

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott.ssa Francesca Coccoli

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martelli Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2021 del R.G.E.

PROMOSSA DA

CREDITORE: [REDACTED]

GIUDICE

Dott.ssa Francesca Coccoli

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Rita Proietti

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Donatella Martelli

Via Salvador Allende 1a- Tivoli (RM)



SOMMARIO

Premessa Incarico: quesiti giudice.....	3
Operazioni peritali.....	6
Risposta ai quesiti.....	7
Risposta al quesito n 1.....	7
Comunicazione dell’incarico e trasmissione della planimtria catastale.....	7
Risposta al quesito quesito n 2.....	7
2 a-Completezza documentazione ex art. 567.....	7
2b-corretta ed esatta individuazione del bene.....	8
Confini.....	9
2c- Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
2d – note trascrizioni.....	11
2e – titolarita’.....	12
2f- Provenienze Ventennali.....	13
Risposta al quesito n 3.....	14
Risposta al quesito n 4.....	19
Vincoli.....	19
Risposta al quesito n 5.....	19
5a. consistenza -esatta identificazione.....	20
5b. Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
5C. Stato conservativo.....	22
5D. Corrispondenza ai Progetti depositati in Comune e alla Scheda Catastale.....	23
5e.Stato di occupazione.....	23
Risposta al quesito n 6.....	24
Parti Comuni.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Risposta al quesito n 7.....	24
Risposta al quesito n 8.....	25
Risposta al quesito n 9 Stima / Formazione lotti.....	25
Risposta al quesito n 10.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2021 del R.G.E.....	29
Allegati.....	29



PREMESSA INCARICO: QUESITI GIUDICE

All'udienza del 04/01/2022, la sottoscritta Arch. Martelli Donatella, nata a Roma il 25/05/1973, C.F. MRTDTL73E65H501P, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n 18101, con studio in Via Salvador Allende, 1A - 00019 - Tivoli (RM), email donatella.martelli@yahoo.it, PEC d.martelli@pec.archrm.it, Tel. 347/7943647, veniva nominata esperto estimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente consulenza tecnica è stata svolta dal gennaio 2022 a dicembre 2022. E' stato necessario effettuare vari accessi presso gli Uffici del Comune di San Vito Romano (RM), presso L'Agenzia delle Entrate e in via telematica. Presso il bene pignorato è stato effettuato un primo tentativo di accesso da parte del custode giudiziario in data 31/01/2022 (al sopralluogo la sottoscritta non era presente in quanto in quarantena fiduciaria per contatto con caso Covid). Si sono riscontrate diverse difficoltà nell'identificazione dell'unità abitativa e non è stato possibile rintracciare l'esecutato nè individuare con certezza l'immobile. In data 15 marzo 2022 è stato effettuato un secondo tentativo di accesso congiuntamente con il Custode giudiziario durante il quale sono emerse alcune criticità : in Via Piave all'altezza del civico 72 è presente un complesso immobiliare costituito da esercizi commerciali e unità abitative, divise in scala A e B. Al civico 72 indicato nel pignoramento, si trova un esercizio commerciale. Al civico 80 invece è possibile accedere alla palazzina A del complesso. Tramite un condomine, è stato possibile individuare l'unità abitativa pignorata senza potervi accedere per assenza dell'esecutato. Si è constatato che nell'appartamento del condomine, posto al piano sottostante quello dell'esecutato, sono presenti tracce evidenti di umidità probabilmente provenienti dall'appartamento dell'esecutato il cui terrazzo è posto al di sopra. Dopo aver contattato anche l'amministratore del condominio *Condominio La Macchiarella* (ex Residence Il Castagneto) nella figura del Sig. Marco Masi, per delucidazioni sulle unità abitative, il sub dell'esecutato è stato individuato con certezza. All'ultimo piano della scala A infatti sono presenti due unità speculari, sub 523 (ex 505) e sub 506 che corrisponde all'unità pignorata. Non essendo stato possibile effettuare l'accesso presso il bene per assenza dell'esecutato e dopo aver ottenuto dal Giudice l'autorizzazione all'accesso forzoso, in data 29/11/2022 alla presenza del Custode, delle autorità giudiziarie e del fabbro è stato effettuato l'accesso forzoso presso il bene e sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici.

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

“CONFERISCE

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

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con 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) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

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

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

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

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

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;

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

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

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

c. accertare lo stato di conservazione;

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

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

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) 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;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

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.);

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, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) sommaria descrizione del bene
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore 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 allegate alla relazione di stima.

OPERAZIONI PERITALI

- In data 14/01/2022 dopo aver accettato l'incarico lo scrivente, allo scopo di formulare il proprio giudizio, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 18/01/2022 ha acquisito in via telematica la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 31/01/2022 ha richiesto in via telematica ed acquisito la visura storica dell'immobile
- In data 14/02/2022 lo scrivente inviava mail all'Archivio notarile di Roma per richiedere copia dell'atto di compravendita;
- In data 10/03/2022 lo scrivente otteneva via pec copia della documentazione richiesta all'Archivio notarile distrettuale di Roma;
- In data 15/03/2022 lo scrivente effettuava un primo tentativo di accesso presso il bene ma l'esecutato non era presente;
- In data 22/03/2022 ha acquisito dall'ufficio anagrafe lo storico di residenza dell' esecutato;
- In data 08/04/2020 ha acquisito in via telematica l'ispezione ipotecaria;
- In data 05/05/2022 lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito Romano effettuando copia dei seguenti documenti:
 - Accordo di programma n 150-21 maggio 2008
 - Ingiunzione pagamento opere difformi n 74-2008 del 25-11-2008
 - Ordinanza di demolizione n 31-2008 del 05-06-2008
 - Ordinanza sospensione lavori n 11-2008 del 20-05-2008
 - Progetto a sanatoria_prot n 3696 del 08-07-2008
 - Verbale accertamento conformità_09-09-2008



- In data 20/10/2022 otteneva dall’Agenzia delle Entrate comunicazione di inesistenza contratti di affitto
- In data 29/11/2022 è stato effettuato il sopralluogo nei luoghi di causa alla presenza del Custode Avv. Rita Proietti al fine di eseguire il regolare sopralluogo relativamente alla procedura esecutiva, l’esecutato non era presente, si è trattato di un accesso forzoso;
- In data 06/12/2022 lo scrivente chiedeva al Condominio in cui è inserito il bene, la situazione debitoria

RISPOSTA AI QUESITI

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

RISPOSTA AL QUESITO N 1

COMUNICAZIONE DELL’INCARICO E TRASMISSIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

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

In data 27/01/2022, dopo aver contattato telefonicamente il Custode dell’esecuzione, Avv. Rita Proietti, dando conferma dell’incarico ricevuto, lo scrivente ha inviato copia della planimetria catastale al Custode, così come richiesto dal Giudice. (Si veda l’Allegato n 5 della presente relazione).

RISPOSTA AL QUESITO N 2

2. *esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l’atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio:*

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

2 A-COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il diritto pignorato è pari all’intero della proprietà del seguente esecutato:

██████████, proprietà per 1/1.

Dalla visura ipotecaria effettuata sul bene non risultano presenti altre formalità rispetto a quelle indicate nel certificato notarile. **Sono presenti due domande giudiziali Trascrizione 72060-36176 del 24-09-200, e Trascrizione n 48043-34070 del 08-11-2022**, (per le quali si vedano gli Allegati n



20-21 della presente relazione), come meglio specificato nel Paragrafo *2D-Note di Trascrizione*, a seguire nella relazione.

