

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E 204/2022



PERIZIA DI STIMA

INTEGRATIVA

PROMOSSA DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

IN DANNO:

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



RG.E. 204/2022

Ing.J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 1



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel decreto di fissazione udienza ex art.569/600 c.p.c del 23/07/2022 verbale di udienza (successivo giuramento telematico) del 25/07/2022, 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	10-47

Allegati:

- Allegato "1" - Verbale di primo accesso (negativo) del giorno 25/01/2023;
- Allegato "1.1" - Verbale di secondo accesso del giorno 06/04/2023;
- Allegato "2" - Mappa Catastale;
- Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;
- Allegato "2.2" - Visura e planimetrie catastali;
- Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;
- Allegato "3.1"- Certificato di destinazione Urbanistica del 28/06/2023;
- Allegato "4" - Atto di proprietà Rep.89905 del 12/11/2012 (inefficace);
- Allegato "4.1" - Nota di trascrizione a favore dell'esecutato Rep.5993 del 20/09/2000;
- Allegato "4.2" - Nota di trascrizione atto di provenienza Rep.34614 del 17/11/1997;
- Allegato "5"- Certificato Residenza/stato di famiglia;
- Allegato "6" - visure ipotecarie del 31/05/2023;
- Allegato "7" - A.R. inoltro bozza parte eseguita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Introduzione

Il sottoscritto Ing. 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. 204/2022.

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 $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori 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 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 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 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 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);

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 essere indicati: la tipologia del cespite e dello

stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore 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 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;

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;

- a) 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;
- b) **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;
- c) 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;
- d) 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 26/07/2022 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

In data 25/01/2023 si è effettuato il primo accesso presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Sacrofano (Allegato "1");

In data 26/01/2023 si è inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Sacrofano;

In data 31/01/2023, è inoltrato richiesta di Certificato Destinazione d'Uso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Sacrofano;

In data 06/04/2023 si è effettuato il secondo accesso presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Sacrofano (Allegato "1.1");

in data 26/06/2023 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Sacrofano di ritirare la documentazione urbanistica necessaria; (Allegato "3");

Il giorno **31/05/2023** 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 01/06/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la bozza della perizia di stima.

3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Ordinario di Tivoli con R.G.E. n. 204/2022 il 25/11/2019, l'Avv. Davide Romano del Foro di Bari con studio in Bari alla Via Argiro n. 116, quale procuratore e difensore della "CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A." con sede legale in 00187 Roma (RM), via Piemonte 38;

ha posto sotto pignoramento immobiliare

in danno dei Sig.ri _____ nella loro qualità di proprietari della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Sacrofano (RM) alla Via Fontana Nuova snc, individuato come "Villino A", in piena proprietà in ragione di ½ ciascuno, e precisamente:

- appartamento al piano terra ed al primo piano individuato con le lettere AB", costituito, al piano terra, da ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio, ed aree pertinenziali annesse giardinate, in parte antistante e retrostante, ed il primo piano da una camera e bagno; il tutto confinante con appartamento interno "A" ed area annessa, appartamento interno "B" ed area annessa e con la detta Via Fontana Nuova. In catasto al Foglio 4, particella 137 sub 503 e sub 27 graffate, via Fontana Nuova snc, ed "A", p. T-1, interno AB, zona censuaria unica, cat. A/7, classe 1, vani 9, rendita Lire 2.700.000.
- locale ad uso autorimessa al piano scantinato della superficie di mq.93, confinante con proprietà _____, scala di accesso esterno e terrapieno, salvo altri. In catasto al foglio 4, particella 137 sub 501, località Fontana Nuova snc, p. S1, zona censuaria unica, cat. C/6, classe 2, mq. 93, rendita Lire 120.900.

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:

- **Appartamento in Villini – Distinto presso L’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Sacrofano (RM) al foglio 4 particella 137 sub 503 e 27 graffiati: categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale: mq.192, escluse aree scoperte: mq.192, Rendita Euro 1.394,43. Via Fontana Nuova n. snc Edificio A Interno AB Piano T-1.**
- **Locale - Distinto presso L’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Sacrofano (RM) al foglio 4 particella 137 sub 501: categoria C/6, classe 5, consistenza mq.93, superficie catastale mq.97, Rendita Euro 110,47. Località Fontana Nuova n. snc Paino S1.**

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;

non risulta conforme la toponomastica catastale, da quella presente in loco.

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

l’atto di provenienza è l’atto di vendita, rogante dott. Antonio di Lizia, notaio in Palestina, rep. n°89905 racc. n.20406 del 12/11/2012 (allegato “4”);

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 di proprietà degli esecutati,

C.F.

, C.F.

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni ed il pieno diritto di abitazione al

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

Non risultano ulteriori trascrizioni anteriormente al ventennio,

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

il titolo di provenienza consistente nell'Atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Antonio di Lizia, notaio in Potenza:

- del 12/11/2012 rep. 89905 e n°20406 di raccolta, registrato a Potenza il 10/12/2012 al numero 5690, e trascritto presso la conservatoria di Roma 2 il 11/12/2012 ai nn. 54893/38928, dove i Sign.ri

, in comune e parti uguali, accettano ed acquistano i diritti in appartamento specificati sulla seguente unità immobiliare sita in Comune di Sacrofano (RM) alla Via Fontana Nuova snc, individuato come "villino A" e precisamente:

- la proprietà, gravata, per riserva, del diritto di abitazione di cui al successivo articolo 2, su: appartamento al piano terreno ed al primo piano, individuato con le lettere "AB", costituito, al piano terreno, da ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio ed aree pertinenziali annesse giardinate, in parte antistante ed in parte retrostante; ed al primo piano da una camera e bagno; il tutto per complessivi 9 vani catastali;

confini nell'insieme: appartamento interno "A" ed area annessa, appartamento interno "B" ed area annessa e con la detta Via Fontana Nuova, salvo altri;

con annesso locale ad uso autorimessa al piano scantinato di mq.93 circa, confinante con proprietà o suoi aventi causa, proprietà scala di accesso esterno, terrapieno, salvo altri;

L'appartamento in catasto al N.C.E.U. del Comune di Sacrofano foglio 4, particella 137, sub 27 e 503 (graffate), Via Fontana Nuova snc, piano T-1, interno AB, edificio A, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 9, R.C. Euro 1.394,43.

L'annesso locale in catasto al N.C.E.U. del Comune di Sacrofano foglio 4, particella 137, sub. 501, Località Fontana Nuova snc, piano S1, cat. C/6, classe 5, cons. mq.93, R.C. Euro 110,47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

