

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 161/2020

PERIZIA DI STIMA



GIUDICE ESECUTORE: Dott. Piovano Marco

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C. del 13/09/2020, 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	10-29.

Allegati:

Allegato "1" - Verbale di accesso del giorno 20/11/2020;

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 (in corso di rilascio);

Allegato "4" - Atto di provenienza Rep.95470 del 15/06/2004;

Allegato "5"- Estratto per Riassunto di matrimonio;

Allegato "6" - visura ipotecaria del 07/03/2023.



1. Introduzione

Il sottoscritto Ing.I.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. 161/2020.

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. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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



b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 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 giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
2. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte 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;



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)



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 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;

1. 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;
2. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda



dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

3. 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;
4. 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 15 settembre 2020 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

in data 20 settembre 2020 si è effettuato primo presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Capena;

In data 24 ottobre 2020 si è effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Capena per il reperimento della documentazione urbanistica;

in data 05 ottobre 2022 si è ottenuta la documentazione necessaria presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Capena (Allegato "3" – Concessione Edilizia 31/1999 e successiva variante del 04/02/2000 ed elaborato grafico progettuale);

Il giorno **07/03/2023** è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispesioni 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 08/05/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia,



3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

A) Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli

hanno posto sotto pignoramento immobiliare

per la quota di ½ ciascuno e più precisamente l'immobile di seguito descritto;

- abitazione sita a Capena (RM), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali di detto Comune al foglio 6, partilla 206 subalterno 501 e 503 graffati, CAT A/7, classe 3, vani 3.

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:

- ▣ **Abitazione - identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 6 del Comune di Capena (RM) particella 306 sub. 501 e 503 graffati - Categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale mq.93, totale escluse aree scoperte mq.93, Rendita €.519,04 – Loc Martolana SNC piano: T-1;**

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;

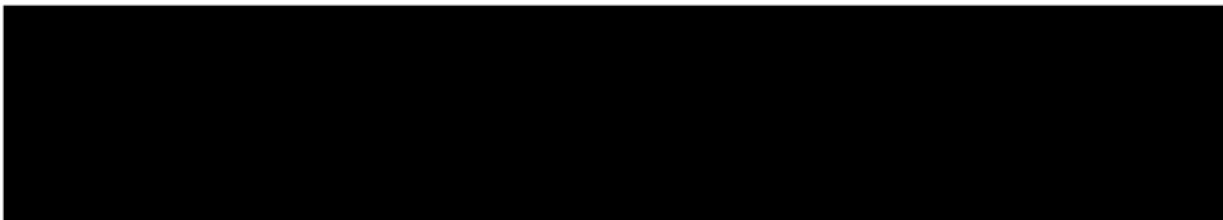
Risultano conformi i dati catastali da quelli presenti nell'atto di pignoramento.

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 Notaio Antonio Bianchi in Roma, rep.n°95470 racc. n.35145 del 15//06/2004 (allegato "4") nel quale non sono citati vincoli ovvero regolamento di condominio.

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;



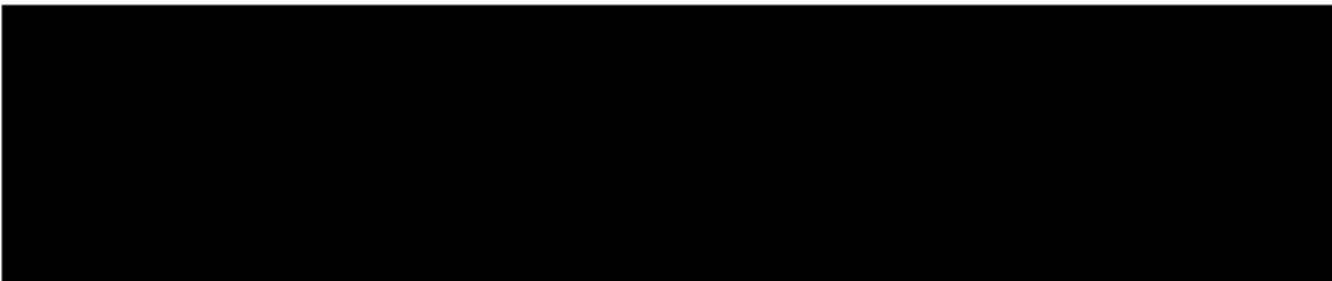
f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- 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;

per l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali foglio 6 p.IIIa 306 sub. 501 e 503 graffati (appartamento su due piani)

▣ Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era

▣ **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. Antonio Bianchi in Roma:



- casa di civile abitazione sviluppatasi su due livelli piano terra e piano primo con annessa corte di pertinenza, per complessivi tre vani catastali; confinante con Via Martolana, proprietà già [redacted], salvo altri e/o diversi confini. Nel Catasto dei Fabbricati



dell'Ufficio del Territorio del Comune di Capena al foglio 6, particella 306, subalterno 501 e subalterno 503 graffate, località Martolana snc, p.T-1. zona censuaria U, categoria A7, classe 3, vani 3, rendita catastale €.519,04.

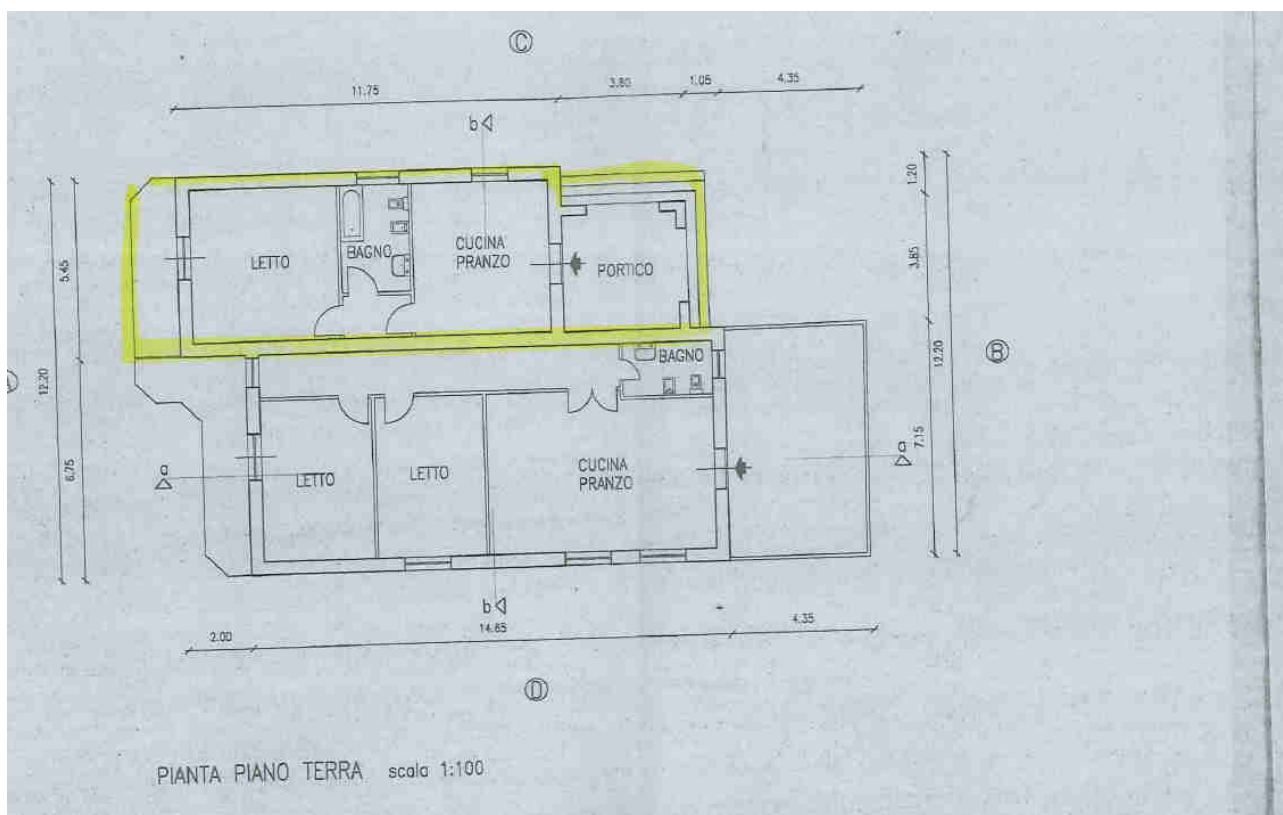
5. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

