
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Perizia dell'Esperto ex art. 568/600 c.p.c. Arch. Martelli Donatella, Esecuzione Immobiliare 173/2023

PROMOSSA DA

GIUDICE

CREDITORE: PRISMA SPV SRL

Dott. Francesco LUPIA

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Alessia Tartaro

NEI CONFRONTI DI

******Omissis*** (debitore)***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Donatella Martelli

Via Salvador Allende 1a- Tivoli (RM)

SOMMARIO

Incarico: quesiti giudice	3
Premessa	7
Operazioni peritali	7
Risposta ai quesiti	8
Risposta al quesito n 1	8
Comunicazione dell’incarico e trasmissione della planimetria catastale	8
Risposta al quesito n 2	8
2 a-Completezza documentazione ex art. 567	8
2b-correcta ed esatta individuazione del bene.....	9
Confini.....	10
2c- Dati catastali e Cronistoria Dati Catastali.....	11
Corrispondenza catastale	14
2d – note trascrizioni	15
2e – titolarita’	15
2f- Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	20
Risposta al quesito n 3	21
Regolarità edilizia.....	22
Agibilità	24
Risposta al quesito n 4	24
Vincoli	24
Risposta al quesito n 5	24
5a. consistenza - esatta identificazione	25
5b. Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	27
5C. Stato conservativo	27
5D. Corrispondenza aiProgetti depositati in Comune e alla scheda catastale	29
5e.Stato di occupazione.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Risposta al quesito n 6	32
Parti Comuni	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Imponibilita’ iva	33
Risposta al quesito n 7	33
Risposta al quesito n 8	33
Risposta al quesito n 9 Stima / Formazione lotti	33
Metodo di stima – criteri adottati	35
1.Metodo di stima–OMI	35
2.Indagini valori di mercato	37
3-Metodo di stima-capitalizzazione del reddito	37
Risposta al quesito n 10	40
ALLEGATI.....	41

ALLEGATI

- Allegato 1-Pignoramento
- Allegato 2-Certificazione notarile
- Allegato 3- Compravendita
- Allegato 4 - Planimetria _Foglio 30-616 sub10-19
- Allegato 5 - Visura storica f 30_616_10
- Allegato 6- Visura storica f 30_616_19
- Allegato 7- Visura storica terreno foglio 30_616

Allegato 8 - Ispezione ipotecaria Foglio 3_616_10
Allegato 9 - Ispezione ipotecaria Foglio 3_616_19
Allegato 10 - Nota trascriz. Regolamento Condominio
Allegato 11 - Certificato storico residenza ***Omissis***
Allegato 12 - ***Omissis*** stato di famiglia
Allegato 13 - ***Omissis*** Estratto per riassunto atto matrimonio
Allegato 14 - Documenti Agenzia delle Entrate
Allegato 15 - Richiesta Permesso a costruire_prot 73233_19-10-2004 Relazione tecnica
Allegato 16 - Richiesta Permesso a costruire n 362_17-06-2005 n 41318_elaborato grafico
Allegato 17 - Richiesta Permesso costruire_prot 41318_17-06-2005 Relazione tecnica
Allegato 18 - Permesso a costruire n 362_28-01-2005
Allegato 19 - DIA variante_19-04-07-n 030934
Allegato 20 - DIA cambio destinaz uso_12-12-07-n 96635
Allegato 21 - Fine Lavori del 19-04-2007 prot n 30936-Permesso a costruire n 362-28-07-2005- e Dia
Allegato 22 - Certificato collaudo statico_09-07-2008 prot 54814
Allegato 23 - Conformità impianto elettrico_09-07-08 prot 54814
Allegato 24 - Allaccio fognatura comunale_07-05-2007 prot 34528
Allegato 25 - Atto d'obbligo_19-07-2005 prot 49993_Pocaterra Notaio
Allegato 26 - Agibilità n 118-18-07-2008
Allegato 27- Documentazione fotografica

INCARICO: QUESITI GIUDICE

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Arch. Martelli Donatella, con studio in Via Salvador Allende, 1A - 00019 - Tivoli (RM), email donatella.martelli@yahoo.it, PEC d.martelli@pec.archrm.it, Tel. 347 7943647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente consulenza tecnica è stata svolta da febbraio 2024 a maggio 2024. E' stato necessario effettuare vari accessi presso gli Uffici del Comune di Guidonia Montecelio (RM), presso L'Agenzia delle Entrate e in via telematica. Presso il bene pignorato è stato effettuato un primo tentativo di accesso congiuntamente con il Custode giudiziario in data 11 marzo 2024 ma l'esecutato non era in casa. E' stato fissato un successivo sopralluogo in data 18 marzo 2024 ma non è stato possibile accedere presso il bene e l'esecutato ha richiesto un rinvio alla data del 25 marzo 2024. In data 25 marzo è stato possibile accedere al bene congiuntamente con il Custode giudiziario e in tale occasione sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici e si è proceduto a constatare lo stato dei luoghi. Non è stato possibile accedere al box per il quale è stato necessario rimandare l'accesso al 22 aprile 2024.

A seguito della nomina e successivo conferimento di incarico, la sottoscritta, Arch. Donatella Martelli, quale Consulente Tecnico d'Ufficio come esperto estimatore, espone il proprio parere tecnico in ordine ai quesiti che gli sono stati posti dal Giudice e che di seguito vengono riportati.

“CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

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 l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da

- oggi);
2. esaminare prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - 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
 - 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;
 - 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;
 - 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:
 - 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;
 - 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:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - i costi delle eventuali sanatorie;
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
 - 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
- verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - accertare lo stato di conservazione;
 - verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - 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 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'esis
- c. **tenza 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:

- d. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- e. 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 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 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 estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o 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;

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

10. eseguire almeno nr. 15 fotografie dei manufatti e delle aree (5 scatti dell'esterno e 10 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima. Nello svolgere tale attività il perito dovrà avvalersi di un fotografo professionista, scelto dal CTU. La spesa autorizzata viene forfettariamente indicata in euro 100,00, salvo casi eccezionali (fabbricati di vasta estensione o pluralità di fabbricati), per le quali la spesa dovrà essere autorizzata dal GE. Il costo della reportage fotografico verrà anticipato dal CTU ed inserito nell'istanza di liquidazione. ;

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;

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia **sezione Urbana MON al Foglio 30 particella 616 sub 10** Natura A/2, classe 3, Consistenza 4 vani, zona cens.1, rendita 526,79 Euro.
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1 identificato al Catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio **Sezione Urbana MON Foglio al 30 particella 616 sub 19** Natura C6 Consistenza 18 mq z.c.1, Rendita 49,58 Euro

OPERAZIONI PERITALI

- In data 12/02/2024 dopo aver accettato l'incarico lo scrivente, allo scopo di formulare il proprio giudizio, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 13/02/2024 lo scrivente ha acquisito in via telematica la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 14/02/2024 lo scrivente ha acquisito in via telematica la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 14/02/2024 lo scrivente ha acquisito in via telematica l'ispezione ipotecaria
- In data 16/02/2024 lo scrivente inviava mail allo studio notarile del Notaio Barachini Anna di Roma per richiedere copia dell'atto di compravendita;
- In data 27/02/2024 otteneva copia conforme dell'atto di compravendita dallo studio Notaio Barachini
- In data 28/02/2024 richiedeva via pec copia dei certificati anagrafici al settore anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio
- In data 28/02/2024 inoltrava richiesta di accesso agli atti al portale telematico Comune di Guidonia Montecelio
- In data 29-02-2024 la sottoscritta richiedeva visura storica del terreno foglio 30 particella 616
- In data 04-03-2024 lo scrivente effettuava richiesta all'Agenzia Entrate di esistenza eventuali contratti di affitto presso il bene pignorato e inviava successiva pec in data 25-03-2024
- In data 11-03-2024 è stato effettuato un primo tentativo di accesso presso i luoghi di causa ma l'esecutato non era presente
- In data 18-03-2024 è stato effettuato un secondo tentativo di accesso presso il bene ma l'esecutato ha richiesto un rinvio in data 25-03-2024
- In data 25 marzo 2024 è stato effettuato il sopralluogo nell'appartamento alla presenza del Custode Avv. Alessia Tartaro
- In data 26 marzo è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Guidonia estraendo copia dei seguenti documenti:
 - Permesso a costruire_28-07-2005 n 362
 - DIA_Variante in corso opera_19-04-07_n 030934 Elaborato grafico jpg
 - Fine Lavori del 19-04-2007 prot n 30936-Permesso a costruire n 362-28-07-2005- e Dia
 - Allaccio fognatura comunale_07-05-2007 prot 34528

- Agibilita n 118-18-07-2008
- Atto d'obbligo_19-07-2005 prot 49993
- Certificato collaudo statico_09-07-2008 prot 54814
- Conformità impianto elettrico_09-07-08 prot 54814
- In data 28-03-2024 inviava mail all'ufficio urbanistico Comune di Guidonia per esistenza usi civici o demaniali
- In data 04-04-2024 effettuava un secondo accesso agli atti Comune di Guidonia per copia documentazione
- In data 04-04-2024 si recava presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Guidonia per ottenere copia dei certificati anagrafici ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- In data 11 aprile 2024 l'agenzia delle Entrate inviava comunicazione sull'inesistenza di contratti di affitto presso il bene
- In data 22 aprile 2024 è stato effettuato dal sottoscritto ctu il sopralluogo al box posto al piano seminterrato

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo della completezza, adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli.