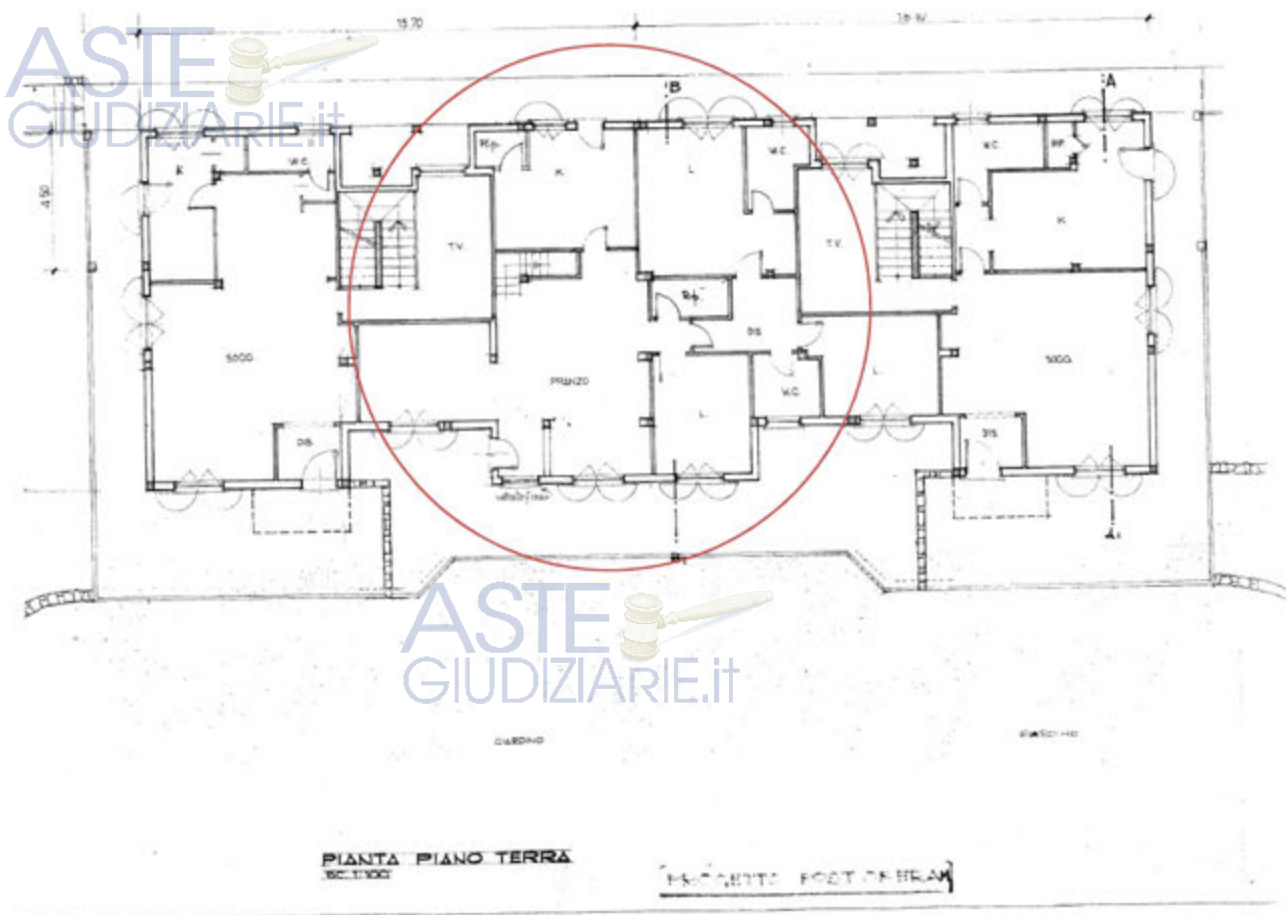
e) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

Le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento, insistenti in fabbricato di maggior consistenza sono state costruite in forza delle concessioni edilizie n. 15/83, e concessione edilizia in Sanatoria n. 50/94. A seguito di ulteriore ampliamento al piano terra è stata rilasciata dal Comune di Sacrofano Concessione Edilizia in Sanatoria n.467 del 07/07/1999.

Stralcio dell'Elaborato grafico C.E.in Sanatoria n.50/94

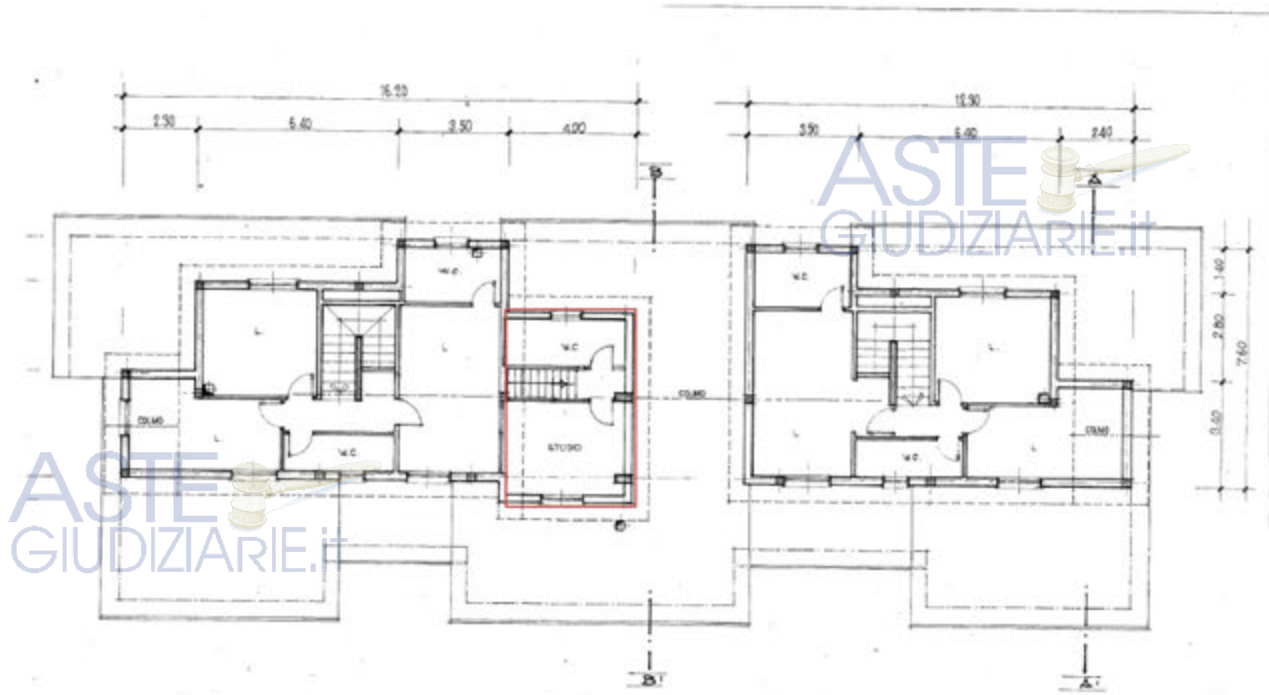
Piano Terra



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Primo



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SC. 1:100

PROGETTO POST OPERAM

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

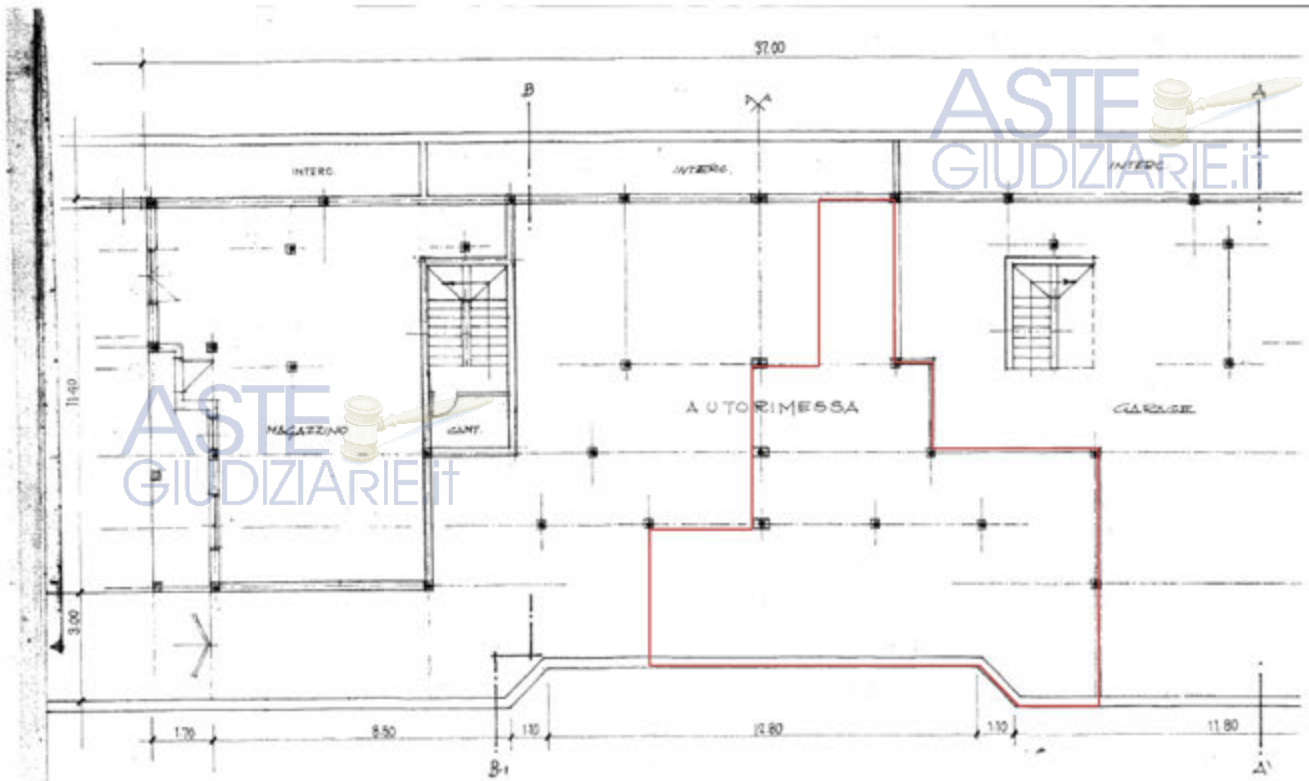
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 13