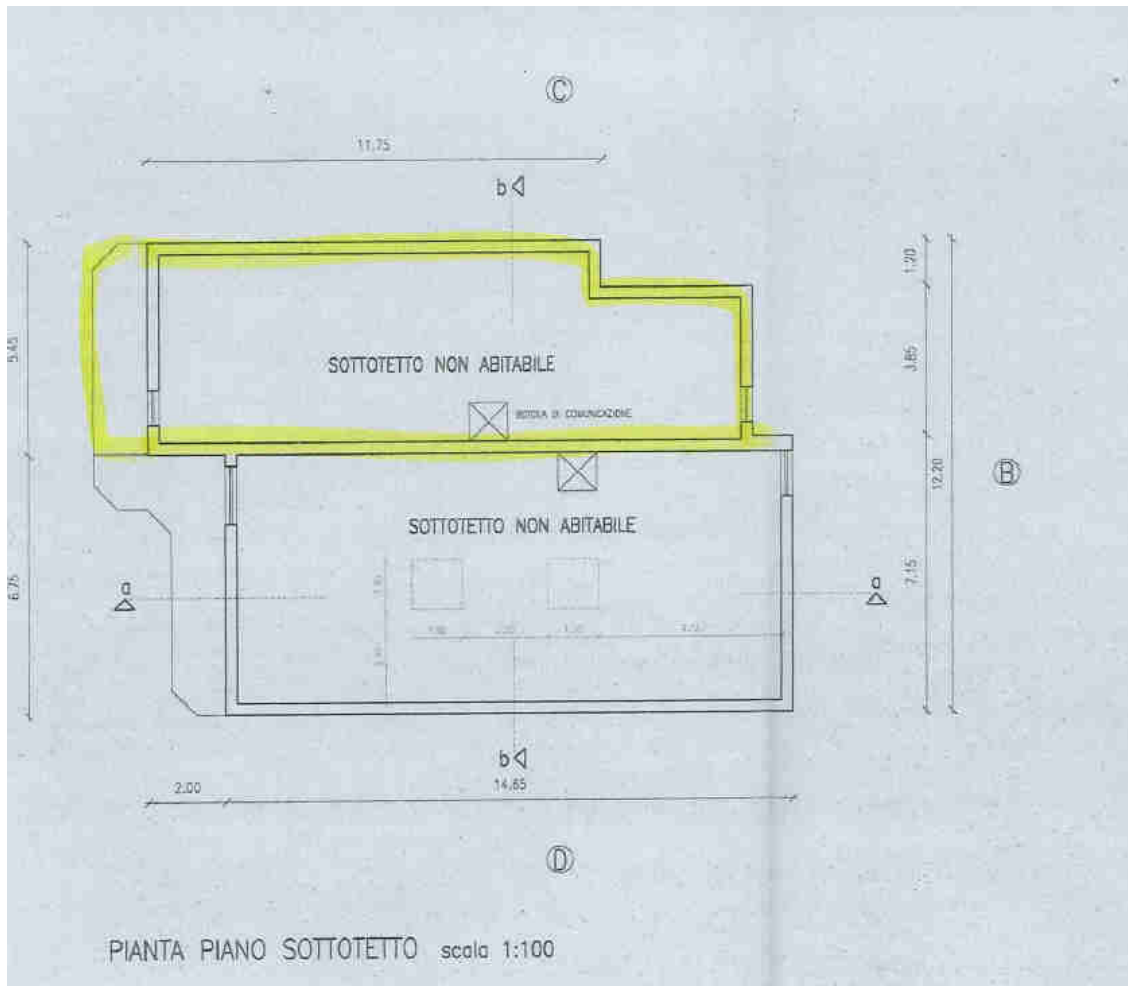
a. la regolarità edilizia e urbanistica;

L'immobile residenziale è stato realizzato in data anteriore al 31/10/1983 in assenza di concessione edilizia. Per la stessa unità immobiliare è stata presentata domanda di sanatoria edilizia con prot.359 del 14/04/1986 presso il comune di Capena. È stata successivamente rilasciata in data 6 luglio 1999 concessione edilizia n.91; successivamente per ampliamento consistente nella realizzazione in sopraelevazione di un sottotetto, è stata rilasciata dal Comune di Capena, in data 17/ dicembre 1999 concessione edilizia n.31/99 prot. 12136 e successiva variante in data 11 marzo 2000 prot.2767.

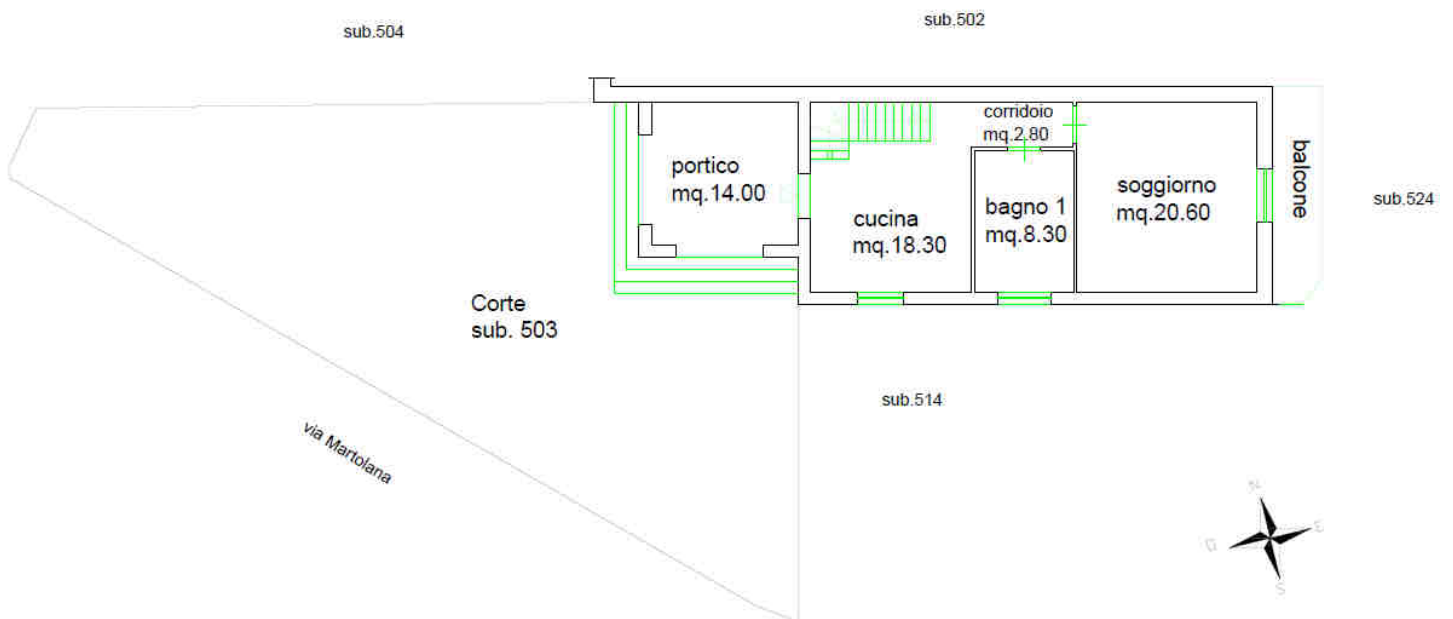
Lo stato di fatto dell'unità immobiliare residenziale, oggetto del procedimento, risulta essere difforme dall'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo ovvero alla variante prot. 2767 del 11/03/2000

STRALCIO DELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA VARIANTE prot. 2767 del 11/03/2000

