

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 517/2017

PERIZIA DI STIMA

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI

████████████████████

IN DANNO: ████████████████████████████████████

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel decreto di fissazione udienza ex art.569/600 c.p.c del 07/07/2022 verbale di udienza (successivo giuramento telematico) del 11/07/2022, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione e quesiti.....	3-7
Le operazioni peritali.....	8
Sintesi degli atti di causa	9
Risposta ai quesiti	10-38

Allegati:

Allegato "1" - Verbale di accesso del giorno 20/09/2021

Allegato "2" - Mappa Catastale;

Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;

Allegato "2.2" - Visura e planimetrie catastali;

Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;

Allegato "3.1"- Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato "4" - Atto di proprietà Rep.3522 del 23/05/2011;

Allegato "4.1"- Nota trascrizione atto di provenienza Rep.60818 del 1991;

Allegato "5"- Stato di famiglia e residenza;

Allegato "6" - visura ipotecaria del 01/02/2023;

Allegato "7"- A.R. inoltro bozza al parte eseguita.



1. Introduzione

Il sottoscritto Ing. Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n°30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'ordine degli Ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 517/2017.

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

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:



- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
- b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
1. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

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



- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 da cc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
3. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
4. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

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

5. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno 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;

a) eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;



- b) **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- c) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- d) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione *ex art. 624 bis cpc* depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione *ex art. 623 cpc* dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

2. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 12/07/2022 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

In data 01/04/2022 si è effettuato l'accesso presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Camerata Nuova;

in data 04/10/2022 si è inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Camerata Nuova;

in data 22/12/2022 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Camerata Nuova per ritirare la documentazione urbanistica necessaria; (Allegato "3");

Il giorno **01/02/2023** è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispesioni Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, e dalle ricerche effettuate non **si sono riscontrate** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle certificate presente negli atti del procedimento esecutivo.

Il giorno 02/02/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la bozza della perizia.



3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

A) Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Ordinario di Tivoli con R.G.E.I. n. 517/2017 il 26/07/2017, [REDACTED] con studio in Lecce, Via M. R. Ibriani, 30 – 73100, quale procuratore e difensore della “[REDACTED]zioni” con sede legale in,

ha posto sotto pignoramento immobiliare

in danno della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cod.fisc.: [REDACTED] la quota 1/1 di proprietà;

- ABITAZIONE IN VILLINI (A7) in c.da La Tenna, consistenza vani 5.5 nel catasto fabbricati del Comune di Camerata Nuova (RM) censito al Foglio 4 Particella 179-181, subalterno 3:
- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (C6) in c.da La Tenna, consistenza 22 metri quadri, nel catasto fabbricati del Comune di Camerata Nuova (RM) censito al Foglio 4 Particella 181, subalterno 6.

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

la documentazione in atti risulta idonea e completa

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

i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Appartamento in villini - identificato al N.C.F. al foglio 4 del Comune di Camerata Nuova, particella 181-179 graffati, sub. 3 – Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, Superficie mq. 58, escluse aree scoperte mq. 58 Rendita €.610,71 – Località La Tenna int. 3 Piano T – 1;**
- **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – identificato al N.C.F. al foglio 4 del Comune di Camerata Nuova, particella 181, sub. 6 – categoria C/6, classe 4, consistenza mq.22, superficie catastale mq.30, Rendita 10,68€ - Località La Tenna, interno C piano S1.**

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

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



villino da cielo a terra, distinto con il numero interno 3, svolgentesi su tre livelli: seminterrato, terra e primo, quest'ultimi collegati tra loro da scala interna, composto di:

- al piano seminterrato da garage;
- al piano terra da salone, cucina ed una camera;
- al piano primo da due camere e bagno;

con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa mq.350, il tutto complessivamente e promiscuamente confinante con mezzaria di detta strada privata a due lati, villino interno 2, salvo altri. Quanto sopra descritto è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Camerata Nuova con i seguenti dati:

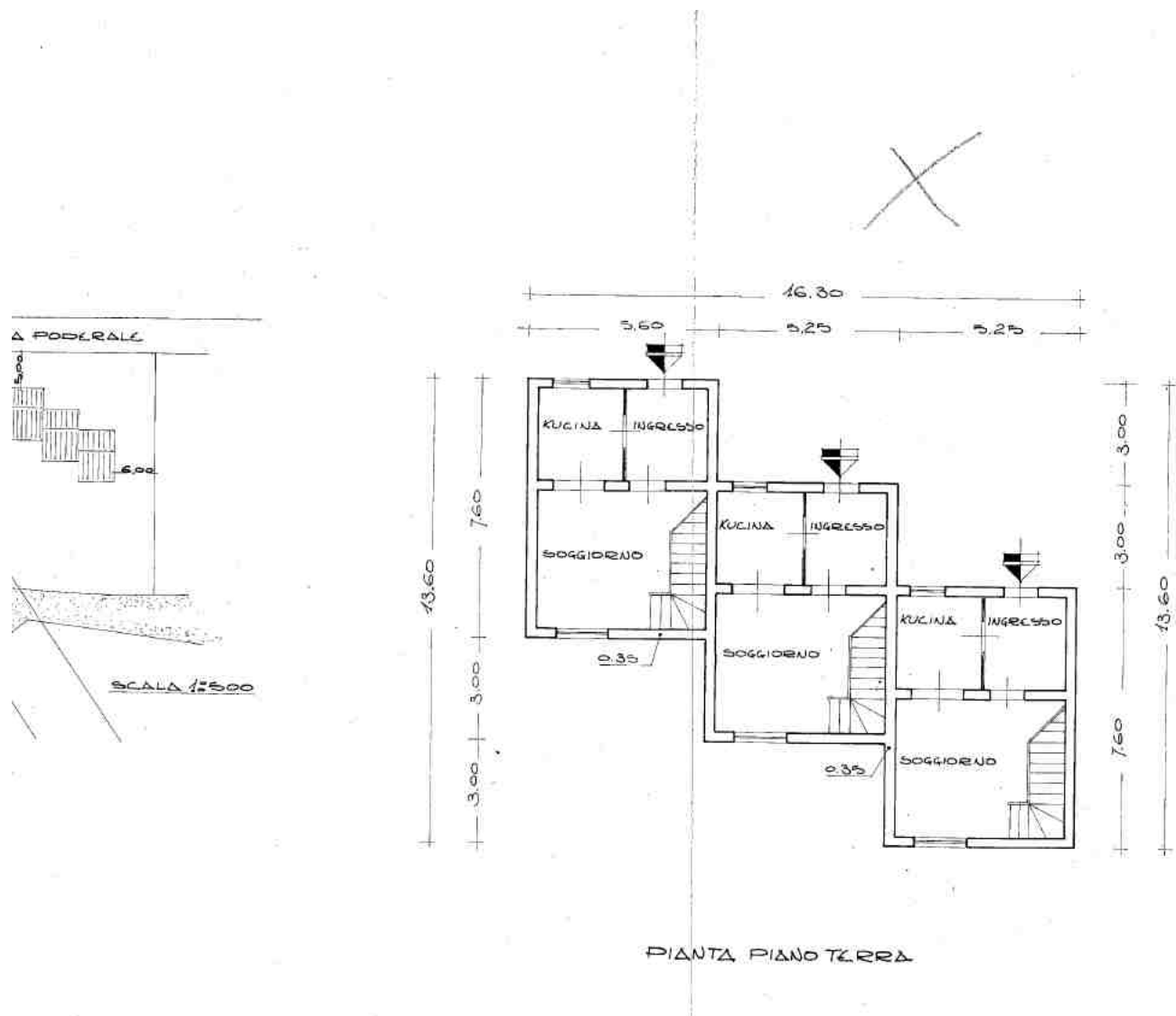
- Foglio 4, particella 179 e particella 181, graffate, subalterno 3, categoria A/7, classe 2, vani 5,5, Contrada Tenna, piano T-1, interno 3, rendita catastale Euro 610,71 (Appartamento e giardino di pertinenza);
- Foglio 4, particella 181, subalterno 6, categoria C/6, classe 4, mq.22, Contrada Tenna, piano S1, interno C, rendita catastale, Euro 10,68 (box).