Piano Interrato



PIANTA PIANO INTERRATO

PROGETTO POST OPERAM

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

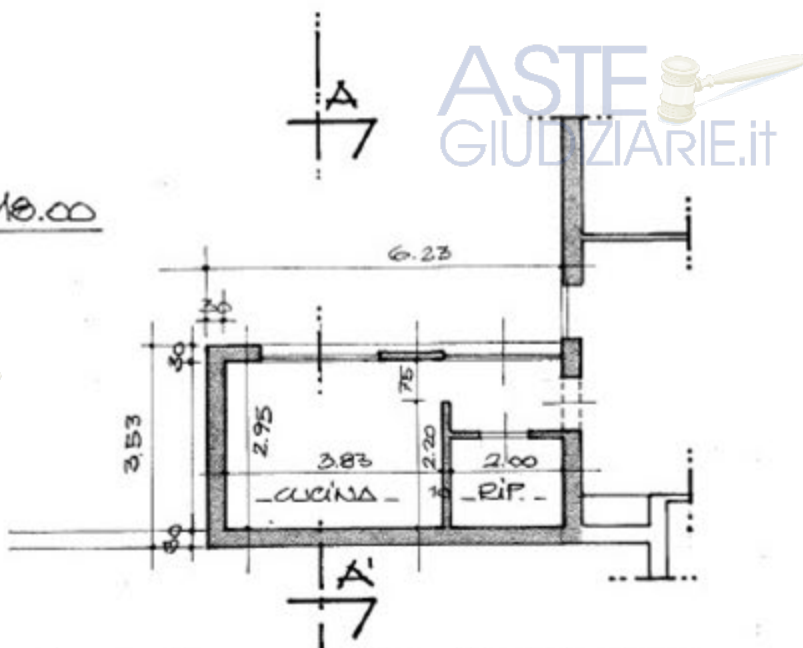
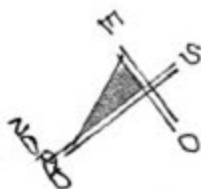
Pagina 14



Stralcio dell'Elaborato grafico C.E. in sanatoria n.467/99

- SUPERFICIE A
SANATORIA : $Su = M.Q. 10.00$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- PIANTA ZONA ABUSIVA AL FIANCO TERRA -
- RAPP. 1:100 -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RG.E. 204/2022

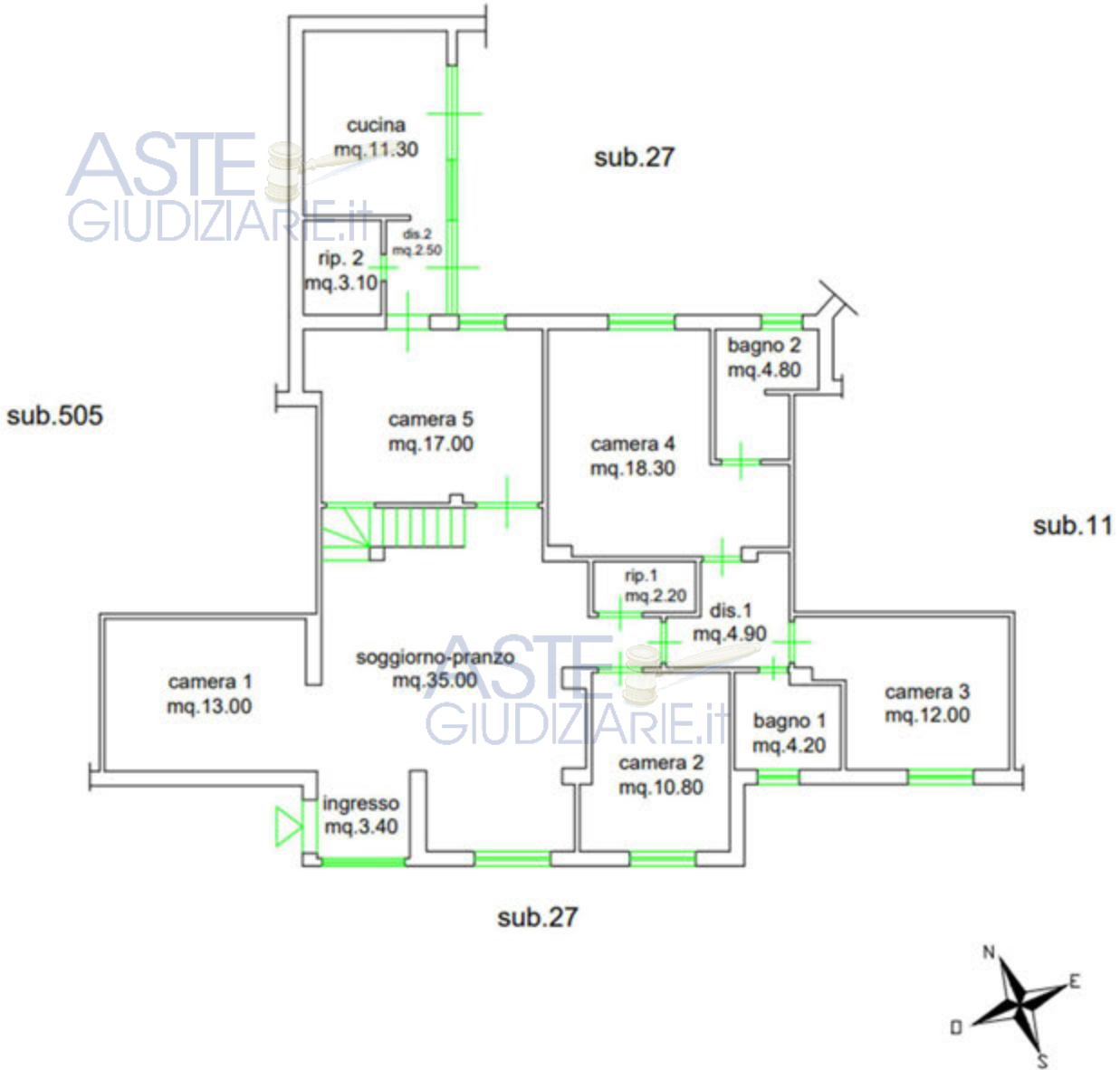
Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 15