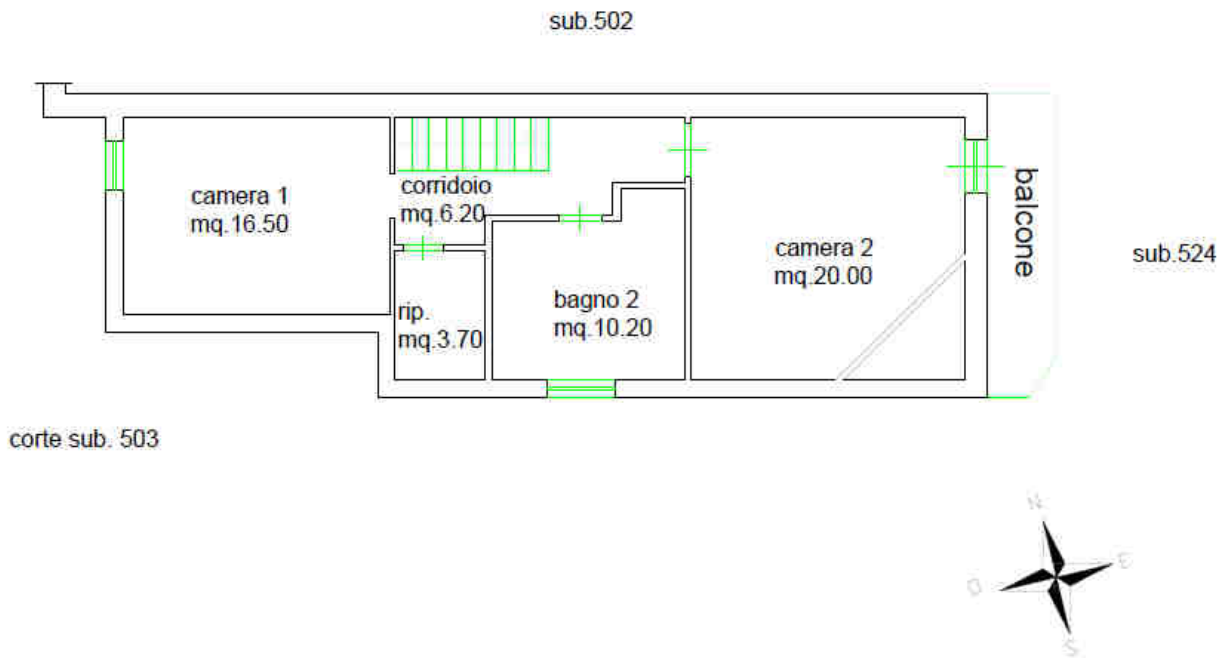




Planimetria stato di fatto
Piano terra



Planimetria stato di fatto
Piano sottotetto



b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

non si è riscontrato certificato di agibilità nel fascicolo edilizio

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

lo stato di fatto riscontrato risulta difforme all'ultimo elaborato grafico autorizzativo:

- al piano terra si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni nonché realizzazione di scala per accesso al piano superiore;
- al piano primo (sottotetto), si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale mediante opere interne nonché apertura di asola sul solaio tra il piano terra e primo.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni c'è possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 6 – bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Relativamente al cambio d'uso al piano sottotetto sarà necessario il ripristino degli ambienti allo stato originario di progetto.

In merito alla scala ed alla modifica dell'asola sul solaio, tale difformità implicano le strutture portanti e parere di competenza della Regione Lazio (ex Genio Civile) che, l'aggiudicatario dell'immobile, dovrà ottenere (D.P.R. 380/01 artt.93-103).



Sono necessari costi professionali sia tecnici che legali, stimabili sinteticamente in euro 12.000,00 (ottomila/00) ed €3.000,00 per ripristino della destinazione al piano sottotetto.

I sopraelencati 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);

dagli accessi effettuali presso i PP.UU., non si sono riscontrati obbligazioni da convenzioni urbanistiche e gravanti sui proprietari ed aventi causa.

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

dagli accessi effettuali 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, usi civici, ecc.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica con prot.27475 del 01/12/2022, ancora non ottenuto dal comune di Capena.

Si precisa che il compendio staggito non è stato edificato in regime di edilizia agevolata pubblica convenzionata e agevolata che non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

6. **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 eseguiti 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 dagli eseguiti. Lo stessi sono stati edotti e avvertiti dal custode degli obblighi nonché alla possibilità della conversione del debito, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto e firmato dai presenti (allegato "1").

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento (villino) è posto al civ. 17 di Via Martolana nel Comune di Capena.



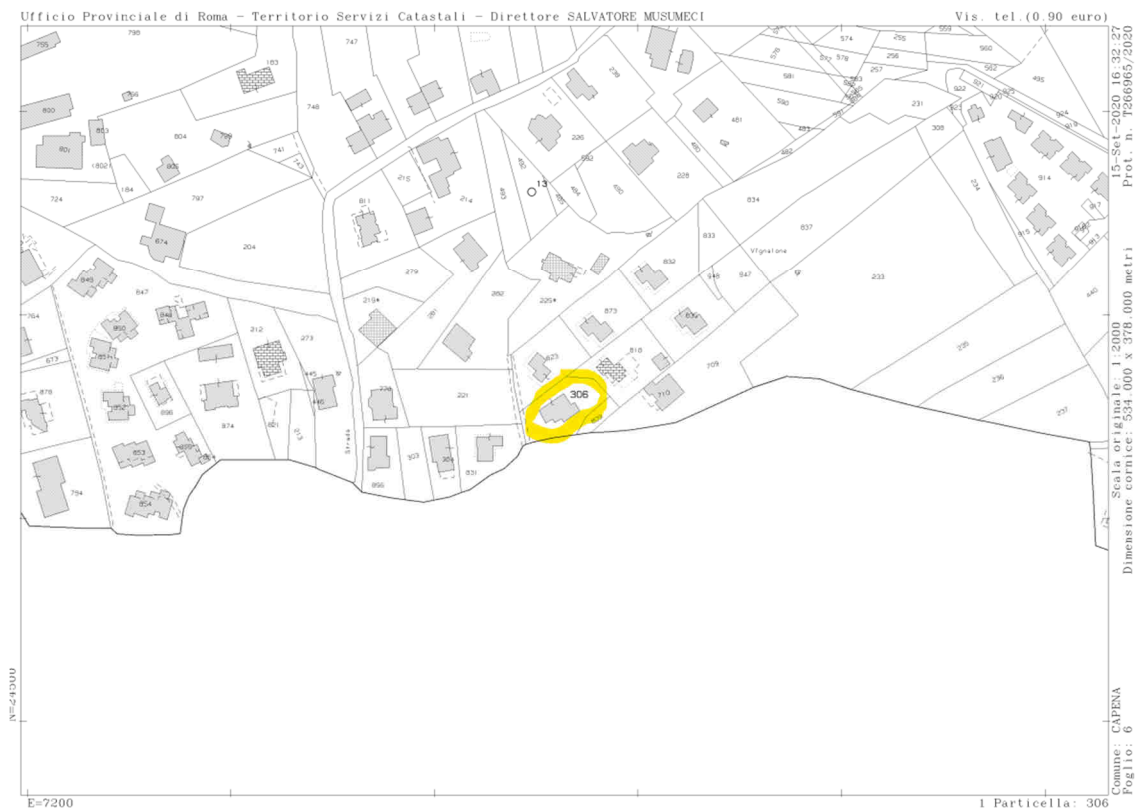
ORTOFOTO



Il fabbricato è identificato presso l' Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 6 p.lla 306.