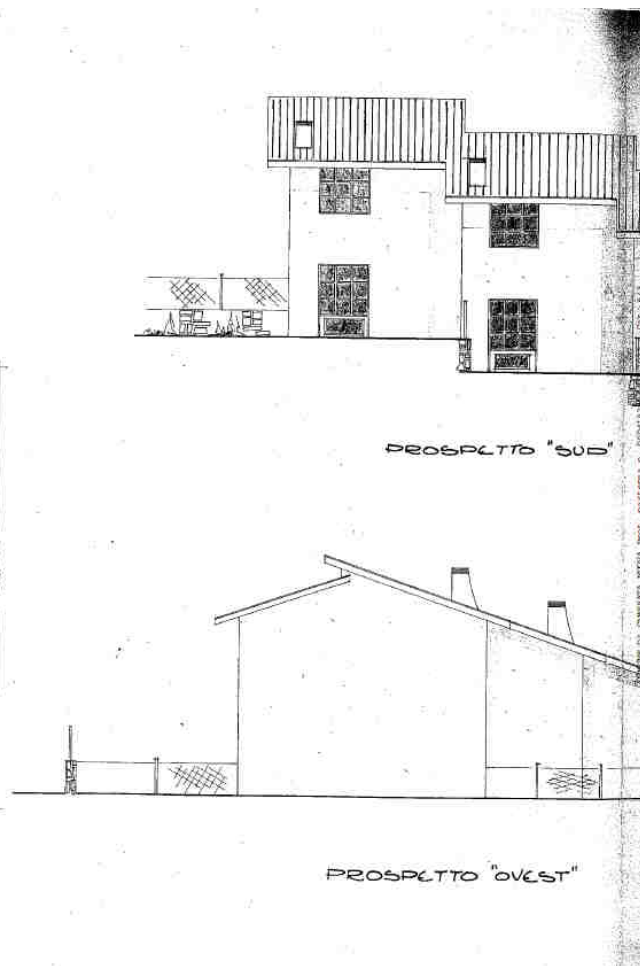
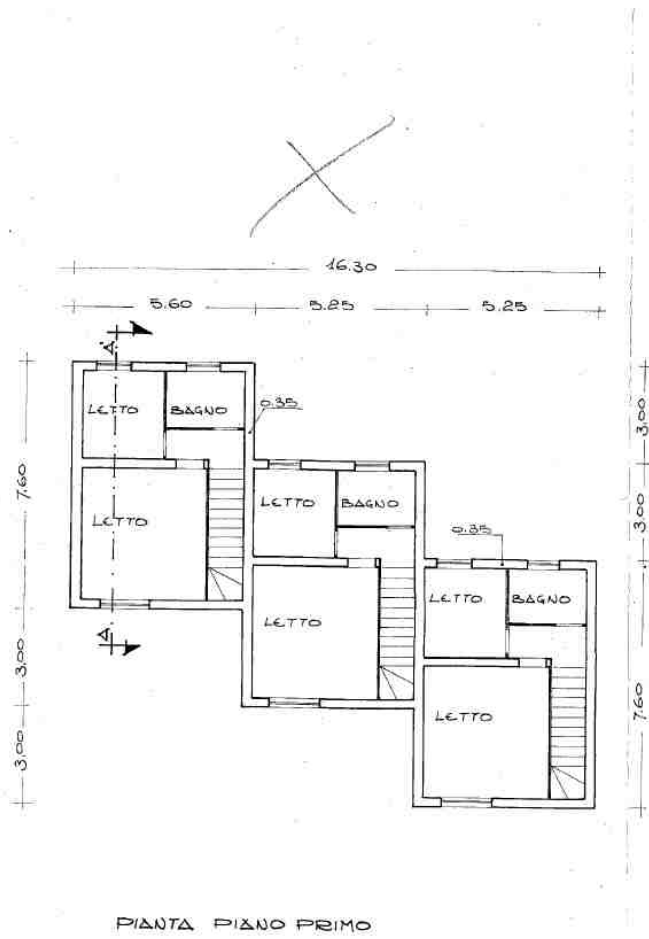


e) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;


Il compendio pignorato è parte di un complesso di n.3 villette a schiera che sono state realizzate in forza di Concessione Edilizia n.13 del 1983, esaminati gli elaborati grafici progettuali si è riscontrato che l'intero complesso nel suo senso longitudinale sembra essere stato edificato specularmente al progetto. La tipologia architettonica, con cui sono stati edificati gli appartamenti, mantiene gli ambienti e destinazioni d'uso dei locali dichiarati nella relazione illustrativa del progetto ma presenta una diversa distribuzione interna. Pertanto l'intero complesso delle tre villette a schiera è da considerarsi difformi. Tali abusi possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01- Accertamento di conformità.

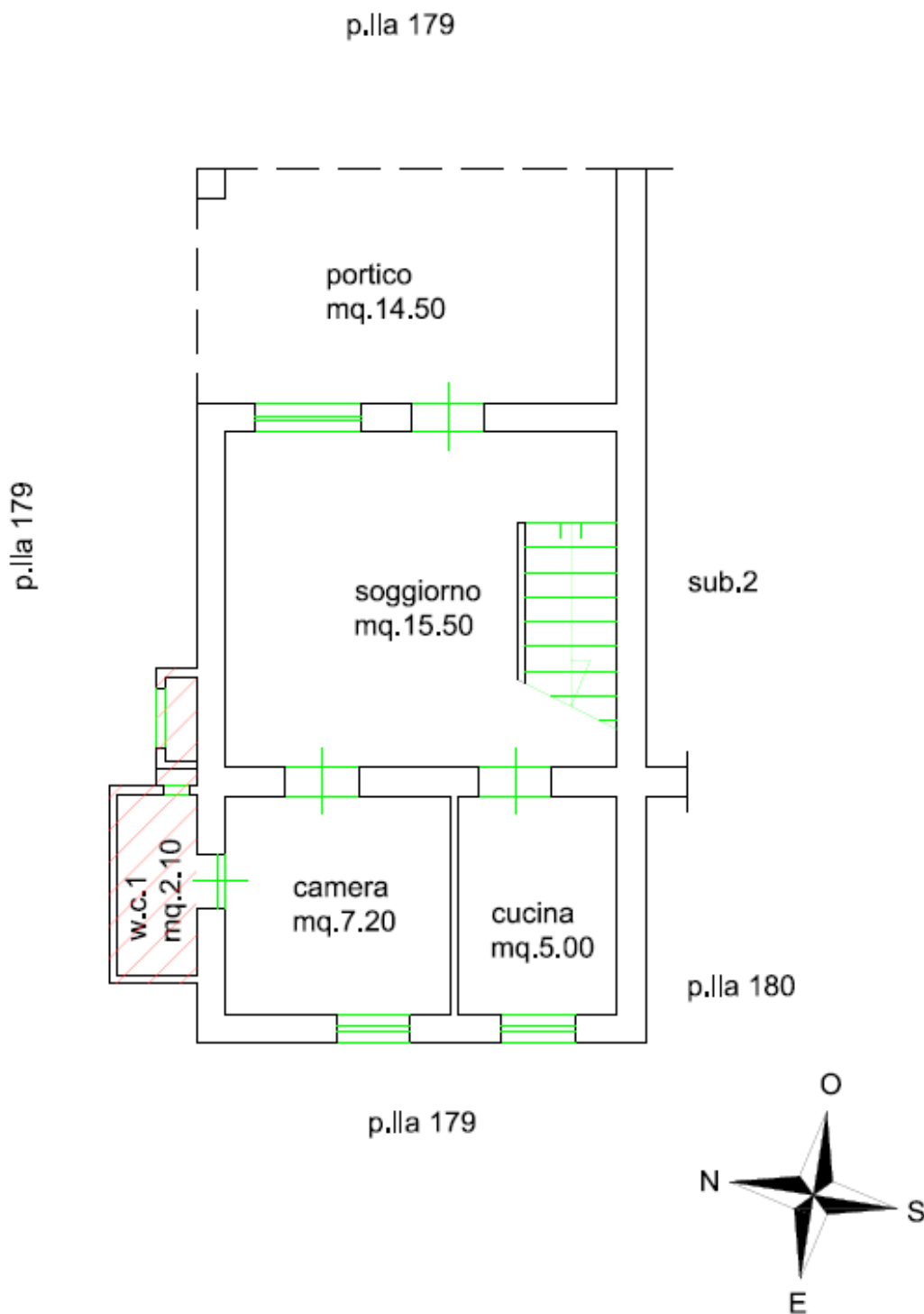




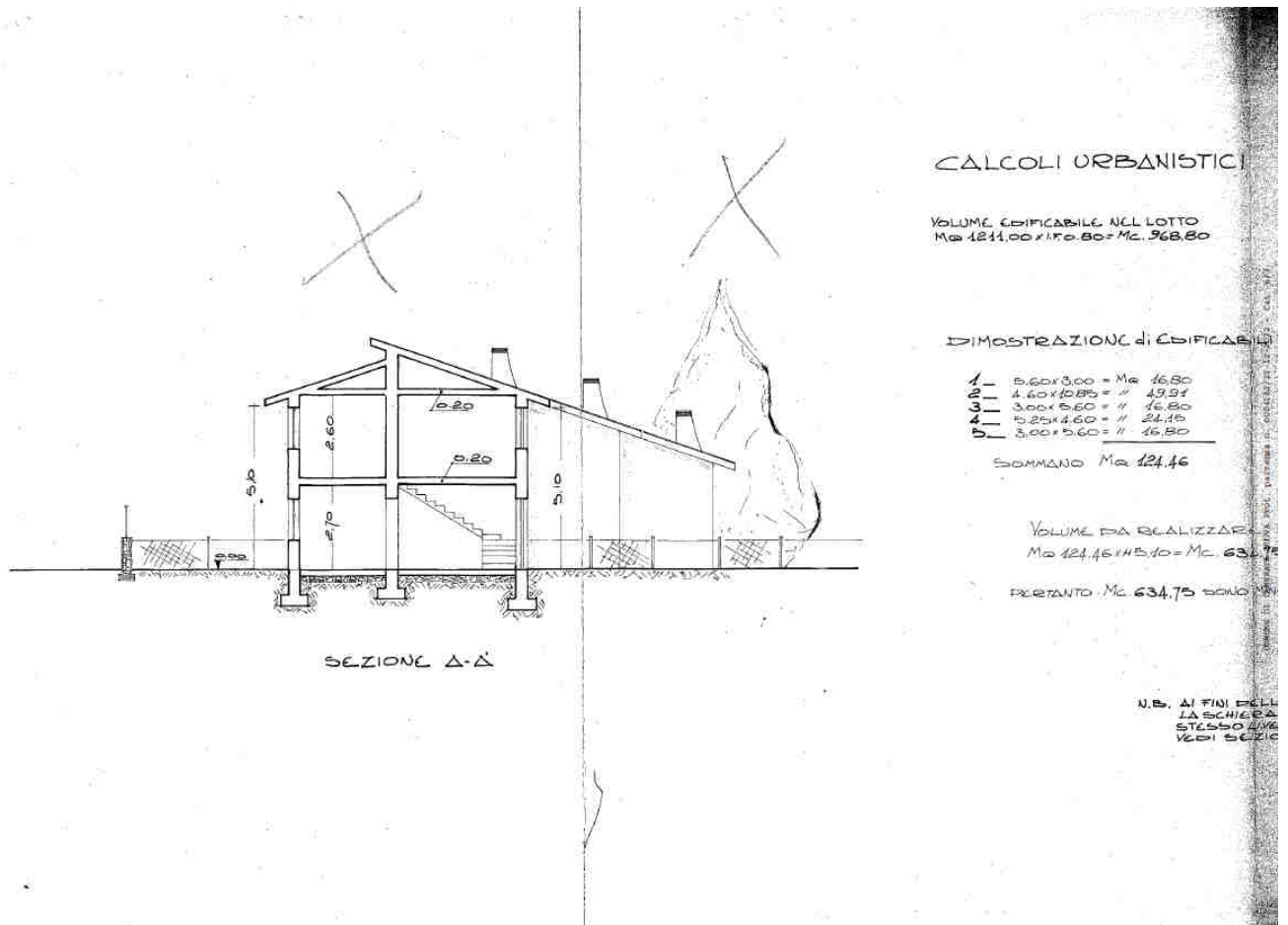
Al piano terra dell'appartamento (sub.3) è stato rilevato un ampliamento fuori sagoma del fabbricato (locale c.t. e vano bagno), sprovvisti di qualsiasi provvedimento autorizzativo, aumentando la cubatura e alterando il prospetto nord dell'edificio, e pertanto verranno computati i costi di ripristino e detratti al valore a base d'asta.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO TERRA

 ampliamenti da demolire



Il piano interrato in cui insiste il locale garage (sub.6) non risulta graficizzato nell'elaborato progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 13/83 e potrà essere sanato ai sensi della legge precedentemente citata.