Sull'attuale pendenza delle domande giudiziali sono in corso accertamenti.

2B-CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

2b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- ✓ **Bene N° 1** - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE a San Vito Romano (RM) censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Vito al Foglio 5 particella 427 sub 506, classe A2, consistenza 4 vani, Viale Piave n 72 Piano 2 , A2, classe 2, tot 101 mq, interno 7 scala A.

**NOTA. L'INDIRIZZO ESATTO DEL BENE RISULTA ESSERE VIALE PIAVE N 80 f, SCALA A
TRATTASI NELLA REALTA' DI UN LOCALE TECNICO CATEGORIA CATASTALE C2**

In data 31.01.2022 è stato fissato il primo sopralluogo presso il bene pignorato al quale la sottoscritta, in quarantena fiduciaria a seguito di contatto diretto con caso Covid, non è potuta essere presente; in data 15 marzo 2022 la sottoscritta si recava congiuntamente al Custode, Avv. Rita Proietti, per un secondo sopralluogo, presso il bene pignorato. Non avendo trovato nessun nominativo rispondente al Sig. ██████████ al citofono della palazzina A in Viale Piave, la sottoscritta contattava l'amministratore del Condominio, il cui nominativo era presente sul portone di ingresso, spiegando i motivi per i quali era necessario individuare l'appartamento. L'amministratore forniva il nominativo di un condomine che avrebbe potuto aiutare nell'individuazione del bene. Contattato quest'ultimo, è stato possibile procedere all'individuazione del bene, posto al secondo piano della palazzina, piano nel quale erano presenti dei trabattelli e un ponteggio. Dal portone di accesso all'appartamento si è potuto constatare che quest'ultimo si trova allo stato grezzo, non essendo presente la pavimentazione ma solo il massetto. Dall'appartamento confinante con quello dell'esecutato è stato possibile scattare alcune fotografie relative all'area di affaccio sul terrazzo, riportate nella relazione al Giudice data 18/03/2022.

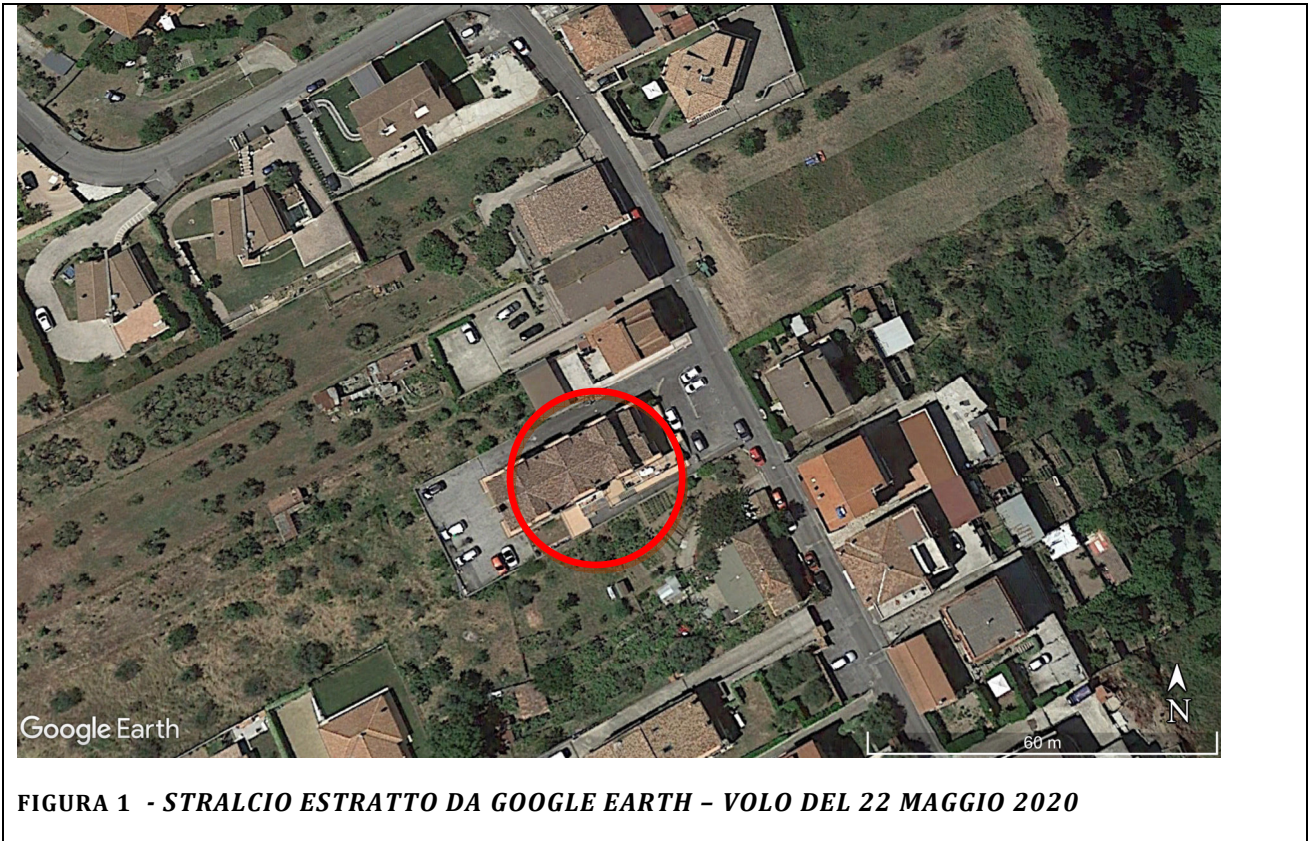
In data 28.11.2022 è stato effettuato il sopralluogo forzoso presso il bene pignorato constatando che lo stesso si trovava allo stato grezzo, massetto non completato assenza di pavimentazione, pareti grezze non intonacate come il soffitto. Inoltre alla destra del portone di ingresso una porzione di muratura confinante con quella del vicino presenta un pannello in legno (larghezza 2 m per 2.70 di h) invece della muratura, che andrebbe ripristinata. Non è inoltre presente l'impianto di illuminazione. I trabattelli che durante il precedente sopralluogo erano presenti lungo le scale sono stati rimossi e lo spazio comune di accesso al pianerottolo risulta libero al passaggio.



CONFINI

Il bene confina con il vano scale, distacco su Vile Piave e distacco su appartamento confinante SUB 523 (ex505)

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



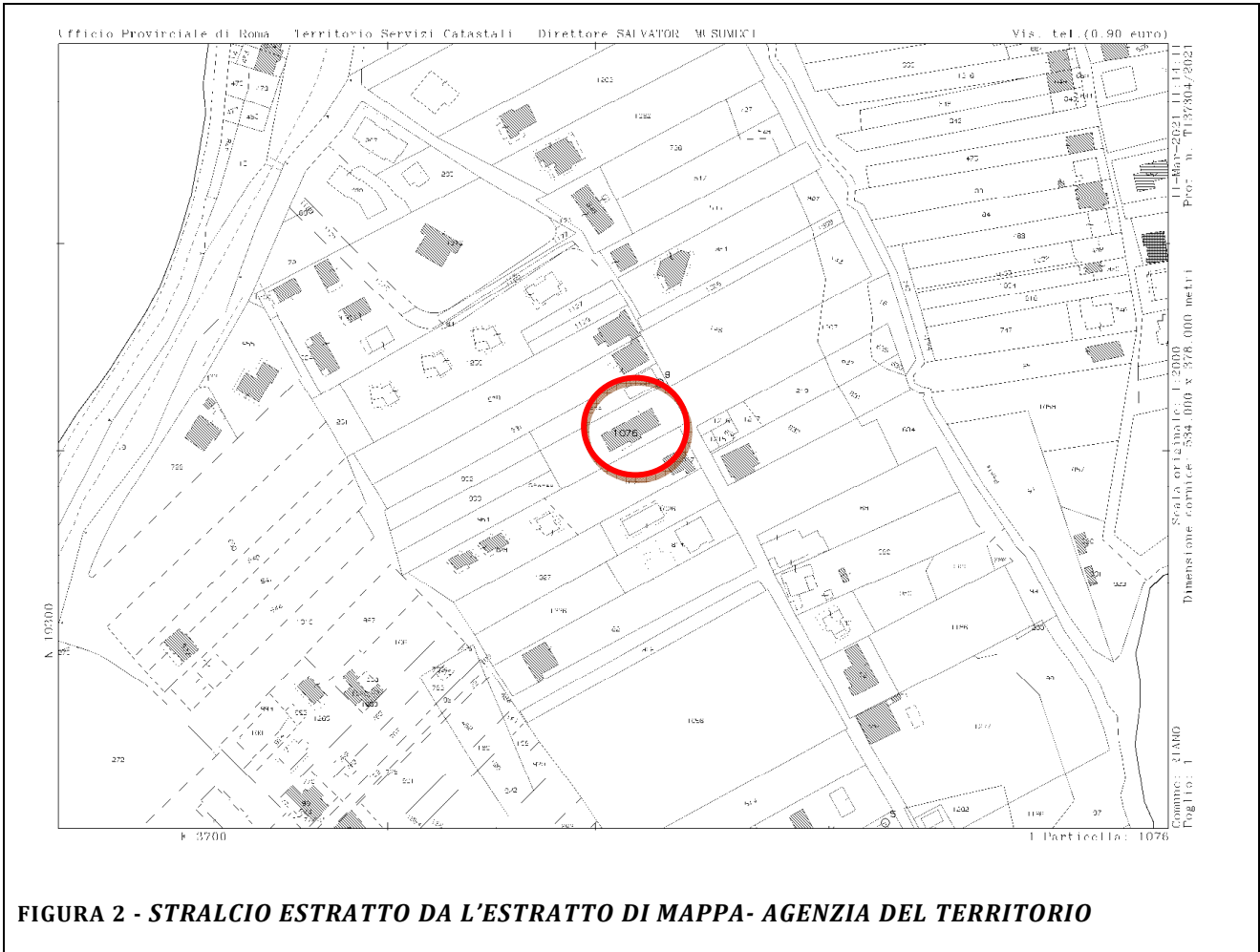


FIGURA 2 - STRALCIO ESTRATTO DA L'ESTRATTO DI MAPPA- AGENZIA DEL TERRITORIO

2C- CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2006 al 31/07/2007	Roma	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 427, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 352,48 Piano 2
Dal 31/07/2007 al 18/02/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 427, Sub. 506 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 79 mq Rendita € 4.080,00 Piano 2
Dal 18/02/2008 al 08/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 427, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 402,84



Dal 09/11/2015 al 30/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 427, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 101 mq Rendita € 102,84 Piano 2
------------------------------	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	427	506		A2	2	4	101 mq	402,84 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Nella planimetria catastale l'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento formato da due camere, una cucina, un disimpegno, un bagno e terrazzo. Attualmente, come da sopralluogo del 28 novembre 2022, si è constatato che l'unità immobiliare è costituita da un locale tecnico allo stato grezzo non finito per assenza di massetto, pavimentazione, intonaco alle pareti e al soffitto, e degli impianti. Non sono presenti tramezzi interni.

2D – NOTE TRASCRIZIONI

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (All.10_Ispez Ipotecaria foglio5_427_506) per via telematica in data 10/10/2022 relativamente al periodo periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 07/10/2022 non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità:

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE del **30/12/2008** - Registro Particolare 46430
Registro Generale 78405 Pubblico ufficiale ERAMO MICHELE
Repertorio 8245/3424 del 23/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del **30/12/2008** - Registro Particolare 17425
Registro Generale 78406 Pubblico ufficiale ERAMO
MICHELE Repertorio 8246/3425 del 23/12/2008



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di 30 anni- Grava sull'unità oggetto di esecuzione

3. TRASCRIZIONE del **08/02/2021** - Registro Particolare 4093 Registro Generale 5854
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 169 del 13/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Dall'analisi della certificazione notarile sono riportate le seguenti formalità da accertare.

4. TRASCRIZIONE N 48043/34070 del **08/11/2002 DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 24/10/22 n di repertorio 3450 emesso dal Tribunale di Roma a favore di [REDACTED] srl sede di Roma cod fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] sede di Roma cod fiscale [REDACTED] gravante sull'intero fabbricato
5. TRASCRIZIONE N **72060/36176 del 24/09/2007 DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 04/09/2007 n repertorio n 20886 emesso dal Tribunale di Roma a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] srl tendente in via principale ad accertare l'inadempimento della società convenuta in riferimento al contratto preliminare di permuta e per l'effetto emettere sentenza traslativa della proprietà ex art. 2932 c.c. relativamente agli appartamenti posti in San Vito Romano via piave 70/72 e corrispondenti all'area e cubatura già identificato al nceu al foglio 5 particella 80 sub 502, autorizzare il conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione dell'emananda sentenza sugli appartamenti posti nell'edificio in San Vito Romano via piave 70/72 corrispondenti all'area e cubatura identificati al nceu al foglio 5 particella 80 sub 502- o in via alternativa accertare e dichiarare l'inadempimento della società convenuta in riferimento al contratto preliminare di permuta di cui nella premessa del titolo e per effetto emettere sentenza traslativa della proprietà ex art. 2932 del c.c. relativamente all'appartamento di cui al contratto preliminare inter partes sottoscritto il 23/12/2004 e autorizzare il conservatore dei registri immobiliari di roma 2 alla trascrizione dell'emananda sentenza sull'immobile –in ogni caso condannare la convenuta al risarcimento dei danni patiti e patiendi per il mancato guadagno per non aver potuto locare gli immobili promessi in permuta nella misura che sarà determinata nel corso dell'istruttoria, dal 30 ottobre 2005 fino all'effettiva consegna degli immobili oltre agli interessi legali e rivalutazione monetaria. Si precisa che il fabbricato oggetto di ristrutturazione e di cui si chiede il risarcimento risulta indicato al catasto fabbricati al foglio 5 particella 427.
(Si veda All.2_Certificazione_notarile)

2E – TITOLARITA'

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

- L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:
[REDACTED] (Proprietà 1/1)



Codice fiscale: [REDACTED]
 Nato a [REDACTED]

- Il Sig. [REDACTED] non risulta aver contratto matrimonio

2F- PROVENIENZE VENTENNALI

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

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

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

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti								
Dal 05/02/1999 al 30/04/2003	[REDACTED] di Roma cf 05/10711001	ATTO DI COMPRAVENDITA - immobili in saan Vito Romano Via Pave 70-72 albergo e pensione, foglio 5 particella121 Terreno, part. 79 terreno e particella 80 terreno, è pervenuto CON ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/02/1999 N repertorio 12532/3165 Notaio AMATO LUCA sede di Roma trascritto il 02/02/1999 nn5266/3539 da potere di GIOTTO srl Sede di Roma cf 00412060584								
Dal 30/04/2003 al 29/03/2004	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - immobili in saan Vito Romano Via Pave 70-72 albergo e pensione, foglio 5 particella121 Terreno, part. 79 terreno e particella 80 terreno, è pervenuto con decreto di trasferimento immobili del 30/04/2003- n repertorio 16805 Tribunale di Roma trascritto il 12/01/2004 ai nn1312/933 da potere di FALLIMENTO n 65894-Uniedil srl sede di Roma cf 03716711001								
Dal 29/03/2004 al 31/07/2008	[REDACTED] SRI	COMPRAVENDITA								
Alla S. [REDACTED] la quota dell'intero della proprietà degli immobili in San Vito Romano Via Pave 70-72 albergo e pensione, foglio 5 particella 121 Terreno, part. 79 terreno e particella 80 terreno, è pervenuto con atto di compravendita del 29/03/2004 N rep.		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SBARDELLA PATRIZIO sede di Palestrina</td> <td>29/03/2004</td> <td>79810/17642</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	SBARDELLA PATRIZIO sede di Palestrina	29/03/2004	79810/17642	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°							
SBARDELLA PATRIZIO sede di Palestrina	29/03/2004	79810/17642								

79810/17642 Notaio Sbardella Patrizio trascritto il 02/04/2004 da notare di [REDACTED]		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg generale	Reg, particolare
			02/04/2004	17024/10758	
Dal 25/07/2006 al 31/07/2008 [REDACTED] con sede in Roma- Proprietà per 1/1 fino al 31/07/2007 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]		VARIAZIONE DEL 25/07/2007			
Dal 31/07/2007 al 23/12/2008 [REDACTED] con sede in Roma- Proprietà per 1/1 fino al 23/12/2008 Da Fabbricato in costruzione ad ultimato (n 71713.1/2007) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]		variazione del 31/07/2007			
Dal 31/07/2008 al 31/01/2022 [REDACTED] Roma n 11/00/1991 Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eramo Michele Sede di Olevano Romano (RM)	23/12/2008	8245/3424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2008	78405/46430	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

RISPOSTA AL QUESITO N 3

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;



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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni della variante al PRG aggiornata al 12/11/1991, l'immobile ricade in zona D TURISTICO RESIDENZIALE COMMERCIALE PER CIVILE ABITAZIONE, come da Certificato di destinazione urbanistica (All. 8 CDU e usi civici)

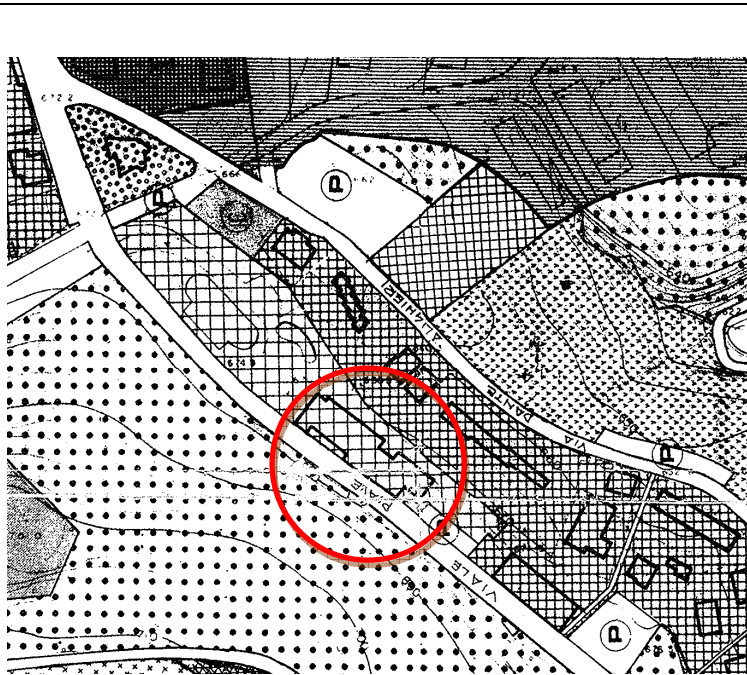


FIGURA 3 -PRG STRALCIO

2 COMUNE DI SAN VITO ROMANO (provincia di roma)		
PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE		
ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO		
roma	arch. Drazio Caporro	il sindaco
rapp. 1:2000		
dis. n° 0831/2		
TAVOLA n. 2		
AGGIORNATA COME DA DELIBERA REGIONALE DI APPROVAZIONE n. 9620 DEL 12/11/91		
ROMA	PROF. ARCH. ANTONIO FIGORELLA	IL SINDACO
PIANI DI ESECUZIONE VIGENTI <input type="checkbox"/>		
OBBLIGO DI P.P. o P.U.L. <input type="checkbox"/>		
-VIABILITA' <input type="checkbox"/> STRADE <input type="checkbox"/> PARCHEGGI <input type="checkbox"/>		
ZONA A -CENTRO STORICO <input type="checkbox"/> A_R		
ZONE B B_{1/A} <input type="checkbox"/> B₁ <input type="checkbox"/>		
- COMPLETAMENTO <input type="checkbox"/> B₂ <input type="checkbox"/>		
ZONE C -RESIDENZIALI DI ESPANSIONE <input type="checkbox"/> C₁ <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> C₂ <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> C₃ <input type="checkbox"/>		
-INSEDIAMENTI TURISTICI <input type="checkbox"/> C_T <input type="checkbox"/>		
ZONE D -PRODUTTIVE <input type="checkbox"/> D₁ <input type="checkbox"/>		
ALBERGHIERA DI COMPL. <input type="checkbox"/> D_{A/C} <input type="checkbox"/>		

FIGURA 4 -LEGENDA PRG

NORMATIVA EDILIZIA

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Complesso denominato “ il Castagneto” in San Vito Romano, si trova in Viale Piave 80 f, è individuato nella planimetria catastale da un appartamento posto al piano 2, scala A, interno 7, articolato in :ingresso, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno e terrazza. Trattasi in realtà di un locale tecnico con accesso su terrazza perimetrale composto da un unico locale senza divisioni interne.

Il bene è giunto nella proprietà del Sig. [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 23/12/2008 n 8245/3424 Notaio Eramo Michele sede Olevano Romano (RM) trascritto il 30/12/2008 n 78405/46430 dal [REDACTED].

Come indicato nell’atto di compravendita la porzione immobiliare è parte del fabbricato costruito, previa demolizione del preesistente edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

La vicenda urbanistica del complesso immobiliare è alquanto articolata.

- ✓ IL 29/03/2004 il [REDACTED] comperò un fabbricato da cielo a terra in pessime condizioni di manutenzione in Viale Piave 72, catastalmente indicato Al Catasto terreni al foglio 5 particelle 79,80,121;
- ✓ La società [REDACTED] presentò al Comune di San Vito Romano ai sensi della legge regionale Lazio del 26 giugno 1997, n 22 un progetto di piano integrato di riqualificazione urbanistica dell’area sopra descritta che prevedeva la demolizione del fabbricato esistente (ante 67) per realizzarne un altro a destinazione parte residenziale parte commerciale;
- ✓ Con delibera del Consiglio Comunale, esecutiva ai sensi di legge, n 14 del 21/04/2004 il Comune di San Vito diede seguito all’iter di approvazione;
- ✓ Con delibera n 3 del 04/02/2005, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale di San Vito Romano approvò in via definitiva il piano integrato di riqualificazione;
- ✓ Con atto a rogito della Dott.ssa Daniela Urtesi, in data 28 aprile 2005 repertorio n 734, registrato a Palestrina il 12 maggio 2005 al n 572 e trascritto a Roma 2 in data 23 maggio 2005 al n 32745/18643, fu stipulata tra il Comune di San Vito Romano e la società [REDACTED] una convenzione edilizia riguardante il piano integrato;
- ✓ La Giunta regionale Lazio con delibera n 612, in data 8 luglio 2005 aderì ai contenuti dell’accordo di programma ai sensi art. 34 del D. legislativo 18 agosto 2000 n 267, autorizzando il Presidente della Regione Lazio a sottoscrivere il programma stesso;
- ✓ In data 28 aprile 2005 viene stipulata tra il Sindaco del Comune di San Vito e la Società [REDACTED] la convenzione relativa al piano integrato.

- ✓ **In data 21 maggio 2008 prot. 150 risale l’accordo di programma per l’attuazione del piano integrato denominato “Residence il Castagneto” progetto approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n T0405 dell’08 settembre 2008. Il piano prevedeva che i locali sminterrati avessero destinazione produttiva, in parte a servizio dell’albergo, in parte cantine, non erano previsti parcheggi o autorimesse. Veniva inoltre proposta la realizzazione di un locale tecnico a ridosso del torrino scale per il posizionamento delle apparecchiature per il funzionamento dei pannelli fotovoltaici che si intendevano installare sul terrazzo di copertura. Tali locali tecnici non avrebbero dovuto avere h interna superiore 2.50 m**

Come è stato possibile verificare presso l’Ufficio Tecnico Comune di San Vito Romano, in data 20/05/2008 prot. N 2605 il Comune emanava “Ordinanza di sospensione dei lavori per opere eseguite in difformità al permesso a costruire” Ordinanza n 11-2008 (All.10_Ordinanza sospensione lavori n 11-2008 del 20-05-2008.) Le principali difformità erano relative a :

1. Aumento delle superfici e dell’edificio e conseguente aumento delle volumetrie
2. Modifica della destinazione turistica dei piani seminterrati 1° e 2°

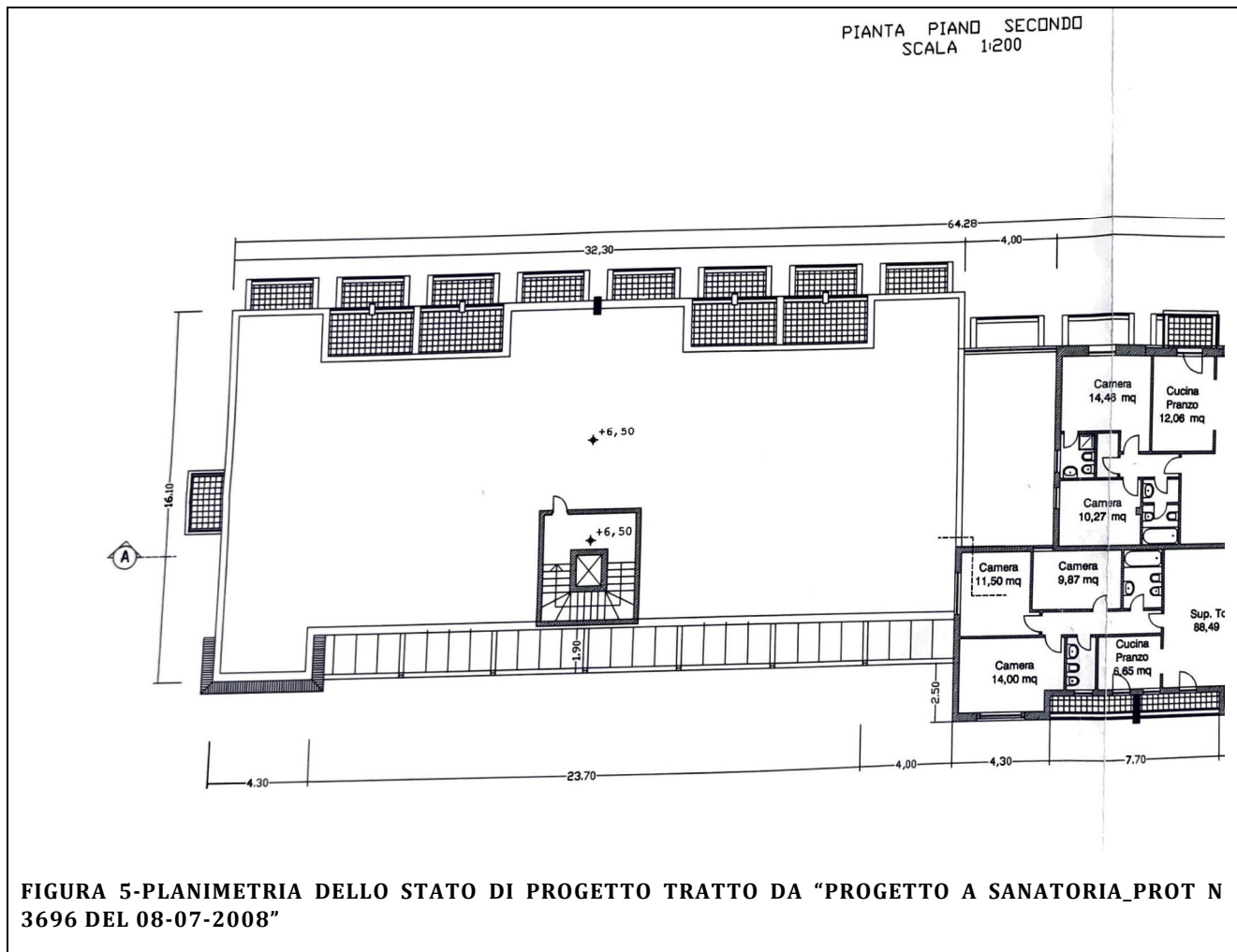


3. Violazione norme in materia antisismica

A seguito di tali violazioni il Comune richiedeva la sospensione immediata dell'attività edilizia, e di non procedere alla vendita di nessuna parte dell'edificio

- **Con Ordinanza n 31/2008 prt n 2928 del 05-06-2008 Il Comune intimava la rimozione delle opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo (All.11_Ordinanza di demolizione n31-2008 del 05-06-2008)**

In data 08/07/2008 viene presentato da parte del [REDACTED] al Comune di San Vito, il Progetto a sanatoria a seguito dell'ordinanza 31 del 2008 con rappresentazione dello stato di progetto, stato attuale e proposta a sanatoria. (All.12_Progetto a sanatoria_prot n 3696 del 08-07-2008) In riferimento all'unità edilizia oggetto della presente relazione, come si può individuare nell'elaborato progettuale, il permesso a costruire contenuto nell'accordo di programma *stato di progetto* indicava al piano 2°, sub 505 e 506 come area tecnica. Allo *stato attuale* erano individuate delle tramezzature interne, nel *progetto di sanatoria* dovevano risultare locali tecnici per le apparecchiature dei pannelli solari da installare sulla copertura e la terrazza di pertinenza, superficie di 70 mq circa e altezza netta interna di 2.50 m con esecuzione di apposito massetto di riempimento.



Il progetto originario prevedeva per il piano secondo la realizzazione di un unico locale tecnico

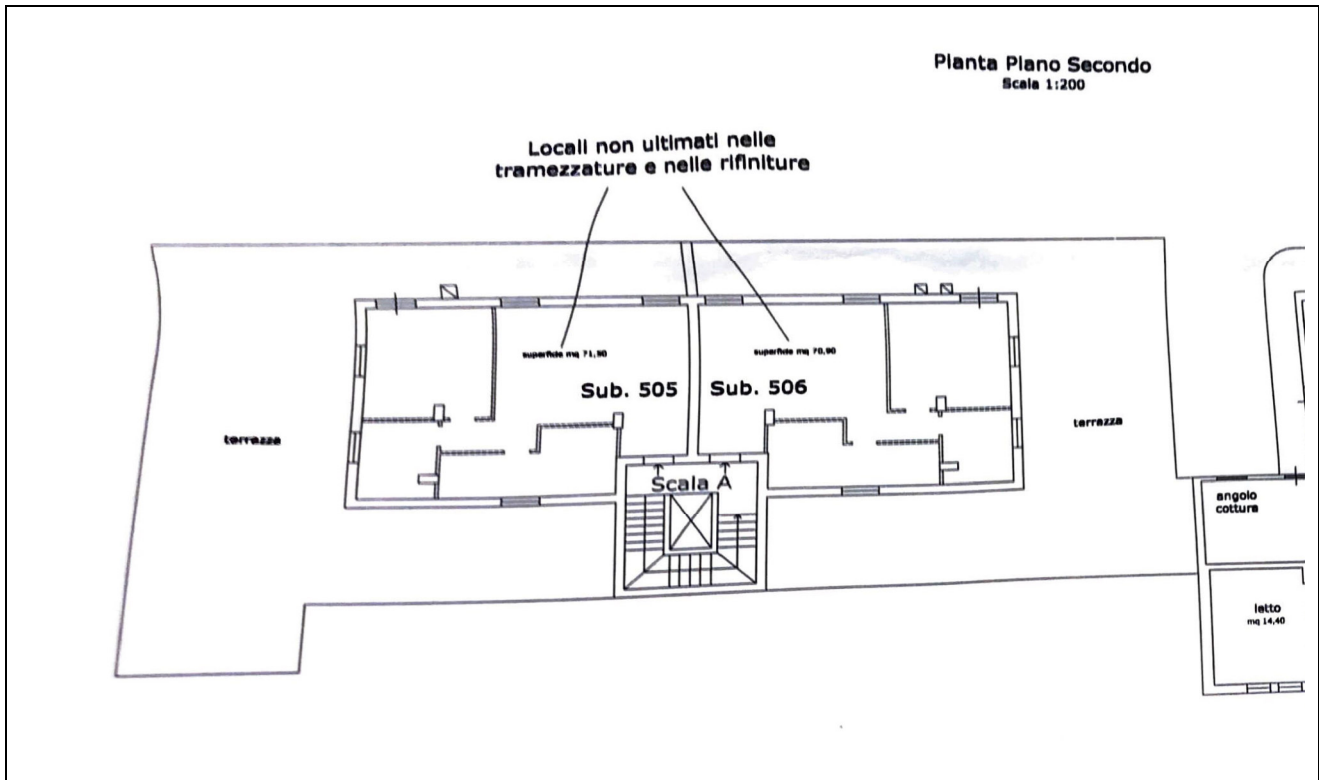


FIGURA 6-PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE TRATTO DA “PROGETTO A SANATORIA_PROT N 3696 DEL 08-07-2008” LO STATO DEI LUOGHI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA SANATORIA FACEVA RIFERIMENTO PER IL PIANO SECONDO A DUE APPARTAMENTI SUB 506 E SUB 505

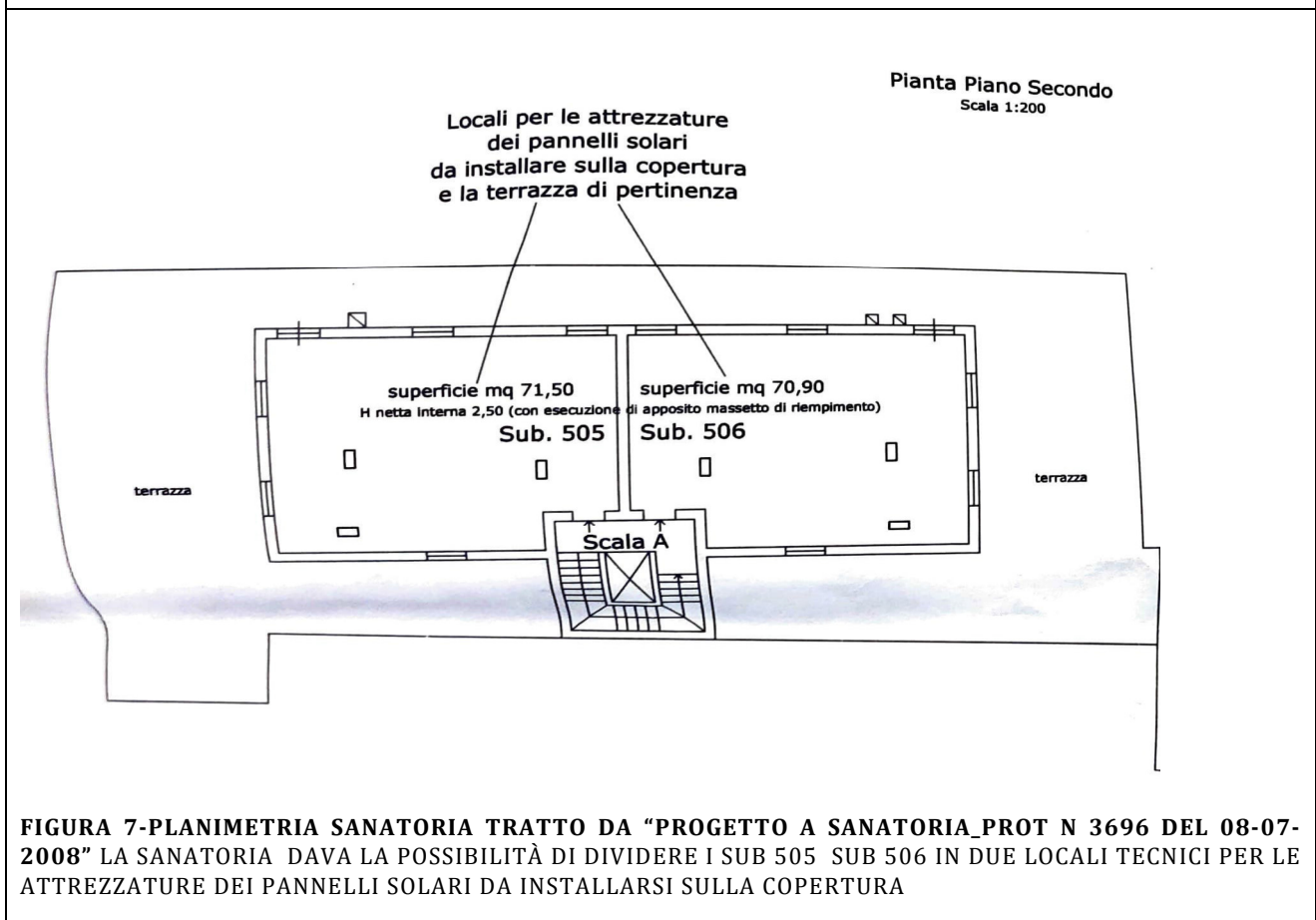


FIGURA 7-PLANIMETRIA SANATORIA TRATTO DA “PROGETTO A SANATORIA_PROT N 3696 DEL 08-07-2008” LA SANATORIA DAVA LA POSSIBILITÀ DI DIVIDERE I SUB 505 SUB 506 IN DUE LOCALI TECNICI PER LE ATTREZZATURE DEI PANNELLI SOLARI DA INSTALLARSI SULLA COPERTURA

- ✓ **In data 09/09/2008 viene rilasciato un Verbale di accertamento di conformità** a seguito della Verifica comunale sullo stato dei luoghi (All.13_Verbale accertamento conformità_09-09-2008)
- ✓ **Con ordinanza n 74 del 2008 prot n 6285 del 25/11/2008 Il Comune emana un' Ordinanza/Ingiunzione al pagamento di sanzione per opere realizzate in parziale difformità al permesso a costruire.** (All.14_Ingiunzione pagamento opere difformi n 74-2008 del 25-11-2008)

CONCLUSIONE Dall'analisi della documentazione urbanistica e dopo colloqui con l'Ufficio tecnico comunale, si può concludere, relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, che la stessa non può essere considerata unità abitativa in quanto le specifiche di piano non ne avevano concesso l'autorizzazione e la stessa debba ritenersi un locale tecnico con h interna 2,50. (Categoria catastale C/2) Non è possibile un cambio di destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- Non è presente il certificato di agibilità

RISPOSTA AL QUESITO N 4

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

VINCOLI

L'area non è sottoposta a vincoli. (Allegato 8.CDU)

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N 5

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. accertare lo stato di conservazione;*
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) 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;

5A. CONSISTENZA -ESATTA IDENTIFICAZIONE

CONSISTENZA

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Locale tecnico ubicato a San Vito Romano (RM) - Viale Piave n 80 f, scala A, interno 7, piano 2. A seguire si riporta la planimetria del locale a seguito del rilievo post sopralluogo.



FIGURA 8 - RILEVO STATO DI FATTO



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

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

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.”

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare

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

0.40 delle logge;

0.25 balcone e terrazze scoperte

Ne consegue il seguente schema di calcolo:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale tecnico	72,99 mq	84,43 mq	1	84,43	2.50	2
Terrazza	148,98 mq	154,45 mq	0.25	38,61		2
Totale superficie convenzionale:				123,04mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				123,04 mq		

La superficie convenzionale totale è quindi data dalla somma di 84.43 mq (relativa al locale tecnico) +38,61 mq (terrazza) pari a 123,04 mq



5B. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale tecnico oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Il Castagneto" che comprende due immobili ad uso residenziale (palazzina A e palazzina B), una farmacia e un alimentari. Il complesso si sviluppa su tre piani. L'esterno è intonacato e i balconi e le terrazze presentano una parte coperta da copertura inclinata in tegole. Gli infissi sono in legno con persiane esterne, in buono stato di manutenzione.

In data 28.11.2022 è stato effettuato il sopralluogo forzoso presso il bene pignorato constatando che lo stesso si trovava allo stato grezzo, massetto non completato assenza di pavimentazione, pareti grezze non intonacate come il soffitto. Non è inoltre presente l'impianto di illuminazione.

Il complesso si colloca in zona centrale in vicinanza sono presente i principali servizi e gode di una vista panoramica.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche al piano è possibile accedere dopo essere saliti con l'ascensore, che conduce dal piano terra al piano secondo, al quale si accede anche attraverso una rampa di scale.

Dall'esterno non sono presenti barriere architettoniche da superare.

5C. STATO CONSERVATIVO

In data 28.11.2022 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Rita Proietti, durante il quale si è potuto constatare che l'immobile e si trova allo stato grezzo, come già precedentemente indicato. Gli infissi sono in legno, all'esterno sono presenti le persiane in stato di usura da agenti atmosferici.

L'unità immobiliare si affaccia su un terrazzo che circonda l'intero locale, in evidente stato di degrado con la presenza di piante che crescono sul piano pavimentato, pavimentazione in parte danneggiata o assente e con evidente presenza di acqua e umidità che sta provocando danni all'appartamento sottostante. Quest'ultimo presenta lungo le pareti evidenti tracce di umidità nel soffitto e su porzioni delle pareti di una camera. Tale situazione è stata comunicata via mail allo scrivente dall'amministratore del condominio.

Si allega la mail ricevuta. (All.20_La Macchiarella-Problematrice infiltrazioni terrazzo appartamento scala A piano 2)





(Si veda l' Allegato16-Documentazione fotografica)

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: nella planimetria catastale l'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento formato da due camere, una cucina un disimpegno, un bagno e terrazzo. Attualmente, come da sopralluogo del 28 novembre 2022, si è constatato che l'unità immobiliare è costituita da un locale tecnico allo stato grezzo non finito per assenza di massetto, pavimentazione, intonaco alle pareti e al soffitto, e degli impianti.

Rispetto al progetto depositato in Comune la planimetria catastale fa riferimento ad una variante presentata al Comune per la quale non è stata rilasciata autorizzazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale che aveva stabilito che al piano secondo dello stabile le due unità immobiliari ivi presenti dovevano essere costituite da locali tecnici con h interna di 2.50 m. Analizzata la documentazione presente all'Ufficio tecnico e a seguito di colloqui intercorsi si può concludere che non è possibile il cambio di destinazione d'uso da locale tecnico a unità abitativa. Pertanto lo stesso può essere posto in vendita come categoria catastale C2 locale tecnico.

5E.STATO DI OCCUPAZIONE

Canone di locazione

L'immobile non risulta occupato da terzi con contratto di affitto, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 20.10.2022 (Allegato n 11)

Servitù, censo, livello, usi civici



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile, come da comunicazione dell'Ufficio tecnico Comunale del 02-09-1898 n 3016 e tuttora in vigore in cui si afferma che *... il Comune non possiede terre di demanio collettivo mentre gli usi civici gravanti sulle proprietà private furono affracati fin dal 1901 con provvedimenti della Giunta d'Arbitri*" (All.8 CDU e usi civici)

RISPOSTA AL QUESITO N 6

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

PARTI COMUNI

L'immobile si trova inserito in un contesto condominiale, Condominio La Macchiarella (ex Res. Il Castagneto). Le spese condominiali medie ammontano a 199,44 € annui (composte da quattro rate trimestrali da 49,86 € ciascuna).

Nell'anno in corso e in quello precedente le spese condominiali insolute ammontano a **2.184,6 €** come da schema a seguire fornito dall'amministratore del condominio.

Consuntivo es. Ordinario 2021 dare € 517,47;

- Preventivo es. Ordinario 2022 dare € 199,44 (**salvo conguaglio**) **oltre il saldo precedente suddetto;**

- **Consuntivo** es. str. "2016/17 Consuntivi..." dare € 64,40;

- **Consuntivo** es. str. "Fondo Spese legali.." dare € 23,43;

- **Consuntivo** es. str. "Quote Condomini fuoriusciti" dare € 38,95;

- **Consuntivo** es. str. "Pregresso Enel..." dare € 30,14;

- **Consuntivo** es. str. "Cons. Gestione Fraticelli..." dare € 484,72;

- **Consuntivo** es. str. "Enel Nuovo allaccio" dare € 32,82;

- **Consuntivo** es. str. "Polizza ass. glob. fab..." dare € 13,27;

- Preventivo es. str. "Siel-Piano di Rientro..." dare € 452,25 (**salvo conguaglio**);

- Preventivo es. str. "Roma Gas Piano di Rientro..." dare € 170,62 (**salvo conguaglio**);

- Preventivo es. str. "Fondo Cassa Manut. Imp..." dare € 14,43 (**salvo conguaglio**);

- Preventivo es. str. " Nuovo Fondo Sp. Leg..." dare € 94,01 (**salvo conguaglio**);

- Preventivo es. str. " Fondo Lav. Tetto B-Perizia Asseverata Prop..." dare € 48,68 (**salvo conguaglio**).

Si veda L'allegato 22_Spese condominiali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N 7

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



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

RISPOSTA AL QUESITO N 8

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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

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

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. Certificato di residenza e stato di famiglia dell' esecutato Sig. [REDACTED] (Allegato 4)

Non risultano cause relative a domande trascritte.

RISPOSTA AL QUESITO N 9 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini 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.

Si veda la risposta al quesito 2B della presente relazione

b) sommaria descrizione del bene Si veda la risposta al quesito 5B della presente relazione

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

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

Si veda la risposta al quesito 5e della presente relazione

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

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione



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

Si veda la risposta al quesito 6 della presente relazione

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

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

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

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

Si veda la risposta al quesito 3 della presente relazione

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei 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;

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

- **Bene N° 1** – Locale tecnico ubicato a San Vito Romano (RM) - Viale Piave n 80 f, scala A, interno 7, piano 2 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Vito Romano al Foglio 5 particella 427 sub 506



Tenuto conto delle sole caratteristiche oggettivamente valutabili e della tipologia degli immobili indagati, si adotta il metodo di stima basato sul criterio sintetico che, in forza di proiezioni comparative, trae il suo risultato da valori ottenuti da documenti relativi a contrattazioni note di immobili simili e con situazioni analoghe.

Il C.T.U. ha consultato pertanto l’Agenzia delle Entrate e i principali annunci presenti sui siti di vendite immobiliari on line. L’osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo. Relativamente ad immobili con caratteristiche simili al bene pignorato, locale tecnico categoria C/2 in San Vito Romano, zona centrale, non sono presenti dati presso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare, neanche per gli anni precedenti.

Lo scrivente pertanto si è potuto avvalere delle indagini su **valori di mercato** facendo riferimento a immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti di vendite on line.

INDAGINI VALORI DI MERCATO

Sulla base degli annunci presenti nei principali siti on line per immobili con caratteristiche simili si ottiene un valore di mercato pari a 371,42 €/mq

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, della sua dimensione e panoramicità lo scrivente ritiene possa essere definito un valore unitario pari a 400 €/mq

Valore stimato: 123,04 mq x 400 €/mq = **49.216,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Locale tecnico in San Vito Romano Viale Piave n 80 f	123,04	400 €/mq	49.216,00 €	100,00%	49.216,00 €
				Valore di stima:	49.216,00 €

DECURTAZIONI

- La sottoscritta applica un abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all’assenza di garanzia per vizi occulti, come indicato dal Giudice, si ottiene il seguente valore di mercato:

49.216,00€ - 4.921,60 € = 44.294,4 €



- A tale quota va decurtato il costo necessario per rendere l'opera finita ed eliminare le problematiche di infiltrazione d'acqua presenti sul terrazzo, come da computo allegato alla presente relazione (Allegato n 18_Computo metrico) per un totale pari a 20.042,25 €

I lavori a realizzarsi sono costituiti da:

- 1. MASSETTO e lisciatura piano di posa**
 - 2. INTONACI PARETI E SOFFITTO**
 - 3. SOLAIO sostituzione delle parti ammalorate**
 - 4. POSA IN OPERA DI PAVIMENTAZIONE INTERNA**
 - 5. IMPIANTO ELETTRICO**
 - 6. RIMOZIONE PAVIMENTAZIONE DELLA TERRAZZA**
 - 7. IMPERMEABILIZZAZIONE TERRAZZA**
 - 8. POSA IN OPERA DI NUOVA PAVIMENTAZIONE SUL TERRAZZO**
 - 9. RISARCITURA DI PORZIONE DI MURATURA DI CONFINE CON UNITA' IMMOBILIARE CONFINANTE e RALIZZAZIONE DI UN MURETTO BASSO DI DIVISIONE DEL TERRAZZO DAL TERRAZZO CONFINANTE**
- Va ripresentata al Catasto l'aggiornamento della planimetria da parte di un tecnico abilitato per un importo pari a **500,00 €** più iva

Per cui il **VALORE DI MERCATO** è dato da: 44.294,4 € -20.042,25 € -500,00 € = 23.752,15 € approssimato a **24.000,00 €**

RISPOSTA AL QUESITO N 10

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 allegate alla relazione di stima.

A seguito del sopralluogo effettuato in data sono state scattate le fotografie allegate alla presente relazione (Allegato16_Documentazione fotografica).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vito Romano (RM) - Viale Piave n 80 f, interno 7, piano 2, scala A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Attualmente Locale tecnico Categoria C2- Locale deposito e magazzino Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 427, Sub. 506, Categoria A2 Nella realtà si tratta di un locale tecnico		
Stato conservativo:	In data 28.11.2022 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato, alla presenza del Custode Avv. Rita Proietti. Si è potuto constatare che quest'ultimo si trova allo stato grezzo, non essendo presente la pavimentazione, le pareti non risultano intonacate come il soffitto, non sono presenti gli impianti.		
Descrizione:	L'appartamento di civile abitazione si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Il Castagneto" che comprende due immobili ad uso residenziale (palazzina A e palazzina B), una farmacia e un alimentari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ALLEGATI

All.1	Allegato 1_Atto pignoramento notificato
All.2	Certificazione notarile
All.3	All.3_Atto_di_precetto_notificato
All.4	Storico residenza
All.5	Planimetria catastale
All.6	Visura storica foglio 5_427 sub 506
All. 7	Compravendita_erano m. 8245
All.8	CDU-Usi civici
All.9	Accordo di programma n 150-21 maggio 2008
All.10	Ispezione ipotecaria



All.11	Ordinanza sospensione lavori n 11-2008 del 20-05-2008
All.12	Ordinanza di demolizione n31-2008 del 05-06-2008
All.13	Progetto a sanatoria_prot n 3696 del 08-07-2008
All.14	Verbale accertamento conformità_09-09-2008
All.15	Ingiunzione pagamento opere difformi n 74-2008 del 25-11-2008
All.16	Documentazione fotografica
All.17	NON ESIST CTU MARTELLI 45
All.18	Computo metrico
All.19	La Macchiarella-Problematiche infiltrazioni terrazzo appartamento scala A piano 2
All.20	Trascrizione 72060-36176 del 24-09-2007
All.21	Trascrizione n 48043-34070del 08-11-2022
All.22	Spese condominiali

Nella speranza di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, composta da pag. 30 e 22 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 19/12/2022

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



Donatella Martelli