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L'unità residenziale posta al piano terra è identificata presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 6 p.lla 306



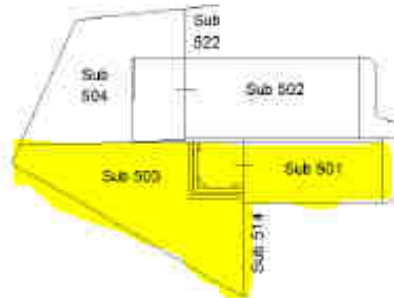
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 07/03/2023 - n. T191604 - Richiedente: Telematico

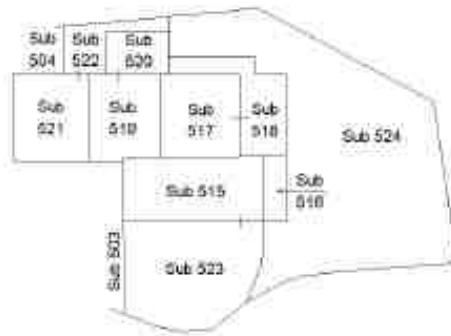
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Esposito Simone
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Roma	N. 10763

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Capena	Protocollo n. RM0767954 del 09/07/2012
Sezione: Foglio: 6 Particella: 306	Type Mappale n. dal
Rimostrazione grafica dei subalterni	Scale 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Unica planimetria in sito

Data: 07/03/2023 - n. T191604 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazioni al 07/01/2023 - Comune di Capena (05649) - Foglio 6 Particella 106 >

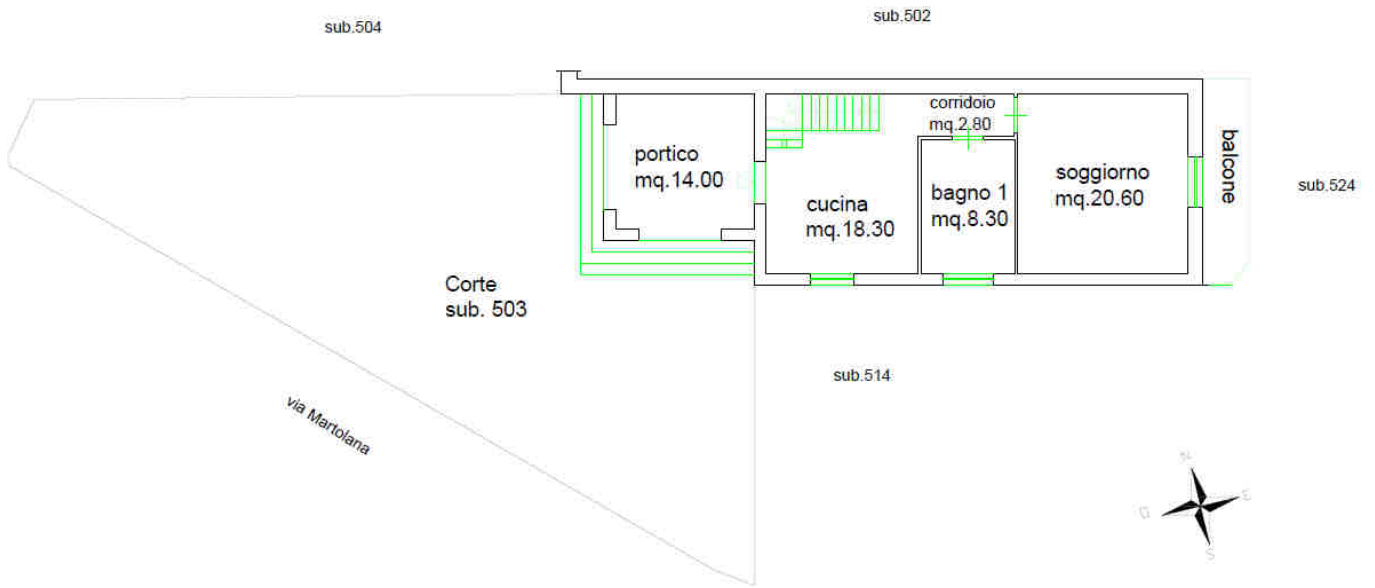


-planimetria catastale-

Data: 15/09/2020 - n. T269210 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X