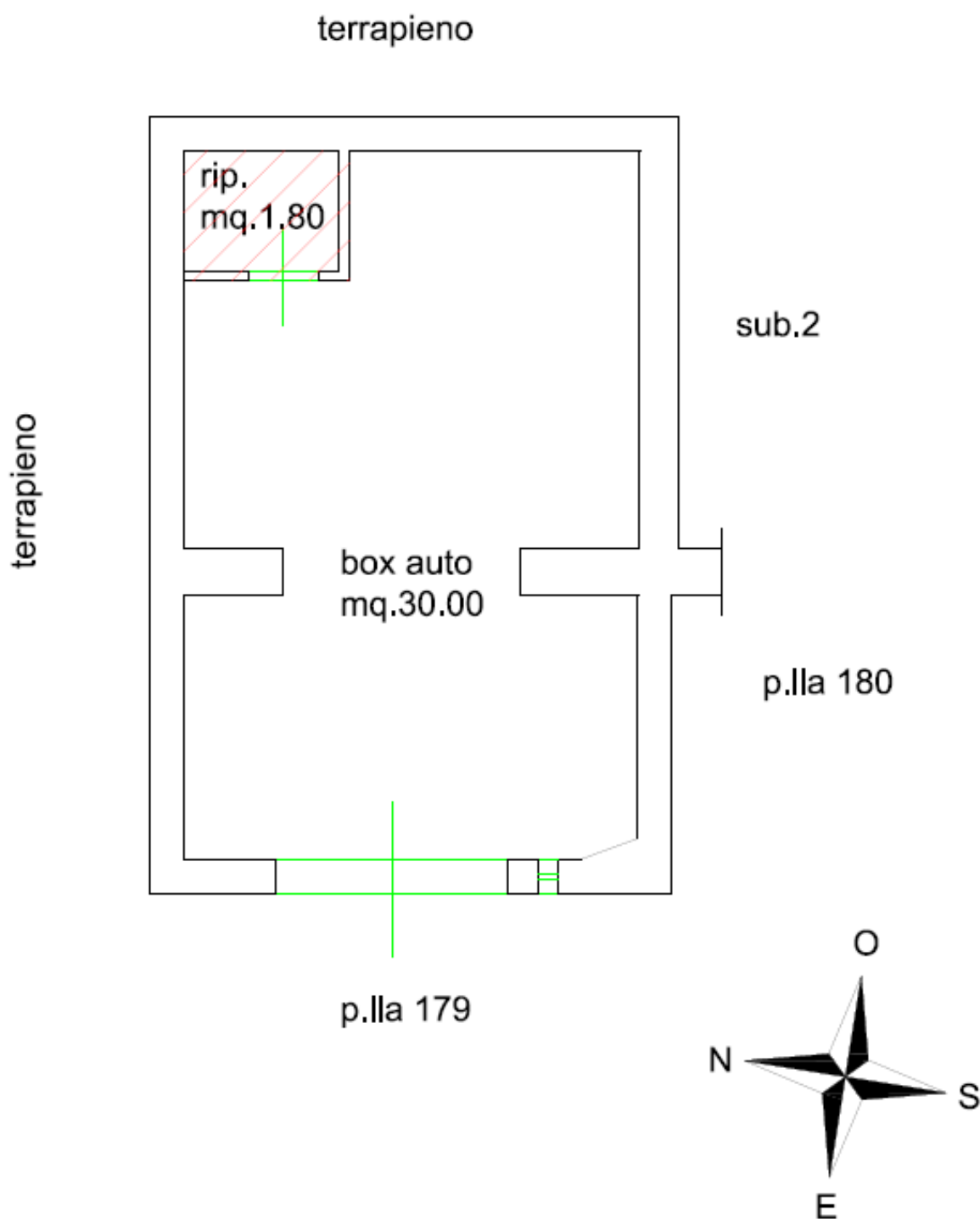


Inoltre al piano interrato è stato realizzato senza alcuna autorizzazione un locale ripostiglio di mq.2.00 circa. I costi per i lavori di ripristino saranno detratti al valore di base d'asta.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO SEMINTERRATO



porzione da ripristinare



b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

Effettuate i dovuti accertamenti non si è riscontrato certificato di agibilità.

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

i costi verranno detratti al valore di base d'asta

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

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

da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU., non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

E' in corso di rilascio il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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;*

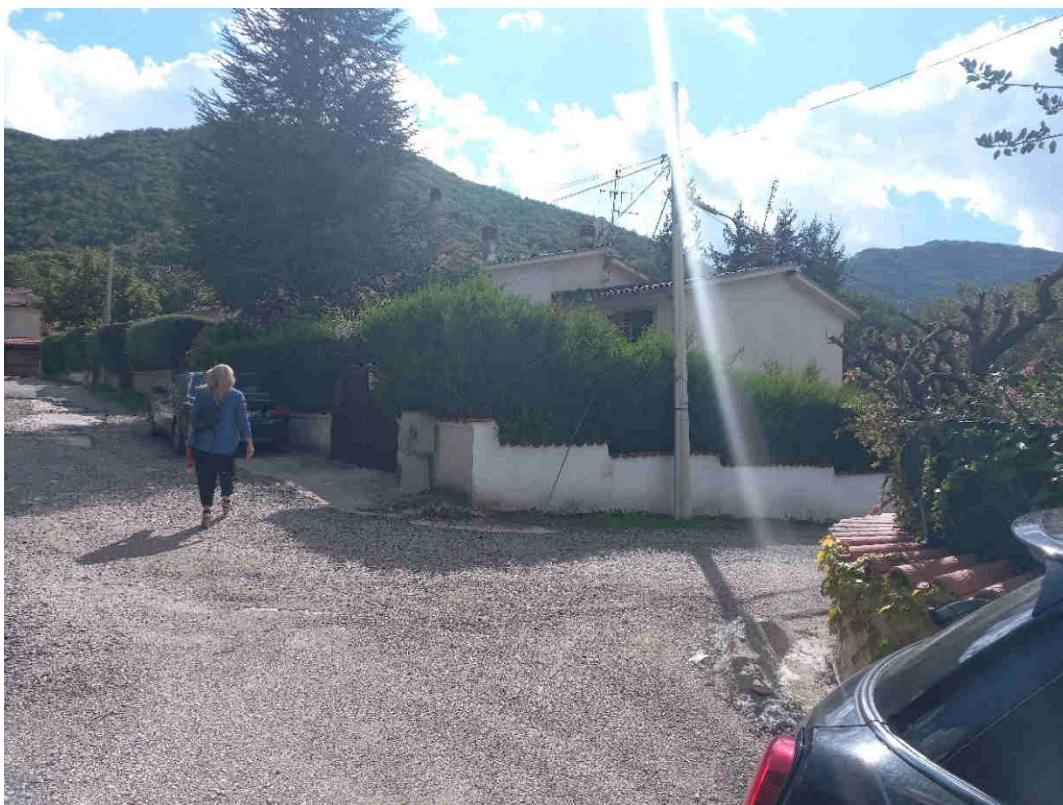
e. *verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*

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 procedente 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;*

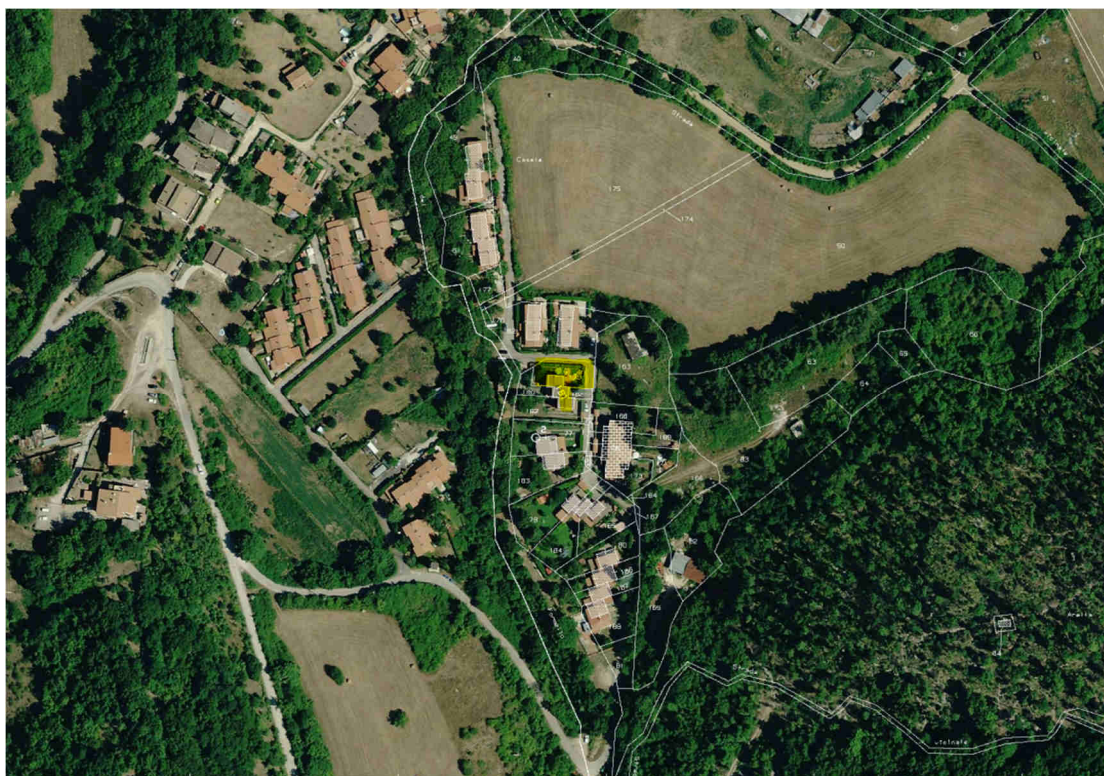
E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Il compendio pignorato risulta occupato dall'esecutata ed il suo nucleo familiare. Gli stessi sono stati edotti e avvertiti dal custode degli obblighi nonché alla possibilità della conversione del debito, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto e firmato dai presenti (Verbale di Sopralluogo -Allegato "1").



