

TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: ██████████

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott. Marco Piovano

Es. Imm. R.G.E 502/14

Proc. nto promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: ██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Alessandro Valente residente in Palestrina Via Prenestina Nuova 86, con studio in Palestrina Via Prenestina N. 78, iscritto all'Albo dei geometri di Roma al n. 7313, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice nel procedimento sopra indicato, prestava giuramento di rito nell'udienza del 24.01.2017 ricevendo ai sensi degli artt. 569,576 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c. l'incarico di determinare il valore di mercato dei beni pignorati.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza, ebbero inizio in data 21.03.2017 sui luoghi di causa in Mentana, Via Giolitti n. 10 unitamente al custode Dott.ssa Augusta Luciani. In tale circostanza si apprese che l'immobile oggetto di pignoramento ricompreso in uno stabile condominiale era posto sotto sequestro per un avvenimento di incendio che aveva coinvolto anche l'unità immobiliare da periziare.

In data 04.09.2017 è stata deposita prima istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale in quanto immobile sottoposto a sequestro e quindi impossibile da visionare.

In data 08.02.2018 è stata deposita seconda istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale per le stesse incombenze.

Solo in data 06.12.2018, dopo l'avvenuto dissequestro dell'immobile e la riconsegna dell'intero immobile all'amministratore di condominio, dopo aver contattato il coniuge della Signora Gnisci che nel frattempo era deceduta è stato possibile eseguire l'accesso.

STUDIO TECNICO GEOM. VALENTE ALESSANDRO

VIA PRENESTINA NUOVA – 00036 PALESTRINA (RM)

TEL/FAX 06.9534495



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: XXXXXXXXXX

Nel corso dell'accesso, procedetti ad ispezionare e fotografare il bene pignorato, eseguendo inoltre il rilievo metrico dell'immobile de quo.

Perciù:

Sono state esperite le necessarie indagini sui luoghi in merito ai quesiti postomi dal Giudice, eseguito un rilievo fotografico del posto il cui sviluppo è allegato alla presente relazione (*Allegato n. 1*), effettuato il rilievo dei luoghi con verifica sulle planimetrie catastali, eseguito ricerche catastali, urbanistiche e ipo-catastali.

3. Controlli, acquisizione documentazione e verifiche richieste

- *controlli prima di ogni altra attività; la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- *acquisisca ove mancante ed esami il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia a G.E.*
- *verifichi, la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

4. Indicazione dei quesiti

4.1 Quesiti parte A

- *provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esitano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: XXXXXXXXXX

- *verifichi se esitano formalità, vincoli o oneri anche 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 o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *verifichi se esitano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*
- *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, DPR 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

4.2 Quesiti parte B

- *Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi.*
- *Dispone infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).*



- *Dispone che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.*
- *Dispone che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.*
- *Dispone infine che il CTU invii al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invio al custode stesso a confermare il ricevimento.*

5. Quesiti parte A e B – Identificazione e descrizione dei beni – identificazione e descrizione dei beni pignorati attraverso i confini ed i dati catastali, nonché dell'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifica della corrispondenza dei dati suddetti con quanto riportato nel relativo atto di pignoramento.

A) Oggetto della stima

E' oggetto di stima il "l'abitazione di tipo civile" sita in Mentana al civico n. 10 di Via Luigi Sturzo già Via Giovanni Giolitti, derivante da aggiornamento della toponomastica n. 254532/2016 contraddistinto con in numero interno 5, posta al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale ad uso abitativo che si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a dipendenze e corti di pertinenza. Completano la proprietà un locale garage al piano terra ed una cantina int. R posta al piano quarto, al fine di individuarne il più probabile valore di mercato.

B) Notizie di carattere generale

B.1 Ambientazione e caratteristiche della zona

Il compendio in oggetto, sito nel Comune di Mentana è posto nel centro urbano della città.

L'ubicazione nel centro, ha caratteristiche paesaggistiche e panoramiche discrete anche se la zona presenta insediamenti di buon livello ad alta densità, fra i quali si riscontrano maggiormente grandi edifici condominiali e pochi villini indipendenti.



