

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 285/2020

PERIZIA DI STIMA



GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di udienza del 12/12/2020 e giuramento del 23/12/2020, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione e quesiti.....	3-7
Le operazioni peritali.....	8
Sintesi degli atti di causa	9
Risposta ai quesiti	10-34

Allegati:

Allegato "1" - Verbale di accesso del giorno 03/03/2021;

Allegato "2" - Mappa Catastale;

Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;

Allegato "2.2" - Visura e planimetrie catastali;

Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;

Allegato "4" - Atto di provenienza Rep.67234 del 06/12/1989;

Allegato "5"- Stato di famiglia e residenza;

Allegato "6" - visura ipotecaria del 19/06/2023;

Allegato "7" - A.R. inoltro bozza alle parti eseguite.



1. Introduzione

Il sottoscritto Ing.I.Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n°30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'ordine degli Ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 285/2020.

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

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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



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

1. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
 - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
2. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);



3. verificare, con controllo presso l’Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
4. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d’ora l’esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell’Agenzia del Territorio, dell’Agenzia delle Entrate o dell’amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato, nonché l’estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

5. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)



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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

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

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

1. eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
2. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda



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

3. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
4. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione *ex art. 624 bis* cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione *ex art. 623* cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

2. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 16 luglio 2021 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

in data 3 marzo 2021 si è effettuato primo presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Guidonia Montecelio;

in data 19/01/2023 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Guidonia Montecelio per l'accesso agli atti urbanistici;

in data 12/07/2019 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Guidonia Montecelio per ritirare la documentazione urbanistica necessaria; (Allegato "3");

in data xx/xx/19 si effettuato accesso presso ufficio anagrafe del comune di Guidonia Montecelio per le certificazioni necessarie

Il giorno **19/06/2023** è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, e dalle ricerche effettuate non **si sono riscontrate** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle certificate presente negli atti del procedimento esecutivo.

Il giorno 23/06/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia.



3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

A) Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 285/2020, l'Avv. Andrea Fioretti cod.fisc.: FRTNDR60S17H501Q, quale procuratore e difensore della "DoValue S.p.a." con sede legale in Piazzetta Monte n. 1, 37121 via Sardegna n.129,

hanno posto sotto pignoramento immobiliare

del fabbricato dito in Comune di Guidonia Montecelio, Via Tito Bernardini n.29 e precisamente:

-quota pari 1/6 del diritto di piena proprietà + 1/6 del diritto di nuda proprietà della porzione immobiliare sita nel Comune di Guidonia Montecelio, via Tito Bernardini n.29 censita al NCEU del predetto comune al foglio 26, particella 38, sub. 10, cat. C6 (corrispondente a quota pari a 2/6 del diritto di nuda proprietà+ quota pari ad 1/6 del diritto di usufrutto);

- quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà+1/2 del diritto di usufrutto della porzione immobiliare sita nel comune di Guidonia Montecelio, via Tito Bernardini n.29, censit al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 26, particella 138, sub. 8, cat. C/2 (corrispondente a quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà + quota pari ad 1/2 del diritto di nuda proprietà).

4. RISPOSTA AI QUESITI

a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*

la documentazione in atti risulta idonea e completa

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

i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- ❑ **Locale box - identificato al N.C.E.U. del comune di Guidonia Montecelio sez. LEF al foglio 26 particella 138 sub. 10, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 7, Consistenza mq.63, Superficie Catastale mq.75, Rendita 244,03 , pianoS1 - Via Tito Bernardini n.29;**
- ❑ **Locale Cantina - identificato al N.C.E.U. del comune di Guidonia Montecelio sez. LEF al foglio 26 particella 138 sub. 8, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, Consistenza mq.31, Rendita 150,50 , pianoS1 - Via Tito Bernardini n.29;**

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



Risultano conformi i dati catastali ad eccezione della Sezione catastale “LEF” che risulta non indicata nell’atto di pignoramento. Tuttavia si è effettuata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate e non risultano altri immobili aventi gli stessi identificativi catastali nelle altre Sezioni (“Mon” e “Mar”);

In considerazione del decesso della sig.ra Persichini Pasquala in data 31/10/2020, quale usufruttuaria dei beni staggiti, le ditte catastali non sono allineate e pertanto sarebbe necessaria attività di voltura catastale per riunione dell’usufrutto.

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

l’atto di provenienza è l’atto di donazione, rogante Notaio Erminio Campanini, notaio in Tivoli, rep.n°67234 racc. n.28112 del 6/12/1989(allegato “4”) nel quale non sono citati vincoli ovvero regolamento di condominio.

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

Il compendio pignorato risulta essere in comproprietà con di terzi non eseguiti:

- Locale Cantina posto al piano S1 della superficie di mq.31 identificata al N.C.E.U. al foglio 26 del Comune di Guidonia Montecelio sez “Lef” al foglio n.26 p.lla 138 sub. 8 di

proprietario della nuda proprietà pari a 1/6 per atto di donazione rep.67234 del 06/12/1989, con riunione di usufrutto a seguito del decesso dell’usufruttuaria in data 31 ottobre 2020

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

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

per l’immobile identificato al N.C.F. foglio 26 p.lla 138 sub. 8 e sub 10

▣ Al ventennio l’immobile oggetto della presente procedura pervenne, la (nuda proprietà per ½) della particella 138 sub. 8 e la (proprietà 1/6) della particella 138 sub.10 perenne in virtù della



[REDACTED]

pubblicato con verbale del Notaio Erminio Campanini del 20/02/1984 rep.48435/22287, denuncia di successione registrata a Tivoli al n.354 vol.634 e trascritta in data 12/01/1985 ai n.900/749;

- ❑ La (nuda proprietà ½) della particella 13 sub.8 e la (nuda proprietà 1/6) della particella 138 sub. 10, pervenne in virtù di atto di donazione della nuda proprietà a rogito del Notaio Erminio Campanini di Tivoli del 06/12/1989 rep. 67234/28112 trascritto in data 30/12/1989 ai

[REDACTED]

31/10/2020)

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

il titolo di provenienza consistente nell'Atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Erminio Campanini Notaio Erminio Campanini di Tivoli del 06/12/1989 rep. 67234/28112 trascritto in data

[REDACTED]