L'immobile ad uso residenziale oggetto del pignoramento (appartamento e box auto) è sito nel Comune di Camerata Nuova, Località La Tenna n.23.



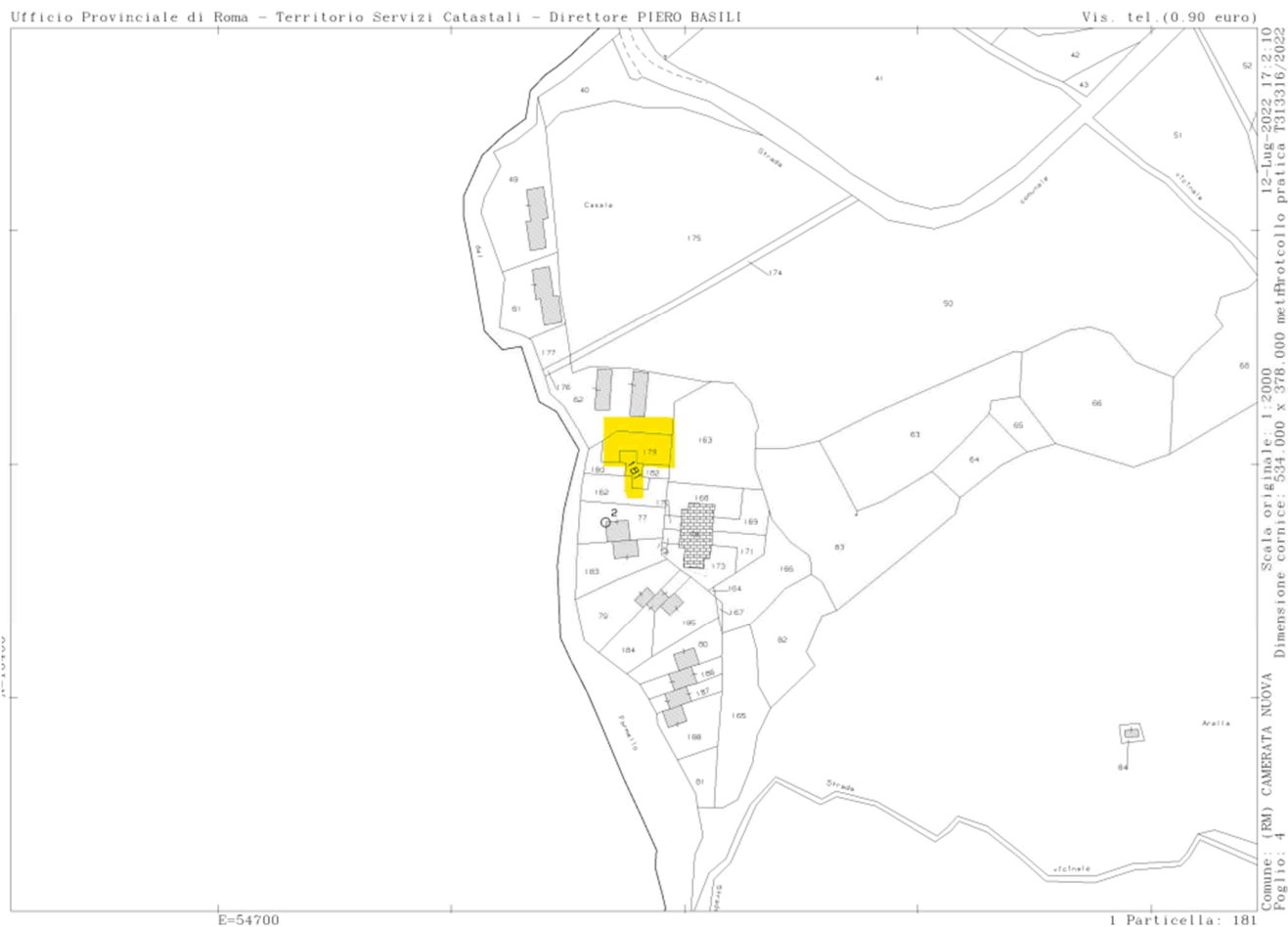
ORTOFOTO



Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia delle Entrate-ufficio provinciale di Roma- Servizi Catastali al foglio n. 4 particella 181-179 del Comune di Camerata Nuova.



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

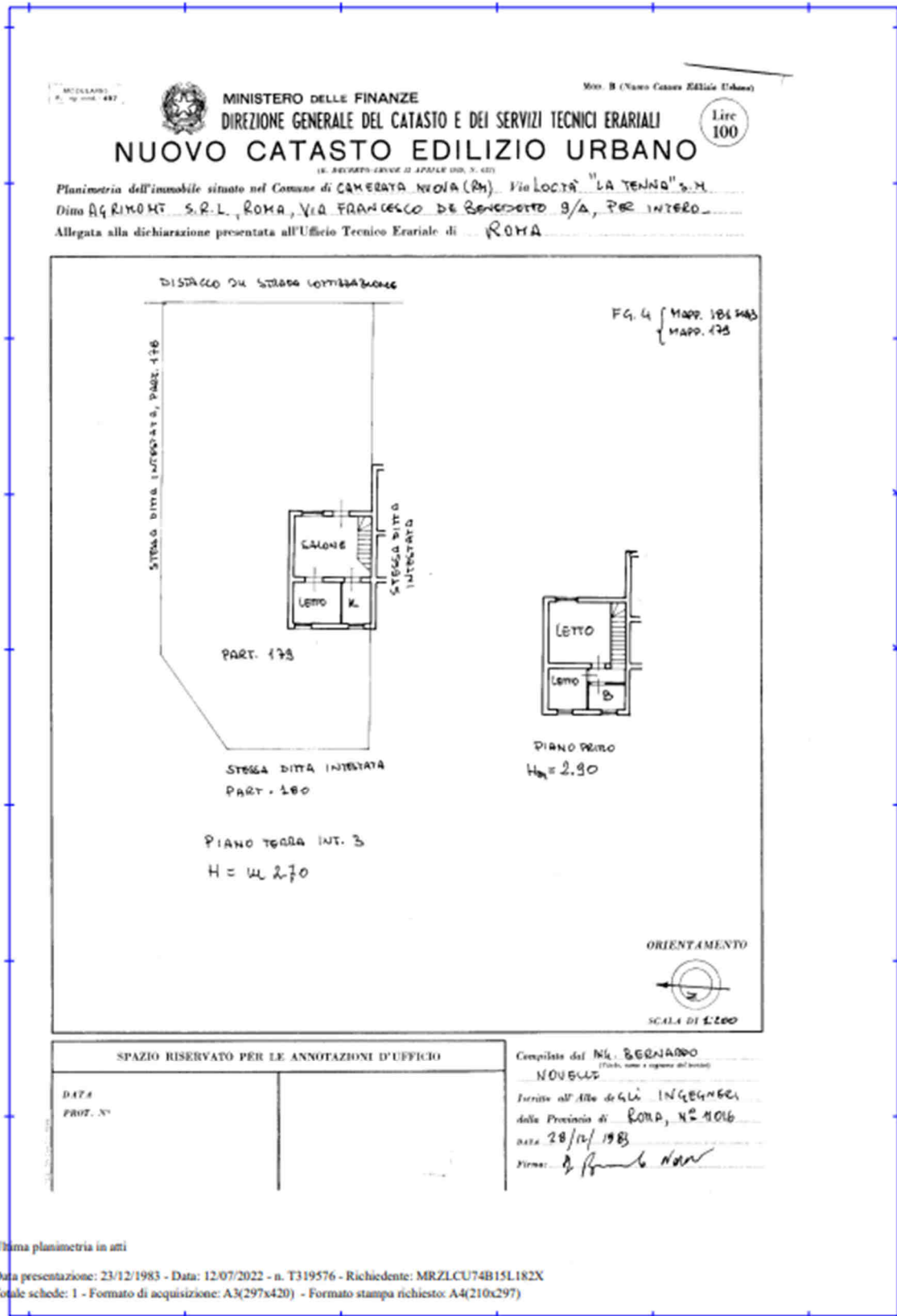


L'unità residenziale è identificata presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Roma - Servizi Catastali Comune di Rignano Flaminio al foglio n. 4 p.lla 181-179;