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

Sono stati riscontrati poco distanti edifici sedi di uffici pubblici come il vicino municipio oltre all'ufficio postale la stazione del comando dei carabinieri e strutture scolastiche.

Catasto ortofoto



60m

1:2,000



B.2 Ubicazione ed accessi

Il complesso immobiliare ha accesso carrabile e pedonale: da Via Luigi Sturzo.

L'ubicazione, come detto, è centrale, il collegamento è agevole, così come adeguato risulta quello mediante mezzi pubblici. La strada comunale di Luigi Sturzo, si innesta agevolmente sulla strada Provinciale 22A via di collegamento con Monterondo e la via Salaria da cui si raggiunge Roma, oppure in direzione nord attraverso la località Villa Fiorita con l'innesto all'autostrada A1 del Sole.

B.3 Confini

La porzione immobiliare (abitazione) al piano primo contraddistinta con il numero interno 5, confina con appartamento interno 6, appartamento interno 4, vano scala.

La porzione immobiliare (posto auto coperto) al piano terra contraddistinta con la lettera E, confina con posto auto D, posto auto F e spazio di manovra, la piccola soffitta al piano quarto contraddistinta con la lettera R, confina con soffitta S, soffitta Q e corridoio comune di collegamento al vano scala.

C. Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.

C.1.1 Caratteristiche generali dell'edificio

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte attualmente di un edificio di tipo condominiale realizzato in edilizia convenzionata su terreno di proprietà del Comune di Mentana ricadente in piano di zona 167. Tale edificio è disposto su cinque livelli fuori terra, nonché dalle corti di pertinenza esclusiva e spazi di sosta e di manovra condominiali.

Al livello terreno oltre al piano piloty è presente il portone condominiale e i locali garage. Sui piani primo secondo e terzo sono dislocate le unità abitative mentre al piano quarto insistono le piccole soffitte annesse alle abitazioni.

Il fabbricato ha struttura in c.a. con solai in latero cemento e travi in cemento armato di collegamento e tamponature in muratura di laterizio.

La copertura è a terrazzo.

Anche i solai di interpiano sono in latero-cemento.



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

Le facciate dell'edificio principale, sono semplici ad intonaco liscio tinteggiato e prive di marcapiani.

Le finestre, in legno douglas e vetro singolo, sono dotate di avvolgibili in pvc e grate di ferro esterne.

Le linea di gronda e i discendenti sono in alluminio.

Come ampiamente riferito sia dal sottoscritto e allo stesso tempo rappresentato dal custode giudiziario, l'edificio, di cui le unità immobiliari di cui al presente pignoramento fanno parte, è stato oggetto di un sequestro penale a seguito di una esplosione avvenuta in data 17.03.2017 che ha determinato un incendio che ha investito quasi completamente l'intero stabile.

Nella procedura penale, è stata espletata una CTU il cui esito in relazione alle indagini e le prove eseguite hanno determinato una mancanza dei requisiti di idoneità statica del fabbricato in tutte le sue parti, indicando miglioramenti strutturali da eseguire sullo stabile e reso agibile a termine dei lavori.

Per cui all'esito delle indagini eseguite durante il corso delle operazioni peritali, lo stato generale dell'intero edificio si presenta in pessimo stato di strutturale e necessita di particolari interventi al fine di ristabilire un'adeguata sicurezza sismica come da normativa vigente.

C.1.2 Caratteristiche del Bene pignorato

Per la descrizione dettagliata si fa riferimento alla planimetria dello stato dei luoghi dalla quale sono state desunte le misure e la consistenza dell'unità immobiliare in relazione al rilievo eseguito.

L'accesso principale avviene direttamente dalla via comunale, attraverso un'area condominiale che giunge al portone d'ingresso dell'edificio e dal vano scala con ascensore che comunica con il piano primo dell'appartamento e la soffitta al piano quarto. Dalla stessa area condominiale al piano terra si può raggiungere il locale box esterno.



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

All'interno l'unità immobiliare attualmente si presenta composta al piano primo da un ingresso direttamente sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. Il soggiorno e la cucina sono direttamente comunicanti con il balcone esterno sul versante nord.