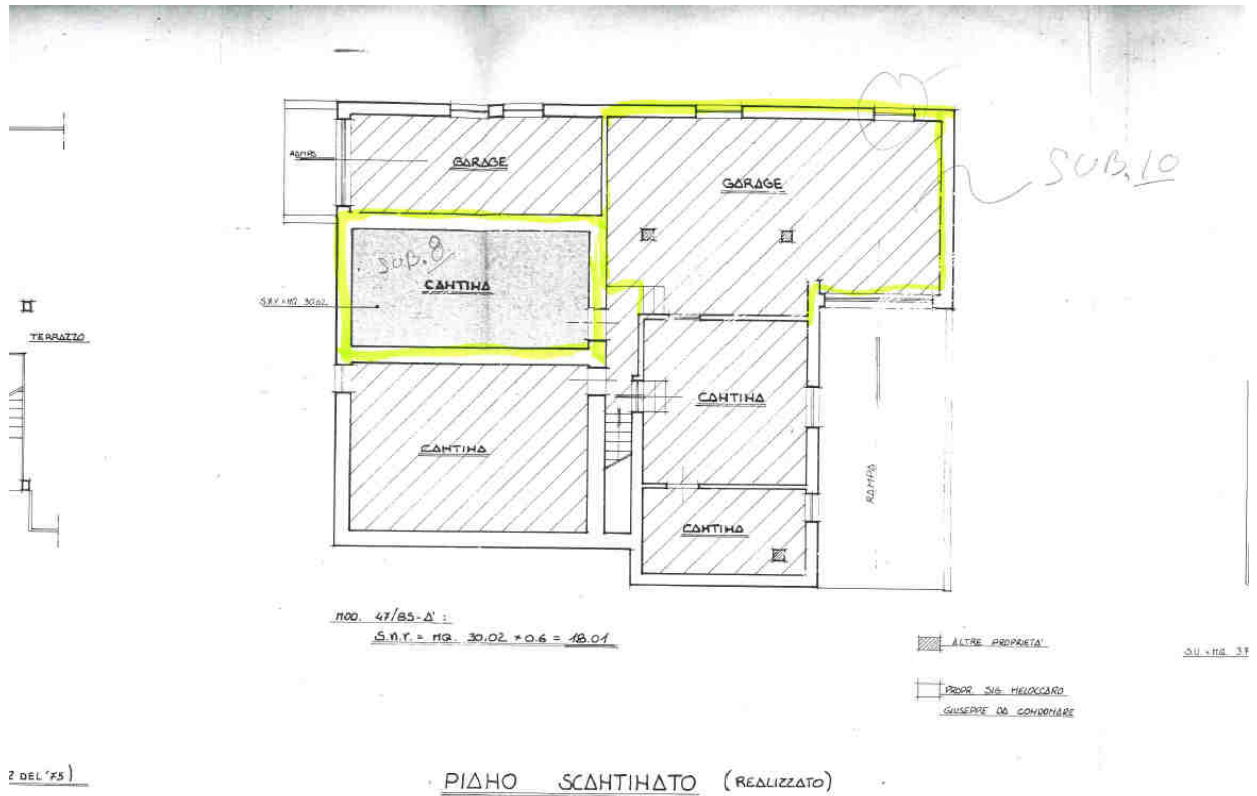
S1, indentificato al N.C.E.U. al foglio 26 sez. "Lef" p.lla 138 sub.10, Via Tito Bernardini n.29, piano primo sotto strada; il diritto della nuda proprietà pari a ½ del locale cantina posto al piano primo sotto strada, identificato al N.C.E.U. al foglio 26 sez. "Lef" p.lla 138 sub.8, Via Tito Bernardini n.29,

5. *verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune:***
a. la regolarità edilizia e urbanistica;

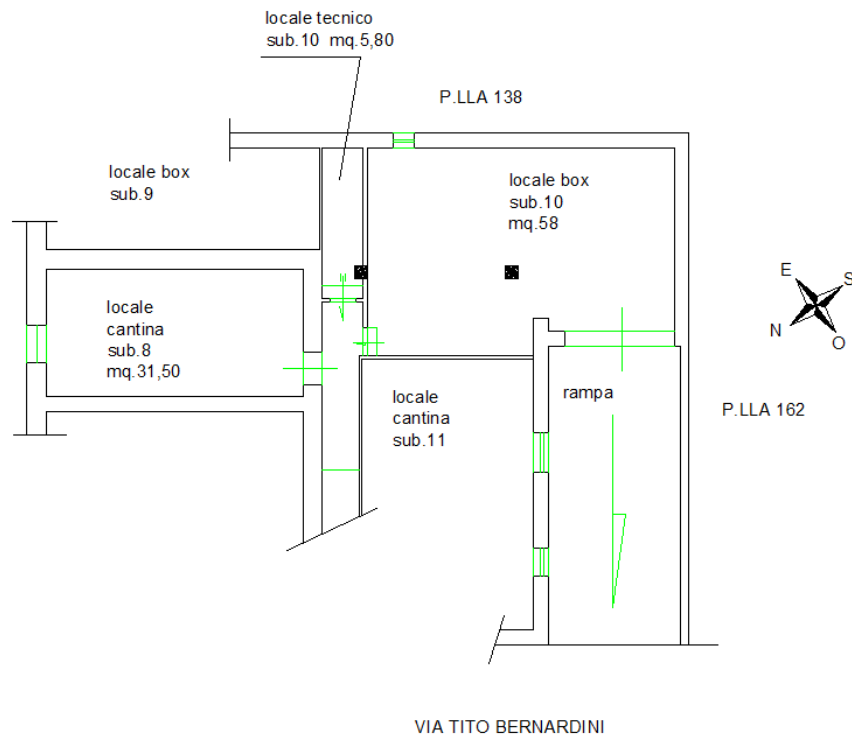
L'immobile residenziale di maggior consistenza è stato realizzato in più periodi in forza della licenza di costruzione n.184 del luglio 1963, autorizzazioni rilasciate dal comune di Guidonia Montecelio in data 1/07/1974, prot.6995/145/172, in data 14 maggio 1975, prot 67/136/142 ed in data 17/ luglio 1979, prot. 6263/120/180 e che per difformità apportate, senza autorizzazione, rispetto ai progetti approvati è stata presentata presso il comune di Guidonia Montecelio in data 27 marzo 1986, prot. 7350 domanda di sanatoria (documentazione urbanistica – allegato "3").

Il locale box stato di fatto risulta difforme da quanto presente negli elaborati grafici reperiti presso il comune di Guidonia Montecelio. In particolare una porzione del vano garage è stata frazionata di fatto ed adibita a locale idrico ad uso di terzi. E' presente altresì una chiusura di vano finestra.