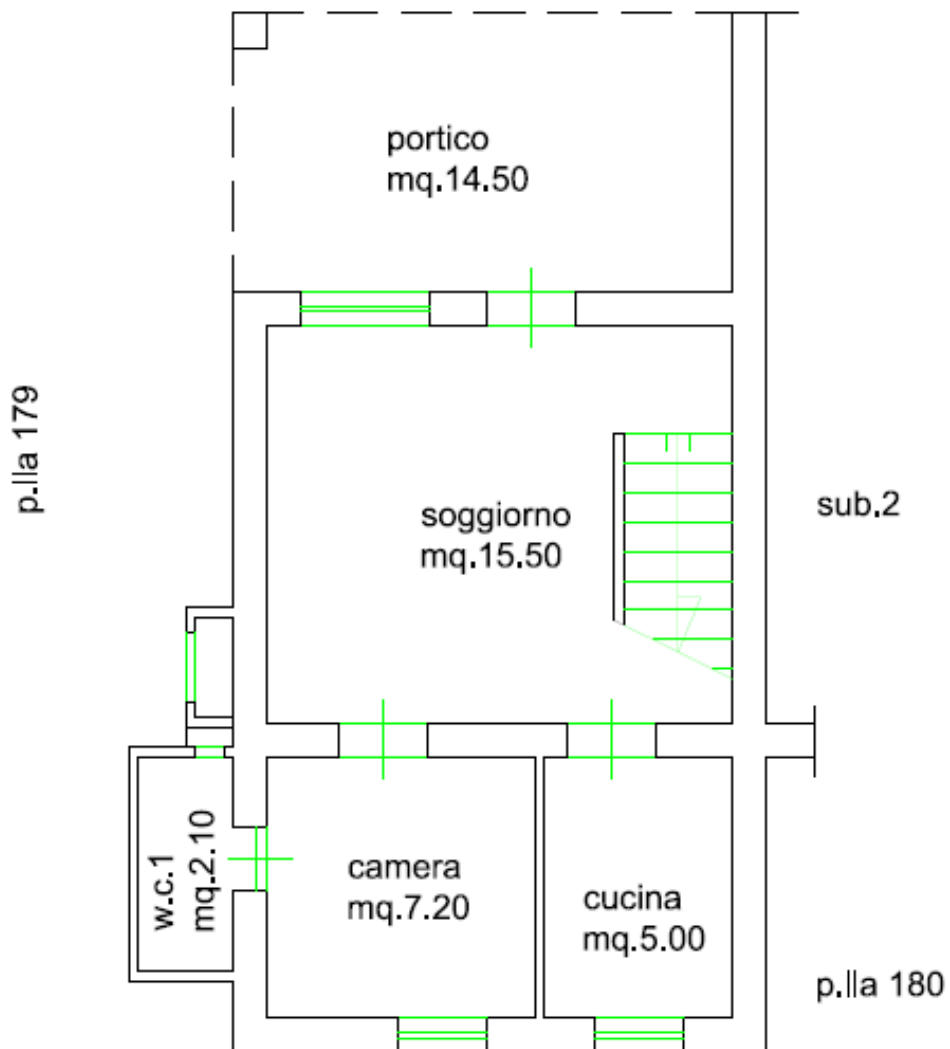
Particella 181-179, subalterno 3, pianto Terra e Primo

Data presentazione: 23/12/1983 - Data: 12/07/2022 - n. T319576 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

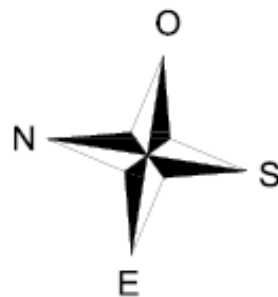


PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO TERRA
H=2.70m

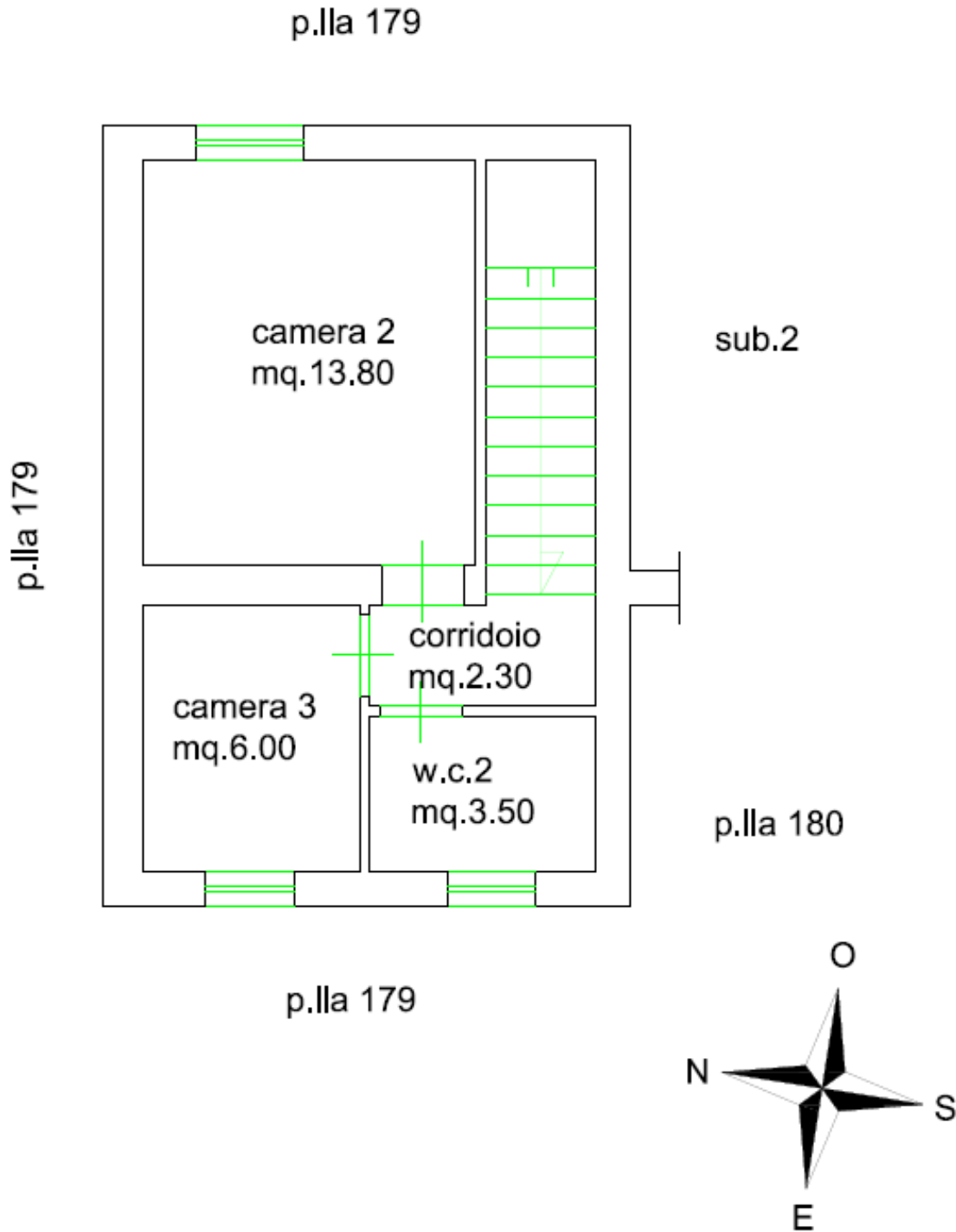
p.lla 179



p.lla 179







PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO PRIMO
H=2.60m



Particella 181, subalterno 6, piano seminterrato

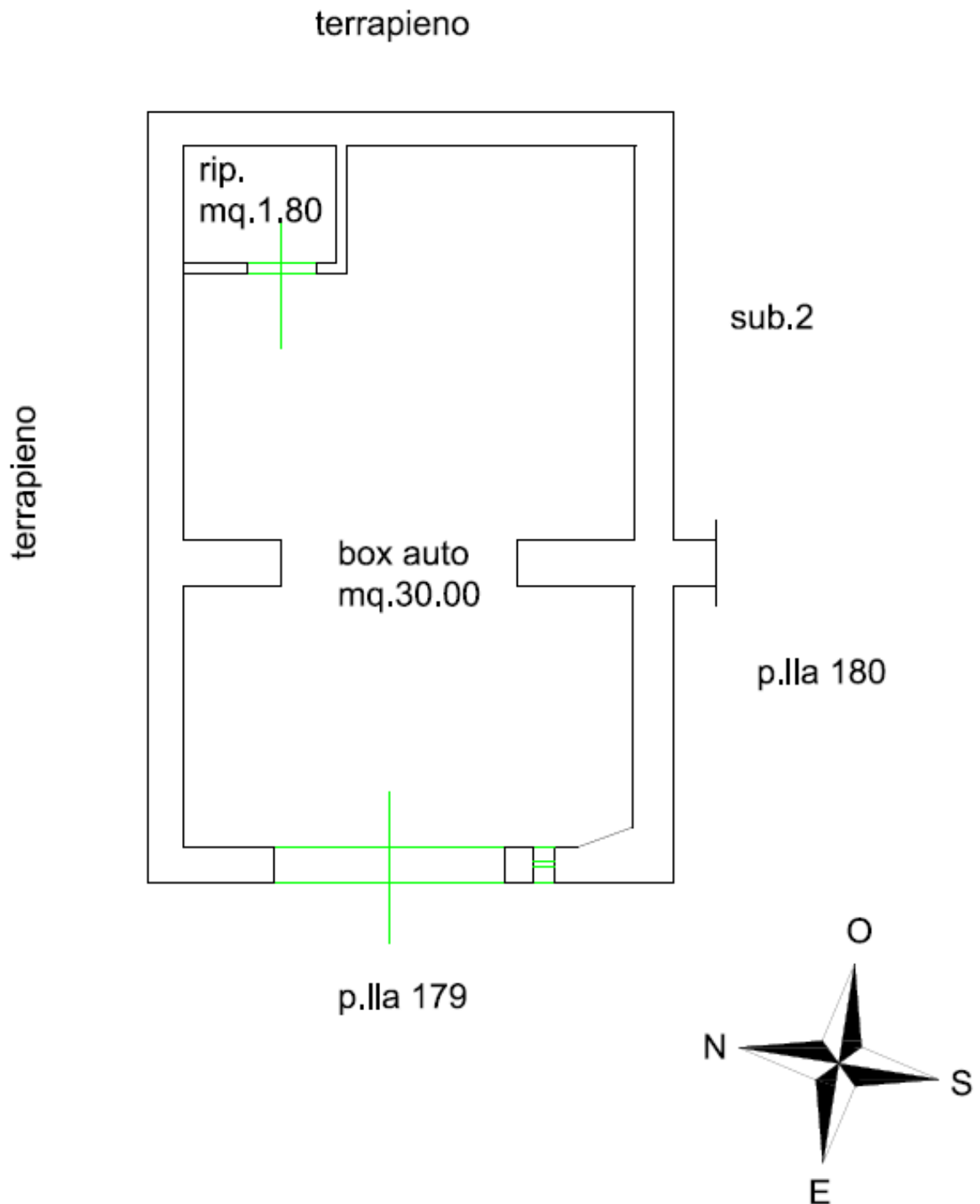
Data presentazione: 23/12/1983 - Data: 12/07/2022 - n. T319575 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(E. RIVISTO-ARRETR. 12. APRILE 1983, N. 40)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMERATA NUOVA (RM) Via Località "LA TENNA S.M." Ditta "AGRIMONT S.R.L.", ROMA, VIA FRANCESCO DE BENEDETTO 9/A, PER INTERO. Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA			
FG 4, MAP. 181 m66			
 <p>PIANO SEMINTERRATO: H=2,40 m</p>			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal ING. BERNARDO NOVELLI <small>(Tecnico, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di ROMA, N. 24016 NATA 28/12/1983 Firma: <i>B. Novelli</i>	
DATA PROT. N°			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2022 - Comune di CAMERATA NUOVA (RM) - Foglio 4 - Particella 181 - Subalterno 6 - LOCALITA' LA TENNA - Interno C Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 23/12/1983 - Data: 12/07/2022 - n. T319575 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO INTERRATO
H=2.40m