I pavimenti sono per la maggior parte in ceramica come i rivestimenti, le porte interne sono in legno tamburato, i vani finestra come innanzi descritto sono in legno douglas e vetro singolo dotati di avvolgibili in pvc e grate in ferro.

Tutti i vani, di buona altezza interna, hanno soffitti intonacati ad intonaco liscio e tinteggiati. I locali bagno e la cucina sono maiolicati con altezza del rivestimento di m. 2.00 e dotati di tutti gli accessori.

Al piano terra insiste il posto auto con accesso diretto dall'area condominiale.

Al piano quarto si raggiunge la soffitta di modesta consistenza, l'accesso avviene dal terrazzo condominiale.

Le superfici dell'edificio sono così ripartire:

✓ SIN - Superficie interna netta appartamento	mq	62,41
✓ SEL -Superficie esterna lorda appartamento	mq	84,30
✓ Superficie non residenziale (balcone)	mq	9,16
✓ Superficie totale netta posto auto	mq	11,00
✓ Superficie totale netta posto soffitta	mq	10,00



TRIBUNALE DI TIVOLI**Giudice: Dott. Marco Piovano**

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*Nei confronti di: XXXXXXXXXX

Nel quadro sinottico a seguire sono riportate pertanto le superfici nette dei singoli ambienti costituenti l'immobile in oggetto.

C.1.3 Quadro sinottico delle superfici derivanti dalle attuali destinazioni

Unità immobiliare censita al Foglio 9 particella 1387 sub 27 interno 5			
Superficie Vani (mq netti)			
<i>Piano Primo</i>	<i>Dim. (mt)</i>	<i>Dim. (mt)</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Cucina</i>	3,00	2,05	6,15
<i>Soggiorno</i>	3,00	3,10	9,30
	3,85	4,15	16,00
	1,00	1,40	1,40
			26,70
<i>Disimpegno</i>	1,00	1,70	1,70
<i>Letto 1</i>	4,30	3,30	14,19
<i>Letto 2</i>	3,70	2,50	9,25
<i>Bagno</i>	2,60	1,70	4,42
			62,41
<i>Balcone</i>	4,95	1,85	9,16
Unità immobiliare censita al Foglio 9 particella 1387 sub 6 lettera E			
<i>Piano Terra</i>	<i>Dim. (mt)</i>	<i>Dim. (mt)</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Posto auto</i>	5,30	2,10	11,00
			11,00
Unità immobiliare censita al Foglio 9 particella 1387 sub. 55 interno R			
<i>Piano S1</i>	<i>Dim. (mt)</i>	<i>Dim. (mt)</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Soffitta</i>	5,00	2,00	10,00
			10,00

Le quote riportate su tali grafici derivano da misurazioni dirette, in parte sono ricavate graficamente ed in parte sono ottenute per differenza di quote rilevate.



C.1.4 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione del bene pignorato, dopo gli interventi di messa in sicurezza e ripristino strutturale è in linea generale buono, come il livello delle finestrate, degli intonaci delle tinteggiature e delle pavimentazioni.

Anche le facciate esterne si presentano in discreto stato di conservazione.

C.2 Impianti tecnologici

➤ **Impianto elettrico**

L'impianto anche se di vecchia fattura appare rispondente alle vigenti normative di legge previo verifica tecnica.

Attualmente è in funzione.

➤ **Impianto gas metano**

L'impianto appare rispondente alle vigenti normative di legge, con adduzione da collettore comunale.

Attualmente è in funzione.

➤ **Impianto termico**

L'impianto, è rispondente alle vigenti normative di legge, termoautonomo con caldaia da circa 24.000 Kcal/h, con alimentazione gas metano e radiatori in ferro preverniciato.

➤ **Impianto telefonico**

L'impianto telefonico interno è esistente nella linea ma non allacciato.

➤ **Impianto idrico**

L'impianto è incassato con tubazioni in rame rivestito e allacciato alla rete comunale.

In linea generale tutti gli impianti appaiono conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza e si trovano in discreto stato di manutenzione.