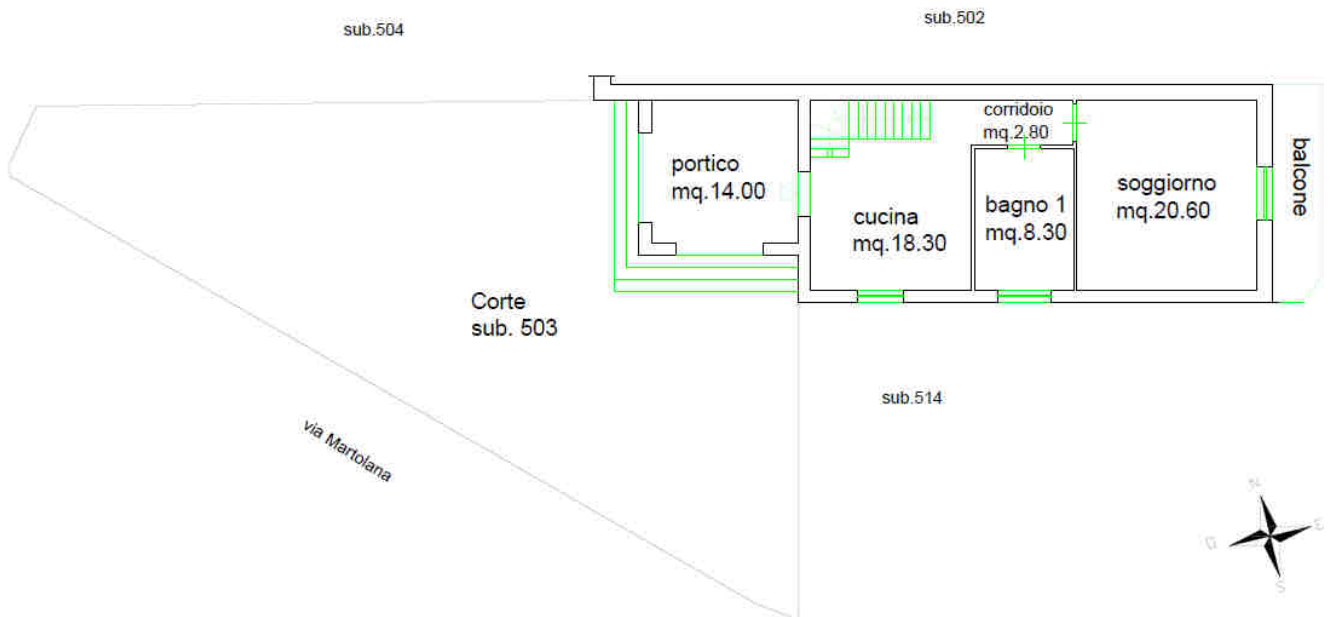
Planimetria stato di fatto
Piano terra



Planimetria stato di fatto
Piano sottotetto

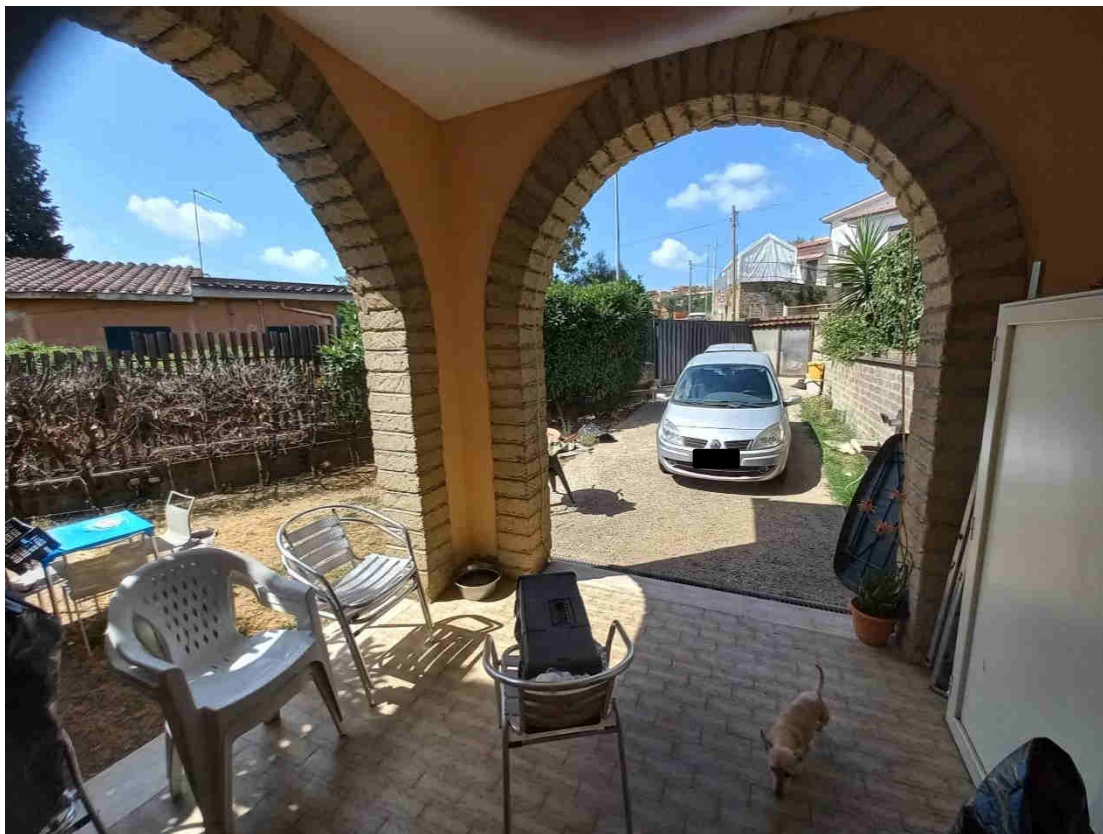
sub.502

Planimetria stato di fatto
Piano terra

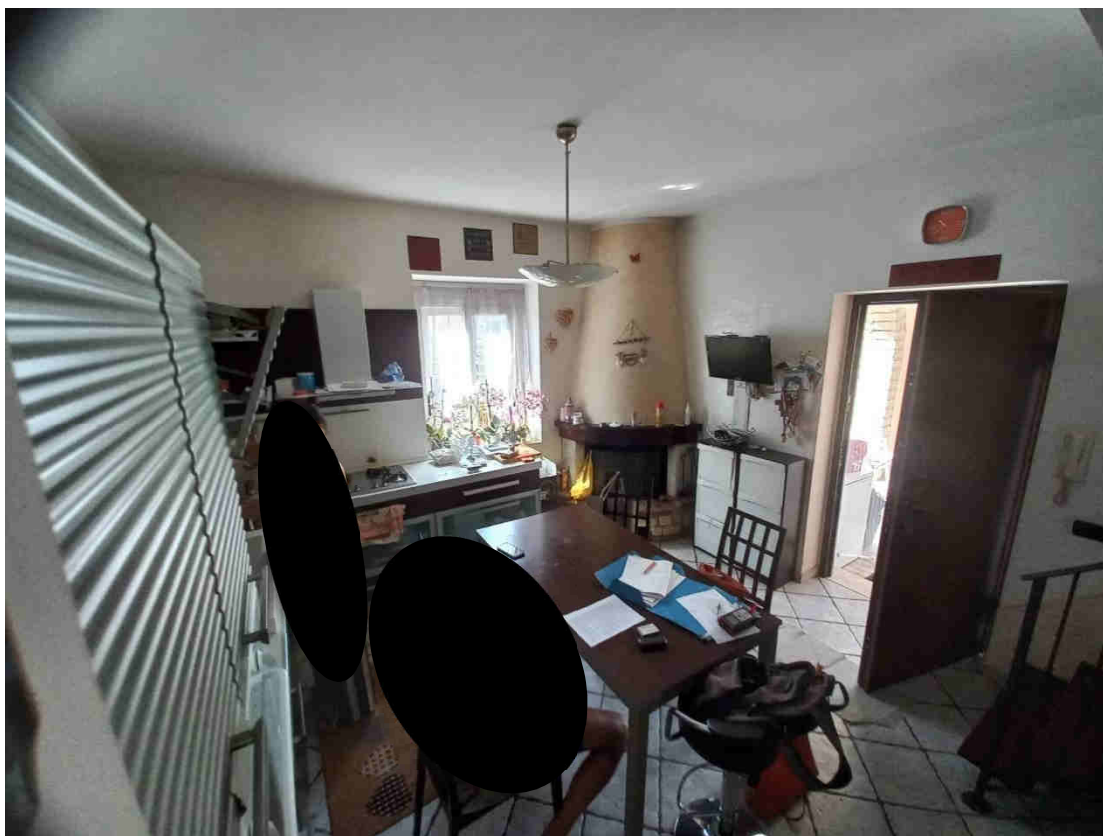


L'appartamento è composto dai seguenti vani;

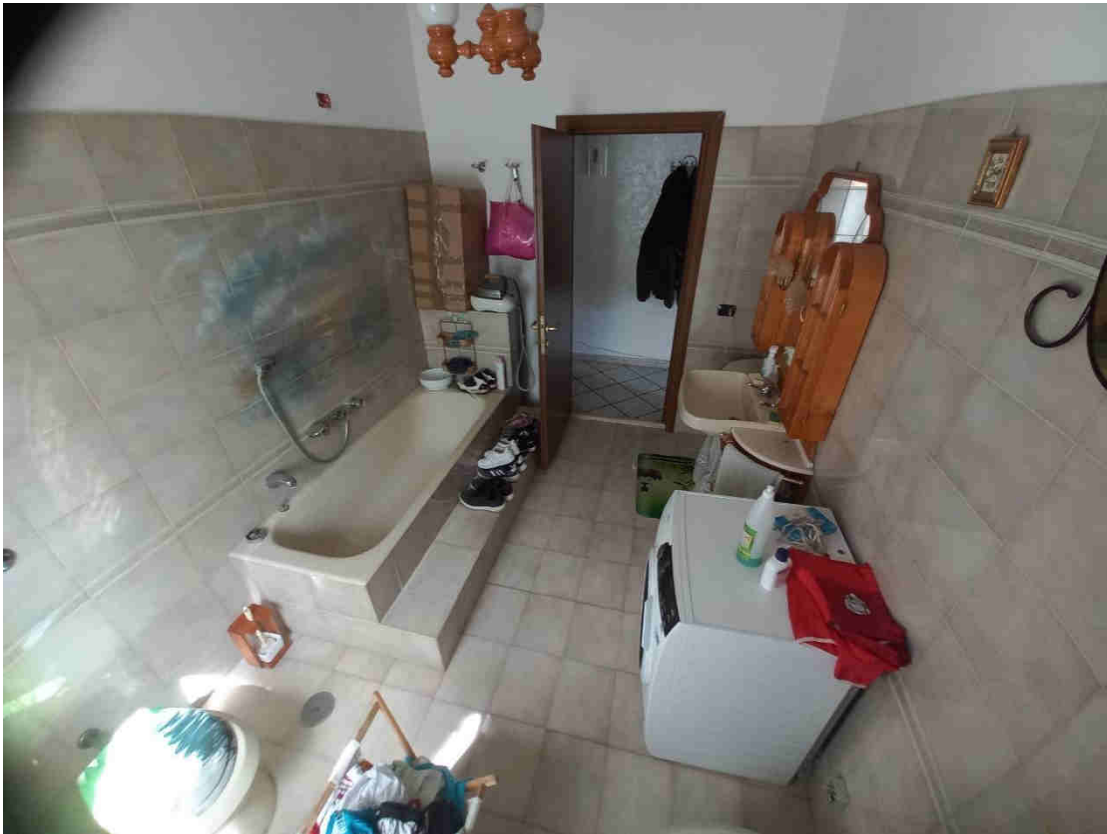
Portico di mq.14.00 circa;



