

Esecuzione: RGE.15/2023  
Giudice: Dott. Marco Piovano  
C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli

Promossa da:

Nei confronti di:

Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 02/03/2023, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile



sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- 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 previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) 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 in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato in detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

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

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;

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 o atti d'obbligo edilizio;

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene pignorato;

4. 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.;



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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che 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 esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt.560 e 569 cpc in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

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

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. disp.att.c.c.);

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

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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la

procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse con detti pignoramenti;

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;

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, rispondendo specificatamente e separatamente a ciascuno dei quesiti di seguito illustrati:

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del catasto) 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.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



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;



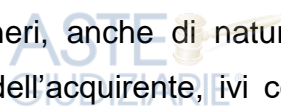
c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- 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;

10. 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 allegare alla relazione di stima;





11. 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;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui 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;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



## 2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

La Custode effettuava il sopralluogo in data 18.09.23.

Il CTU in data 20.10.23 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ eseguito.

Gli immobili pignorati sono costituiti da un'abitazione e da un terreno poco distante.

Il sopralluogo si è sviluppato con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata della planimetria d'insieme, finalizzata ad accertare la conformità urbanistica del compendio.

## 3) RISPOSTE AI QUESITI

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i eseguito/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

In merito al quesito n.1 le comunicazioni hanno seguito la procedura informativa prevista;

In merito al quesito n.2, l'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione catastale confermano:

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 in merito all'abitazione;

in merito al terreno si segnala un refuso nell'atto di pignoramento (All.01 - v. pag.7), mutuato dall'atto di provenienza (All.03 - v. pag.3), in cui viene descritto come: *terreno della superficie di mq. 1135 confinante con particella 1034, **particella 1035, particella 1479, salvo altri;***



ASTE GIUDIZIARIE® in realtà il terreno pignorato è esso stesso particella 1035 e confina con particelle 1036-1034-1479-1610 su quattro lati.

c. i dati catastali effettivamente risultanti sono corretti e c'è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;

d. in merito alle note di trascrizione e all'atto di provenienza, non ci sono osservazioni e non si segnala la presenza di servitù o altri vincoli trascritti o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. si conferma la sussistenza di diritti di comproprietà degli esecutati conviventi *more uxorio*.

f. In relazione alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, dopo visura, si confermano i dati contenuti nella relazione notarile cui si rimanda:

3. Le verifiche di conformità urbanistica sono state effettuate. Si entrerà nel merito in risposta al quesito n.9.

4. I beni pignorati non sono gravati da vincoli particolari.

5. Le operazioni peritali hanno seguito la procedura indicata nel quesito.

6. Non risulta un condominio costituito.

7. L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

8. Presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale non risultano pendenti azioni successive al dispositivo azionato;

-

9. I beni pignorati possono essere divisi per la vendita in n.2 lotti, costituiti da:

-LOTTO.1 - un'abitazione da ricondurre al nucleo originario (pignorato), scorporando la veranda sulla corte, la corte medesima e n.1 locale ricavato sottoterra (non pignorato), che oggi costituiscono un intero appartamento distribuito su n.2 livelli.



Tra l'altro la corte (p.lla 1037) che dispone di n.2 locali sottoterra, in regime di comproprietà per ½ tra gli esecutati con terzi non parte in causa, è stata bonariamente suddivisa in senso longitudinale, ricavando due piccoli lotti, oggi nella disponibilità di esecutati e di terzi. (All.12)

-LOTTO.2 - un terreno limitrofo prevalentemente agricolo, edificabile per una porzione ridottissima.

-

### LOTTO n.1 – abitazione

- Stato attuale:

a) L'abitazione, al piano terra, circondata dal giardino su tre lati, si trova in via Notaro Federici n.111 int.A.