STATO DI FATTO



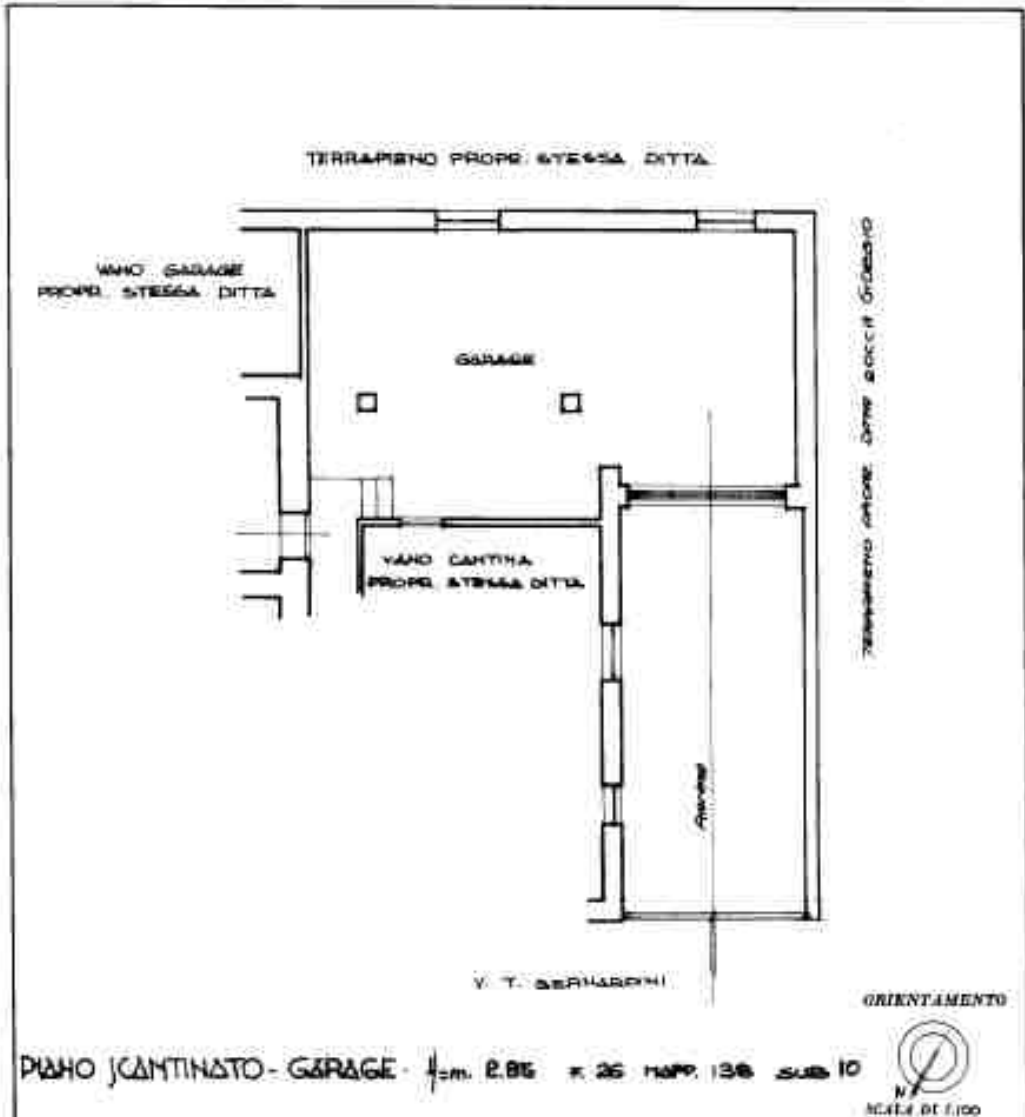
PLANIMETRIA CATASTALE SUB.10

Data presentazione: 22/03/1984 - Data: 16/07/2021 - n. T298478 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. 23/05/1978 - ART. 23 - D.M. 11/01/1983)

Art. 8 (Vanno Cassa Edilizia Urbana)
Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GUIDONIA Via T. BERNARDINI 29
 Proprietario VINCENZO U. MONTICORVO U. 29/10/1984 15 - PISICCHINI TERQUILA U. 2 - MONTICORVO U. 3/3/1984
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOSTA Per 1/2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

22/3/84

Compiuta dal Geom. GIOVANNI CARA
(Titolo, data e ragione del atto)
 Insieme all'atto di CATASTO
 della Provincia di FOSTA n° 5349
 Data 15/3/1984
 Firma [Signature]


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/03/1984 - Data: 16/07/2021 - n. T298478 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X
 Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 16/07/2021 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (F263) - < Sez. Urb. 1 - Ep. - Foglio: 26 - Particella: 136 - Subalterno: 10 - A
 VIA TITO BERNARDINI n. 29 piano: S1

PLANIMETRIA CATASTALE SUB.8

Data presentazione 22/03/1984 - Data: 16/07/2021 - n. T298477 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X



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

Min. 3 (Vice Capo Edilio (1984))

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

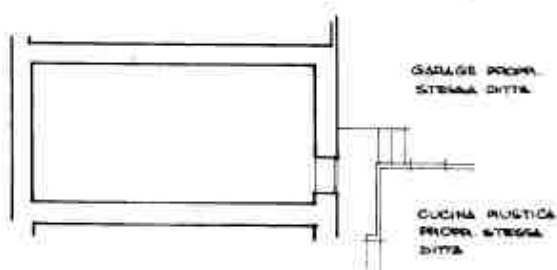
(E. ORDINANZA N. 47414 DEL 10/11/82)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GUIDONIA Via T. BERNARDINI 27

Ditta VELOCARDI VINCENTIO s.r.l. PONTICEDRO s.p.a. 24/7/1986 s.p.a. 1/6 - PERSONALI FERRAROLA s.r.l. PONTICEDRO s.p.a. 24/7/1986 s.p.a. 1/6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____


GARAGE PROPRI STESSA DITTA



CANTINA PROPRI STESSA DITTA

PIANO SCANTINATO - CANTINA - h. m. 2,40 F. 26 MAPPA 188 SUB 8

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROF. IT. _____

Completato dal GEOM. GIOVANNI LUCA
(Tecnico autorizzato al lavoro)

Inviato all'Ufficio del GEOMETRA
della Provincia di ROMA N. 5349

Data 15/3/84

Firma _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione 22/03/1984 - Data: 16/07/2021 - n. T298477 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2021 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) - < Sez. Urb. LIEF - Foglio: 26 - Particella: 138 - Subalterno: 8 >
 Via "PINA DI DONA PINI" n. 70 - 01010 - SI



b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

non si è riscontrato alcuna dichiarazione di agibilità nel fascicolo edilizio

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

per il locale garage è possibile la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

I costi per la regolarizzazione saranno detratti dal valore a base d'asta.

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

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

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

dagli accessi effettuali presso i PP.UU., non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

il fabbricato di maggior consistenza non è interessato da vincoli storici, e tuttavia i beni stagiti sono posti ai piani interrati da eventuali vincoli paesaggistici.

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

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

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

c. *accertare lo stato di conservazione;*

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

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

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



altresì i debitori eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Il compendio pignorato (box e cantina) risulta nella disponibilità dell'esecutato. Lo stesso è stato edotto e avvertiti dal custode degli obblighi nonché alla possibilità della conversione del debito, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto e firmato dai presenti (allegato "1").

