fonti, tra le suddette sommatorie.

Quanto sopra viene esplicitato come segue:

$$(254.725,95 \text{ €} + 232.272,90 \text{ €}) / 2 = 243.499,42 \text{ €}$$

- *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;*

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a: $243.499,42 \text{ €} \times 10\% = \underline{24.349,94 \text{ €}}$



- *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 insolite nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono pari a 5.605,00 €.

- 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;*

Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL COMPENDIO =	€ 243.499,42	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (10% del valore venale) =	€ 24.349,94	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE =	€ 5.605,00	=
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€ 213.544,48	
VALORE FINALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO	€ 213.500,00	

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

Il bene non è facilmente divisibile, pertanto, si procede con la formazione di un unico lotto.



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;

Vedi Allegato 10.

11. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 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;

La relazione di stima ed i relativi allegati saranno depositati in data odierna 02/10/2023, nel rispetto dei termini di 20 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 05/12/2023. Allo scrivente non sono pervenute note alla relazione nei termini dei quindici giorni.

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;

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati inviati alle parti in data 06/09/2023, nel rispetto dei termini di 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 05/12/2023.

[Certificati– Allegato 13]

[Ricevute di invio copia alle parti– Allegato 14]



13. nel caso in cui l'esperto stimatore 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;

Il C.T.U. non ha ricevuto alcuna richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

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

Di seguito l'elenco della documentazione allegata alla relazione tecnica di stima:

ALLEGATO 1	Verbale di accesso
ALLEGATO 2	Atto di Pignoramento
ALLEGATO 3	Visura Storico catastale
ALLEGATO 4	Atto di compravendita
ALLEGATO 5	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 6	Pratiche edilizie
ALLEGATO 7	Rilievo stato di fatto e Planimetria difformità urbanistiche
ALLEGATO 8	Estratto di PRG e PTPR
ALLEGATO 9	Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale
ALLEGATO 10	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 11	Planimetria catastale
ALLEGATO 12	Valori della banca dati delle Quotazioni Immobiliari
ALLEGATO 13	Certificati
ALLEGATO 14	Ricevute di invio copie 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;

Il C.T.U., Arch. Marco Ludovici, sarà presente all'udienza del 05 dicembre 2023.