Risulta fortemente modificata nel modo in cui si dirà al successivo punto g), che riferisce in merito alla conformità urbanistica ed edilizia;

b) al NCEU risulta censita in Monterotondo al foglio 40 – particella 1037 – sub 1, come da accatastamento depositato nel 2011, l'anno successivo alla stipula (*vedi visure e planimetrie catastali allegate*);

risultano altresì accatastate n.2 cantine interrato, sotto il sedime di particella 1037 che non sono pignorate:

Locale A – foglio 40 – part.lla 1037 – sub.502 C/2 oggi integrato con l'abitazione;

Locale B – foglio 40 – part.lla 1037 – sub.503 C/2 con ingresso indipendente, nella disponibilità di terzi.

Il locale A, sottostrada, trasformato in cucina-tinello con un bagnetto, all'oggi forma parte integrante dell'abitazione mediante una scala interna.

L'abitazione confina con via Notaro Federici, particella 1037 su due lati e particella 1038.

Il compendio pignorato sviluppa una superficie commerciale coperta pari a mq.77.4 di cui utili mq.61.

c) L'abitazione pignorata sub.1 è parte di un fabbricato di n.3 piani e si trova al piano terra.

Confina su due lati con la corte, che rimane agli esecutati, e con *bene comune non censito* costituito dall'androne e dal corpo scala.



L'accesso all'abitazione tornerà dal corpo scala sul pianerottolo del piano terra.



Dalla visura catastale emerge che la corte, censita al NCT come particella 1037, è ancora intestata ai venditori citati nell'atto di provenienza (All.03).

Sul medesimo atto vengono ceduti diritti pari ad 1/2 sui locali cantina A e B di cui sopra.



Osservando lo stato dei luoghi, posto che detti locali interrati A e B si trovano sottostrada, all'interno della medesima particella 1037, si suppone che previo accordo bonario tra acquirenti e venditori, col tempo si sia pervenuti ad un tacito accordo, in cui:



-la particella 1037 veniva divisa in senso longitudinale a metà;  
-agli esecutati veniva ceduta la metà prospiciente l'abitazione, permettendo loro di ampliare l'appartamento sulla corte con un nuovo volume e consentire l'accesso diretto al coperto al locale interrato A, (originariamente era servito da scalette all'aperto);



-ai venditori rimaneva l'altra metà con cessione bonaria dell'uso del locale B e accesso carrabile diretto da via Notaro Federici;

Questo stato di fatto non risulta disciplinato in modo formale.

**In merito al procedimento esecutivo è pertanto necessario il ripristino dei luoghi, restituendo autonomia all'abitazione pignorata che si separa dal resto, non pignorato, ricostituendo le utenze domestiche (acqua, luce e gas) in modo autonomo e indipendente.**



-

Il fabbricato, di cui l'abitazione pignorata è parte, è stato realizzato in muratura portante e strutture in latero-cemento. Le condizioni manutentive sono generalmente buone. Si segnala la presenza di efflorescenze vegetali a causa di umidità in alcune parti.



-

Ripristinando l'ingresso dal corpo scala per raggiungere l'abitazione, si permette una fruizione agevolata ai portatori di handicap.



d) L'immobile di proprietà degli esecutati è da loro abitato, pertanto libero al decreto di trasferimento.

e) Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

f) L'immobile pignorato risulta pesantemente modificato e non può essere sanato. Occorre pertanto il ripristino della situazione originale, che il CTU ha potuto verificare per le vie brevi, sostanzialmente identica alla planimetria catastale allegata, risalente al 2011, se non per diversa distribuzione interna. Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n.212/63 rilasciata dal Comune di Monterotondo il 10/02/64, poi per tramezzature al piano terra concessione n.546, pratica n.47/80, rilasciata il 01/08/80.

Per le cantine è stata rilasciata concessione n.552, pratica edilizia n.59/80, del 03/09/80.

Il Comune ha emesso il certificato di abitabilità in data 30/05/72 per la pratica n.332/63 (licenza edilizia) e in data 21/03/86 per la n.47/80 (concessione).

Non sono state presentate domande di condono in sanatoria in epoca successiva ai titoli di cui sopra.