RISPOSTA AL QUESITO N 1

COMUNICAZIONE DELL'INCARICO E TRASMISSIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito;*

In data 14/02/2024, dopo contatti via mail con il Custode dell'esecuzione, Avv. Alessia Tartaro, dando conferma dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha inviato copia della planimetria catastale al Custode, così come richiesto dal Giudice. (Si veda l'Allegato n 4 della presente relazione).

RISPOSTA AL QUESITO N 2

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;

2 A-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il diritto pignorato è pari all'intero della proprietà del seguente esecutato:

Omissis nato ***Omissis*** a ***Omissis*** codice fiscale: ***Omissis***, proprietà per 1/1

La proprietà dei beni pignorati è giunta ai Sig.ri ***Omissis***, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni a seguito di **atto di compravendita Notaio Barachini Anna del 31/07/2007** repertorio n 33041/6194. A seguito della morte della ***Omissis*** in data ***Omissis*** la proprietà dei beni è stata suddivisa tra il Sig. ***Omissis*** (proprietà per ¾) e ***Omissis*** la figlia, per proprietà (1/4), così come da successione legittima in morte di ***Omissis*** nata il ***Omissis*** a ***Omissis***c.f. ***Omissis***, deceduta il ***Omissis*** registrata il 19/11/2014 al n repertorio 1699/9990 Tivoli, trascritta il 24/02/2015 ai nn 6260/4572 devoluta per legge.

Con atto a rogito Notaio Giulia Maria Delfino rep. N 807, raccolta n 574 del 26.10.2020° la Sig.ra ***Omissis*** rinunciava all'eredità, mentre il Sig. ***Omissis*** accettava l'eredità a lui deferita e la relativa accettazione veniva trascritta in data 17/05/2022 presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 ai nn.27067/19396 di formalità.

NOTA.

Nella visura storica aggiornata alla data del 14/02/2024 si riporta ancora la quota divisa tra i due proprietari

Omissis Proprietà ¾

Omissis Proprietà per ½

a seguito di successione per causa morte di ***Omissis***

Non risulta aggiornata al Catasto la rinuncia dell'eredità da parte della figlia ***Omissis***

Dalla visura ipotecaria effettuata sul bene non risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato notarile.

2B-CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

2b. *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 costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia **sezione Urbana MON al Foglio 30 particella 616 sub 10** Natura A/2, classe 3, Consistenza 4 vani, zona cens.1, rendita 526,79 Euro
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1 identificato al Catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio **Sezione Urbana MON Foglio al 30 particella 616 sub 19** Natura C6 Consistenza 18 mq z.c.1, Rendita 49,58 Euro

NOTA. Il bene n2 Risulta dal Catastale in Via Mario Calderara snc mentre nella certificazione notarile si riporta Via Ezio Bevilacqua n 5 così come nell'atto di pignoramento

CONFINI

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

L'appartamento confina con l'appartamento distinto dall'interno n 6, distacco su Via Ezio Bevilacqua e Via Mario Calderara.

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Il garage confina con la rampa di accesso e garage identificati con interno 7 e 9

Di seguito si riporta l'ubicazione del fabbricato sull'estratto di mappa presente presso il software Google Earth e presso l'Agenzia del Territorio.



Figura 1 – Stralcio estratto da Google Earth – volo del 12 marzo 2023



Figura 2 – Stralcio estratto da l'Estratto di mappa- Agenzia del Territorio

2C- DATI CATASTALI E CRONISTORIA DATI CATASTALI

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;

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	30	616	10	1	A2	3	4 vani	62 mq	526,79 €	2	

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	30	619	19	1	C6	6	15	18 mq	49,58 €	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2007 al 12/06/2007	*** Omissis*** Sede di Guidonia Montecelio (RM) c.f. ***Omissi*** Proprietà per 1/1 fino al ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 526,79 Piano 2 Int. 5
Costituzione del 21/05/2007 Pratica n RM0606633 in atti dal 21/05/20078 COSTITUZIONE (n 4681.1/2007) Indirizzo Via Ezio Bevilacqua SNC Piano 2 Interno 5		
Dal 12/06/2007 al 12/06/2008	***Omissis*** nato ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis*** ***Omissis* nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. *** Omissis*** Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni fino al ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 526,79 Piano 2 Int.5
Variazione del 12/06/2007 Partica n RM072885 in atti dal 12/06/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n 55867.1/2007) Indirizzo Via Ezio Bevilacqua SNC Piano 2 Interno 5		
Dal 12/06/2008 al 09/11/2015	*** Omissis*** nata a ***Omissis*** 11/08/1996 Proprietà per 1/4 e ***Omissis*** Nato a *** Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 3/4	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 526,79 Piano 2. Int.5
Variazione del classamento del 12/06/2008 Pratica n R M0796761 in atti dal 12/06/2008 Variazione di Classamento (n 61268.1/2008) Indirizzo Via Ezio Bevilacqua SNC Piano2 Interno 5		
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	***Omissis*** Nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 3/4 ***Omissis*** nata a ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq

	Omissis Proprietà per 1/4 e	Rendita € 526,79 Piano 2 Int.5
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie Superficie catastale totale mq 62 : Totale escluse aree scoperte 56 mq – Indirizzo Via Ezio Bevilacqua SNC Piano 2 Interno 5		

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2007 al 31/07/2007	***Omissis*** sede di Guidonia Montecelio (RM) c.f. ***Omissis*** Proprietà per 1/1 fino al ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 49,58 Piano S1 Int.8
Costituzione del 21/05/2007 Pratica n RM0606633 in atti dal 21/05/20078 COSTITUZIONE (n 4681.1/2007) Indirizzo Via Mario Calderara snc		
Dal 31/07/2007 al 22/05/2008	1. ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis*** 2. ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 49,58 Piano S1 Int.8 Via Mario Calderara snc
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2008 Pratica n RM0693577 in atti dal 22/05/2008 Variazione di classamento (n 52007.1/2008) Indirizzo: Via Mario Calderara snc		
Dal 22/05/2008 al 09/11/2015	1. ***Omissis*** e nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis*** 2. ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per 1/4 a seguito di successione legittima per causa morte di ***Omissis*** dal ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 616, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 49,58 Piano S1 Int. 8 Via Mario Calderara snc
Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Indirizzo: Via Mario Calderara snc		
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	1. ***Omissis*** Nato a ***Omissis*** il ***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 619, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6

	proprietà per $\frac{3}{4}$ 2. ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** Proprietà per $\frac{1}{4}$	Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 49,58 Piano S1. Int 8 Indirizzo Via Mario Calderara snc
--	---	---

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E' presente una difformità nella destinazione d'uso di un ambiente all'interno dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale. Durante il sopralluogo infatti si è potuto constatare che il disimpegno porta invece che ad un locale ad uso cabina idrica, ad un ambiente uso camera/ripostiglio in difformità al catastale e al titolo edilizio. Non è però presente in detto locale una difformità di tipo planimetrica o diversa distribuzione, pertanto non è richiesta la presentazione di pratica al Comune. La porta che conduce a tale ambiente apre verso l'esterno invece che all'interno ma tale modifica non comporta alcuna presentazione di pratica al comune per il fatto che trattasi di semplice spostamento dell'infisso senza modifiche di tipo strutturale.

Nella camera ad uso studio la posizione della porta di accesso a tale ambiente è spostata rispetto al catastale e alla planimetria di progetto, ed è necessario presentare una pratica autorizzativa al Comune. (Si veda il paragrafo 5d Corrispondenza ai progetti depositati al comune e alla scheda catastale)

PRECISAZIONI

Con atto di compravendita del 31/07/2007 N repertorio 33041/6194 Notaio Barachini Anna sede Roma trascritto il 02/08/2007 ai nn. 62698/21472 i Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** acquistavano il bene da potere di ***Omissis*** sede Guidonia Montecelio (RM) Cf 06260701005, in regime di comunione dei beni.