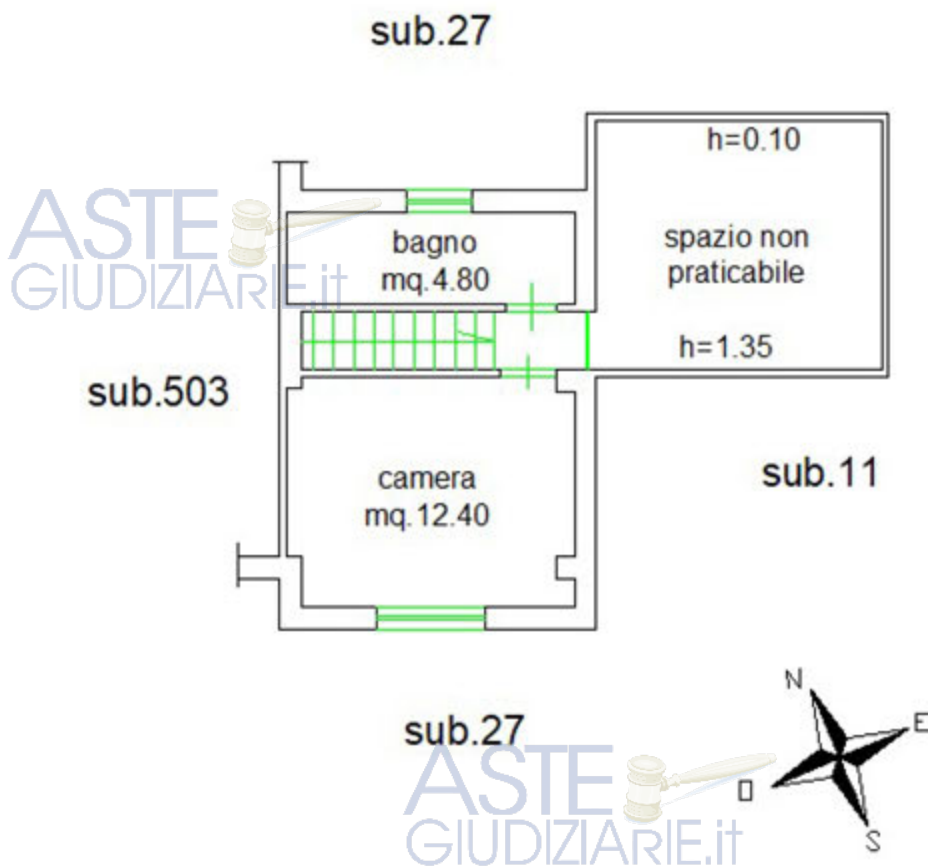
Planimetria Stato di Fatto

Piano terra

Planimetria stato di fatto
Piano terra
Appartamento sub. 503

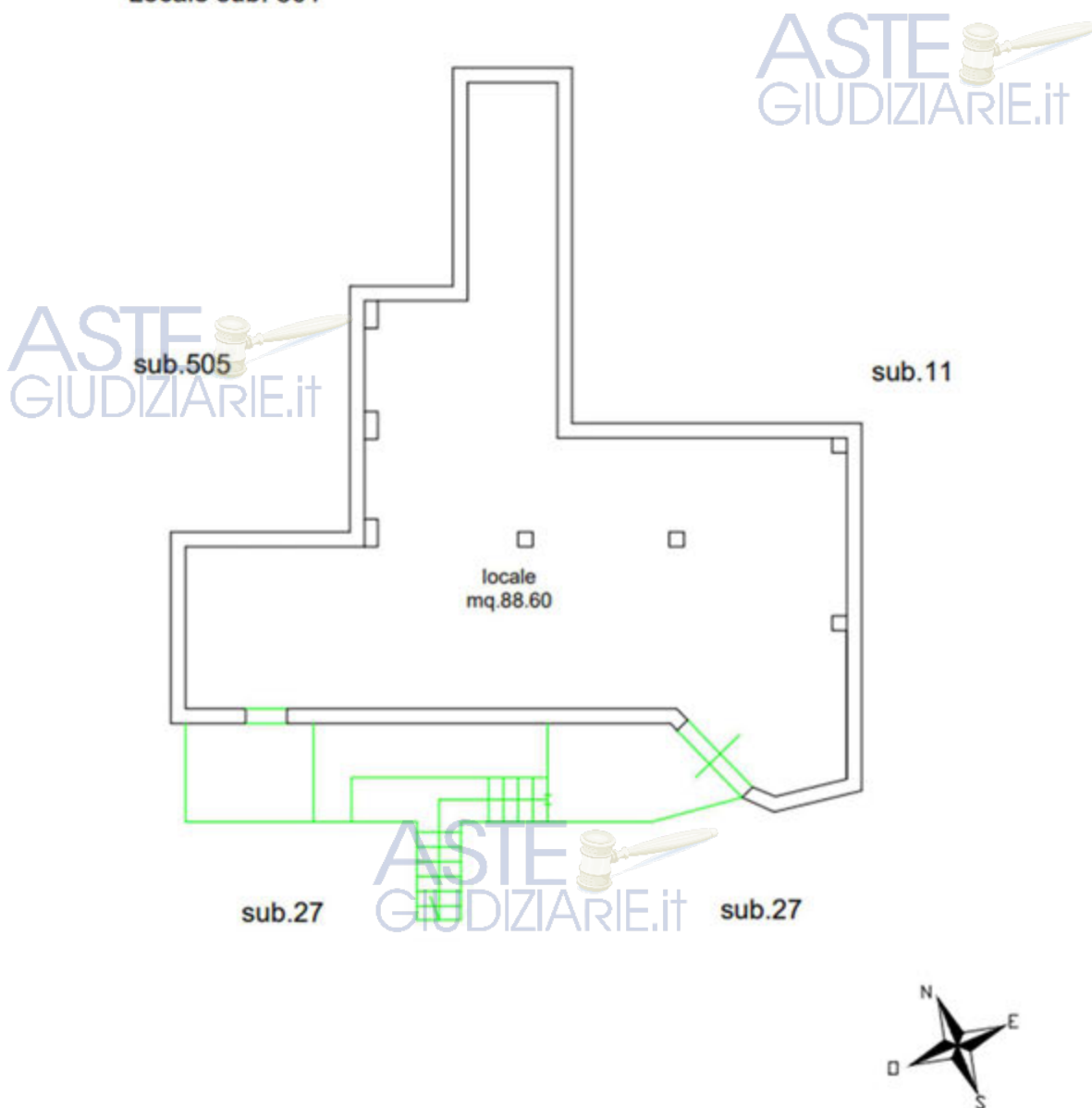


Planimetria stato di fatto
Piano primo
Appartamento sub. 503



Piano Interrato

Planimetria stato di fatto
Piano Interrato
Locale sub. 501



L'appartamento, al piano, terra risulta avere piccole difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Sacrofano.

Il locale al piano interrato risulta difforme dall'elaborato grafico del Condono cui prevedeva un unico locale autorimessa comune a servizio delle unità residenziali sovrastanti con accesso con unica rampa. Attualmente il locale interrato a destinazione garage non è fruibile, in quanto non possiede alcun accesso carrabile come indicato sia nell'elaborato grafico allegato alla

concessione edilizia in sanatoria n.50/94. La planimetria catastale, anch'essa è difforme sia dall'elaborato edilizio (conc. Edi. Sanatoria n.50/94) che allo stato di fatto.

Nel piano primo è stata effettuata una apertura sulla tamponatura per accedere all'intercapedine orizzontale con altezza non fruibile (hmax= 1.30).

b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

non si è riscontrato nel fascicolo edilizio il certificato di abitabilità.

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01. I costi di fiscalizzazione e professionali 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);*

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

da quanto si è potuto constatare 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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI SACROFANO

Città Metropolitana di Roma Cap

SERVIZIO XI - URBANISTICA / EDILIZI

Largo Biagio Placidi, 1- Cap. 00060

Tel. 06.9011701 - Fax. 06.9086143

e-mail: utc@comunedisacrofano.it - utc@pec.comunedisacrofano.it



Prot. n° 90.18 del 28 giugno 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 29 /2023 DEL REGISTRO (Art. 30, DPR 380/01 e ss.mm.ii.)