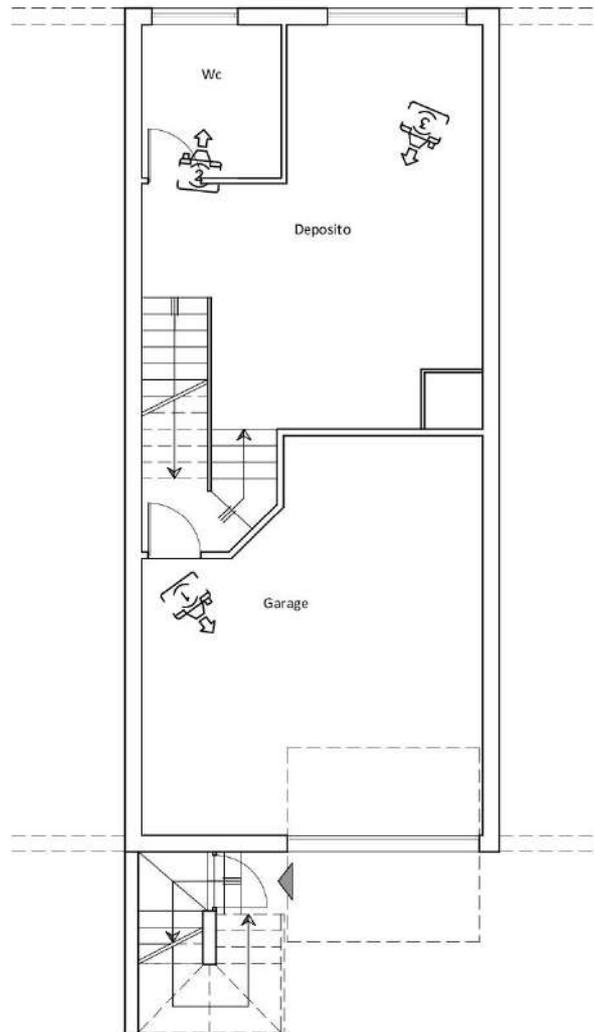
Guidonia Montecelio, lì 2 Ottobre 2023

In fede
Il C.T.U.
Arch. Marco Ludovici



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PIANO SEMINTERRATO



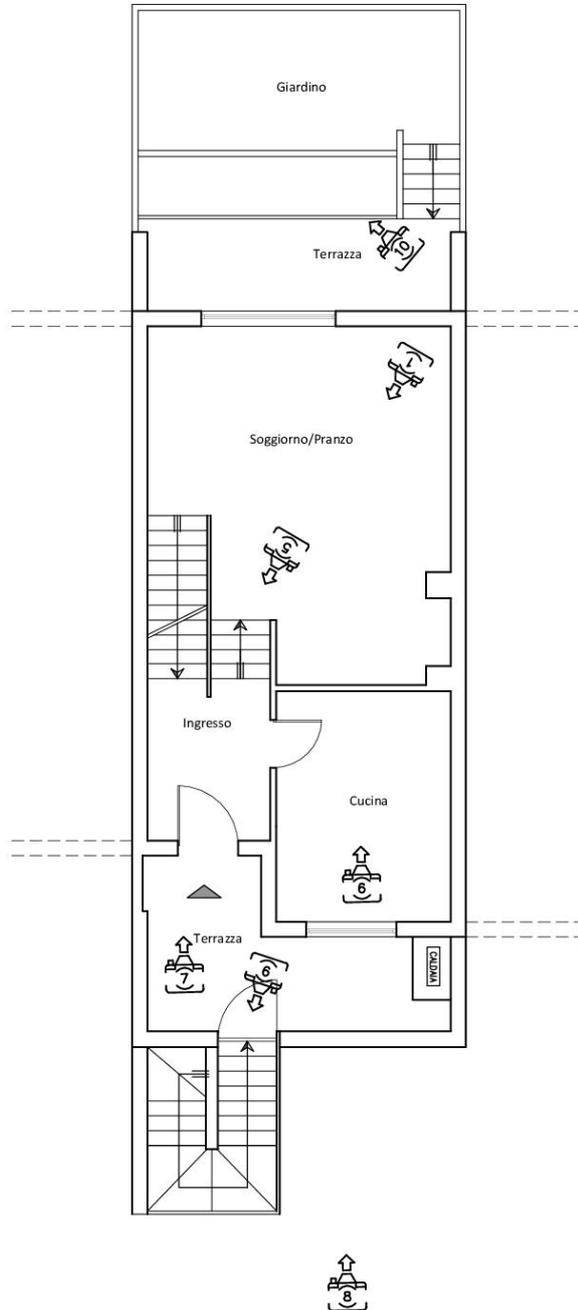
Pagina | 1

Partner
Arch'IDEA
SERVIZI INTEGRATI PER L'ARCHITETTURA



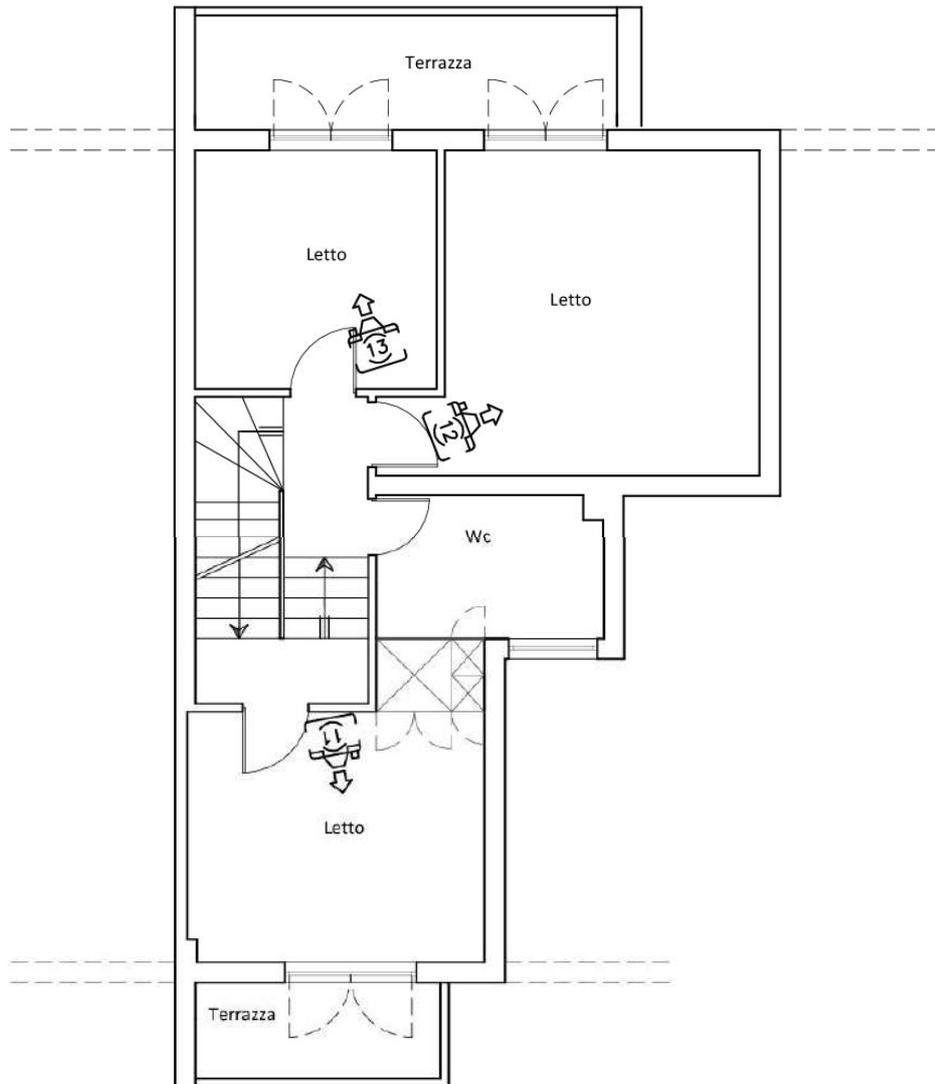


PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PIANO TERRA





PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PIANO PRIMO





PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PIANO SOTTOTETTO

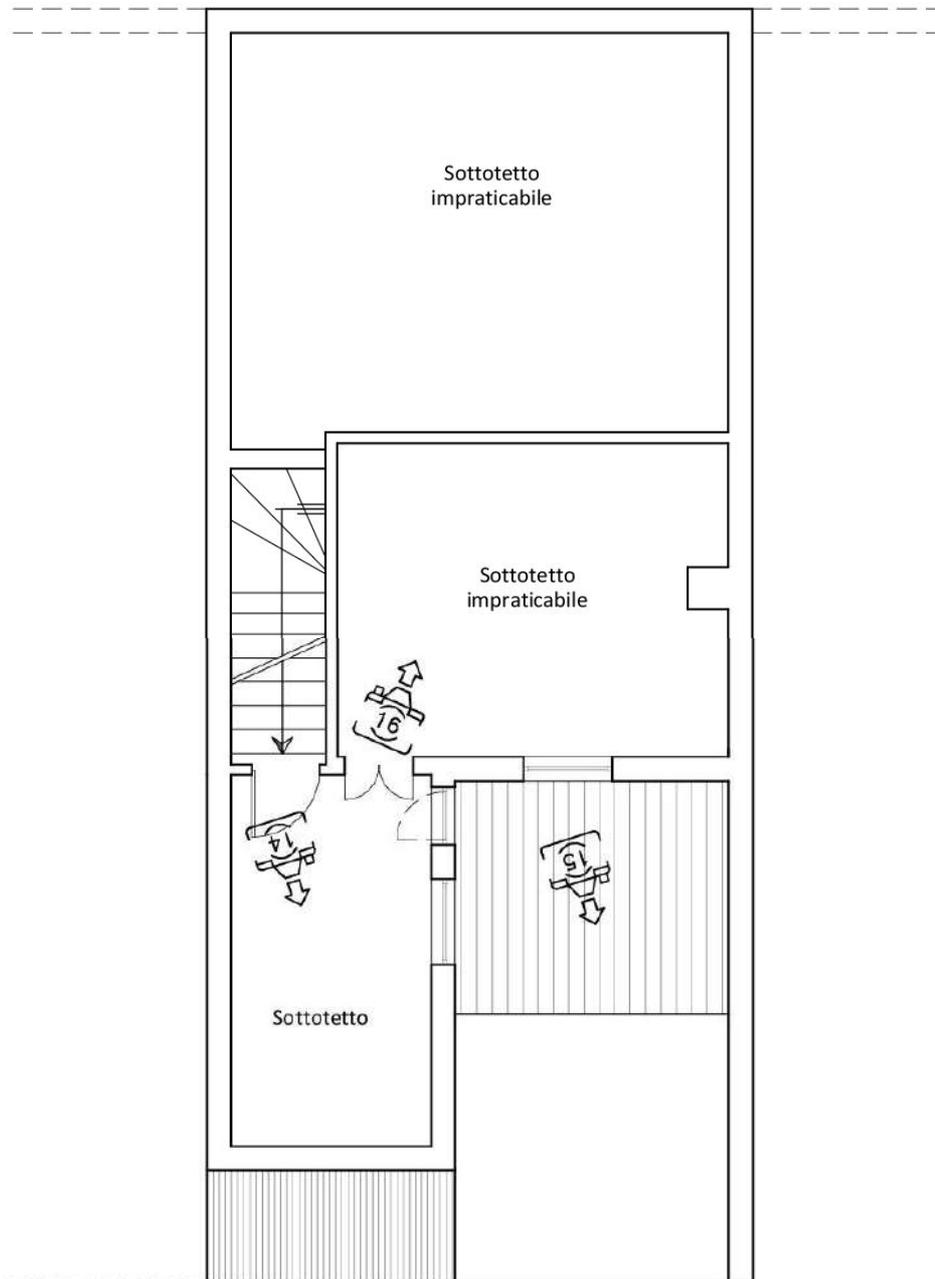


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
E. - reg. rend. 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
300

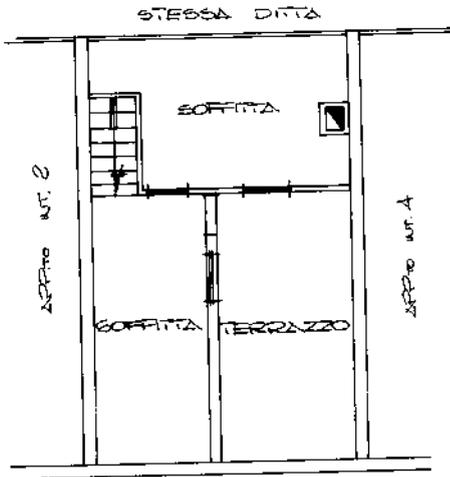
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MENTANA Via DEMOSTENE S.U.C.
Ditta SOC ALBRANDI & C. S.R.L. CON SEDE IN MENTANA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA in Via Marsala 1

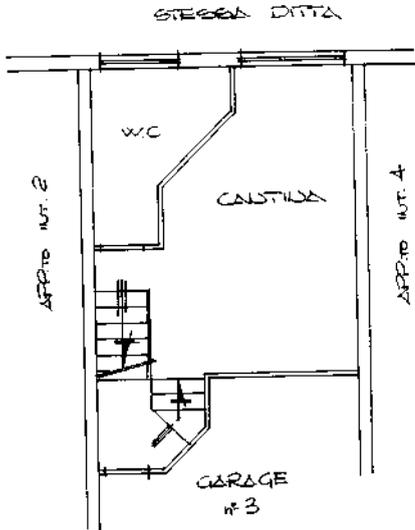
PIANO SECONDO

H(media) mt. 150



PIANO INTERRATO

H=mt. 250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal **GEOMETRA**
ROSSI FLAVIO
(Titolo numero e cognome del tecnico)