La quota di proprietà dei beni identificati al catasto fabbricati Sez MON al foglio 30 Particella 616 sub 10 (appartamento) e il bene identificato al foglio 30 particella 610 sub 19 (autorimessa) sono attualmente pari a $\frac{1}{1}$ nella proprietà del Sig. ***Omissis***

Nel catastale gli intestatari del bene sono il Sig. ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** la quota di $\frac{3}{4}$, e la Sig.ra ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{4}$, a seguito della morte della Sig.ra ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** deceduta il ***Omissis***, sposata in regime di comunione dei beni con il Sig. ***Omissis***.

Non risulta aggiornata al Catasto la rinuncia dell'eredità da parte della Sig.ra *Omissis*****

2D – NOTE TRASCRIZIONI

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;

Dall'ispezione ipotecaria effettuata per via telematica in data 14/02/2024 non risultano trascrizioni successive al pignoramento. (Allegato n 8-9-Ispezione ipotecaria)

Non sono presenti ulteriori annotazioni rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile (Allegato 2)

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle **formalità**:

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE del 02/08/2007 Registro particolare 31472 Registro generale 62698 Pubblico Ufficiale BARACHINI ANNA Repertorio 33041/6194 del 31/07/2007 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/08/2007- Registro Particolare 1870 Registr Generale 62699 Pubblico Ufficiale Barachini Anna Repertorio 33042/6195 del 31/07/2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
3. TRASCRIZIONE del 23/03/2009- Registro Particolare 9819 Registro Generale 17042 Pubblico Ufficiale Pocaterra Luigi Repertorio n 53724/17968 dl 16/03/2009 Atto tra vivi- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
4. TRASCRIZIONE del 24/02/2015- Registro Particolare 4572 Registro generale 6260 Pubblico Ufficiale TIVOLI Repertorio 1699/9990 del 19/11/2014 ATTO PER CAUSA MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 – Registro particolare 19396 Registro Generale 27067 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2452 del 17/04/2020 ATTO PER CAUSA MORTE- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. TRASCRIZIONE del 25/02/2023 Registro particolare 20564 Registro Generale 29281 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1678 del 03/05/2023 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

2E – TITOLARITA'

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;

Entrambi i beni (appartamento bene n 1 e autorimessa bene n 2) vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di comunione legale dei beni con *****Omissis***** fino al *****Omissis***** come da estratto per riassunto atto matrimonio Allegato n 13)

2F- PROVENIENZE VENTENNALI

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 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, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1970 al 17/02/2005	***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà 1/1 del terreno Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Donazione relativa al terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminio Campanini sede Tivoli	26/06/1970	6636	3041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	24/07/1970	68287	47481		
Dal 17/02/2005 al 31/07/2007	a ***Omissis*** sede Guidonia Montecelio (RM) Codice Fiscale/P.IVA: Cf ***Omissis***	Atto di permuta relativo al terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pocaterra Luigi sede Guidonia Montecelio	17/02/2005	48266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	25/02/2005	6697	11443		
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	24/02/2004	33	IV
Dal 31/07/2007 al 03/11/2013	1. ***OMISSIS*** nato a Roma il ***Omissis*** C.F. ***Omissis*** proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis*** 2. ***OMISSIS*** nata a ***Omissis*** il 17/12/1959 C.F. ***OMISSIS*** proprietà per 1/2 con ***Omissis*** fino al 03/11/2013 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barachini Anna sede di Roma (RM)	31/07/2007	33041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tivoli	02/08/2007	62698	21472
Dal 03/11/2013 al 26/10/2020	***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** cf ***Omissis*** proprietà per 1/4 ***OMISSIS*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** C.f. ***Omissis*** proprietà per 3/4 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Denuncia per passaggi di causa morte (Successione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale ***Omissis*** sede di Guidonia Montecelio	03/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tivoli	24/02/2015	6260	4572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	19/11/2014	1699	9990		
Dal 26/10/2020 al 14/02/2024	***OMISSIS*** nato ***Omissis*** il ***Omissis*** C.f. ***Omissis*** proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Registrazione per causa morte (Rinuncia eredità-Successione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Giulia Maria Delfino	26/10/2020	807	
		Con atto a rogito Notaio Giulia Maria Delfino rep. N 807, raccolta n 574 del 26.10.2020 la Sig.r.ra ***Omissis*** rinunciava all'eredità			
		Trascrizione-Accettazione dell'eredità (Successione)			
		Presso	Data	Registro gen.	Registro part.
		ROMA2		27067	19396
Accettazione dell'eredità trascritta in data 17/05/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai nn.27067/19396 di formalità					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

Non risultano atti successivi al pignoramento avvenuto in data 03/05/2023 Numero di repertorio 1678 notificato da Ufficiale Giudiziario e trascritto il 25/05/2023 ai nn 29281/20564 a favore di Prisma SPV srl sede di Roma (RM) cf 05028250263

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1970 al 17/02/2005	***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà 1/1 del terreno Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	Donazione relativa al terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminio Campanini sede Tivoli	26/06/1970	6636	3041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/07/1970	68287	47481
Dal 17/02/2005 al 31/07/2007	A***Omissis***sede ***Omissis*** Codice Fiscale/P.IVA: Cf ***Omissis***	Atto di permuta relativo al terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pocaterra Luigi sede Guidonia Montecelio	17/02/2005	48266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/2005	6697	11443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tivoli	24/02/2004	33	IV		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2007 al 31/07/2007	***Omissis*** sede di ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** Proprietà per 1/1 fino al ***Omissis*** Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***	COSTITUZIONE del 21/05/2007 Pratica RM0606633			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2007		
Dal 31/07/2007	1.***Omissis*** nato a	Compravendita			

al 03/11/2013	<p>***Omissis*** il ***Omissis*** C.F. ***Omissis*** Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis***</p> <p>2. ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***OMISSIS*** Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** fino al ***Omissis*** Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***</p>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barachini Anna sede di Roma (RM)	31/07/2007	33041	
Dal 03/11/2013 al 26/10/2020	<p>1. ***Omissis*** nato a Roma (RM) il 22/01/1961 c.f. ***Omissis*** Proprietà per 3/4 a seguito di successione per morte di ***Omissis***</p> <p>2. ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** Proprietà per 1/4 a seguito si successione per morte di ***Omissis*** Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***</p>	Successione di ***Omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale	03/11/2013		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	19/11/2014	1699	
Dal 26/10/2020 al 14/02/2024	<p>***OMISSIS*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** C.f. ***Omissis*** proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***</p>	Registrazione per causa morte (Rinuncia eredità-Successione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Giulia Maria Delfino	26/10/2020	807	
		Con atto a rogito Notaio Giulia Maria Delfino rep. N 807, raccolta n 574 del 26.10.2020 la Sig.r.ra ***Omissis*** rinunciava all'eredità			
		Trascrizione-Acettazione dell'eredità (Successione)			
		Presso	Data	Registro gen.	Registro part.
ROMA2		27067	19396		
Accettazione dell'eredità trascritta in data 17/05/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai nn.27067/19396 di formalità					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il portale telematico, aggiornate alla data 14/02/2024 e la Conservatoria di Roma 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Comncessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 02/08/2007
Reg. gen. 62699 – Reg. part. 18710
A favore di ***Omissis***
Rogante: Barachini Anna
N° repertorio: 33042
N° raccolta: 6195

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 02/08/2007
Reg. gen. 62698 – Reg. part. 21472
- **Regolamento di condominio**
Trascritto a Roma il 23/03/2009
Reg. gen. 17042 – Reg. part. 8919
Note: Trascrizione del 23/03/2009 – Registro particolare 8919 Registro Generale 17042b Pubblico Ufficiale Pocaterra Luigi Repertonio n 53724/17968 del 16/03/2009- atto tra vivi- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- **Certificato denuncia successione**
Trascritto a Tivoli il 24/02/2015
Reg. gen. 6260 – Reg. part. 4572
- **Accettazione tacita eredità**
Trascritto a Tivoli il 17/05/2022
Reg. gen. 27067 – Reg. part. 19396
A favore di ***Omissis***, ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 25/05/2023
Reg. gen. 2981 – Reg. part. 20564
A favore di ***Omissis***
Formalità a carico dell'acquirente

RISPOSTA AL QUESITO N 3

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PRG, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 115 bis del 14/05/1971 n e approvato con delibera n 272 del 20/12 l'immobile ricade in zona **C** (espansione residenziale) **sottozona C 1**.