Vista la domanda pervenuta agli atti in data 1 febbraio 2023 ed assunta al prot. gen. dell' Ente con il n° 1252, nonché il successivo sollecito, registrato sempre al prot. gen. dell' Ente con il n° 8207 in data 9 giugno 2023, presentata dall' Ing. Marziale Luca, nato a Tivoli (RM) il 15 febbraio 1974 - Codice Fiscale: MRZ LCU 74B15BZ182X - ed ivi residente in Via Gardenie n° 6, in qualità di "avente titolo" - C.T.U. Tribunale di Tivoli R.G.E. n° 204 /2022; volta ad ottenere il certificato indicante le prescrizioni urbanistiche edilizie relative all'immobile ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio di mappa n° 4 con la particella n° 137.

PREMESSO

Che dalla visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - si evince che la particella in argomento presenta i seguenti dati di classamento:

Sezione Terreni: Superficie Mq. 7.829 Destinazione "Ente urbano"

Sezione Fabbricati: Su questo terreno sono presenti alcuni fabbricati censiti con le seguenti categorie catastali: n° 4 unità immobiliari aventi categoria "A7"; n° 4 unità immobiliari aventi categoria "C6"; e una unità immobiliare avente categoria catastale "C2".

Visti gli strumenti urbanistici vigenti approvati e adottati.

SI CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, riguardanti l'immobile distinto in Catasto al Foglio di mappa n° 4 con la particella n° 137 sono, per effetto del Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 3.510 del 21 giugno 1983, le seguenti:

DESTINAZIONE DEL SUOLO :

L' area è destinata a zona "AGRICOLA".

SPECIFICHE PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

Legge Regionale n. 38 /1999; Legge Regionale n. 8 /2003 e legge regionale n° 12 /2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 20

UTILIZZAZIONE:

Legge Regionale n. 38 /1999; Legge Regionale n. 8 /2003 e legge regionale n° 12 /2016.

Che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, per effetto della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 20 dicembre 2017 di Adozione della Variante al Piano Regolatore Generale, e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 24 aprile 2018 sono le seguenti:

DESTINAZIONE DEL SUOLO :

L' area è destinata a zona: "E – sottozona Eu – area fortemente urbanizzata ed a rischio di degrado, per la quale pur nel rispetto della L.R. 38 /99 si prevedono norme specifiche di manutenzione e rinnovo edilizio".

SPECIFICHE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E UTILIZZAZIONE:

Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione – Aree all'interno del Parco di Veio.

Che le predette prescrizioni hanno perso di efficacia secondo quanto stabilito dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. n° 380 /2001 e ss.mm.ii.

DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO

(Legge Regionale 18 luglio 2017 n° 7)

UTILIZZAZIONE:

Nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di questo Comune, per effetto delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 32 del 30 settembre 2021: "recepimento dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017 n° 7 recante disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio – art. 4 -" e n° 33 del 30 settembre 2021: "recepimento dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017 n° 7 recante disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio – art. 5".

VINCOLI

- Legge Regionale n. 29 /1997 - "Parco di Veio".
- Piano Paesistico Territoriale – Ambito n. 4 – "Valle del Tevere".
- Annullamento vincolo paesistico D.M. 30 /12 /1993 e ss.mm.ii. – Sentenza Consiglio di Stato n° 7795 /2003 n° 4017 /2013 – nota Regione Lazio prot. 301295 del 12 luglio 2013.

VINCOLI DA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21 aprile 2021.

1) TAVOLA A 20, Foglio n° 365 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE – Paesaggio naturale agrario - CAPO II ART. 22 delle Norme Tecniche del P.T.P.R.

2) TAVOLA B 20, Foglio n° 365 - BENI PAESAGGISTICI

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE: art.134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.lvo n° 42 /04 – VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE: lett. f) parchi e riserve naturali - art. 9 L.R. n° 24 /1998.

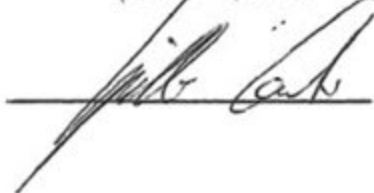
3) TAVOLA C 20, Foglio n° 365 - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE – Art. 143 del D. Lvo n° 42 /2004 – AREA A CONNOTAZIONE SPECIFICA – Sistema agrario a carattere permanente – Artt. 31 bis e 31 bis.1 L.R. n° 24 /98.

SI RILASCIA

Il presente certificato compilato in ogni sua parte, per gli usi consentiti dalla Legge.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Gilberto Conti)



Il Responsabile del Servizio
(Dott. Ing. Pietro Minchella)



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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Ad un primo accesso è stato impossibile prendere visione dei beni in quanto la vegetazione, nell'edificio in stato di abbandono, è proliferata in maniera incontrollata in quanto il fondo risultava abbandonato dagli esecutati. Pertanto si è dovuto tornare sul posto per un secondo momento, reperite le chiavi, si è proceduto alla bonifica del verde con una squadra specializzata di giardinieri per consentire l'accesso all'immobile (Verbale di Sopralluogo -Allegati "1" e "1.1").



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 23





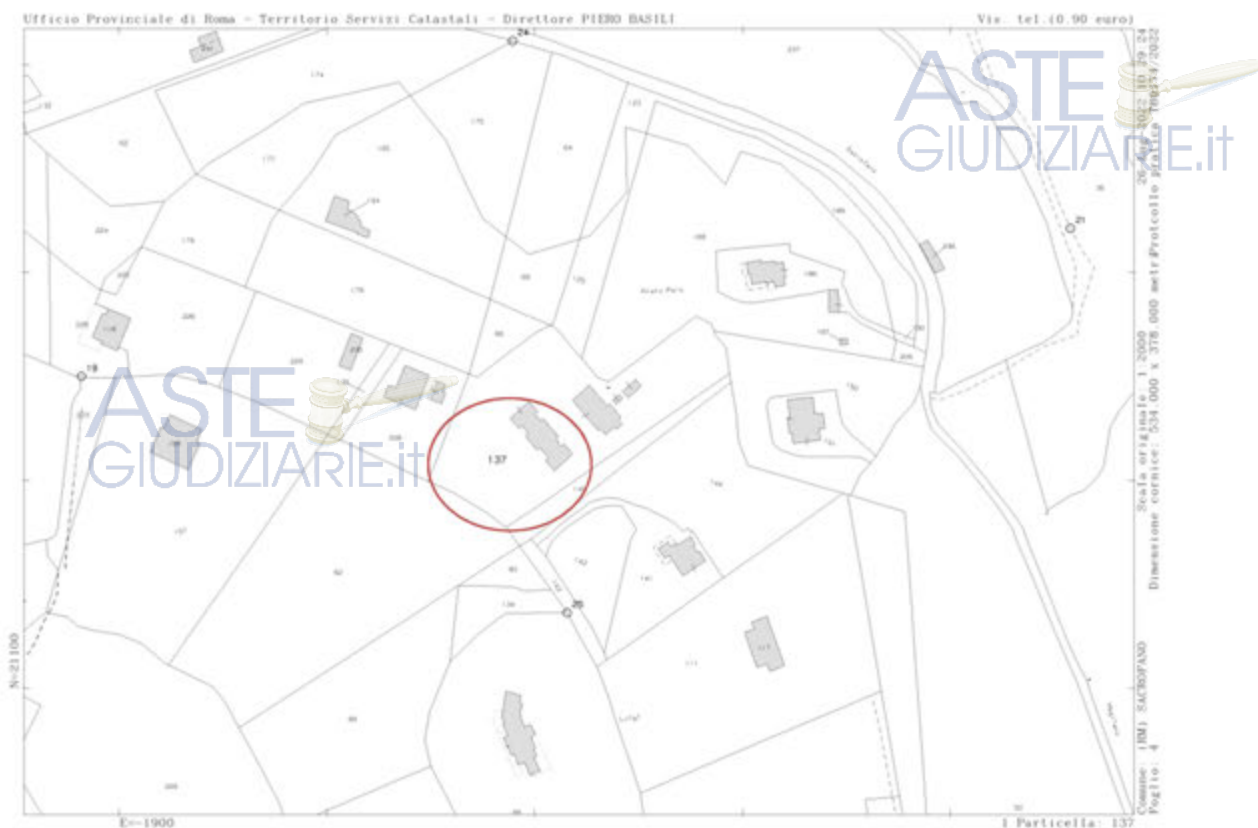
L'immobile ad uso residenziale oggetto del pignoramento (appartamento, locale deposito) e corte di pertinenza sono posti al civ.16, Via Fontana Nuova nel comune di Sacrofano.