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

D) Descrizione catastale

D.1 Identificazione catastale

Attualmente i beni immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Mentana (*Allegato n. 3*) in conto a:

1. **COMUNE DI MENTANA** sede Mentana diritto del concedente.
2. **GNISCI ROSETTA** nata a Cosenza il 30.04.1966 proprietà superficiaria.

e così rappresentato nel foglio di mappa n. 9 (*Allegato n. 2*):

Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	R.C.
1387	27	A/2	4	5 vani	80 mq	E. 658,48
1387	6	C/6	4	11 mq	11 mq	E. 6,82
1387	55	C/2	6	9 mq	11 mq	E. 9,76

Dati derivanti da denuncia di:

- VARIAZIONE del 06/05/1998 in atti dal 06/05/1998 Registrazione: //58773-03/12/87// P.TA 7466 AFFERENTI A 9/1387/2 (n. F02220.1/1998)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2015 protocollo n. RM0323963 in atti dal 13/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 86820.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/12/2016 protocollo n. RM0770565 in atti dal 08/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 254532.1/2016)

Nell'attuale planimetria di accatastamento (*Allegato n. 3.2*) è rappresentata l'abitazione al piano primo interno 5 con il subalterno 27.

La rappresentazione, è perfettamente corrispondente allo stato di fatto dal lato strettamente grafico.

Nella planimetria di accatastamento (*Allegato n. 3.3*) è rappresentato il locale posto al piano terra contraddistinto con il sub. 6 e (*Allegato n. 3.4*) il locale cantina interno R al piano quarto, entrambe perfettamente corrispondenti allo stato di fatto dal lato strettamente grafico.



D.2 Verifica corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Tivoli – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si precisa che la corrispondenza è pressochè totale anche se dalla ricostruzione effettuata presso l'Agencia del territorio – Ufficio Provinciale di Roma – non risulta inserito il reale numero civico per le relative unità immobiliari e comunque:

- ✓ Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato;
- ✓ Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e il destinatario del titolo esecutivo;
- ✓ Vi è corrispondenza dell'identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;
- ✓ Vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati e quelli indicati nell'atto di pignoramento;

D.3 Ricostruzione attraverso la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., delle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata.

D.3.1 Titolo e provenienza della proprietà

Atto notarile Notaio Di Fazio Cesidio di Roma del 28.06.2010 repertorio 21738/14092 trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II del 05.07.2010 al n. 23748 di formalità, con il quale [REDACTED]

Atto notarile Notaio Tirone Valerio di Guidonia del 06.11.2008 repertorio 36717/11109 trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II del 27.11.2008 al n. 42374 di formalità, con il quale [REDACTED]



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

Atto notarile Notaio Maurizio Ermini di Roma del 30.11.1995 repertorio 43791/10612 trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II del 06.12.1995 al n. 26008 di formalità, con il quale [REDACTED]

D.3.2 Regime patrimoniale del debitore

Dall'esame dei registri immobiliari e catastali prodotti e dagli accertamenti effettuati, l'immobile pignorato, alla data odierna, risulta essere per la proprietà superficaria la debitrice [REDACTED] in regime di separazione dei beni che è deceduta nel corso della procedura in data 28.07.2017.

D.3.3 Iscrizioni e trascrizioni

Per quanto riguarda lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si conferma quanto riportato nei certificati ipotecari depositati in atti e accertato dalle ispezioni ipotecarie eseguite di cui si rimette l'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 17.09.2020 (*Allegato n. 5*).