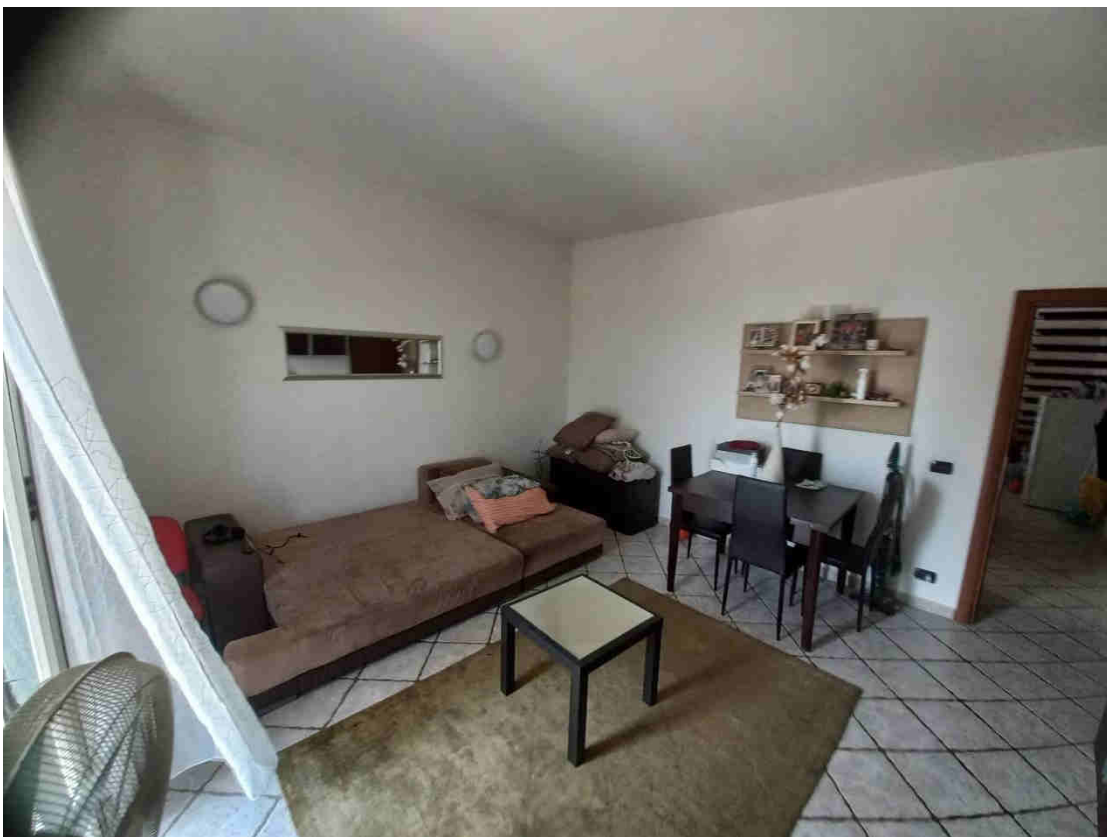
Bagno di mq.16.30 circa (ripristinare);



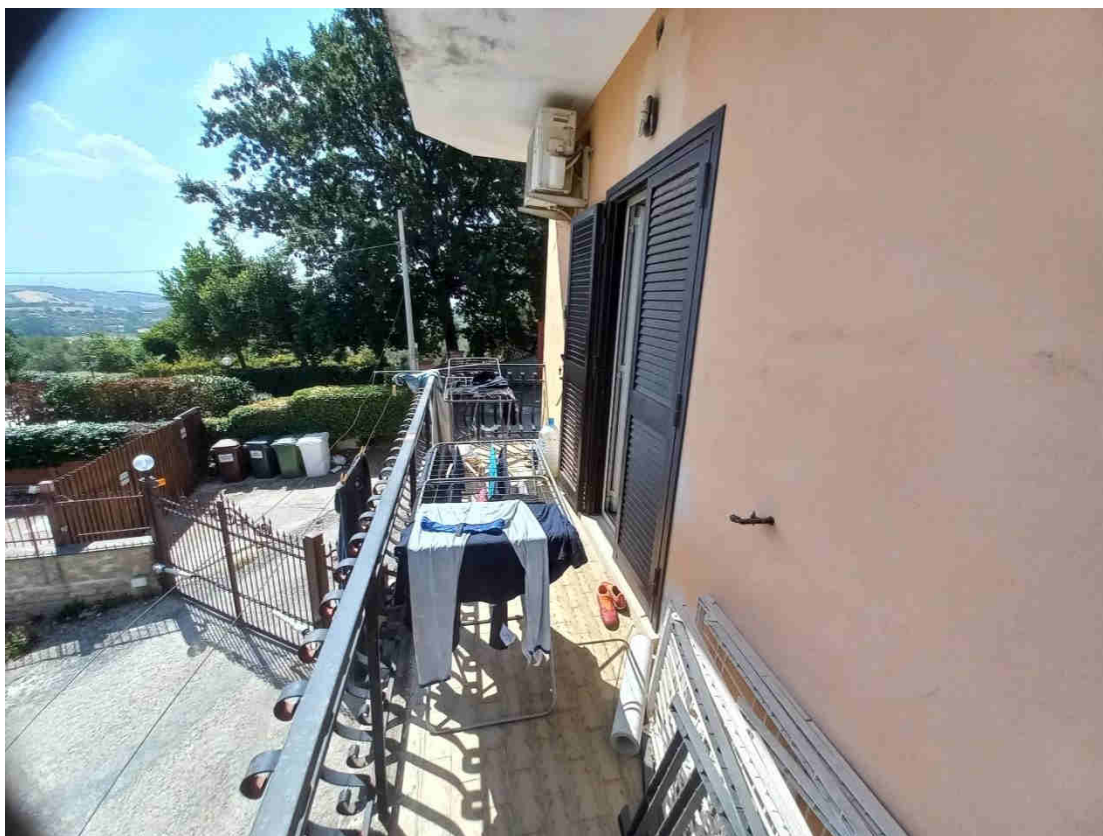
Bagno 1 di mq.8.30 circa;



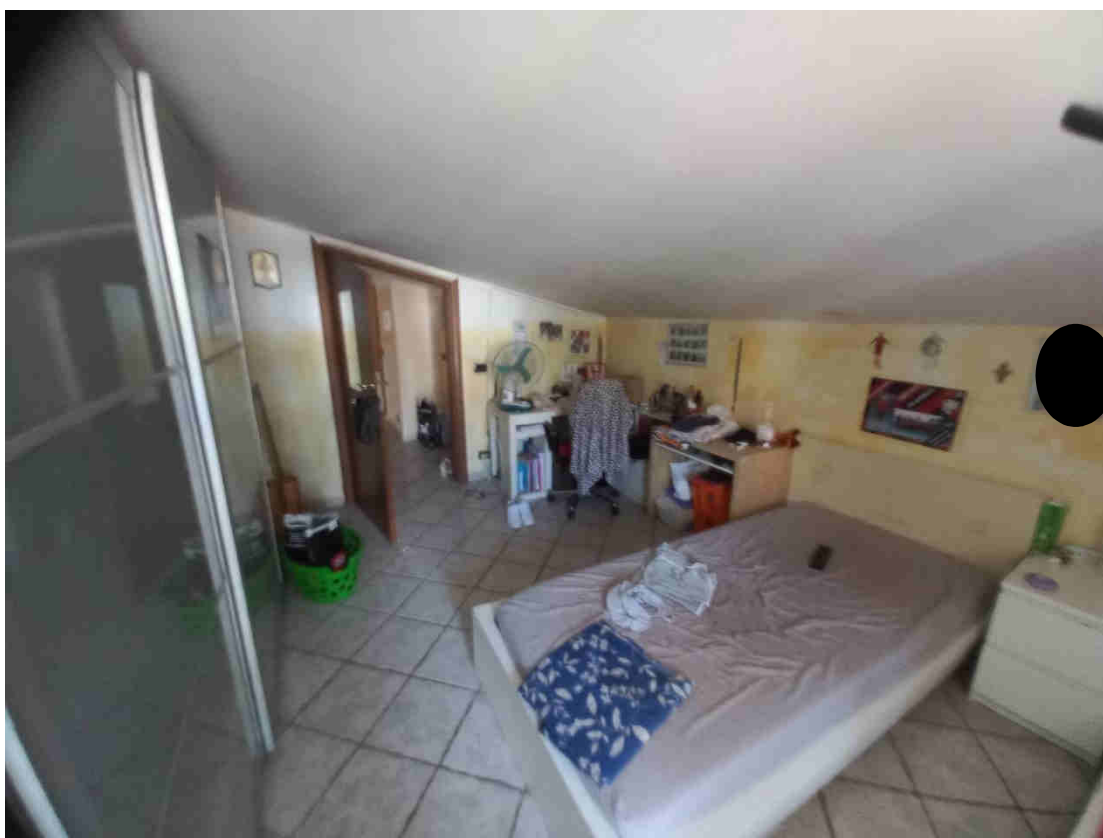
Soggiorno di mq.20.60 circa;