ORTOFOTO



Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 10 particella 137 del Comune di Sacrofano.

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



Le unità residenziali, villino e locale deposito sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Roma - Servizi Catastali Comune di Sacrofano al foglio n. 4 p.lla 137.



-Planimetrie catastali-

Planimetria Subalterno 27 e 503 graffati, Piano T-1

Data presentazione: 16/12/1998 - Data: 26/07/2022 - n. T298776 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

MOD. BH (CEUI)
LIRE 200

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SACROFANO via FONTANA NUOVA civ. 503

PIANO PRIMO
H = 2.65

PIANO TERRA
H = 2.70

SUB 503 APP.TO
SUB 27 CORTE ESICURVA

308246 98
1
50300

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Deposita di variazione
Ultima planimetria in atti

Identificativo catastale: n. 137 sub 503
Data presentazione: 16/12/1998
Formato di acquisizione: A/2/10/27

Compilata dal Architetto
BARBIERI FABRIZIO
Firma Barb

ARQUITETTO
FABRIZIO
BARBIERI
N° 2112


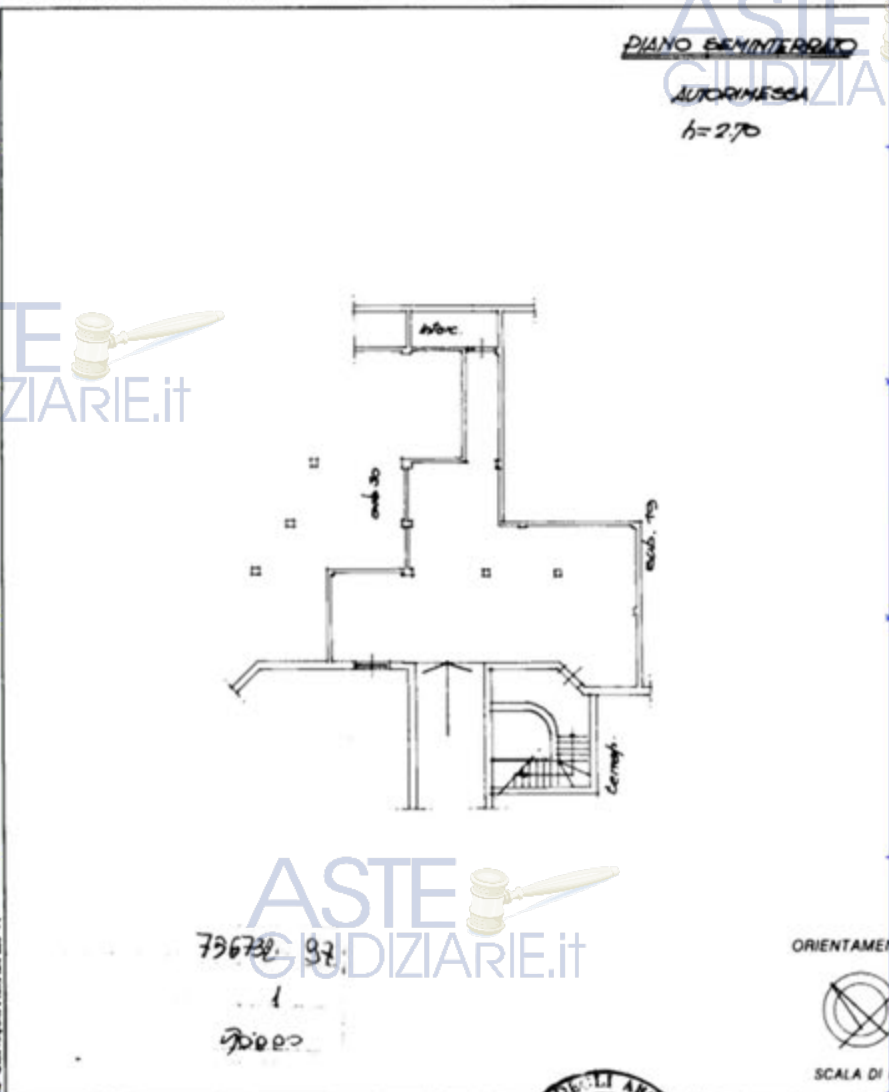
RISERVATO ALL'UFFICIO

Luca Di
Caso di
Fabbricati - Situazione al 26/07/2022 - Comune di SACROFANO(0658) - Foglio 4 - Particella 137 - Subalterno 503 - Piano T-1
VIA FONTANA NUOVA n. 503 Edificio Altrerno AB Piano T-1



Planimetria Subalterno 501, Piano seminterrato

Data presentazione: 13/11/1997 - Data: 26/07/2022 - n. T298774 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

MODULARIO n. 12 - 1997 - 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 501 (CEU) LIRE 200
Pianimetria di u.i.u. in Comune di <u>SACROFANO</u> via <u>LOC. FONTANA NUOVA</u> civ. 451/C		
<p>PIANO SEMINTERRATO AUTORMESSA h=2,70</p> 		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Utile catastale di area		RISERVATO ALL'UFFICIO Gai. n. 2/2002 (Fabbri - Saraceni) 13/26/07/2022 - Comune di SACROFANO (6505) - c. Foglio 4 - Particella 137 - Subalterno 501 > LOC. FONTANA NUOVA n. SNC Piano S1
Compilata dall'ARCH. (Titolo cognome e nome) MASSARI ENRICO Data procedurale (GG/MM/AAAA): 26/07/2022 Totale Edifici: 137 sub 501 Formato da variazione: AR 24/07/2022 Data: 2/11/97 Firma: <i>Blanca</i>		