Allo stato attuale l'immobile in oggetto è libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

- 1. Iscrizione contro del 05.07.2010 – reg. part. 10057 reg. gen. 41491.**
Atto notaio Di Fazio Cesidio rep. 21739/14093 del 28.06.2010
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
A favore di Banca Popolare di Novara
[REDACTED]
- 2. Trascrizione contro del 30.12.2014 – reg. part. 37327 reg. gen. 55841.**
Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 4746 del 06.10.2014
Verbale di pignoramento immobili
A favore di Piramide Srl con sede in Roma
[REDACTED]



E) Esame atti tecnico-legali

E. 1 Profilo urbanistico-amministrativo

Il complesso in oggetto, la cui origine, risale intorno agli inizi degli anni 80, non ha subito in epoche recenti ampliamenti e modifiche e non è sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico, né alcun vincolo derivante da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del fabbricato o vincoli specifici sull'area su cui il medesimo insiste.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Mentana, Settori Edilizia Privata ed Urbanistica, istanza del 15.04.2019 prot. n. 10953 (*Allegato n. 4*) l'intero complesso risulta essere stato edificato con:

Concessione edilizia n. 979 del 27.09.1983 rilasciata a Linfozzi Romano presidente della "Luce Verde Soc. Coop. Ed. arl con sede in Mentana per la costruzione di n. 16 Alloggi e Negozi in zona 167 Lotto 13. (*Allegato n. 4.1*).

Domanda di abitabilità o agibilità prot. n. 2800 del 17.03.1988 richiedente Di Marzo Salvatore presidente del "Futuro Cooperativistico Società Cooperativa arl" (*Allegato n. 4.2*).

Dalle verifiche effettuate non sono emerse ulteriori pratiche edilizie né istanze di condono edilizio.

E. 2 Destinazione urbanistica

Secondo il P.R.G. vigente l'edificio è inserito in zona di piano convenzionata 167 di edilizia economica-popolare.

E.3 Difformità edilizie e Comerciabilità del bene

Il fabbricato in oggetto non presenta difformità di sagoma e di volumetria assentita, dalle verifiche eseguite, dal confronto dell'attuale stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia (*Allegato n. 4.5*), non sono emerse alcuna difformità edilizia.



E. 4 Verifica stato di possesso degli immobili

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità del Signor Fioravanti Osvaldo coniuge della [REDACTED]

E. 5 Vincoli e oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale

E. 6 Gravami da censo, livello o uso civico.

L'intero edificio risulta edificato in diritto di superficie su terreno di proprietà Comunale per cui la trasformazione in diritto di proprietà è assoggettabile a procedura di alienazione del terreno come da Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26/02/2019 con la quale è stato approvato il Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione degli immobili ricadenti nell'area PEEP di Mentana Centro secondo quanto previsto dall'art. 31 commi 45 e seguenti della Legge n. 448/1998. La Convenzione è stata stipulata per la concessione del diritto di superficie per la durata di novantanove anni rinnovabili per altri novantanove, tra la Società "Luce Verde" ed il Comune di Mentana con atto a rogito del Notaio Antonio Salvatore La Russa di Mentana in data 20.09.1983 rep. 739. Non sono stati riscontrati gravami da censo o livello o uso civico.

F) Appetibilità

Appare evidente che il bene pignorato non può considerarsi vendibile in più lotti, ne tantomeno è possibile eseguire una divisione in natura dello stesso per la formazione di più lotti. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:



a) Caratteristiche della zona

Zona sub-urbana, discretamente collegata con il centro cittadino, discretamente apprezzata principalmente per insediamenti abitativi e commerciali.

Pregi ambientali buoni, sia dal lato paesaggistico, sia dal lato panoramico.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede comunque una buona appetibilità, sicuramente interessante ad un discreto numero di operatori di mercato.

d) Stato di manutenzione

Il complesso, investito da un evento esplosivo dopo gli interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza ha finiture in buono stato di manutenzione.

Le strutture portanti come le rifiniture non presentano necessità di interventi di manutenzione ordinaria particolari.

Gli impianti sembrano pressochè adeguati alle vigenti normative.

Anche i decori pittorici, sono in discrete condizioni.

Per quanto sopra non sono previste particolari spese di restauro e/o di adeguamento.

G) Valutazione del complesso immobiliare

G.1 Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova il complesso, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione dell'appartenenza del bene pignorato.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussista un solo distinto procedimento avente come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, non risulta applicabile il metodo indiretto o analitico per capitalizzazione dei redditi per la mancanza di mercato delle locazioni e dalla irreperibilità dei valori di locazione similari a quello in oggetto.