La zona C si suddivide in quattro sotto zone da C1 a C4. C1 ha densità commerciale di 150 abitante per ettaro. H max delle costruzioni 17.50 ml

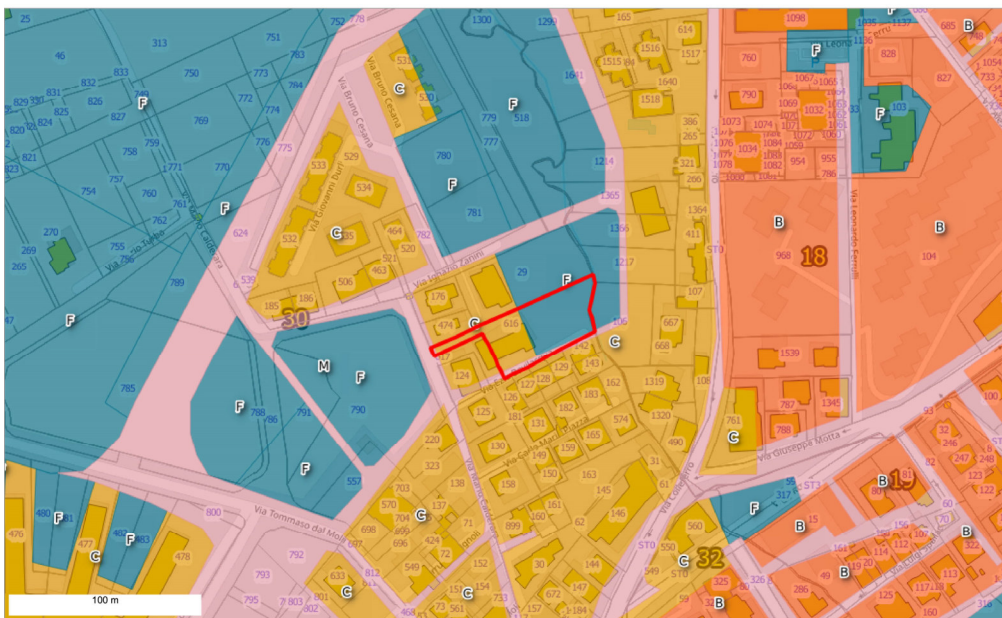


Figura 4 – Stralcio di PRG

PRG Comuni Territorio Metropolitan (mosaico)	
Layer	PRG Comuni Territorio Metropolitan (mosaico)
Feature	12665
id	12665
comune	Guidonia Montecelio
zona	C1
tavola	058047_Zoning_Est.jpg
base	CTR 1:10.000
data	non disponibile
scala	non disponibile
codifica	047_C_CZ01_----_IA---_FF05_---_----
Zone omogenee	C

FIGURA 5 – LEGENDA PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

L’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L’immobile non risulta vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999 N 490 (ex legge 1089/1939) né ricade in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 29.10.1999 n 490 (ex legge 1497/1939). Non è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Di seguito si riportano stralci del Piano Particolareggiato con individuazione della zona




Figura 5– Stralcio di PTPR Tavola a 25-375

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

L’area in cui ricade il bene è Sistema del Paesaggio Agrario

Figura 6 – Legenda PTPR tavola a 25-375



Figura 7– Stralcio di PTPR Tavola b 25-375

Da analisi presso l'ufficio tecnico non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' stata effettuata richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica in data 05/04/2024 ma non è ancora stato prodotto il Certificato dall'ufficio competente.

Come da controlli presso l'ufficio tecnico comunale si può affermare che l'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito con Permesso a costruire n 362 del 28-07-2005 e successiva variante in corso d'opera DIA prot n 30934-2005 e ulteriore variante DIA n 96635 del 2007.

Di seguito si riporta l'iter autorizzativo e la documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale.

1. Nel 2004 fu avanzata al Comune di Guidonia da parte della proprietaria del terreno identificato al foglio 30 particelle 124 e 280, Sig.ra Longo Nicolina, la richiesta di permesso a costruire- protocollo del 19 ottobre 2004 n 73233 (Alleato n 15) relativa alla realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso mista, parte residenziale e parte a servizi composto di piani 4 (seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto) ubicato in località Guidonia, Via M. Calderara Via Bevilacqua.
2. Nel 2005 fu presentata nuovamente domanda da parte della Società costruttrice SCAI srl "Richiesta Permesso costruire_prot 41318_17-06-2005- nuovi tipi" (Allegato 17) per la realizzazione del fabbricato composto da nove unità residenziali, due ad uso uffici, oltre servizi (soffitte e garage) su quattro livelli. Il fabbricato si componeva di 9 unità immobiliari ad uso residenziale e due ad uso ufficio, oltre servizi (soffitte e garage) e si sviluppava su 4 livelli: un piano seminterrato costituito in parte da garage in parte da servizi con altezza variabile da 2.65 a 3.55 m, il piano terra composto da abitazioni di varie tipologie e una ad uso ufficio con altezza utile interna di 2.70 m, piano primo composto da unità abitative di varie tipologie con altezza utile interna di 2.70 m e due sottotetto di altezza variabile destinata a servizi ed una a uso uffici, piano secondo con altezza utile finita di 2.70 m destinate ad abitazioni e tre locali sottotetto di altezza variabile destinati a servizi.
3. In data 19-07-2005 prot n 49993 fu stipulato un Atto D'obbligo redatto dal Notaio Luigi Pocaterra in Guidonia Montecelio (Allegato n 25) nel quale si afferma che la società S.C.A.I srl quale proprietaria dell'immobile sito in Guidonia riportato al Catasto terreni al foglio 30 particella 280 (predecessore di quello attuale) ha presentato in data 19 ottobre 2004 prot 72233 un progetto per ottenere il rilascio al permesso a costruire di un fabbricato e si è obbligata a vincolare il terreno a servizio della erigenda costruzione, a mantenere le destinazioni d'uso come da progetto, del piano interrato e del piano sottotetto.
4. Nel 2005 fu rilasciato dal Comune di Guidonia Permesso di Costruire c.e. in data 28/07/2005 n 362 e successivamente fu presentata la Variante in corso d'opera D.I.A. PROT 30934-2007 (Allegato n 19)
5. Nel 2007 fu presentata una successiva D.I.A. per modifiche interne protocollo 96635 (Allegato n 20)

6. Nel 2007 fu presentato il Collaudo statico del 21-03-2007 prot n 54686 (Allegato n22)
7. Nel 2007 fu presentata la Comunicazione fine lavori del 19/04/2007 prot n 30936 Allegato 21)
8. Nel 2008 fu presentato il certificato di collaudo statico (Allegato n 22)
9. Nel 2008 fu rilasciata l'Agibilità n 118 del 18/07/2008 (Allegato n 26)
10. L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte risulta regolarmente allacciata alla fognatura comunale, che ha esito nel depuratore di Pontelucano come da documentazione allegata Allaccio *fognatura comunale_07-05-2007 prot 34528* (Allegato n 24)

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. E' stato rilasciata la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (Art. 9 legge 46 del 05 marzo 1990) relativa all'impianto elettrico prot n 054814 del 09.07.08 (Allegato n 23)

AGIBILITA'

Il Comune di Guidonia Montecelio ha rilasciato l'agibilità n 118 in data 18 luglio 2008. E' presente anche la perizia giurata per agibilità del tecnico architetto Antonio Di Renzo prot n 5481 del 09-07-2008 (Allegato n 23)

RISPOSTA AL QUESITO N 4

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

VINCOLI

L'area non è sottoposta a vincoli.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Il fabbricato non è sottoposto a nessun altro vincolo (art. 23, commi 3 e 4 del T.U. n 380/2001)

RISPOSTA AL QUESITO N 5

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 giustificano 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 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

5A. CONSISTENZA –ESATTA IDENTIFICAZIONE

CONSISTENZA

Il lotto unico è costituito da un appartamento posto al piano secondo, e un garage al piano seminterrato.

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dalla **Norma Uni 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”; DPR 138/98; rivista “Consulente Immobiliare”**. Il calcolo è stato effettuato sulla base del rilievo eseguito durante il sopralluogo.

La norma UNI 10750/2005 riporta i seguenti criteri di computo della “superficie convenzionale vendibile”. Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare, lettera A:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)”.

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.”
- Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare
- b) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

0.25 balcone

La superficie dell'appartamento e del box è stata calcolata sulla base della verifica rilievo effettuata durante il sopralluogo.