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

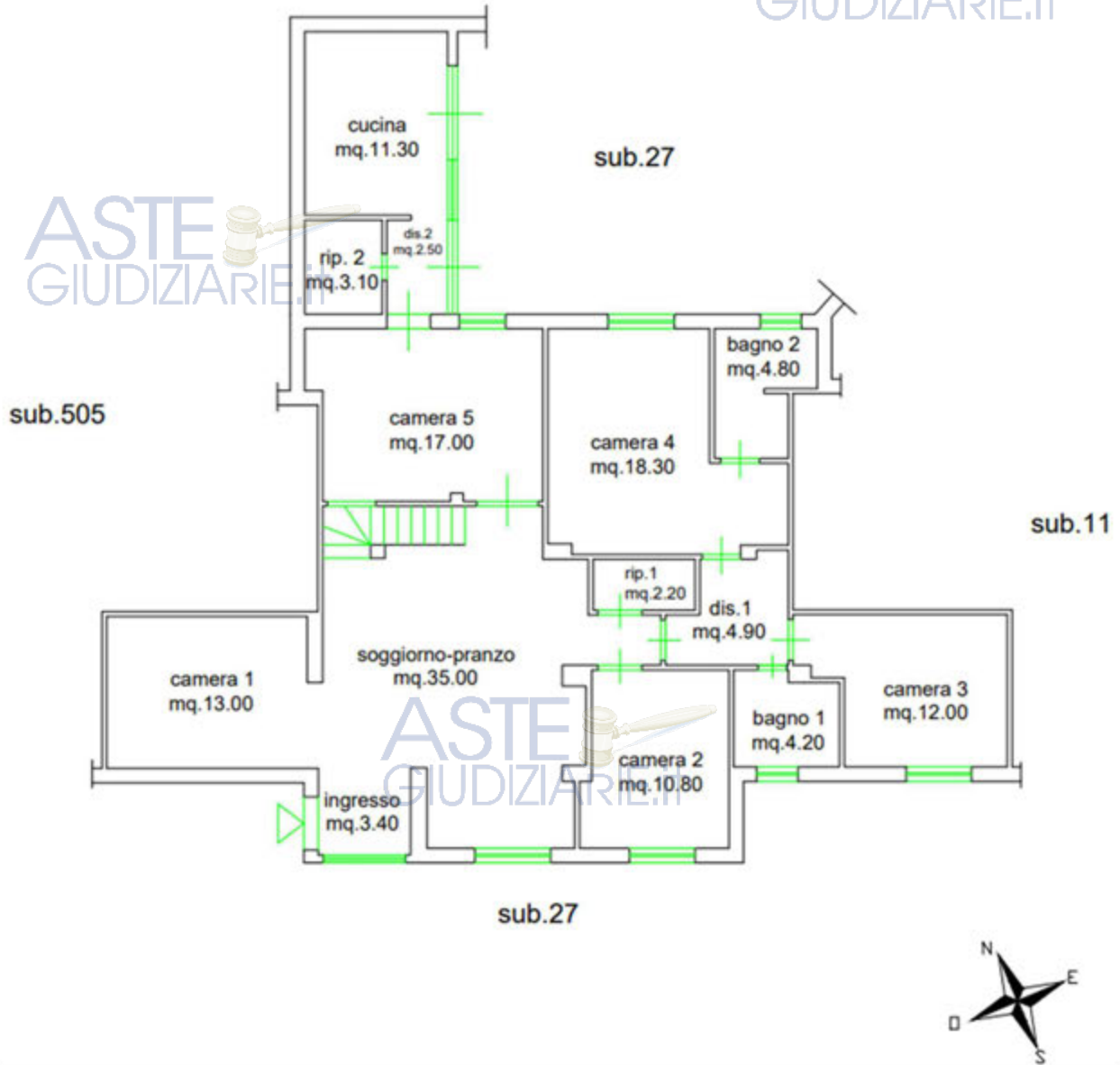
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

-Planimetrie stato di fatto-

Planimetria Subalterno 27 e 503 graffati, Piano T-1

Planimetria stato di fatto
Piano terra
Appartamento sub. 503



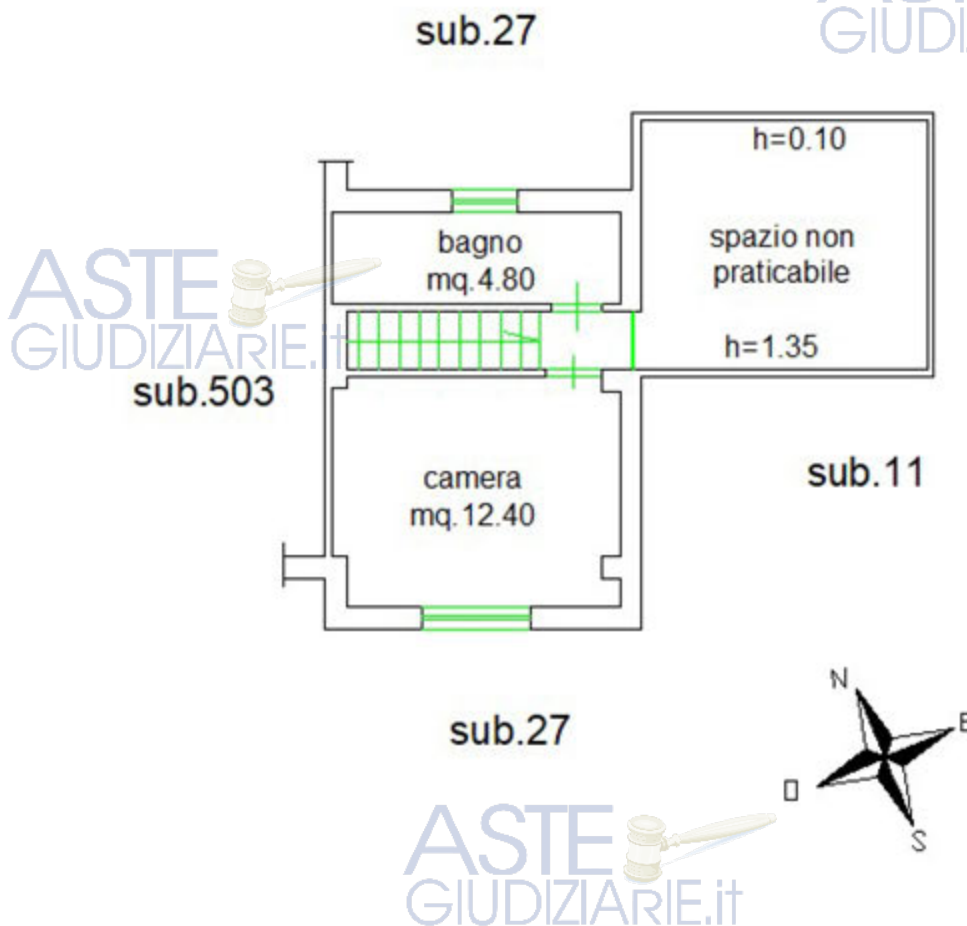
RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 28

Planimetria stato di fatto
Piano primo
Appartamento sub. 503

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8e73e527cf6a85212df6adbc085385

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

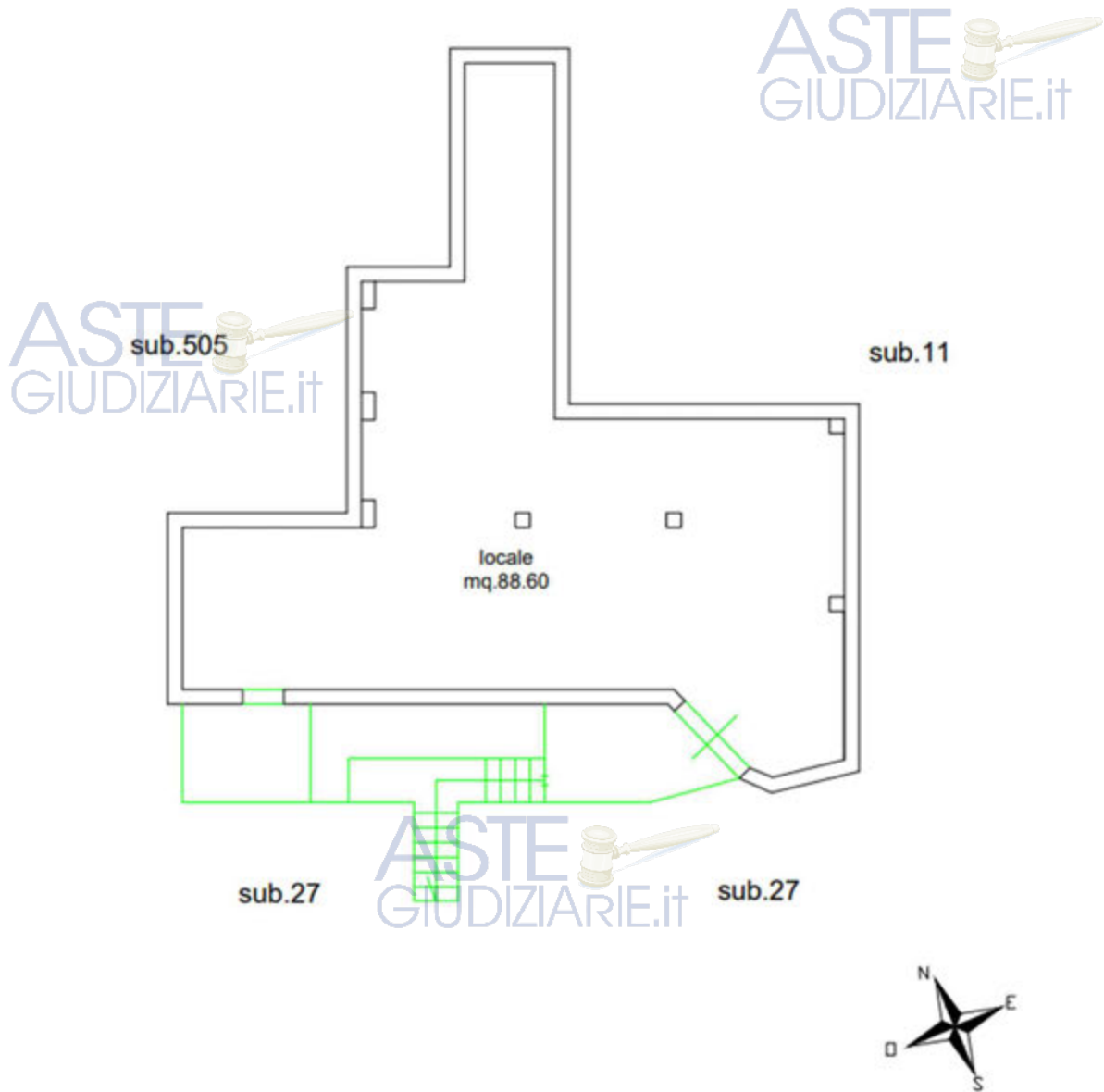
Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 29