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: [REDACTED]

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto questo ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente modesta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimento:

➤ **di stima sintetica**

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per punti di merito;

G.2 La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Possono essere ignorati per quanto sopra esposto i riflessi sul mercato locativo.



G.2.1 Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità del compendio immobiliare.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente non ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del complesso, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari).

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:



- a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) determinazione del valore complessivo del bene mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria immobiliare.

G.3 Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del complesso attraverso le seguenti fasi:

- a) procedimento sintetico definito con metodo "sintetico comparativo";
- b) sintesi valutativa finale.

G.4 Fase applicativa - Elaborazioni estimali

G.4.1 Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica con metodo sintetico comparativo.

Come è stato dettagliatamente illustrato nei capitoli precedenti, il procedimento estimativo denominato per "valori tipici" si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari.

I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nella tabella di consistenza del complesso immobiliare.

I valori medi di mercato afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso indagini di mercato oltre che presso qualificati operatori di mercato e mediatori della zona nonché confrontati con le valutazioni riportate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agazia del Territorio.



➤ **Elementi di confronto**

In considerazione delle particolarità dell'immobile in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la distribuzione e la destinazione, sono difficilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Tuttavia è stato accertato quanto segue.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alle varie porzioni omogenee del complesso da stimare.

Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica comparativa.

In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche, tale confronto ha determinato un valore medio unitario pari a €/mq 1.800,00.



TRIBUNALE DI TIVOLI**Giudice: Dott. Marco Piovano**

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: ██████████

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione del complesso che vengono evidenziati nel seguente prospetto:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO "SINTETICO COMPARATIVO"			
Determinazione della superficie commerciale vendibile del compendio immobiliare			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Vani accessori diretti	62,41	1,00	62,41
Perc. Superfici perimetrali	84,30 – 62,41	0,50	10,94
Balconi e terrazzi scoperti	9,16	0,25	2,29
Balconi e terrazzi coperti	—	0,35	
Patii e porticati	—	0,35	
Verande	—	0,60	
Giardini di appartamento	—	0,15	
Giardini di ville e villini	—	0,10	
Cantine e soffitte non abitabili	10,00	0,20	2,00
Cantine e soffitte abitabili	—	0,30	
Posto auto	11,00	0,35	3,85
			81,49

Annotazioni: la superficie vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati nell'ambito peritale.



TRIBUNALE DI TIVOLI**Giudice: Dott. Marco Piovano**

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*Nei confronti di: XXXXXXXXXX

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE			
Abitazione – Valore di mercato unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili ordinari E./mq			1.800,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento dato dal prodotto dei coefficienti di merito			
Tipologia	Plurifamiliare	1,00	
Vetustà	Da 20 a 40 anni	0,90	
Finiture	Economiche	0,90	
Manutenzione	Buona	1,03	
Servizi Igienici	Singolo	0,95	
Riscaldamento	Autonomo	1,05	
Condizionamento	Assente	1,00	
Infissi esterni	Tapparelle	1,00	
Finestrature	Doppio vetro	1,00	
Esposizione	Strada pubblica	0,95	
		0,80	0,80
Riepilogo superficie commerciale Abitazione (mq)			81,49
Valore di mercato = Valore unitario a mq x coeff. di merito x superficie commerciale			117.345,60
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO ARROTONDATO			117.000,00

G.4.2 Valutazione delle spese detratte al valore stimato

Per quanto riportato nei capitoli precedenti paragrafi D.1 ed E.3, non è prevista la valutazione delle spese detratte.



G.4.3 Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato compendio immobiliare	€ 117.000,00
- riduzione del 10% assenza garanzia vizi	€ 11.700,00
- valore di pignoramento arrotondato	€ 105.000,00

H) Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su un unico procedimento:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico comparativo

Il più probabile valore venale è stato così determinato a formare il seguente lotto:

- 1. Abitazione al piano primo int. 5 con annessa cantina/soffitta al piano quarto interno R e posto auto al piano terra lettera E al numero civico n. 10 di via Luigi Burzo, in catasto al foglio 9 particella 1387 sub. 27 (abitazione), sub. 6 (posto auto) e sub 55 (soffitta).**