Ne consegue il seguente schema di calcolo:

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,53 mq	58,56 mq	1	58,56 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	8,68 mq	9,29 mq	0,25	2,32 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	10,53 mq	10,95 mq	0,25	2,74 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	63,62 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	63,62 mq	

Di seguito si riporta l'analisi delle metrature relative ai vari ambienti dell'appartamento e alla loro regolarità urbanistica:

Lotto1- Abitazione Fog.30 particella 616 sub 10			
Ambienti	Piano	Regolarità edilizia	Superficie netta
Soggiorno/a.c.	PIANO 2	si	16.81
Camera matrimoniale	PIANO 2	si	14.11
Studio	PIANO 2	Diffformità porta ingresso	7.51
Disimpegno	PIANO 2	si	2.75
Bagno	PIANO 2	si	4.67
Cabina idrica	PIANO 2	Diffformità nell'attuale destinazione d'uso	5.43
Balcone1	PIANO 2	si	8.68
Balcone 2	PIANO 2	si	10.53
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE NETTA			48.53 + 19.21 (balconi)

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15.56 mq	17.46 mq	0.50	8.73 mq	2,40 m	2° S1
Totale superficie convenzionale:				8.73mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8.73 mq		

La superficie convenzionale totale è quindi data da:

- Bene n 1 abitazione 63,62 mq

- **Bene n 2 Garage 8.73 mq**

5B. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

L'abitazione si trova in una palazzina intonacata dotata di ampi balconi e terrazze con viste aperte. La strada dalla quale si ha accesso è sprovvista di marciapiede. A pochi metri a piedi sono presenti i principali servizi.

Superato un piccolo cancello in ferro di ingresso si percorrono due rampe di scale (per un totale di 40 gradini) e si arriva al piano secondo, dove sono presenti due appartamenti, di cui quello definito dall'interno n 5 corrisponde al bene pignorato. La scala è in muratura e a ogni pianerottolo è presente una ringhiera in ferro.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato. La copertura a tetto è ricoperta da tegole in buono stato. L'esterno è intonacato. Per quanto riguarda l'esposizione presenta una buona esposizione con il soggiorno a sud e le camere a nord. Risulta molto luminoso.

L'unità immobiliare è così composta: soggiorno con angolo cottura, camera, studio, bagno, e un ulteriore ambiente a destinazione d'uso cabina idrica. L'altezza interna utile è di 2,75 m, tranne per la cabina idrica che presenta altezza massima al colmo di 1.90 m, minima 1.32m. All'interno le pavimentazioni sono in gres, le pareti intonacate. Gli infissi sono in legno e le finestre presentano scuri di colore verde, in uniformità al resto della palazzina. L'unità abitativa presenta due ampi balconi, uno su cui si affaccia il soggiorno pranzo, l'altro accessibile dalla camera da letto e dallo studio. I balconi sono in parte in muratura in parte con ringhiere in ferro. L'impianto di riscaldamento è autonomo, il generatore di calore è la caldaia posta sul balcone dal lato delle camere, dove si trova anche la lavanderia. E' dotata di impianto citofonico, elettrico, idraulico e riscaldamento.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche dalla quota stradale di accesso alla quota di ingresso si percorrono due rampe di scale. Non essendo l'edificio dotato di ascensore sarebbe opportuno installare un servo scala per il superamento delle stesse. Deve essere fatta richiesta al condominio. Non è necessario presentare una pratica al Comune.

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Il locale ad uso garage si trova al piano seminterrato, vi si accede dal palazzo scendendo dalla quota di ingresso in Via Bevilacqua n 5 scendendo di venti gradini, oppure da Via Mario Calderara attraverso un cancello carrabile che conduce alla rampa che porta alla quota del piano seminterrato.

Non sono presenti barriere architettoniche per l'accesso dal lato della rampa.
(Si veda l' Allegato 27-Documentazione fotografica)

5C. STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. In data 25.03.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Alessia Tartaro, durante il quale si è potuto constatare che lungo l'intera unità immobiliare sono presenti tracce d umidità lungo il soffitto ma

non ci sono segni di infiltrazioni d'acqua. Il distacco dell'intonaco è evidente in maniera particolare nel bagno in quanto lì la finestra è di minori dimensioni. E' necessario provvedere a nuovo strato isolante sulla parete ma trattasi di manutenzione ordinaria. Le pavimentazioni, gli infissi sono in buono stato di conservazione.

A seguire si riportano alcune foto scattate durante il sopralluogo del 25 marzo 2024 in cui sono individuate le zone di distacco dell'intonaco per umidità.



FOTO 1 – SOGGIORNO PRANZO



PRESENZA DI TRACCE DI UMIDITA'
PREVALENTEMENTE SUL SOFFITTO DEL
DISIMPEGNO VERSO LE CAMERE



FOTO 2 – CAMERA DA LETTO



FOTO 3 – BAGNO

Bene N° 2 – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1

Durante il sopralluogo in data 22 aprile 2024 si è potuto constatare che il box risulta conforme alla planimetria catastale e presenta un buono stato di manutenzione.

(Si veda l' Allegato 27-Documentazione fotografica)

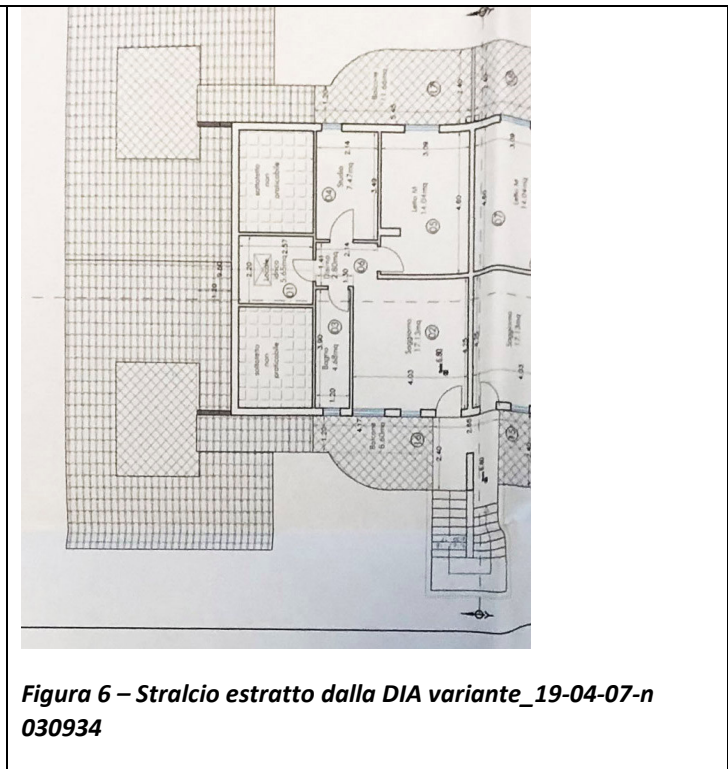
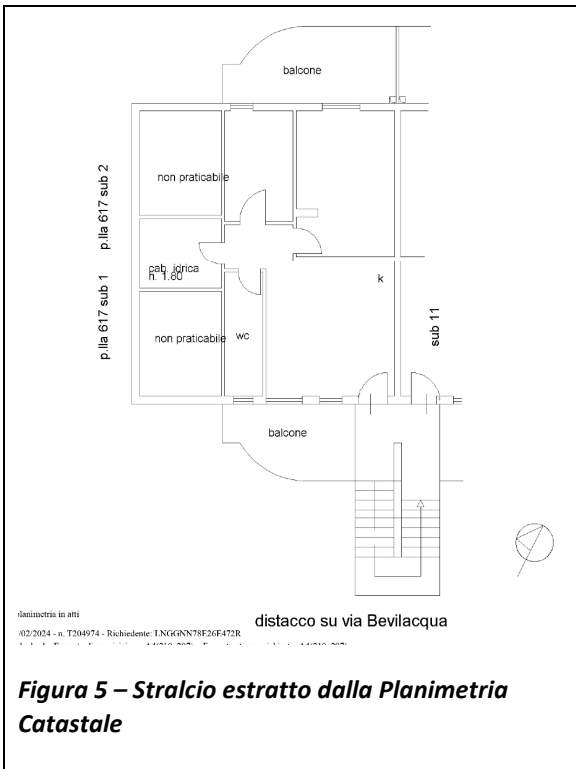
5D. CORRISPONDENZA AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE E ALLA SCHEDA CATASTALE

Rispetto al titolo edilizio rilasciato, Permesso a costruire c.e._28-05-2005 n 362 e successiva DIA variante_19-04-07-n 030934 **si può affermare quanto segue:**

Per quanto riguarda l'appartamento lo stato dei luoghi corrisponde in linea generale allo stato di progetto, e alla planimetria catastale così come verificato al momento del sopralluogo effettuato in data 25 marzo 2024. E' presente una difformità nella destinazione d'uso dell'ambiente identificato al catasto e da progetto come cabina idrica che attualmente è un locale ad uso camera/ripostiglio. Non è però presente in detto locale una difformità di tipo planimetrica o diversa distribuzione, pertanto non è richiesta la presentazione di pratica al Comune. La porta che conduce a tale ambiente apre verso l'esterno invece che all'interno ma tale modifica non comporta alcuna presentazione di pratica al comune per il fatto che trattasi di semplice spostamento dell'infisso senza modifiche di tipo strutturale.