L'edificio ad uso residenziale di maggior consistenza dove sono posti le unità immobiliari oggetto del pignoramento (cantina e box auto) è posto al civ. 29 di via Tito Bernardini nel comune di Guidonia Montecelio, località Villanova di Guidonia



il fabbricato è identificato presso l’Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali del Comune di Guidonia Montecelio sez. “Lef” al foglio n. 26 p.lla 138

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE sez. Lef Foglio 26 p.lla 138



ORTOFOTO



14071 C17AD1E1 400V ANNO 1999 DATA 4/11/00 09:24 462400042000 C:\civico\documenti\NOM



Il locale box possiede accesso carrabile dalla strada comunale, mediante rampa di accesso della larghezza di mt. 4,10 circa

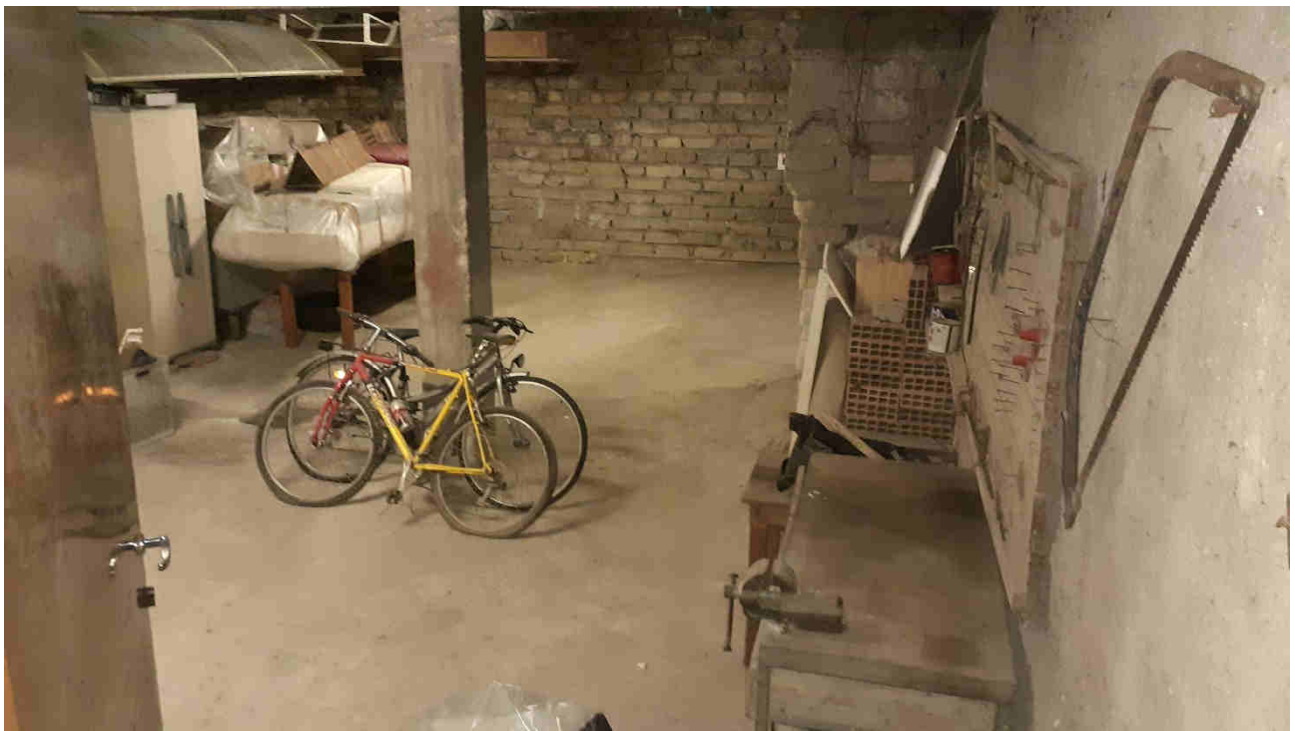


Internamente il locale possiede una superficie di mq. 58 per una altezza interna di mt.2,85 circa ed è allo stato rustico

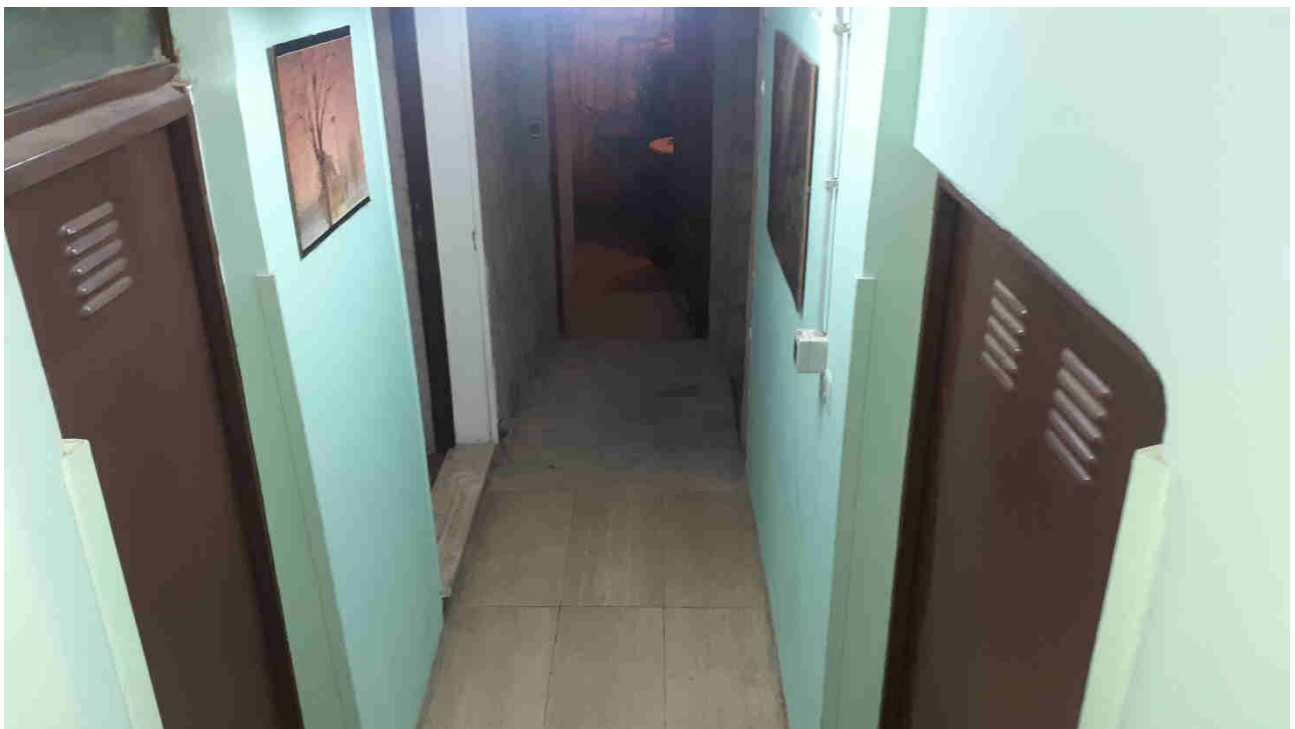


Lo stesso possiede anche accesso da vano scale condominiale, mediante porta in legno tamburato. Tale chiusura non risulta essere conforme alle normative antincendio e dovrà essere sostituito con porta taglia fuoco (UNI EN 1634 e UNI 9723).