Planimetria Subalterno 501, Piano interrato

Planimetria stato di fatto
Piano Interrato
Locale sub. 501



Le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato di fatto nei locali al piano Seminterrato (sub 503) e nel Piano Primo (sub. 501)



Il compendio pignorato è distinto presso L'agenzia delle Entrate servizi catastali al Foglio 4 del Comune di Sacrofano, particella 137 al subalterno 503 (appartamento) e subalterno 27 (corte esclusiva interna) ed è composto dai seguenti ambienti:

Al piano terra

Ingresso di mq.3.40 circa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Soggiorno-pranzo 1 di mq.35.00 circa



Camera 1 di mq.13.00 circa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 32

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8e73e527cf6a85212df6adbc085385



Camera 2 di mq.10.80 circa



Camera 3 di mq.12.00 circa



Camera 4 di mq.18.30 circa



Camera 5 di mq.17.00 circa;



Cucina 1 di mq.11.30 circa;



Bagno 1 di mq.4.20 circa;



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 35

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bagno 2 di mq.4.80 circa;



Ripostiglio 1 di mq.2.20 circa;



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 36

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8e73e527cf6a85212df6adbc085385



Ripostiglio 2 di mq.3.10 circa;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 37

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Corte Pertinenziale;





Al Primo Piano:

Camera di mq.12.40 circa;



Bagno di mq.4.80 circa;



Intercapedine orizzontale;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel. 0774.327447 - cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 41

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Al piano Interrato:

Locale di mq.88.60 circa



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RG.E. 204/2022

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
Tel.0774.327447- cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 42

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8e73e527cf6a85212d6adbc085385





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);

Il compendio è parte di un villino trifamiliare con accesso indipendente sulla Via Fontana Nuova e pertanto non sono presenti spese condominiali.

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

L'immobile non risulta abitato ed in condizioni di abbandono.

g) 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.

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

il compendio pignorato, composto da UNICO LOTTO, consiste nelle unità immobiliari facenti parte di un villino residenziale sviluppato su due piani fuori terra ed un interrato e terreno pertinenza, siti nel Comune di Sacrofano, Via Fontana Nuova n. 16:

- Appartamento in Villini – distinto presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Sacrofano (RM) al foglio 4 particella 137 sub 503 e 27 graffiati: categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale: mq.192, escluse aree scoperte: mq.192, Rendita Euro 1.394,43. Via Fontana Nuova n. snc Edificio A Interno AB Piano T-1.
- Locale - Distinto presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Sacrofano (RM) al foglio 4 particella 137 sub 501: categoria C/6, classe 5, consistenza mq.93, superficie catastale mq.97, Rendita Euro 110,47. Località Fontana Nuova n. snc Piano S1.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in cemento armato, e chiude con una copertura a falde inclinare. Le tamponature, non facenti parte della struttura portante, che hanno uno spessore di cm.30 esternamente e internamente di cm.10, sono dotati di finestre a vetro singolo in legno con imbotti in pietra naturale di “peperino”, e porte in legno con elementi di decoro in pietra. Composto da vano soggiorno-pranzo, 1 cucina, 5 camere, 2 bagni, 2 ripostigli, per una superficie al piano terra di circa mq.160 più corte esclusiva antistante e retrostante la sagoma del fabbricato, da un bagno ed una camera al piano primo per una superficie di mq.20 circa. I locali sono dotati di pavimentazione in piastrelle monocottura, di battiscopa in legno lungo tutte le pareti e tinteggiate con una pittura chiara. Nei vani cucina e bagni pavimentazione e pareti sono rivestite diversamente rispetto a tutta la casa con piastrelle in monocottura di diversa tonalità, sia nel piano terra che nel piano primo. Inferiormente il locale autorimessa si trova nello stato rustico e senza un accesso carrabile, attualmente usato come cantina. L’immobile gode di tutti gli impianti e servizi (luce, gas con accumulo autonomo). Nel suo complesso l’abitazione confina ad Est con il Sub. 11, ad Ovest con il Sub. 505 ed a Sud con la Via Fontana Nuova.

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 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 estimatore ne darà atto in perizia.

Non è 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 comune di Sacrofano, in zona extra urbana a distanza dal centro urbano e da tutti i servizi: scuole, ospedale ecc..

Commercialmente appetibile la posizione del fabbricato in prossimità della via Flaminia che consente un facile collegamento con la capitale.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €1,200,00** (ottocento/00)

LOTTO UNICO		coefficiente	Sup. Commerciale
APPARTAMENTO	mq.	applicato	mq.
Piano Terra- residenziale	161	100%	161
Piano Primo	21	100%	21
corte interna	45	30%	13,5

corte esterna mq.25 di 480	25	10%	2,5
restante porzione di corte	455	5%	22,75
Piano Interrato non residenziale- stato rustico	88	60%	52,8
Superficie commerciale			273,55
Valore €/mq.			€ 1.200,00
Valore di Stima			€ 328.260,00
DETRAZIONI			
Abbattimento forfettario per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 32.826,00
costi di ripristino giardino		a corpo	-€ 3.000,00
costi di rifinitura locale S1		a corpo	-€ 15.000,00
regolarizzazione urbanistica/catastale		a corpo	-€ 10.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 267.434,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in LOTTO UNICO consistente nel diritto di piena proprietà di:

Appartamento in Villini – Distinto presso L’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Sacrofano (RM) al foglio 4 particella 137 sub 503 e 27 graffiati: categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale: mq.192, escluse aree scoperte: mq.192, Rendita Euro 1.394,43. Via Fontana Nuova n. snc Edificio A Interno AB Piano T-1.

Locale - Distinto presso L’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Sacrofano (RM) al foglio 4 particella 137 sub 501: categoria C/6, classe 5, consistenza mq.93, superficie catastale mq.97, Rendita Euro 110,47. Località Fontana Nuova n. snc Paino S1, nel loro complesso confinante con il sub. 11 ad Est, con il sub. 505 ad Ovest, con la Via Fontana Nuova, a Nord con il sub. 7, è di €. 267.434,00 ovvero **totale valore arrotondato a base d’asta € 265.000,00 (duecentosessantaciquemila//00)**

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

Tivoli li 06/07/2023

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca