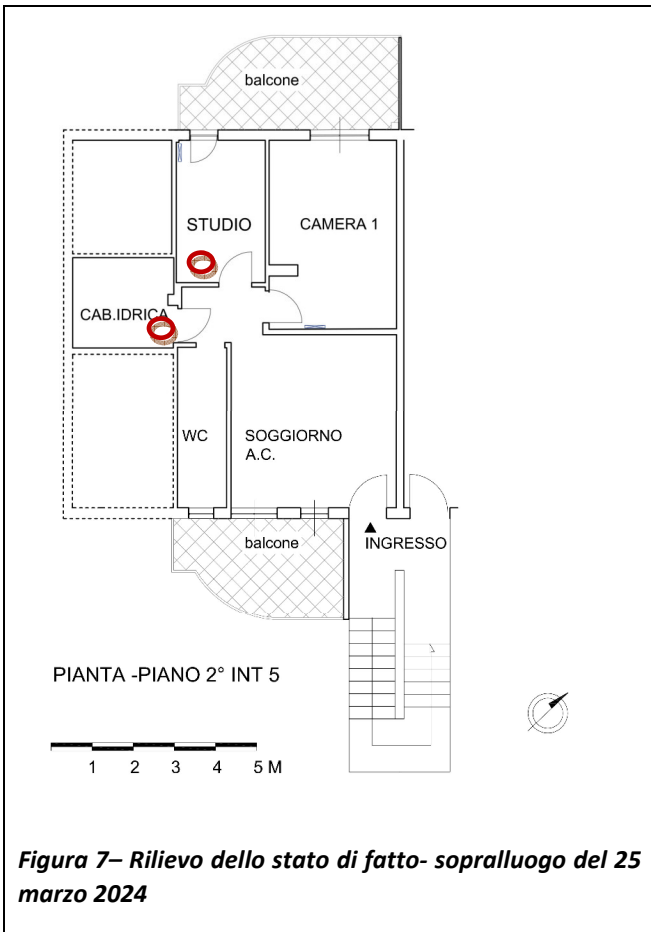
Nella camera ad uso studio la posizione della porta di accesso a tale ambiente è spostata rispetto al catastale e alla planimetria di progetto, ed è necessario presentare una pratica autorizzativa al Comune. Va presentata una Cila in sanatoria al Comune, il cui costo è pari a 1.000,00 Euro (sanzione per mancata presentazione di pratica edilizia al Comune) più il costo della pratica che il tecnico dovrà predisporre (1.000,00 Euro circa più oneri) e nuovo accatastamento (500,00 euro per il tecnico e 50,00 euro di diritti al catasto).

Di seguito si riporta l'analisi planimetrica così da evidenziare tali difformità.



Dal confronto tra planimetria catastale e titolo autorizzativo vi è conformità planimetrica

A seguire vengono indicate le difformità rispetto allo stato dei luoghi



La pianta in figura 7 rappresenta lo stato di fatto a seguito del sopralluogo. In rosso sono indicate le difformità presenti:

1. STUDIO- differente posizionamento della porta che è spostata più verso destra
2. CABINA IDRICA apertura della porta verso l'esterno invece che all'interno come mostrato nel progetto e nel catastale

2a immagine dell'attuale cabina idrica



Figura 7– Rilievo dello stato di fatto- sopralluogo del 25 marzo 2024

Per quanto riguarda il box auto, durante il sopralluogo effettuato in data 24 aprile 2024 si è potuto constatare che vi è corrispondenza con quanto presente al catasto e alle planimetrie di progetto.

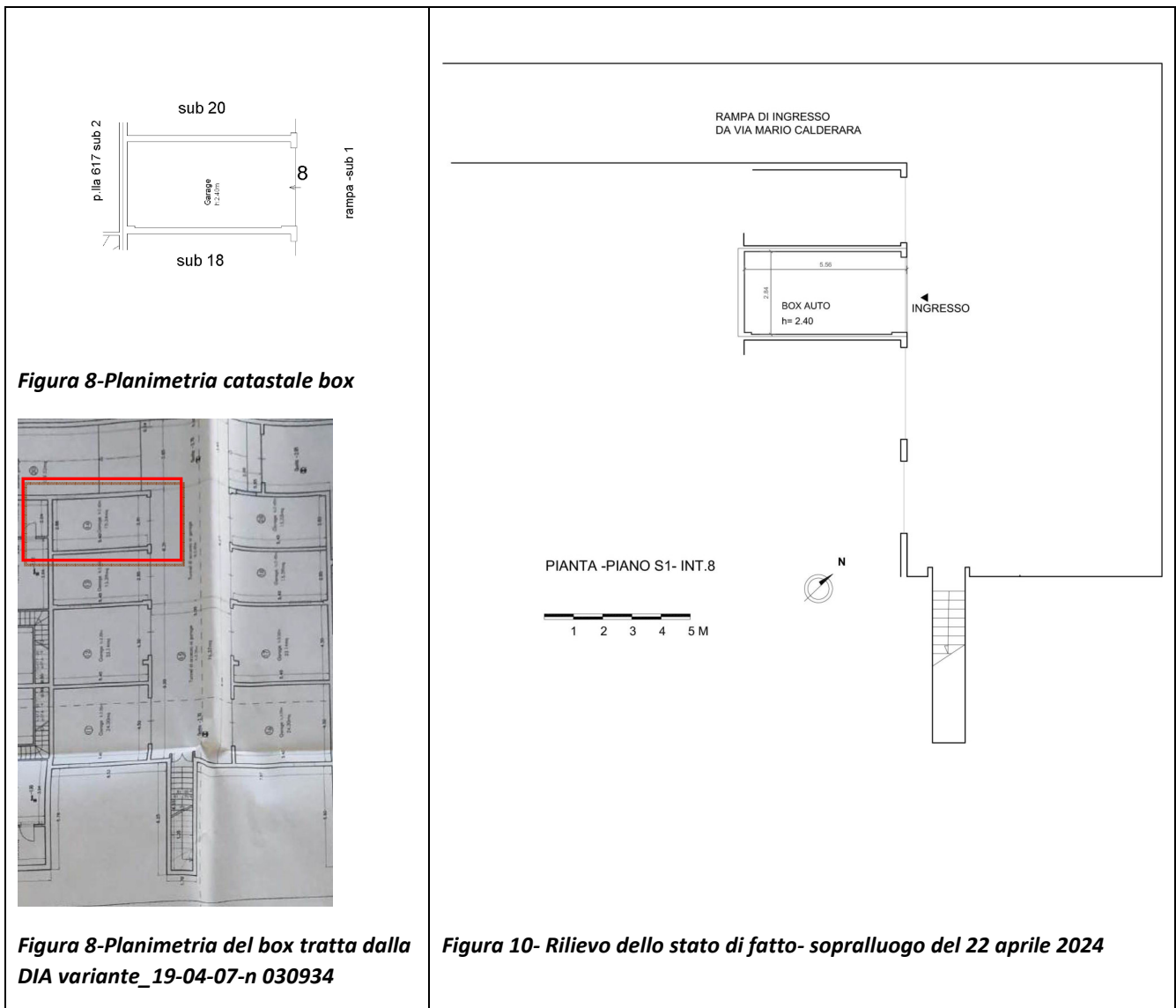


Figura 8-Planimetria catastale box

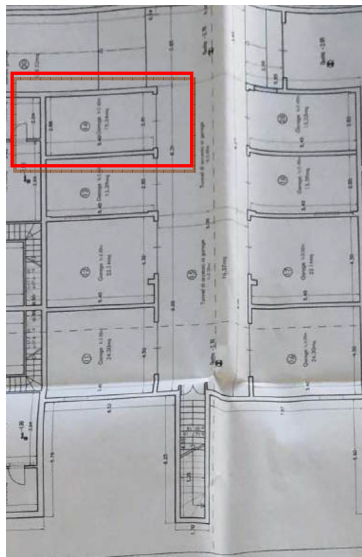


Figura 8-Planimetria del box tratta dalla DIA variante_19-04-07-n 030934

Figura 10- Rilievo dello stato di fatto- sopralluogo del 22 aprile 2024

5E.STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario e da sua figlia come indicato nello stato di famiglia (Allegato 12)

In data 25/03/2024 lo scrivente ha richiesto via pec, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, l'esistenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile. In data 11/04/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava via pec che dai controlli effettuati non sussistono contratti di locazione a nome dell'esecutato. (Si veda l'All. n 14_Documenti_Agenzia Entrate)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU'

E' presente una servitù di passaggio.