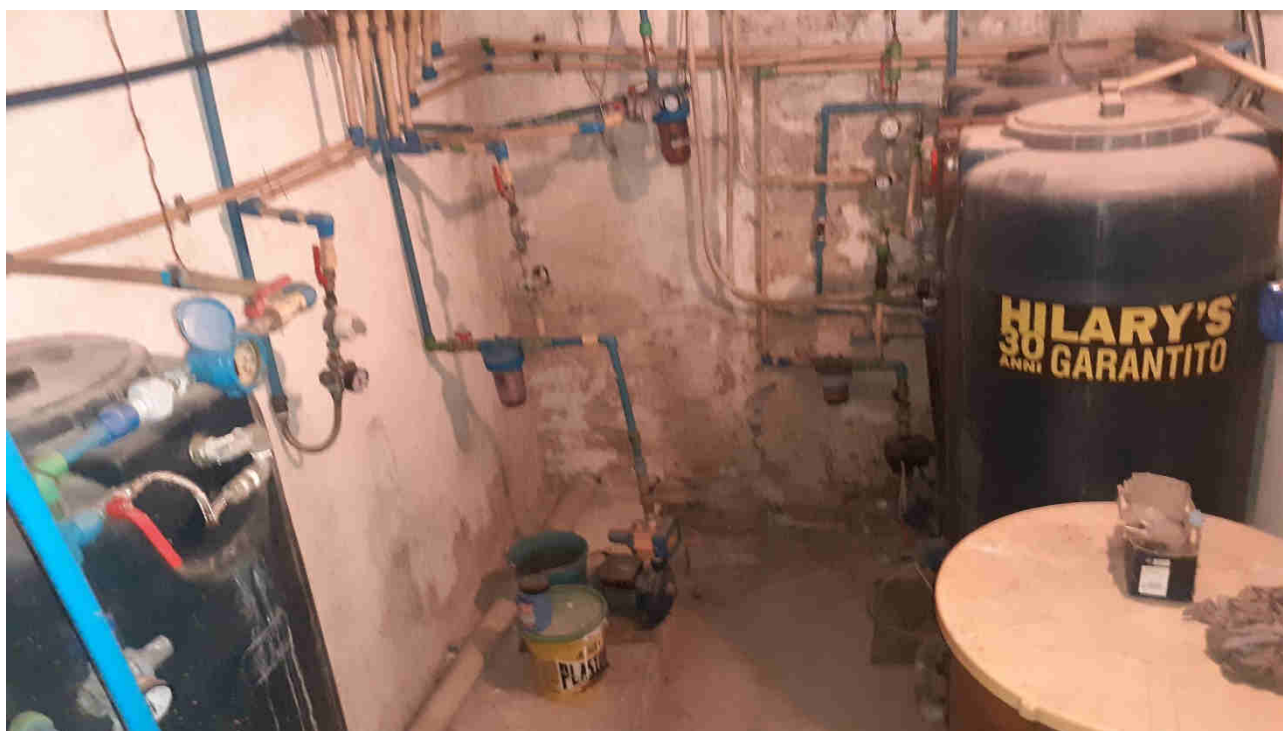
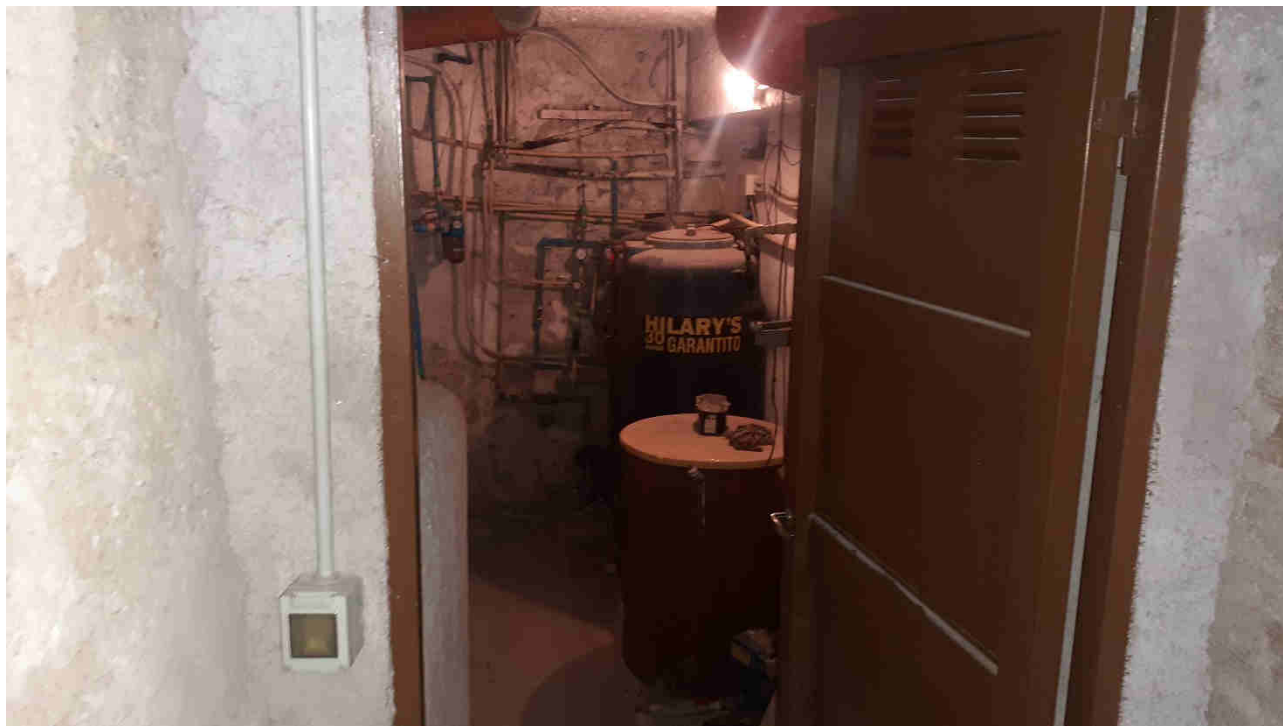




La planimetria catastale sub 10, dovrà essere aggiornata aggiornata in funzione della minor superficie riscontrata dovuta ad un frazionamento di fatto che ha dato vita al locale deposito. Sarà necessaria altresì la regolarizzazione urbanistica dell'avvenuto frazionamento.



Dal medesimo vano condominiale si accede alla restante porzione del box auto , ora locale deposito adibito a locale idrico, di mq. 6 circa.



Locale cantina di mq.31,50 circa posta piano S1 identificata al N.C.E.U. al foglio 26 sez. "Lef" p.lla 138 sub.8, al quale si accede dal civ. 29 di Via Tito Silvani 29



Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

Da quanto si potuto constatare il fabbricato dove insistono i beni staggiti, non è presente condominio costituito.

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

non sono presenti ulteriori contratti di locazioni

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

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

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

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

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

In considerazione dello stato dei luoghi della migliore vendibilità dei bene staggiti e nell'interesse della procedura, si predispongono n. 2 Lotti.