-

#### OPERE DI RIPRISTINO:

La superficie pignorata, di cui al sub.1, corrisponde all'abitazione indicata nella planimetria catastale già citata, escluse la piccola corte scoperta di ingresso da via Federici e la scala condominiale (All.12).

Dovrà essere isolata dall'ampliamento di superficie residenziale sulla corte (in All.12 descritta come veranda) che oggi permette di scendere un piano, fino alla Locale A, trasformato in soggiorno cucina.

L'accesso viene ripristinato dal portone condominiale.

Deve essere ristabilita l'autonomia delle utenze domestiche.

g) Il compendio è privo di certificazione energetica APE, che pure impegnava i venditori alla sua redazione e rilascio agli acquirenti esecutati secondo i dettami della stipula di compravendita (All.04).

-

**LOTTO n.2 - terreno agricolo limitrofo, edificabile per una porzione  
ridottissima:**

- a) il terreno si trova nella campagna di via Notaro Federici vicino ma non adiacente alla particella 1037 del lotto.1; non è pertinenza del lotto.1 come indicato nel rogito (All.03);
- b) il cespite è scosceso e possiede un forma rettangolare stretta ed allungata, con il lato prevalente in pendenza;
- c) al NCT risulta censita in Monterotondo al foglio 40 – particella 1035 – vigneto di classe 3 - superficie mq.1135, come da voltura depositata nel 2011, l'anno successivo alla stipula (*vedi visure e planimetrie catastali allegate*);

Il terreno confina con particelle 1036-1034-1479-1610 su quattro lati.

Sviluppa una superficie complessiva pari a mq.1135

Il terreno è libero e risulta edificabile per una superficie di circa mq.100.

La parte con destinazione d'uso agricola è zona di Piano Regolatore "E1" che disciplina il verde urbano secondo le NTA, allegate allo strumento urbanistico, come *attività agricole consentite su aree di particolare pregio ambientale*.

In merito alla modesta porzione edificabile, dalla visura effettuata e dal CdU, che si allega, si evince che il PRG assegna una destinazione urbanistica "C" come *nuova espansione* in sottozona CPR "A" alle aree prospicienti via Notaro Federici, con indice territoriale pari a 0.40 mc/mq con lotto minimo di mq.1500.

Nel caso del terreno pignorato la superficie edificabile è largamente inferiore al lotto minimo consentito per costruire, e pertanto può solo essere ceduta, non sviluppando capacità autonome di edificazione.

Il terreno non è assoggettato a gravame per usi civici in favore del Comune.

- h) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:

**Lotto.1**

La superficie commerciale coperta è pari a mq.77.4 e la superficie utile è di mq.61

Per i coefficienti si rimanda al quadro sinottico in calce.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it





Si prevede il ripristino dei luoghi secondo la superficie residenziale coperta indicata nella planimetria catastale di All.10. E' possibile variare o mantenere la distribuzione interna, oggi sostanzialmente liberalizzata.

La corte di particella 1037, in regime di comproprietà degli esecutati per ½ con terzi, non viene toccata e rimane agli esecutati.

Le opere di ripristino prevedono la ri-costruzione del muro di prospetto oggi demolito per la realizzazione dell' ingresso-veranda, la realizzazione di una cucina e la restituzione di autonomia alle utenze idriche, elettriche e gas-riscaldamento, il ripristino del portone d'ingresso ed infine le pratiche amministrative necessarie per questo intervento.

Queste opere vengono valutate in **€ 18.000**.

Le condizioni manutentive generali sono da considerarsi discrete, infissi con vetrocamera, impianti idraulico, gas ed elettrico efficienti ma non a norma.

Si notano efflorescenze vegetali causate da umidità nei servizi.

Non risulta un condominio costituito.