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: ██████████

6. ALLEGATI

- Allegato 1.** – documentazione fotografica
- Allegato 2.** – Estratto di mappa
- Allegato 3.1** – Visure catastali
- Allegato 3.2** – Planimetria catastale abitazione
- Allegato 3.3** – Planimetria catastale posto auto
- Allegato 3.4** – Planimetria catastale cantina/soffitta
- Allegato 4.** – Istanza accesso atti pratica edilizia
- Allegato 4.1** – Concessione edilizia n. 979/83
- Allegato 4.2** – Domanda agibilità
- Allegato 5.** – Elenco sintetico delle formalità
- Allegato 6.** – Estratto di matrimonio
- Allegato 7.** – Estratto di morte
- Allegato 8.** – avviso riepilogativo d'asta
- Allegato 9.** – Ricevuta avvenuta notifica elaborato peritale alle parti



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: XXXXXXXXXX

1. Premessa.....	pag. 1
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 1
3. Controlli, acquisizione documentazione e verifiche richieste	pag. 2
4. 4. Indicazione dei quesiti	pag. 2
4.1 Quesiti parte A	pag. 2
4.2 Quesiti parte B	pag. 3
5. Quesiti – Identificazione e descrizione dei beni – identificazione e descrizione dei beni pignorati attraverso i confini ed i dati catastali, nonché dell’indicazione dell’atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifica della corrispondenza dei dati suddetti con quanto riportato nel relativo atto di pignoramento	pag. 4
A. Oggetto della stima	pag. 4
B. Notizie di carattere generale	pag. 4
B.1 Ambientazione e caratteristiche della zona	pag. 4
B.2 Ubicazione e accessi	pag. 6
B.3 Confini	pag. 6
C. Descrizione dettagliata dell’immobile pignorato	pag. 6
C.1.1 Caratteristiche generali dell’edificio.....	pag. 6
C.1.2 Caratteristiche del bene pignorato	pag. 7
C.1.3 Quadro sinottico delle superfici	pag. 9
C.1.4 Stato di manutenzione	pag. 10
C.2 Impianti tecnologici	pag. 10
D. Descrizione catastale	pag. 11
D.1 Identificazione catastale	pag. 11
D.2 Verifica corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento	pag. 12
D.3 Ricostruzione attraverso la documentazione di cui all’art. 567 comma 2° c.p.c., delle vicende giuridiche dell’immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita	pag. 12
D.3.1 Titolo e provenienza dell’immobile	pag. 12
D.3.2 Regime patrimoniale del debitore	pag. 13
D.3.3 Iscrizioni e trascrizioni	pag. 13



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E. 502/14

Procedimento promosso da: *PIRAMIDE Srl*

Nei confronti di: XXXXXXXXXX

E.	Esame atti tecnico-legali	pag. 12
E.1	Profilo Urbanistico-Amministrativo	pag. 12
E.2	Destinazione Urbanistica	pag. 12
E.3	Difformità edilizie e Commercibilità del bene	pag. 12
E.4	Verifica stato di possesso degli immobili	pag. 13
E.5	Vincoli condominiali	pag. 13
E.6	Gravami da censo, livello o uso civico	pag. 13
F.	Appetibilità	pag. 13
G.	Valutazione del complesso immobiliare	pag. 14
G.1	Aspetti economici e procedimenti estimativi – Generalità	pag. 14
G.2	La metodologia valutativa adottata	pag. 16
G.2.1	Procedimento diretto o sintetico	pag. 16
G.3	Considerazioni metodologiche conclusive	pag. 17
G.4	Fase applicativa - Elaborazioni estimali	pag. 18
G.4.1	Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica con metodo sintetico comparativo	pag. 18
G.4.2	Valutazione delle spese dettrattivi al valore stimato	pag. 21
G.4.3	Sintesi valutativa	pag. 23
H.	Osservazioni conclusive	pag. 23
	Note e integrazioni	pag. 24
6. Allegati		pag. 25

Palestrina 11.09.2020

L'esperto Valutatore

Geom. Alessandro Valente

f.to dgt