LOTTO N.1: Diritto di piena proprietà per 2/6 del locale Box sito nel comune di Guidonia Montecelio, località Villanova, Via Tito Bernardini n.29, piano S1 – N.C.E.U. sez. “Lef” foglio 26 p.la 138 sub.10

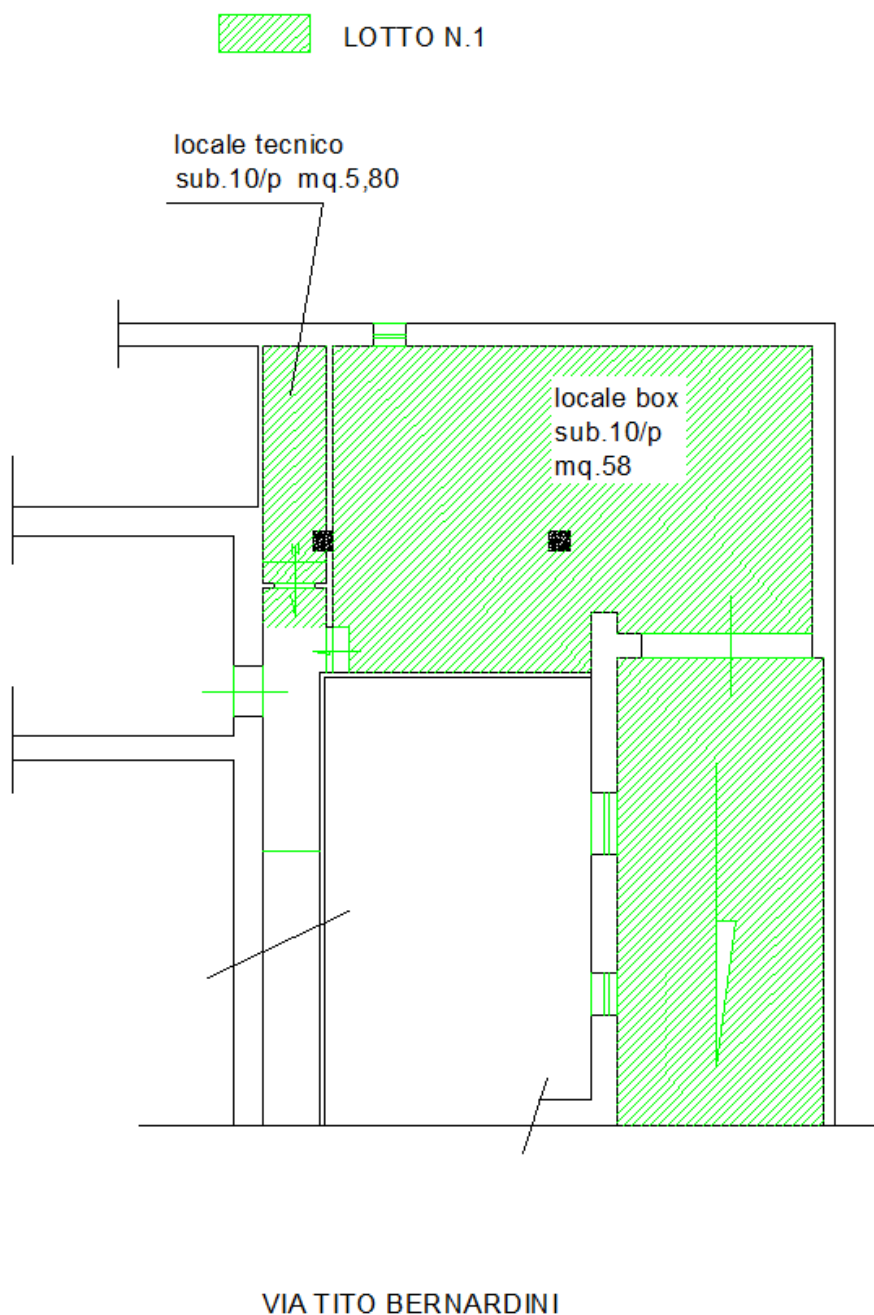
Diritto di piena proprietà per la quota di 2/6 dell'unità immobiliare ad uso garage, ed adiacente locale cantina/deposito posto al piano primo sotto strada, delle dimensioni di mq. 63 circa utile oltre rampa di accesso di mq. 40, sita nel comune di Guidonia Montecelio, località “Villanova di Guidonia”, Via Tito Bernardini civ. 29 identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio



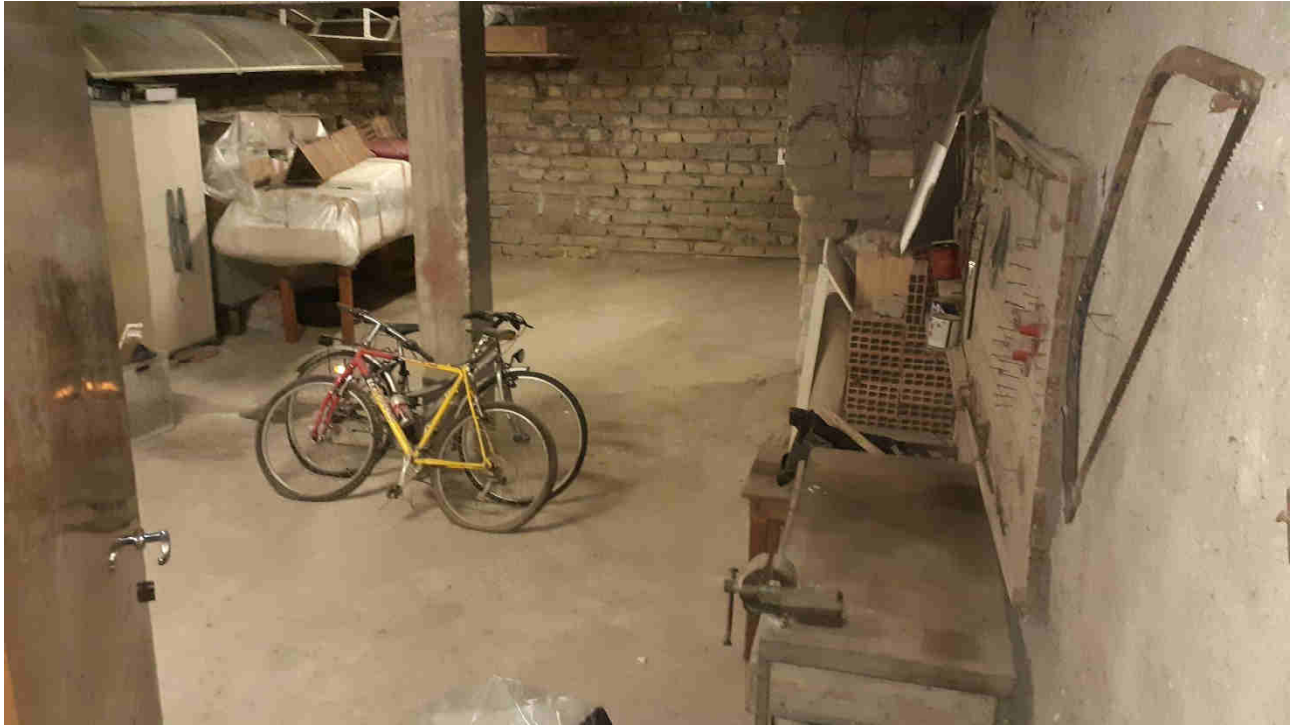
Provinciale di Roma- Territorio Servizi Catastali al foglio di Guidonia Montecelio Sez. "Lef" foglio 26 particella 138 sub. 10, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7 Consistenza mq.63, Superficie Catastale mq.75, Rendita €. 244,03 Via Tito Bernardini civ.29, piano S1. Il tutto confinante a Nord con il sub.8, vano scala condominiale, a Sud con terrapieno, particella 162 del medesimo foglio 26, ad Est con terrapieno particella 138 del medesimo foglio 26, ad Ovest con il locale cantina sub.11 e strada comunale via Tito Bernardini