#### Criteria di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a **1600 €/mq**.



#### Criteria di calcolo della superficie commerciale





Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

#### Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

#### Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili) 1,00

#### Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età oltre 40/60 anni, qualità media, mediocre stato di conservazione 0,60

#### Calcolo della superficie commerciale dei beni

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
PT – Locali abitabili	77,4	1,00	77,4	0,60	
<b>Totale</b>			77,4	X 0,60	<b>= 46,5</b>

#### Stima del valore dei beni

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto -	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
46.5 mq	1.600 €/mq	74.400 €	18.000 €	56.400 €	50.760 €
					arrotondato a <b>50.750 €</b>

### LOTTO.2

#### Criteri di stima adottati

Procedura identica a quella del LOTTO.1 con analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone "E" adiacenti a zone

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

di completamento, incrociato con il valore ricavato dal reddito catastale dominicale, si attesta per un terreno agricolo su una quotazione, riferita alla piazza di Monterotondo pari di 5 €/mq.

La superficie edificabile è di mq.100 c.a., pari al 9% dell'intero appezzamento, pur non sviluppando capacità edificatorie autonome, sconta comunque un incremento di valore che a prezzi correnti può essere valutato sulla piazza di Monterotondo in zona semi periferica intorno a 130 €/mq., da cui si ricavano 13.000 €/mq.

In conclusione, incrociando i valori di cui sopra, sommando la superficie parzialmente edificabile con quella agricola, appare congruo un prezzo finale arrotondato pari ad **€.17.900.**

[(mq.1135 - mq.100 = mq.1035) (mq.100 x €.130 + mq.985 x €.5 = €.17.925)]

Quadro sinottico dei beni:

**Lotto.1**

Descrizione	Abitazione piano terra con ingresso dall'androne condominiale La corte in comproprietà per ½ con terzi non è stata pignorata	
Ubicazione	Via Notaro Federici n.111 – Comune di Monterotondo	
Estremi catastali	NCEU Fg. 40 - p.IIa 1037 - sub.1 - cat.A/4 - cl.4 - cons.5,5 vani - sup. catastale coperta mq.109 - rendita €.482.89.	
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>	<u>Superficie Lorda (commerciale)</u>
	Abitabile PT: 61,0 mq	Abitabile PT: 77,4 mq
Legittimità urbanistica	Sanabile con opere importanti di ripristino dei luoghi e adeguamento ai titoli edilizi abilitativi	
Disponibilità	Occupato dagli esecutati.	
Prezzo	<b>€ 50.750</b>	

**Lotto.2**

Descrizione	Terreno agricolo intercluso in prossimità del LOTTO.1 ma non adiacente
Ubicazione	Nei pressi di via Notaro Federici n.111 – Comune di Monterotondo
Estremi catastali	NCEU Fg. 40 - p.IIa 1035 – vigneto - cl.3 - sup. mq.1135 - rendita €.9.09.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Consistenza	<u>Superficie mq.1135 di cui mq.100 c.a edificabili.</u>
Legittimità urbanistica	Zona di PRG agricola "E1" (per mq.100 c.a. ricade in zona "C" sottozona CPR "A" di nuova espansione [indice 040 mc/mq – lotto minmo mq.1500]
Disponibilità	Libero
Prezzo	<b>€ 17.900</b>

Allegati:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare;
- 2) Certificato notarile;
- 3) Atto di compravendita;
- 4) NCEU e NCT Visura storica per soggetto fabbricati e terreni
- 5) NCEU Visura abitazione p.Ila 1037 A/4
- 6) NCT Visura terreno p.Ila 1035 –
- 7) NCT Visura terreno p.Ila 1037
- 8) Mappale catastale con p.Ile 1037 e 1035
- 9) Mappale - ingrandimento p.Ila 1037
- 10) NCEU Planimetria abitazione A/4
- 11) Ortofoto - p.Ila.1037 via Notaro Federici 111 e p.Ila 1035 - Monterotondo (RM)
- 12) Rilievo dello stato dei luoghi oggi, che comprende la superficie coperta (pignorata e non) e la corte esterna (non pignorata);
- 13) Schema che riassume la parte pignorata e non pignorata
- 14) Certificato di destinazione urbanistica
- 15) Report fotografico

Roma, 25 novembre 2024

Il C.T.U.  
Arch. Paolo Mancinelli