NOTA. Nell'atto di compravendita del 31/07/2007 N repertorio 33041/6194 Notaio Barachini Anna con il quale i Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** acquistavano i beni pignorati dalla società ***Omissis*** è riportato quanto segue: “.. La Società venditrice garantisce la libertà di quanto sopra da vicoli, pesi trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche (...) fatta eccezione dei ***Vincoli nascenti dall'atto d'obbligo edilizio stipulato con atto a rogito del Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio in data 11/07/2005 repertorio n 48.919, debitamente registrato e trascritto a Roma il 14/07/2005 al n 26692 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare per sé I suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo***”

I Vincoli riguardano anche i vani posti al piano interrato. Nello stesso atto di compravendita difatti si afferma che i vani al piano interrato sia di proprietà condominiale che esclusiva dei singoli condomini sono gravati da servitù per permettere il passaggio di tubi, canalizzazioni, condotte idriche e fognarie, pozzetti rete telefonica ed elettrica, e quant'altro per opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

E' inoltre presente una Servitù di passaggio. La Società venditrice afferma inoltre che “ a favore del fondo indicato al catasto urbano al foglio 30 particella 617 è costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile lungo la rampa riportata al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 30 part 616 sub 1 fino al raggiungimento del suddetto fondo.”

RISPOSTA AL QUESITO N 6

6. Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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);

PARTI COMUNI

L'immobile si trova inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono le scale e la rampa che conduce al piano seminterrato.

Le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a 500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la situazione condominiale, l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale. Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

SPESE CONDOMINIALI

Importo medio annuo spese condominiali: € 500,00

Totale spese anno in corso e precedente: € 4.732,40

I dati sono stati desunti da contatti con l'amministratore del Condominio, Sig. Daniele Sozzi che ha fornito il dettaglio della situazione debitoria. Il debito totale dell'immobile ammonta a 4.732,40€, di cui 152 € relativi alle rate di preventivo 2024 fino alla data del 04 aprile 2024, e 399,87 € per il precedente.

IMPONIBILITA' IVA

Essendo decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N 7

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

Si veda la risposta al quesito 5 e– 5e stato di occupazione della presente relazione

RISPOSTA AL QUESITO N 8

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).

... autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

Sono stati acquisiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio i seguenti documenti:

1. Certificato storico di residenza del.Sig.***Omissis*** (All.11)
2. Certificato di stato di famiglia del Sig. ***Omissis*** (All.12)
3. Estratto per riassunto del certificato di matrimonio i (All. 13)

Dai documenti anagrafici risulta che il Sig. ***Omissis*** ha contratto matrimonio con la Sig.ra ***Omissis*** a ***Omissis*** in data ***Omissis*** in regime di comunione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N 9 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini 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.

Si veda la risposta al quesito 2B della presente relazione

b) sommaria descrizione del bene

Si veda la risposta al quesito 5b della presente relazione

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ...

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

Si veda la risposta al quesito 5 e della presente relazione

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);

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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.

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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 ingressa e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

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.

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei criteri di stima 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 relativi 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;
- 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;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) – Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Guidonia Montecelio (RM) – Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1

METODO DI STIMA – CRITERI ADOTTATI

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione si è proceduto mediante l'utilizzo di tre metodi distinti che si riportano di seguito:

1. METODO COMPARATIVO, analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate
2. VALORE DI MERCATO
3. CAPITALIZZAZIONE tenendo conto del valore degli affitti, essendo la zona adatta a tale tipologia.

1.METODO DI STIMA –OMI

Bene N° 1 – appartamento posto al piano 2, interno n 5

Tenuto conto delle sole caratteristiche oggettivamente valutabili e della tipologia degli immobili indagati, si adotta il metodo di stima basato sul criterio sintetico che, in forza di proiezioni comparative, trae il suo risultato da valori ottenuti da documenti riferiti a contrattazioni note di immobili simili e con situazioni analoghe. Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono state analizzate le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, (verificando che le stesse non si discostino da valutazioni di vendita on line).

Il C.T.U. ha consultato pertanto l'Agenzia delle Entrate ed ha anche tenuto conto dei valori di mercato presenti sui principali siti on line.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo. Si riportano di seguito i dati rilevabili dalla banca dati OMI per immobili siti in GUIDONIA/Zona Centrale/Centro Storico Montecelio

Alla luce delle attuali dinamiche di mercato immobiliare, si ritiene corretto l'utilizzo delle quotazioni riferite all'annualità 2023 –1 semestre facendo riferimento ai dati desunti "Abitazioni civili in stato manutentivo normale" per le quali si veda lo schema a seguire.

METODO OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: GUIDONIA MONTECELIO

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico/Montecelio

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	4,3	6,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5
Box	NORMALE	550	800	L	2,8	4

Figura 8– Risultato Interrogazioni OMI- Agenzia Entrate

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario= (Valore OMI max + Valore OMI min)/2

Il risultato della ricerca ha infatti fornito per abitazioni civili in stato conservativo normale un valore minimo di 950 €/mq e un valore massimo di 1400 €/mq . Con questi dati si determina il seguente valore medio:

Valore normale Unitario OMI = (1.400 + 950)/2= 1.200,00 €/mq

Valore di mercato medio da quotazione OMI= 1200 €/mq (come media tra valore massimo e minimo)

Da cui il valore di mercato dell'appartamento con il metodo Omi è dato da 63,62 mq x 1.200,00 €/mq= 76.344,00 €

Valore normale unitario OMI = € 1.200,000

Valore OMI = € 76.344,00

Bene N° 2 – garage posto al piano 2, interno n 5

Il garage annesso all'abitazione si trova al piano seminterrato. Vi si accede tramite una rampa esterna con accesso da strada In Via Mario Calderara o dall'interno del palazzo dopo aver percorso una rampa di 20 gradini. E' un locale di dimensioni regolari.

Il valore commerciale, come indicato in tabella figura 6 – OMI è un valore variabile tra 550,00 € e 800,00 € /mq. Si ricava un valore medio pari a $(550,00 € + 800,00 €) / 2 = 675,00 € /mq$

Da cui deriva che il più probabile valore di mercato analizzato con il metodo OMI è dato da 8.73 mq (Superficie convenzionale) x 675,00 € /mq= € 5.892,75

2.INDAGINI VALORI DI MERCATO

Bene N° 1 – appartamento posto al piano 2, interno n 5

Sulla base degli annunci presenti nei principali siti on line per immobili con caratteristiche simili per dimensioni e zona, si ottiene un valore di mercato pari a **1.759,00 €/mq** dato dalla media tra due immobili con caratteristiche simili individuati uno su immobiliare e uno su idealista. Di seguito si riportano i dati ottenuti.

Immobiliare.it – Appartamento in vendita in Via Colleferro 149.000,00 € - trilocale 80 mq – 1.862 €/mq con due camere un bagno due balconi cucina con angolo cottura, senza ascensore 2 piano

Idealista – Appartamento in Via Colleferro 90 mq 1.656 €/mq trilocale due camere un bagno e due balconi

Valore a mq da indagini di mercato = $(1.862,00 + 1.656,00) / 2 = 1.759,00 € /mq$

Valore dell'appartamento = 63,62mq x 1.674,00= 111.168,8 €

Bene N° 2 – garage posto al piano 2, interno n 5

Sulla base degli annunci presenti nei principali siti on line per immobili con caratteristiche simili si ottiene un valore di mercato pari a 1.833,00 €/mq

Idealista – Box auto in via Colleferro 90 mq 1.833,00 €/mq

Valore a mq da indagini di mercato = 1.800,00 €/mq

Valore del box auto = 8.73 mq x 1.800,00= 15.715,00 €

3.METODO DI STIMA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo per capitalizzazione si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI riportate in fig.6 Si è ritenuto opportuno definire il metodo di capitalizzazione del reddito solo in riferimento al bene n 1 appartamento.

Il risultato della ricerca ha fornito per abitazioni civili un valore di mercato per la locazione di 4.3 (minimo) e max 6.3 €/mq x mese da cui il valore medio è pari a : $4.3 + 6.3 / 2 = 5.3 € /mq x mese$

Considerando una superficie convenzionale di 63,62 mq avremo il seguente reddito lordo:

Reddito lordo annuo: $5.3 € / mq x mese x 12 mesi x 63,62 mq = 4.046,232 € /anno$

Considerando un 25% di spese (tasse e manutenzione) da detrarre dal canone lordo si determina il reddito netto annuo:

Reddito netto annuo: 4.046,232 €/anno- 1.011,55=**3.034,68 €/anno**

Considerando infine per il Comune di Guidonia Montecelio un saggio di capitalizzazione medio del 4%, dividendo il reddito netto annuo per il saggio, si ottiene il valore di mercato con il metodo per capitalizzazione:

- Valore dell'immobile con il metodo capitalizzazione = $(3.034,68 / 4) \times 100 = 75.867,00 \text{ €}$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene quindi determinato come media aritmetica dei valori emersi tra il metodo comparativo OMI (76.344,00 €) il valore di mercato 106.499,00 € e il metodo per capitalizzazione (75.867,00 €)

Valore stima appartamento è dato da : $(76.344,00 \text{ €} + 106.499,00 \text{ €} + 75.867,00) / 3 = 86.236,66 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato attuale box auto oggetto della presente relazione viene quindi determinato come media aritmetica dei valori emersi tra il metodo comparativo OMI (9.924,57 €) il valore e il metodo desunto dalle indagini dei valori di mercato (14.436,00 €)

Valore i stima del box auto: $(5.892,75 + 15.715,00) / 2 = 10.803,875 \text{ €}$

Di seguito si ripotra la tabella riassuntiva

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale-COME MEDIA TRA I VALORI
Bene N° 1 – Appartamento in Guidonia Montecelio (RM) Via Ezio Bevilaqua n 5 – Piano 2 int 5	63,62 mq	1.200,00 €/mq-	METODO OMI 76.344,00 €	100,00%	76.344,00€+111.168,8 €+ 75.867,00 €= 87.793,62 €
		1.674,00 €/mq-	INDAGINI VALORE DI MERCATO 11.168,8 €	100,00%	
		$(3.034,68 / 4) \times 100$	METODO PER CAPITALIZZAZIONE 75.867,00 €	100,00%	
Bene N° 2 – Garage in Guidonia Montecelio (RM) in Via Calderara snc – Piano S1 int 8	8.75 mq	675,00 €/mq	METODO OMI 5.892,755 €	100,00%	$(5.892,75 \text{ €} + 15.715,00) / 2 =$ 10.803,875
		1.800,00 €/mq	INDAGINI VALORE DI MERCATO 15.715,00 €	100%	

Valore di stima totale :	€ 98.597,495
---------------------------------	---------------------

Valore finale di stima: € 99.00,00

La sottoscritta applica un abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, come indicato dal Giudice nella misura del 10% del valore venale dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese per sanare le irregolarità edilizie riscontrate quantificate a titolo cautelativo

Si ottiene il seguente valore di mercato: 99.00,00 € - 9.900,00 € = 89.100,00 €

Per cui il VALORE DI MERCATO è dato da: 89.100,00 € approssimato a **89.000,00 €**

DECURTAZIONI

A tale quota va decurtato il costo necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

DIFFORMITA' INTERNE

Diversa posizione della porta nello studio con modifica dell'apertura nel muro

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE ALL'UFFICIO TECNICO PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA': CILA IN SANATORIA

➤ CILA SANATORIA COSTI

1.000,00 € diritti di istruttoria CILA in sanatoria per mancata presentazione della CILA in da versare al Comune di Guidonia Montecelio. Nel caso in cui si effettuasse una ristrutturazione interna con pratica cila da presentare al Comune la sanatoria potrebbe essere ridotta a 333,00 euro. Nello stato di fatto va indicata la sanatoria completa non essendoci in atto lavorazioni nella misura indicata di 1.000,00 euro.

1000,00 € parcella del tecnico più oneri per l'elaborato grafico da presentare all'Ufficio Tecnico da parte del tecnico abilitato

500,00 € nuovo accatastamento da presentare al Catasto a fine lavori

50,00 € diritti da pagare al Catasto

TOT COSTI PER LE PRATICHE EDILIZIE: 2.550,00 €

Di seguito si riepilogano le decurtazioni e applicate

VALORE DI STIMA DEL BENE	99.000,00
<ul style="list-style-type: none"> • Assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,10 x € 99.000,00 	-9.900

VALORE DI STIMA DEL BENE con decurtazione del 10%	89.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio	-4.732,00
• CILA in sanatoria postuma Diritti segreteria	-1.000,00
Cila Pratica tecnico Onorario	-1.000,00
Riaccatastamento (DocFa) Diritti al Catasto	- 50,00
Riaccatastamento Pratica tecnico	-500,00
Valore definitivo del bene	81.818,00
Valore definitivo del bene (arrotondato ai 1.000 Euro)	82.000,00

Per cui il **VALORE DI MERCATO** è dato da: $89.000,00 \text{ €} - 4.732,00 - 2.550,00 = 81.818,00 \text{ €}$

approssimato a **82.000,00 €**

RISPOSTA AL QUESITO N 10

10. eseguire almeno nr. 15 fotografie dei manufatti e delle aree (5 scatti dell'esterno e 10 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.

A seguito del sopralluogo sono state scattate le fotografie allegate alla presente relazione (Allegato27)

Schema riassuntivo- Esecuzione Immobiliare 713/2023 del R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Ezio Bevilacqua, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà Sig. ***Omissis***	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 616, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	63,62 mq
Stato conservativo:	Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. In data 25.03.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Alessia Tartaro, durante il quale si è potuto constatare che lungo l'intera unità immobiliare sono presenti tracce di umidità lungo il soffitto ma non ci sono segni di infiltrazioni d'acqua. Il distacco dell'intonaco è evidente in maniera particolare nel bagno in quanto lì la finestra è di minori dimensioni. E' necessario provvedere a nuovo strato isolante sulla parete ma trattasi di manutenzione		

	ordinaria. Le pavimentazioni, gli infissi sono in buono stato di conservazione.
Descrizione:	L'appartamento si trova in una palazzina di tre piani intonacata. La via è sprovvista di marciapiede. Si trova al centro di Guidonia Montecelio, e nelle vicinanze sono presenti i principali servizi, negozi di prima necessità e la fermata degli autobus.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 –Box auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Mario Calderara snc Interno 8 Piano S1, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà Sig. ***Omissis***	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 619, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6		
Descrizione:	In data 22 aprile 2024 è stato effettuato il sopralluogo presso il Garage posto al piano seminterrato, che si trova in buone condizioni ed è conforme alla planimetria catastale e al progetto autorizzato dal Comune		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ALLEGATI

All.1	Pignoramento
All.2	Certificazione notarile
All.3	Compravendita_***Omissis***
All.4	Planimetria _Foglio 30-616 sub10-19
All.5	Visura storica f 30_616_10
All.6	Visura storica f 30_616_10
All.7	Visura storica terreno foglio 30_616
All.8	Ispezione ipotecaria Foglio 3_616_10
All.9	Ispezione ipotecaria Foglio 3_616_19
All.10	Nota trascriz Regolamento Condominio
All.11	Certificato storico residenza_***Omissis***

All. 12	Certificato stato di famiglia_***Omissis***
All.13	Estratto per riassunto atto matrimonio_***Omissis***
All.14	Documenti Agenzia delle Entrate
All.15	Richiesta Permesso a costruire_prot 73233_19-10-2004 Relazione tecnica
All.16	Richiesta Permesso a costruire n 362_17-06-2005 n 41318_elaborato grafico
All.17	Richiesta Permesso costruire_prot 41318_17-06-2005 Relazione tecnica
All.18	Permesso a costruire n 362_28-01-2005
All.19	DIA variante_19-04-07-n 030934
All.20	DIA cambio destinaz uso_12-12-07-n 96635
All.21	Fine Lavori del 19-04-2007 prot n 30936-Permesso a costruire n 362-28-07-2005- e Dia
All.22	Certificato collaudo statico_09-07-2008 prot 54814
All.23	Conformità impianto elettrico_09-07-08 prot 54814
All.24	Allaccio fognatura comunale_07-05-2007 prot 34528
All.25	Atto d'obbligo_19-07-2005 prot 49993_Pocaterra Notaio
All.26	Agibilita n 118-18-07-2008
All.27	Documentazione fotografica

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, composta da 42 pag. e 27 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martelli Donatella