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO LOTTO N.1

LOCALE GARAGE PIANO S1- N.C.E.U fog.26 sez. "Lef" p.lla 138 sub.10







Il locale garage è posto al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza che consta n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è mista in cemento armato e muratura portante con copertura a tetto a doppia falda. Esternamente l'edificio è rifinito con strato di intonaco e collette finale tinteggiata il tutto in buono stato di manutenzione. Il fabbricato risulta essere stato edificato in più periodi in forza della licenza di costruzione n.184 del luglio 1963, autorizzazioni rilasciate dal comune di Guidonia Montecelio in data 1/07/1974, prot.6995/145/172, in data 14 maggio 1975, prot. 67/136/142 ed in data 17/ luglio 1979, prot. 6263/120/180 e che per difformità



apportate, senza autorizzazione, rispetto ai progetti approvati è stata presentata presso il comune di Guidonia Montecelio in data 27 marzo 1986, prot. 7350 domanda di sanatoria (documentazione urbanistica – allegato “3”).

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

Non sono presenti, da quanto si è potuto verificare, vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ecc.

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

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

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

Non presente attestazione di prestazione energetica.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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



- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
 - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
 - *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
 - *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;*
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*

L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio località Villanova di Guidonia, avente una popolazione di circa 70.000 abitanti. La zona è dotata di tutti i servizi e ben collegata con i mezzi di superficie sia alla capitale che dista circa km.30 che ai nodi autostradali. Anche il collegamento ferroviario lungo la direttrice Roma-Avezzano è posta a circa 4 km. L'ospedale più vicino è sito nel comune di Tivoli a circa km. 4.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €.600,00** (seicento//00) al mq.



<u>LOTTO N.1</u>			
Diritto di piena proprietà per 2/6		coefficiente	sup. Commerciale
foglio 26 sz. Lef p.IIa 138 sub.10	mq.	applicato	mq.
locale deposito piano S1	7	100%	7
locale garage	68	100%	68
Rampa di accesso	40	10%	4
Superficie commerciale			79,00
Valore €/mq.			€ 600,00
Valore di Stima			€ 47.400,00
<u>DETRAZIONI</u>			
Abbattimento forfettario per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 4.740,00
regolarizzazione urbanistica/catastale		a corpo	-€ 3.000,00
adeguamento antincendio		a corpo	-€ 1.500,00
Totale Valore a base d'asta			€ 38.160,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO N.1 consistente Diritto di piena proprietà per la quota di 2/6 dell'unità immobiliare ad uso garage, ed adiacente locale cantina/deposito posto al piano primo sotto strada, delle dimensioni di mq. 63 circa utile oltre rampa di accesso di mq. 40, sita nel comune di Guidonia Montecelio, località "Villanova di Guidonia", Via Tito Bernardini 29 identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi Catastali al foglio di Guidonia Montecelio Sez. "Lef" foglio 26 particella 138 sub. 10, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7 Consistenza mq.63, Superficie Catastale mq.75, Rendita €. 244,03 Via Tito Bernardini civ.29, piano S1. Il tutto confinante a Nord con il sub.8, vano scala condominiale, a Sud con terrapieno, particella 162 del medesimo foglio 26, ad Est con terrapieno particella 138 del medesimo foglio 26, ad Ovest con il locale cantina sub.11 e strada comunale via Tito Bernardini, é di 38.160,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €38.000,00 (trentottomila//00).**

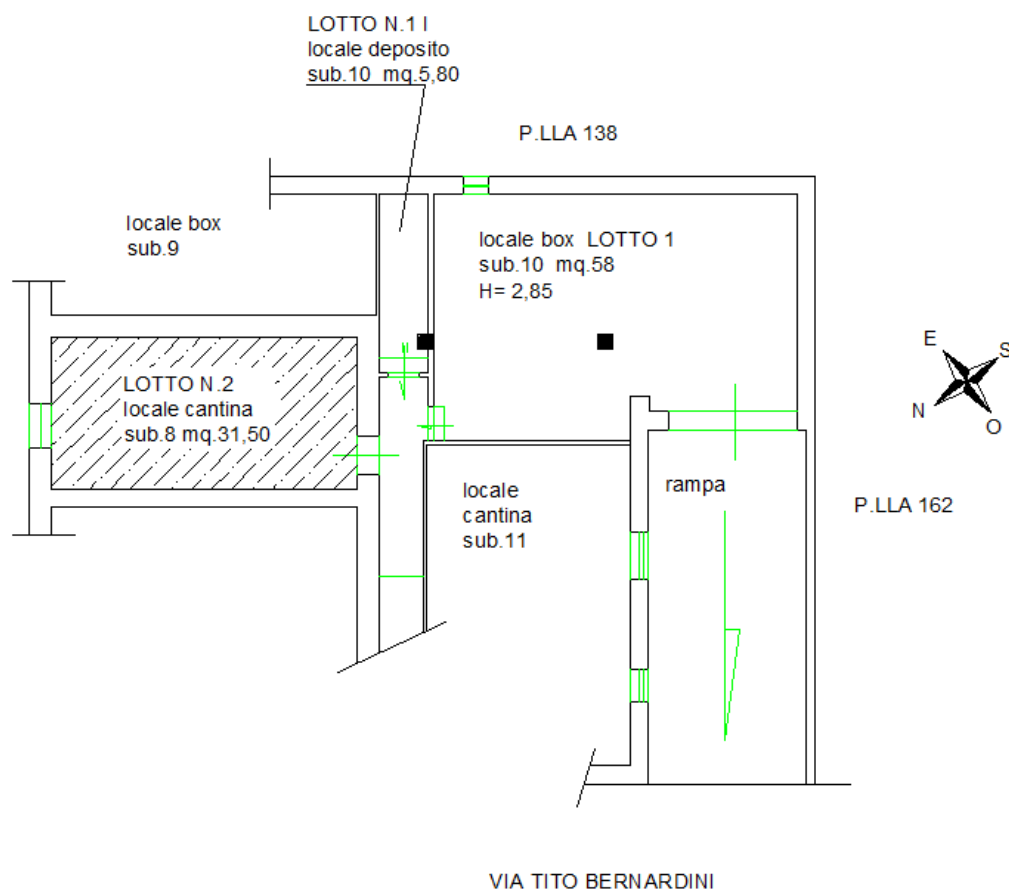


LOTTO N.2: Diritto di piena proprietà per 1/1 del locale deposito sito nel comune di Guidonia Montecelio, località Villanova, Via Tito Bernardini n.29, piano S1 – N.C.E.U. sez. “Lef” foglio 26 p.lla 138 sub.8