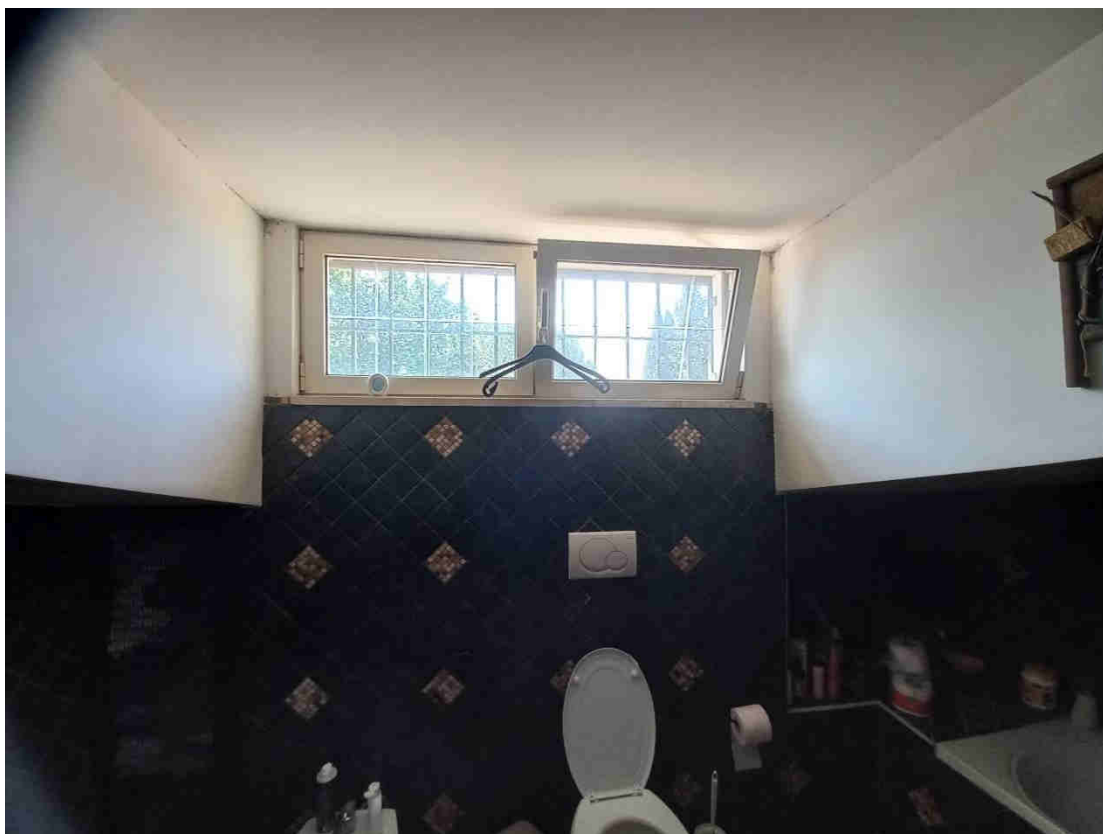
Balcone di mq.6.30 circa;



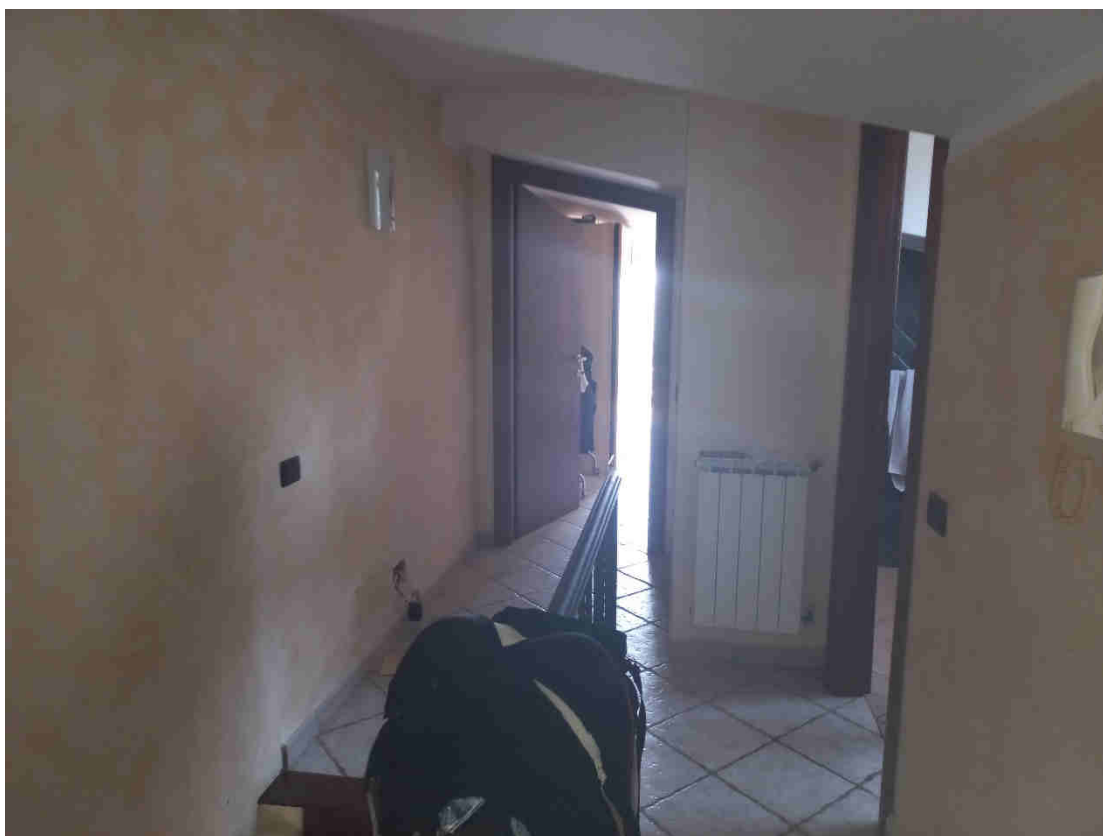
Camera 1 di mq.16.50 circa (ripristinare a non residenziale);



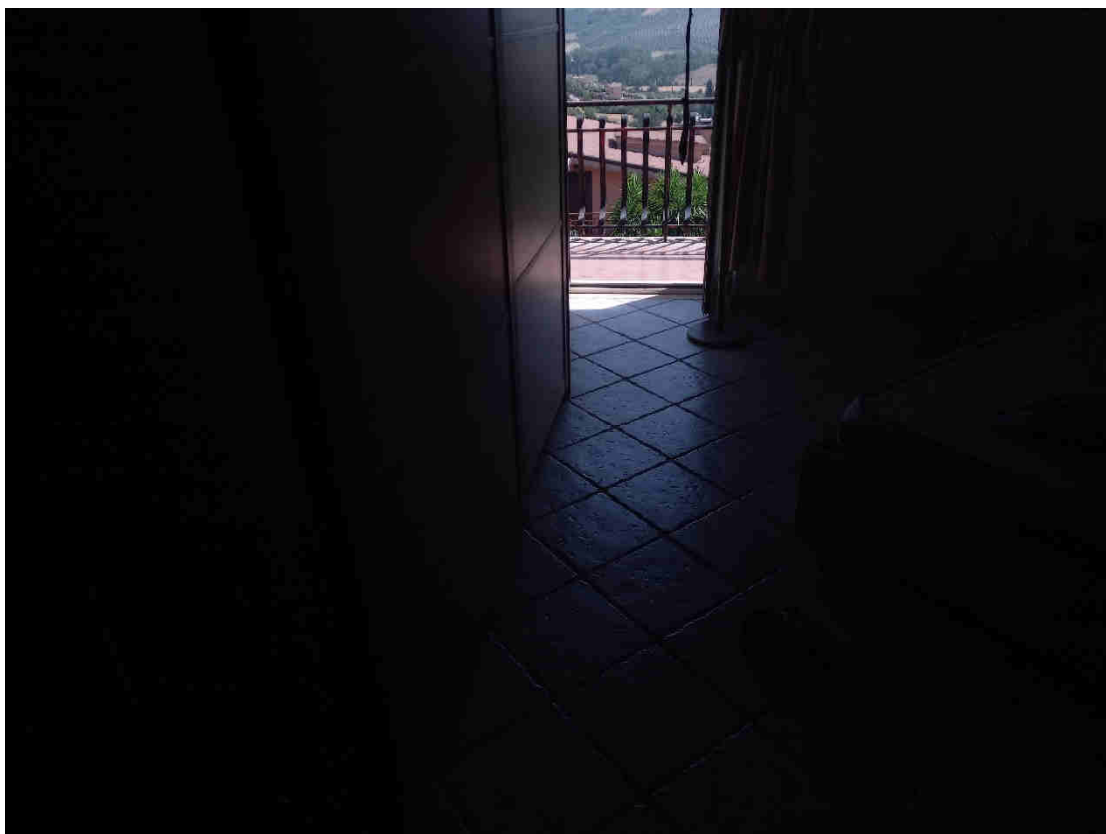
Bagno n. 2 di mq.10.20 circa (ripristinare a non residenziale);