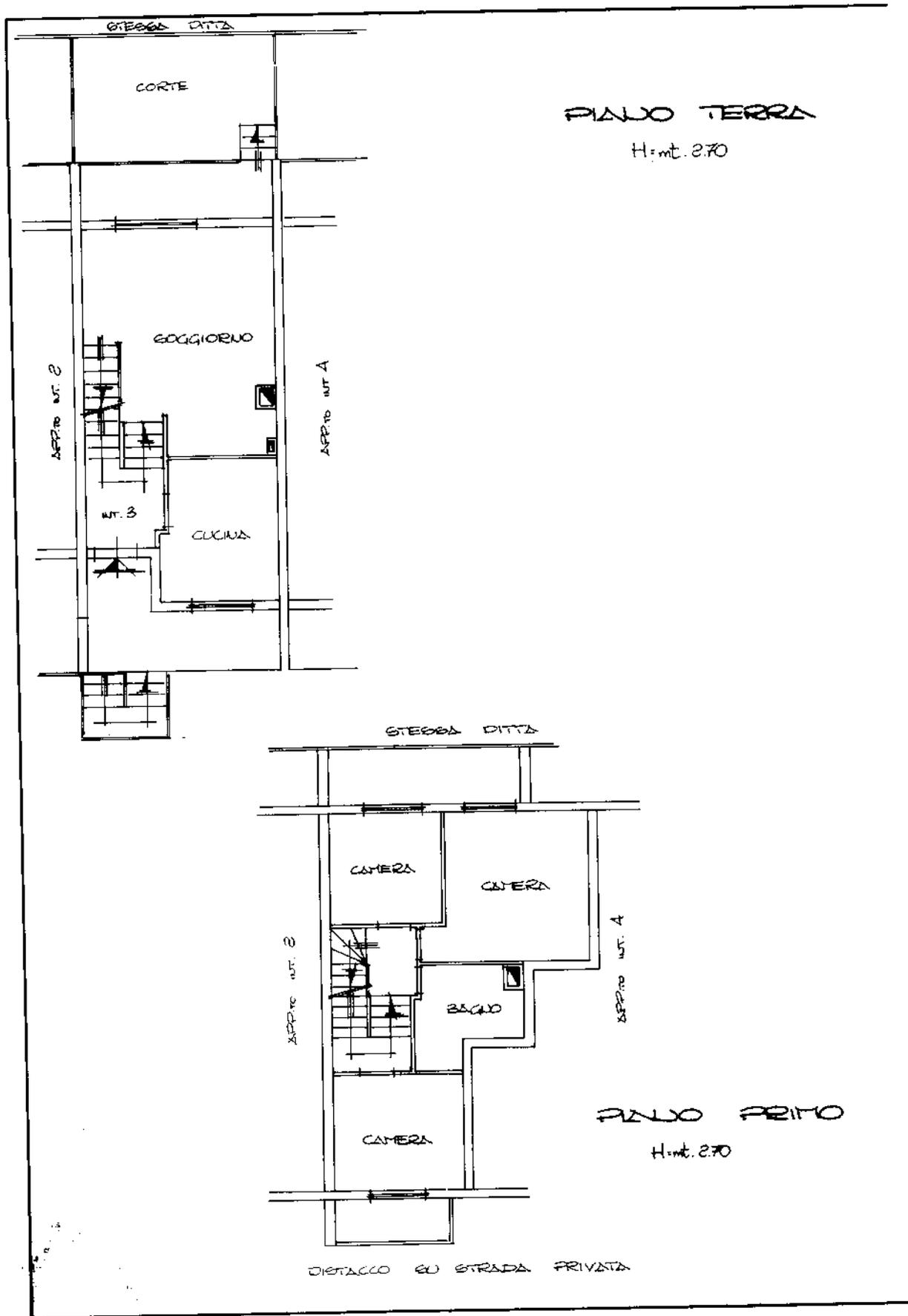
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **ROMA**

DATA 11-10-91

Firma: Rossi Flavio



Ultima planimetria in atti



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

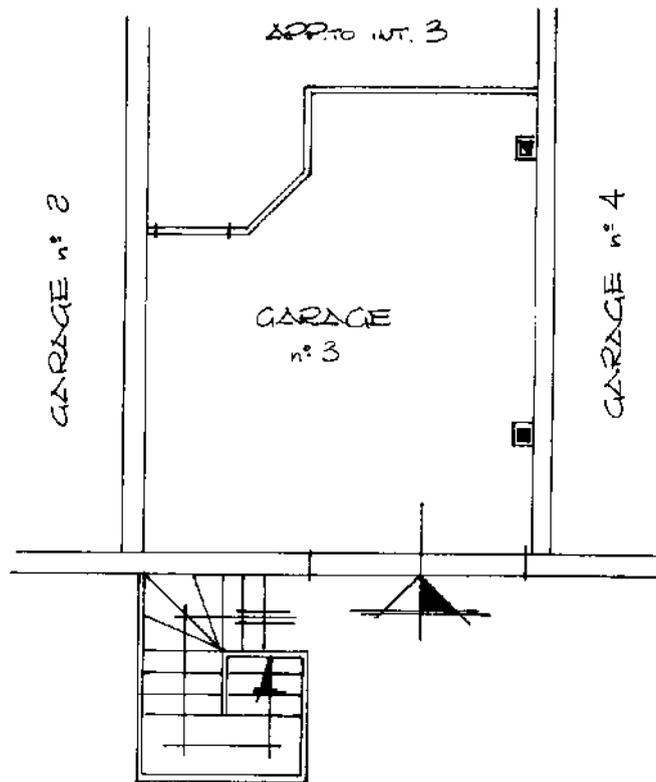
MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MENTANA** via **DEMOSTENE** civ. **S.D.C.**

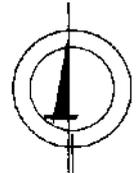
PIANO INTERRATO

Hamt. 250



DISTACCO SU STRADA PRIVATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

Chiarazione di N.C.
Unica di invariazioni

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
ROSSI FLAVIO
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **ROMA**
data **11-10-91** Firma **ROSSI FLAVIO**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/10/1991 - Data: 11/01/2023 - n. T249508 - Richiedente: LDVMRC77S17H501J
Bole schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
1592 sub 28