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell’unità immobiliare ad uso deposito, posto al piano primo sotto strada, delle dimensioni di mq. 31 circa, sita nel comune di Guidonia Montecelio, località “Villanova di Guidonia”, Via Tito Bernardini 29 identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi Catastali al foglio di Guidonia Montecelio Sez. “Lef” foglio 26 particella 138 sub.8, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5 Consistenza mq.31 , Superficie Catastale mq.42 , Rendita €. 150,50, Via Tito Bernardini civ.29, piano S1. Il tutto confinante a Nord con distacco su via Fratelli Cervi, sub.9 e vano scala condominiale, a Sud con il sub.506 e con il vano scala, ad Est con sub.9, ad Ovest con il vano scala condominiale

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO LOTTO N.2

LOCALE DEPOSITO PIANO S1- N.C.E.U fog.26 sez. “Lef” p.lla 138 sub.8



MOD. 101
P. 12. 100. 101

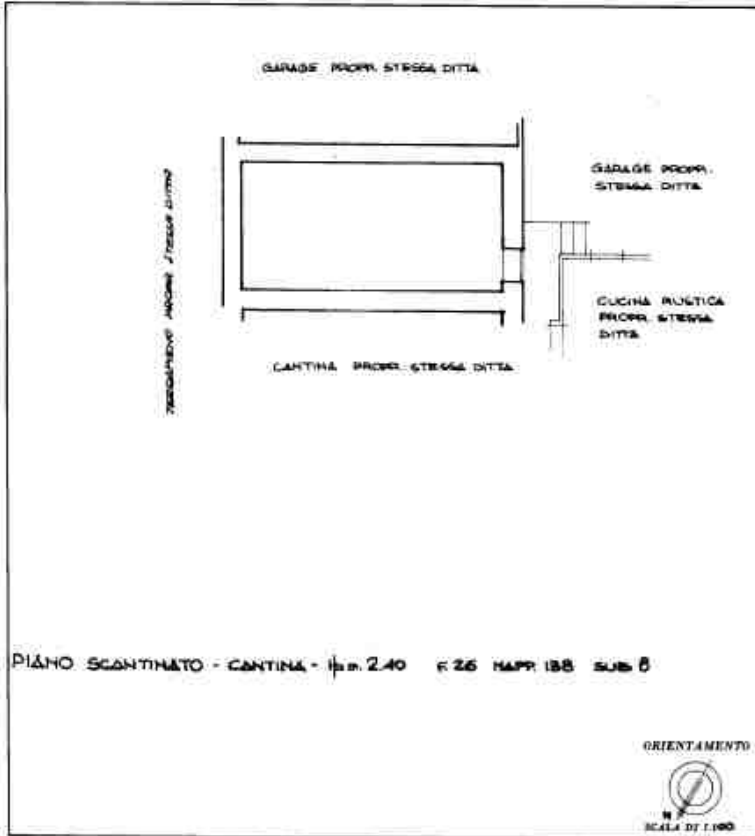


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 101 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di GUIDONIA Via T. BERNARDINI 29
Ditta **MELOCCARO VINCENZO** u.s. PONTECIVO il 24/7/1984 del 1/5 - **PERICOLI FRANGIOLA** u.s. PONTECIVO il 2/8/1984 del 1/5
Allegata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completato dal **TECN. GIOVANNI CARO**
(Tito, capo e agente del tecnico)

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **FOLIA** N° 5349
data **15/3/84**
Firma *[Signature]*

Una pianimetria in altri:

sta presentazione: 22/03/1984 - Data: 16/07/2021 - n. T298477 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X
nole schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2021 - Comune di GUIDONIA MONTECELEJO (02263) - < Sez. Urb. - LEP - Foglio: 26 - Particella: 136 - Subalterno: 8 >





Il locale deposito è posto al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza che consta n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è mista in cemento armato e muratura portante con copertura a tetto a doppia falda. Esternamente l'edificio è rifinito con strato di intonaco e collette finale tinteggiata il tutto in buono stato di manutenzione. Il fabbricato risulta essere stato edificato in più periodi in forza della licenza di costruzione n.184 del luglio 1963, autorizzazioni rilasciate dal comune di Guidonia Montecelio in data 1/07/1974, prot.6995/145/172, in data 14



maggio 1975, prot. 67/136/142 ed in data 17/ luglio 1979, prot. 6263/120/180 e che per difformità apportate, senza autorizzazione, rispetto ai progetti approvati è stata presentata presso il comune di Guidonia Montecelio in data 27 marzo 1986, prot. 7350 domanda di sanatoria (documentazione urbanistica – allegato “3”).

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

Non sono presenti, da quanto si è potuto verificare, vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso ecc.

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

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

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

Non presente attestazione di prestazione energetica.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non



eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;*

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

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

L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Guidonia Montecelio località Villanova di Guidonia, avente una popolazione di circa 70.000 abitanti. La zona è dotata di tutti i servizi e ben collegata con i mezzi di superficie sia alla capitale che dista circa km.30 che ai nodi autostradali. Anche il collegamento ferroviario lungo la direttrice Roma-Avezzano è posta a circa 4 km. L'ospedale più vicino è sito nel comune di Tivoli a circa km. 4.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €.500,00** (cinquecento//00) al mq. per il locale deposito.



LOTTO N.3- diritto di piena proprietà 1/1		coefficiente	Sup. Commerciale
LOCALE DEPOSITO	mq.	applicato	mq.
PIANO S1	41	100%	41
Superficie commerciale			41,00
Valore €/mq.			€ 500,00
Valore di Stima			€ 20.500,00
<u>DETRAZIONI</u>			
Abbattimento forfettario per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 2.050,00
Totale Valore a base d'asta			€ 18.450,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO N. 2 consistente Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso deposito, posto al piano primo sotto strada, delle dimensioni di mq. 31 circa, sita nel comune di Guidonia Montecelio, località "Villanova di Guidonia", Via Tito Bernardini 29 identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi Catastali al foglio di Guidonia Montecelio Sez. "Lef" foglio 26 particella 138 sub.8, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5 Consistenza mq.31, Superficie Catastale mq.42 , Rendita €. 150,50, Via Tito Bernardini civ.29, piano S1. Il tutto confinante a Nord con distacco su via Frattelli Cervi, sub.9 e vano scala condominiale, a Sud con il sub.506 e il vano scala, ad Est con sub.9, ad Ovest con il vano scala condominiale é di 18.450,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €18.500,00 (diciottomilacinquecento//00).**

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

Tivoli li 12/09/2023

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca