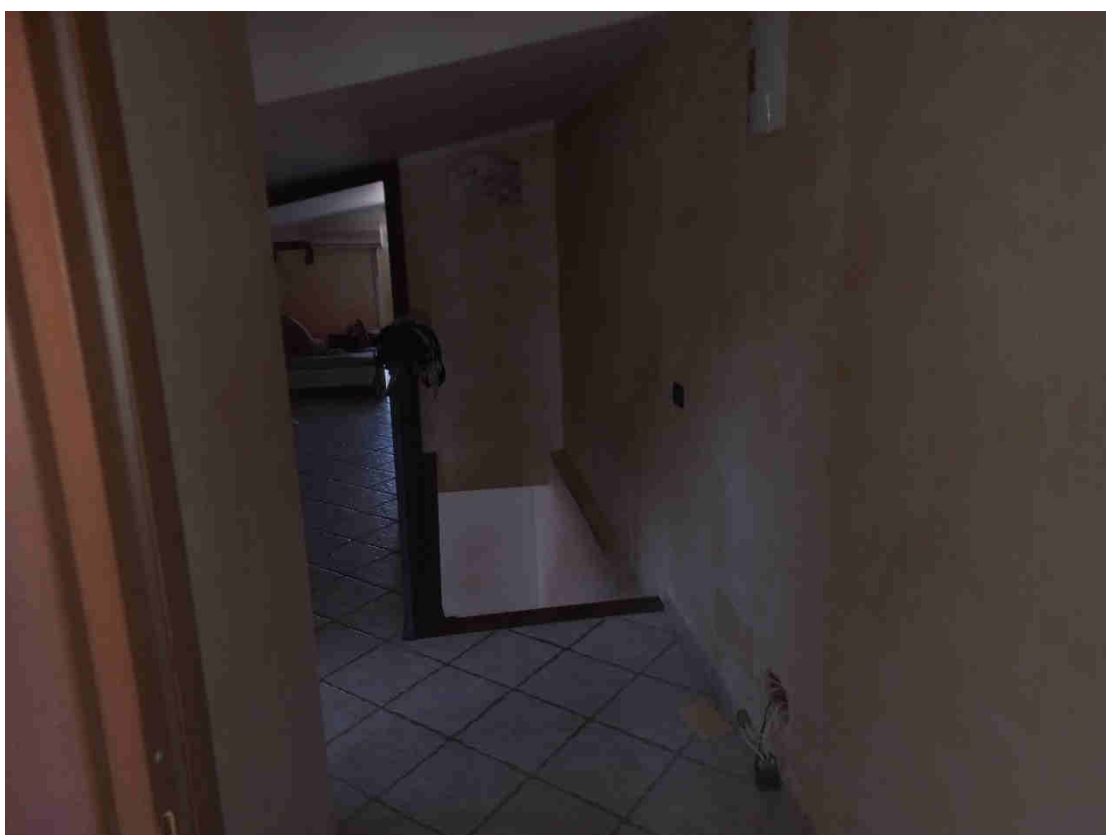
Ripostiglio di mq.3.70 circa (ripristinare a non residenziale);



Camera 2 di mq.20.00 circa (ripristinare a non residenziale);



Corridoio di mq.8.90 circa;



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 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

L'immobile non è interessato da condominio pertanto non sussistono spese.

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

l'immobile è occupato dall'esecutato ed il proprio nucleo familiare.

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).

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

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:

il compendio pignorato, composto da UNICO LOTTO, consiste in un appartamento in villini e corte esclusiva, posto nel Comune di Capena, Via Martolana civ. 17;

- villino di civile abitazione sviluppatesi su due livelli, piano terra e piano primo con annessa corte di pertinenza, per complessivi tre vani catastali; Nel catasto dei Fabbricati dell'ufficio del Territorio del Comune di Capena al foglio 6, particella 306, subalterno 501 e subalterno 503 graffate, località Martolana snc, p.T-1, zona censuaria U, categoria A7, classe 3, vani 3, rendita catastale €.519,04..

L'appartamento, si sviluppa su due piani di cui un piano terra per una superficie commerciale di mq.60.00 circa ed un'altezza media di 2,75 mt ed un primo piano sottotetto non praticabile, dove è stato effettuato un cambi d'uso a residenziale ed una diversa distribuzione degli spazi interni nonché apertura di asola su solaio. I costi di ripristino e di fiscalizzazione/professionali saranno detratti dal valore a base d'asta.



L'edificio è realizzato in muratura portante in mattoni ed una copertura realizzata in legno. La pavimentazione è in monocottura di media fattura come i rivestimenti dell'angolo cottura e del vano w.c.; gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato e l'appartamento risultato dotato di tutti i servizi luce, gas, acqua e fognatura.

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 sono presenti, da quanto si è potuto verificare, 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.

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 stimatore ne darà atto in perizia.

Non presente attestazione di prestazione energetica, in quanto all'epoca della compravendita, non era prevista.

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;*

L'immobile è posto nel Comune di Capena, avente una popolazione di circa 11.000 abitanti, situato a Roma Nord in zone di campagna, è dotato di scarsi servizi, gli ospedali più vicini si trovano a decine di chilometri e i mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili, bus e treno, è comunque vicina la strada provinciale Via Flaminia che permette facilmente di raggiungere la Capitale. L'edificio di maggior consistenza trattasi di un'abitazione in villini sviluppa su due piani e l'unità immobiliare pignorata occupa metà dello stesso, per una superficie utile di mq.50.00 al piano terra circa, e mq.60.00 circa il piano sottotetto, costruito in muratura portante e dotato di una copertura in legno a falda unica, internamente i muri sono adeguatamente intonacati senza alcun altro tipo di rivestimento, la pavimentazione e i locali bagno e cucina sono rivestiti di piastrelle monocottura di media fattura e gli infissi, porte e finestre, sono in legno e vetro singolo. Il tutto confinante a Sud-Ovest con Via Martolana, a Nord con l'appartamento adiacente sub. 502 e ad Est con distacco al Sub. 524.

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, si può adottare un valore al **mq. di € 1.400,00** (millequattrocento//00):

LOTTO UNICO		coefficiente	sup. Commerciale
APPARTAMENTO piano terra e primo	mq.	applicato	mq.
Piano Terra residenziale	62	100%	62
corte esterna mq.25 di 127	25	30%	7,5
restante porzione di corte	102	5%	5,1
superficie porticata	14	35%	4,9
Piano sottotetto- non residenziale	72	60%	43,2
balcone	6,3	30%	1,89
Superficie commerciale			124,59
Valore €/mq.			€ 1.400,00
Valore di Stima			€ 174.426,00
<u>DETRAZIONI</u>			
Abbattimento forfettario per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 17.442,60
costi di ripristino piano sottotetto		a corpo	-€ 3.000,00
regolarizzazione urbanistica/catastale		a corpo	-€ 12.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 141.983,40

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO UNICO consistente nella piena proprietà dell'appartamento su due piani e corte esclusiva, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi catastali - al foglio n. 6 del Comune di Capena, p.lla 306 sub.501-503 graffate, confinante nel suo insieme a Nord con il sub.502 e 504, a Sud con il sub. 501 e strada comunale, ad Ovest con il sub. 524, ad Est con strada privata residua particella 306 é di **€ 141.983,40** ovvero **totale valore arrotondato a base d'asta € 142.000,00** (centoquarantaduemila//00).

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

Tivoli li 07/08/2023

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca