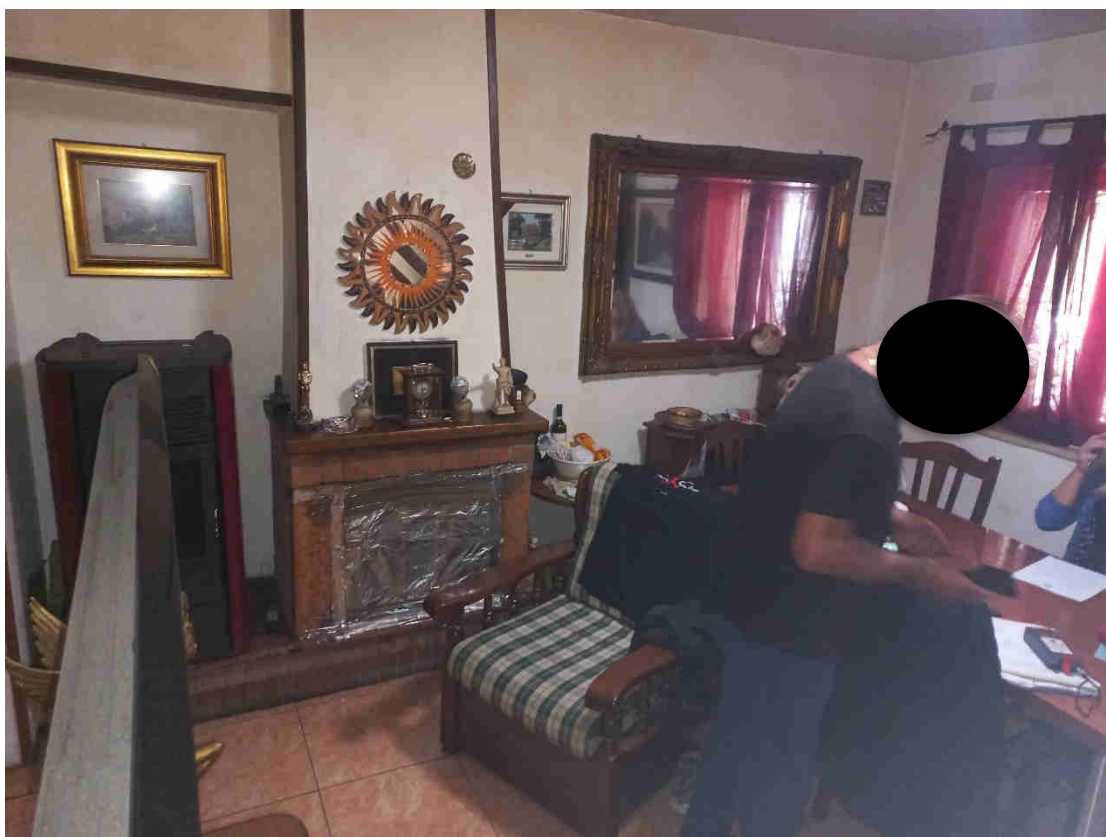


L'unità immobiliare particella 181-179 al sub.3 è composta dai seguenti ambienti:

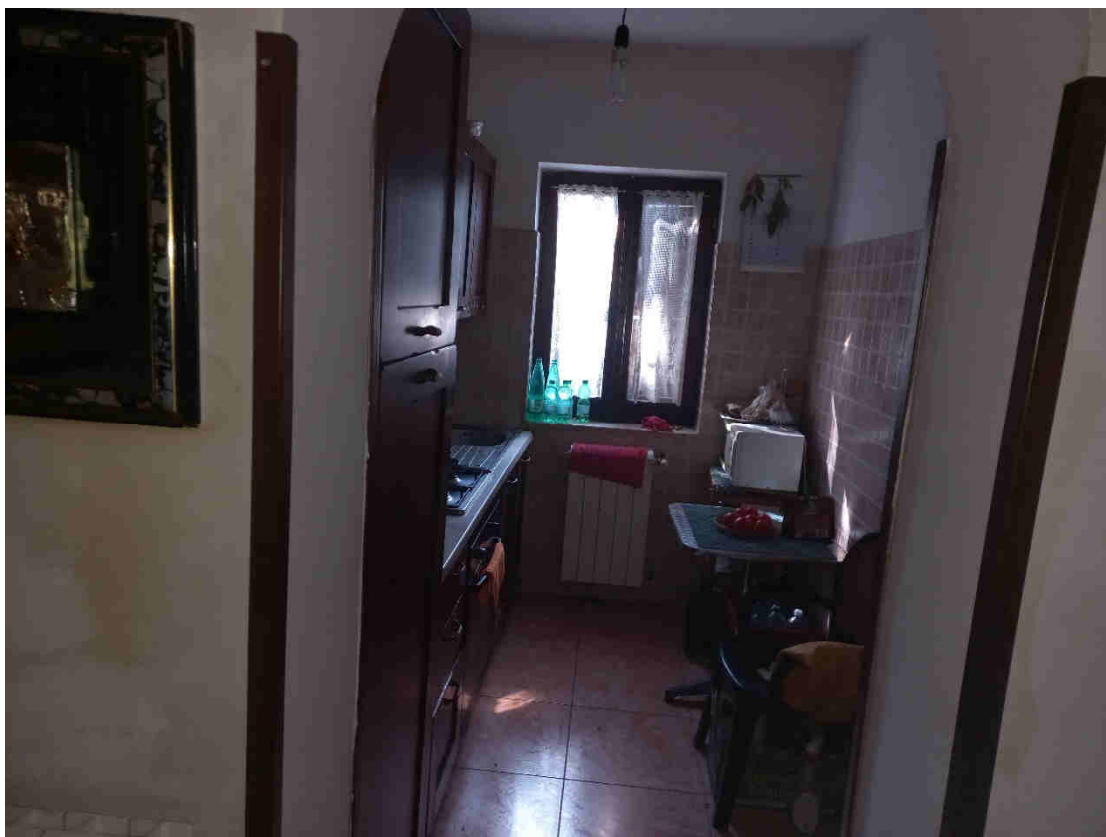
Portico di mq.14.50 circa



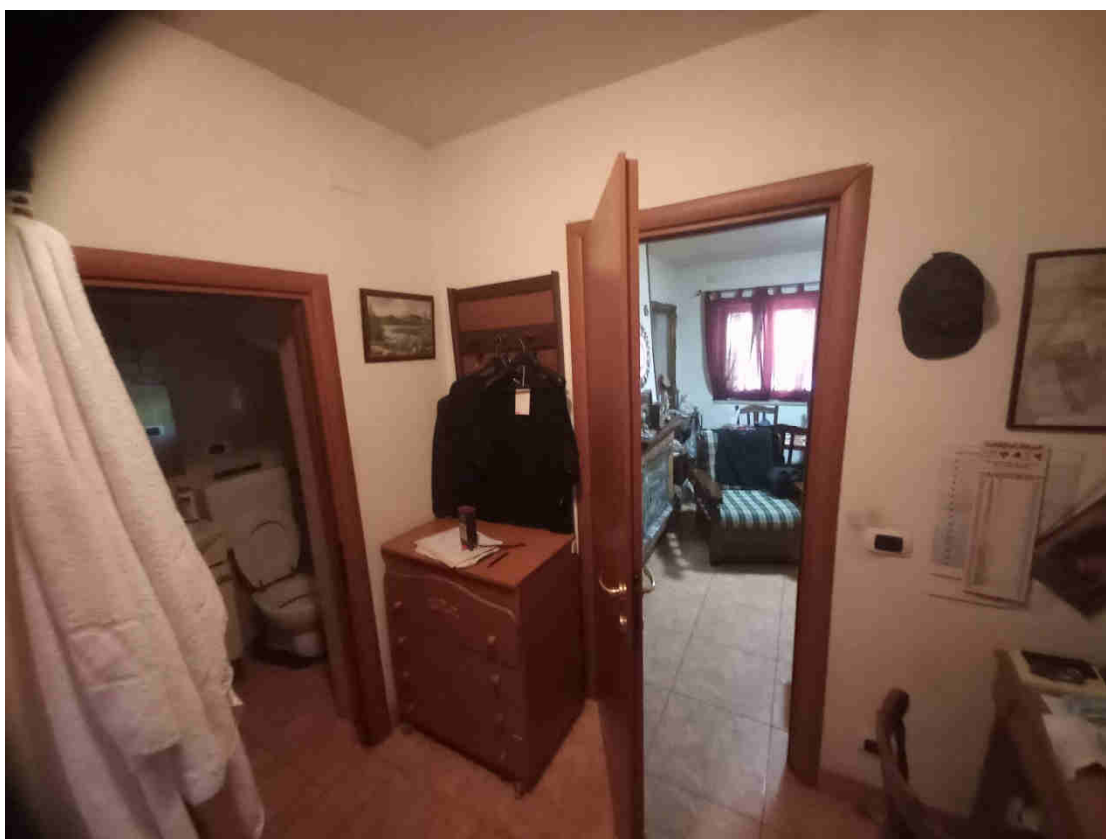
Soggiorno di mq.15.50 circa



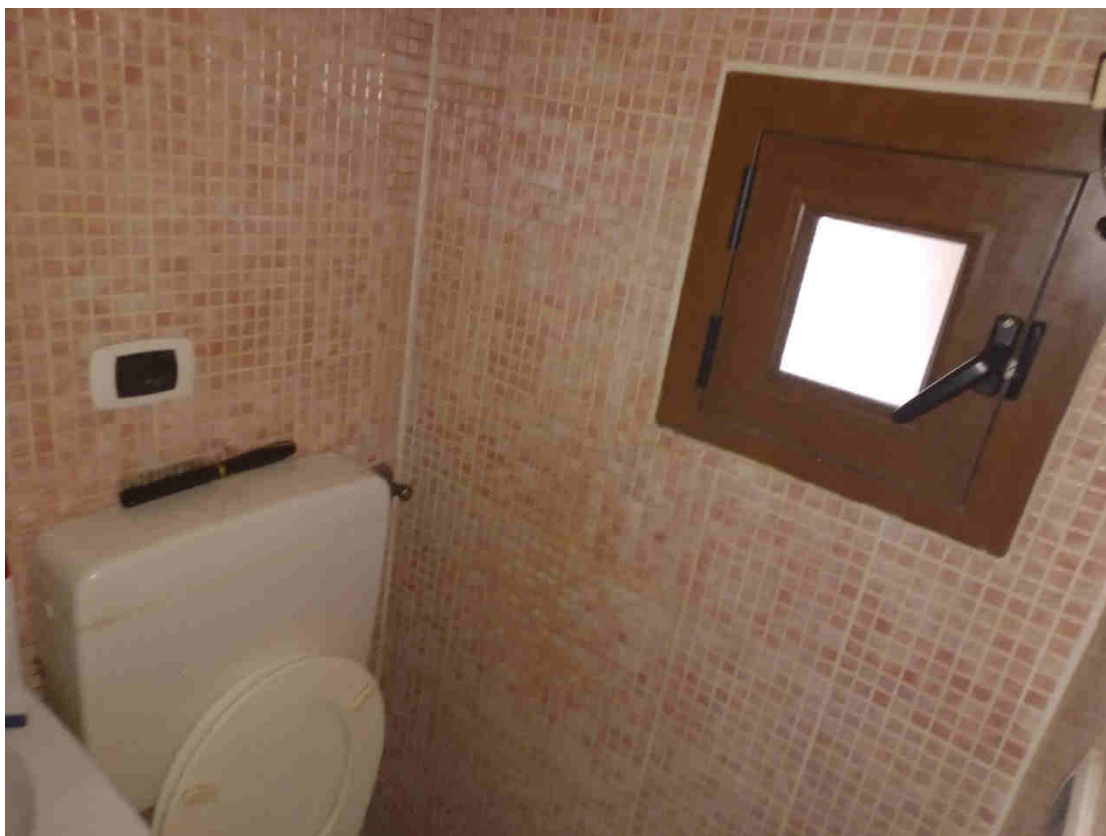
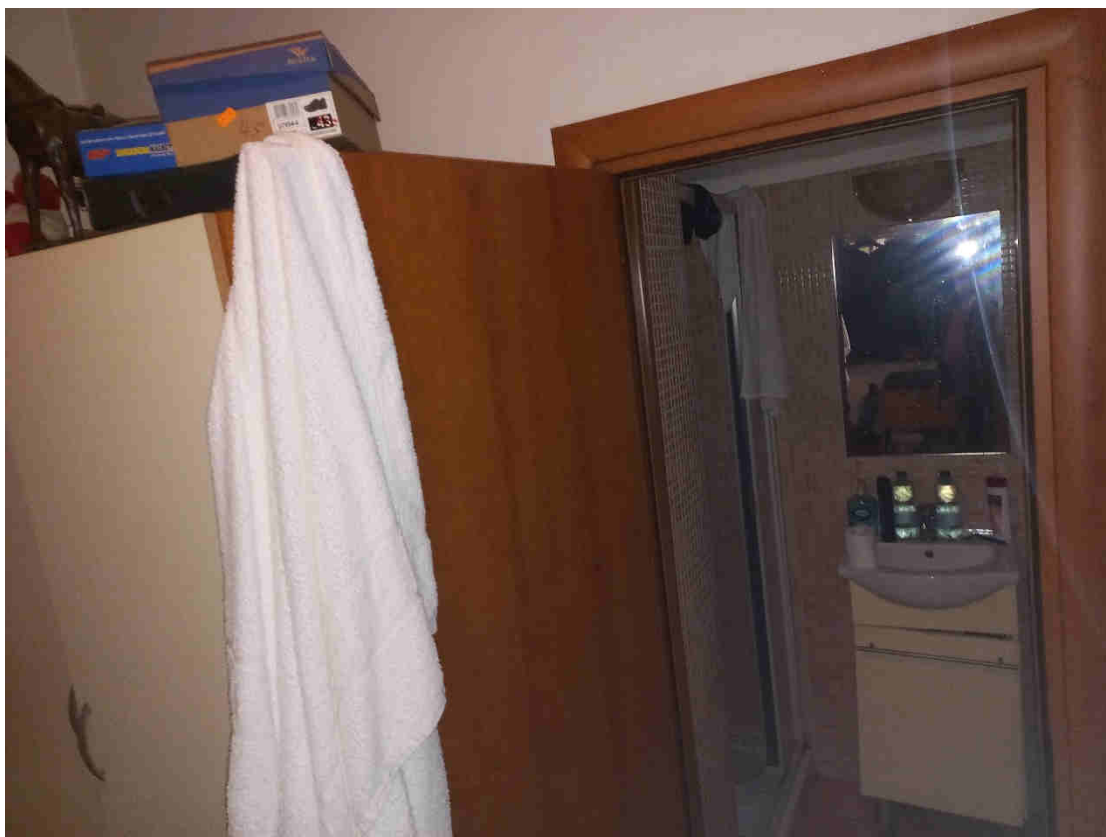
Cucina di mq.5.00



Camera 1 di mq.7.20 circa



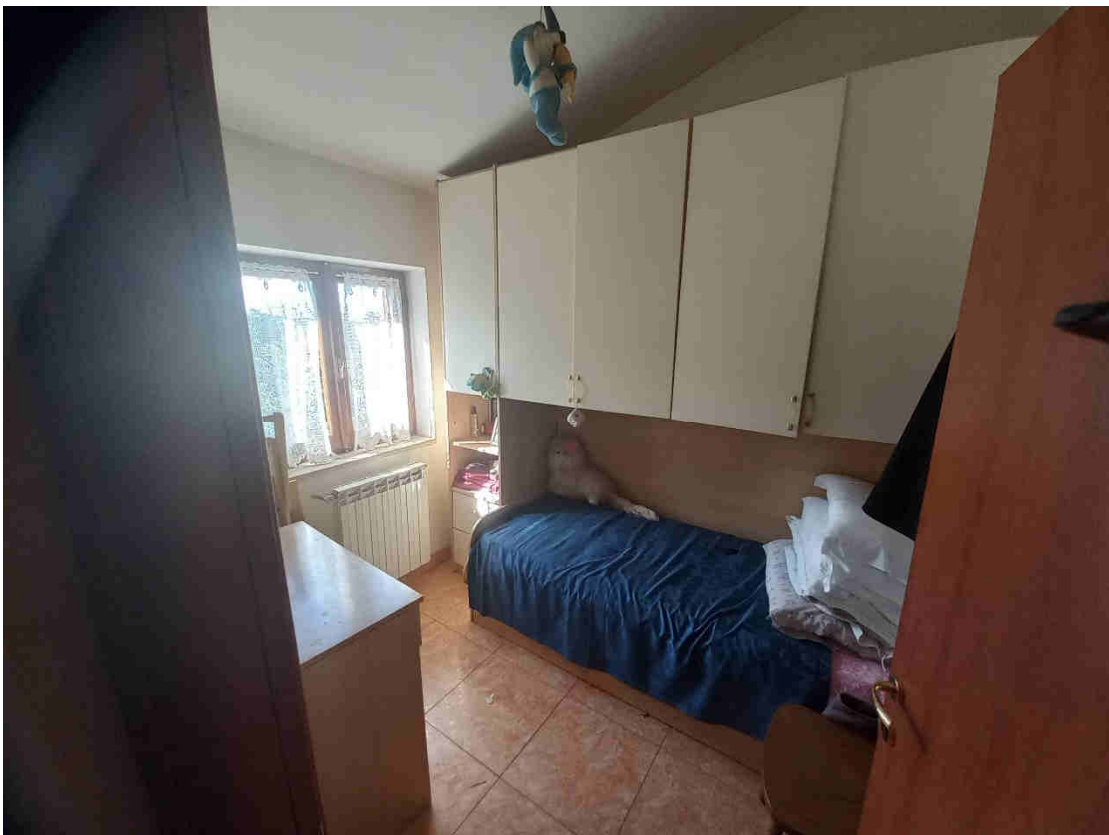
W.c. di mq.2.30 circa



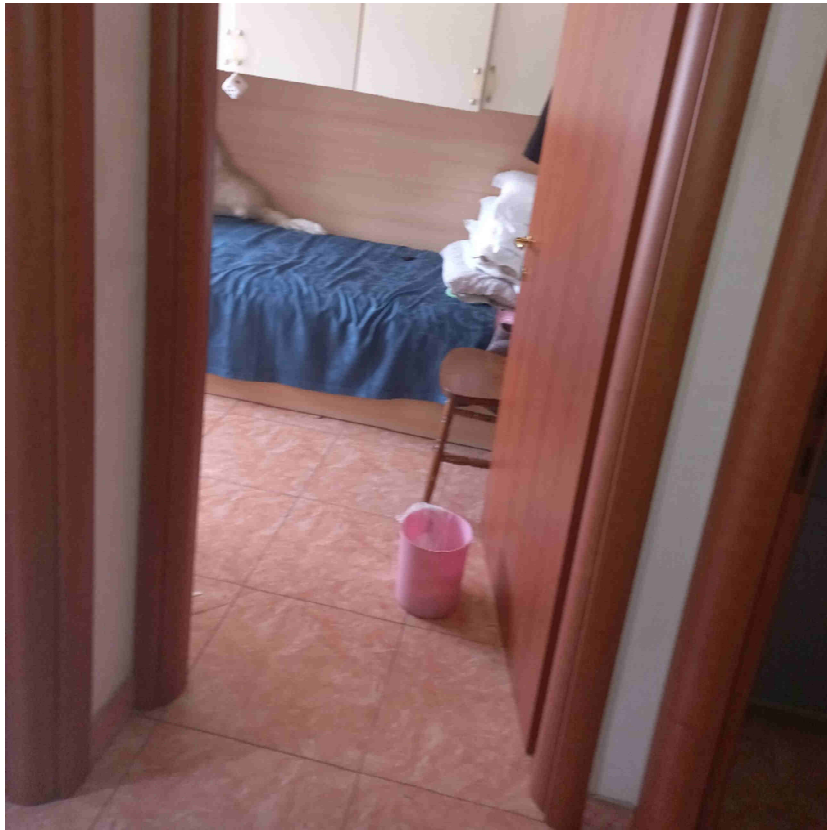
Camera 2 di mq.13.80 circa



Camera 3 di mq.6.00 circa



Corridoio di mq.2.30 circa



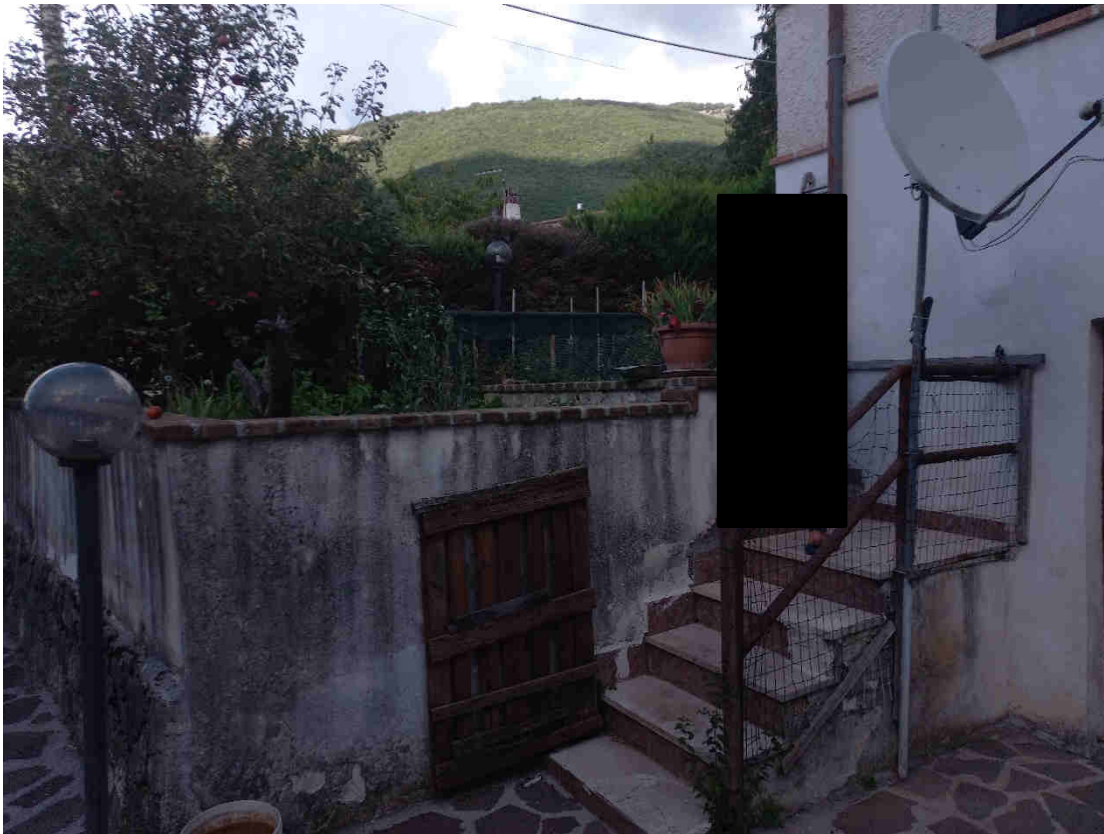
W.C.2 di mq.3.50 circa



Corte di mq.350.00 circa







L'unità immobiliare particella 181 sub.6 è composta dai seguenti ambienti:

Piano S1- Box auto di mq.36.00 circa



Ripostiglio di mq.1.80 circa



Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

Trattasi di un appartamento indipendente senza costi condominiali.

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

Il compendio pignorato risulta occupato [REDACTED] quale titolare del diritto di abitazione, (opponibile alla procedura) ed il proprio nucleo familiare in forza di atto di vendita, rep. n°3522 del 23/05/2011. (allegato "4")

g) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

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

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



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

il compendio pignorato è composto da UNICO LOTTO, consiste porzione di appartamento in villini a schiera che si si sviluppa in n. 2 piani residenziali fuori terra ed un locale garage al piano interrato, sito in Camerata Nuova (RM), Località La Tenna n.23 a, in zona residenziale e distante dal centro storico del paese di circa km.1, censito presso l’Agenzia dell’Entrate, ufficio provinciale di Roma – Territorio servizi Catastali:

- APPARTAMENTI IN VILLINI - foglio 4 del Comune di Camerata Nuova, particella 181-179 graffati, sub. 3 – Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, Superficie mq. 58, escluse aree scoperte mq. 58 Rendita €.610,71 – Località La Tenna int. 3 Piano T – 1;
- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – foglio 4 del Comune di Camerata Nuova, particella 181, sub. 6 – categoria C/6, classe 4, consistenza mq.22, superficie catastale mq.30, Rendita 10,68€ - Località La Tenna, interno C piano S1.

All’interno di un complesso di tre villette a schiera, immerso nel verde, l’appartamento si sviluppa in 3 piani di altezza media 2,6m, di cui un piano seminterrato di mq.50,00 circa (box), piano terra di mq.61,00 circa e piano primo di mq.42,00 circa, questi ultimi comunicanti tramite scala interna, Al piano terra è presente una tettoia di mq.14 circa per godersi l’ampia corte esclusiva di mq.350,00 che abbraccia l’edificio per tre dei suoi lati, dotata di accesso pedonale e veicolare separati.

L’edificio è stato realizzato mediante uno scheletro di cemento armato, con travi e pilastri dello spessore di cm.35, un getto di cemento; le tamponature in elementi di laterizio esternamente intonacati e tinteggiati. La copertura è del tipo a tetto a doppia falda, realizzata in C.A. e ricoperta in tegole. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e rivestite in piastrelle monocottura di media fattura nei locali cucina e w.c., gli infissi interni ed esterni sono in legno di media fattura con vetro singolo mentre la pavimentazione in mattonelle di ceramica.

La struttura si allaccia alla rete idrica, elettrica e gas.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della*



casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

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

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

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

Non presente attestazione di prestazione energetica.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*



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

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

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

L'immobile, sito nel Comune di Camerata Nuova, è carente dal punto di vista dei servizi, come quello ospedaliero, scolastico e dei trasporti, vista la sua ubicazione a confine con la Regione Abruzzo.

Gli immobili insistenti nel comune di Camerata Nuova non risultano essere commercialmente appetibili per i scarsi servizi del comune che consta una popolazione di 410 abitanti; Tuttavia la zona è posta a pochi chilometri dalla via Nazionale Tiburtina nonché dall'ingresso autostradale A24, Carsoli. Nelle medesime vicinanze sono presenti numerose attività commerciali, industriali, di ristorazione, percorsi naturalistici che rendono la zona nevralgica e di raccordo tra le provincie di Roma, L'aquila e Rieti

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, le ottime rifiniture si può adottare un valore al **mq. di €.850,00** (ottocentocinquanta//00).

LOTTO UNICO		coefficiente	Sup. Commerciale
appartamento + corte + box	mq.	applicazione	mq.
Piano Terra (residenziale)	42	100%	42
Portico	14,5	30%	4,35
Piano Primo (residenziale)	36	100%	36
box auto (non residenziale)	30	60%	18
corte di cui 25/343	25	30%	7,5
corte restante	318	5%	15,9
Superficie commerciale			133,6



Valore €/mq.			€ 850,00
Valore Immobile residenziale			€ 113.560,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 10.688,00
Costi di Ripristino			€ 2.000,00
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 14.000,00
Totale Valore Venale del bene staggito			€ 90.872,00

il compendio pignorato in diritto di piena proprietà è tuttavia gravato da diritto di abitazione a favore del [REDACTED]

Pertanto il valore del compendio staggito (diritto di piena proprietà) è paragonabile al valore della nuda proprietà è quindi in funzione delle tabelle di vetustà come segue:

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE, USO
VITALIZI
dal 1° gennaio 2015 (al saggio dell'interesse legale del 0,5%)

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

Calcolo del compendio staggito:

Calcolo del compendio pignorato	% nuda prop.	Valore compendio
valore immobile		
€ 90.872,00	45%	€ 40.892,40

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



- **APPARTAMENTO IN VILLINO** - identificato al N.C.F. al foglio 4 del Comune di Camerata Nuova, particella 181-179 graffati, sub. 3 – Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, Superficie mq. 58, escluse aree scoperte mq. 58 Rendita €.610,71 – Località La Tenna int. 3 Piano T – 1;
- **AUTORIMESSE** – identificato al N.C.F. al foglio 4 del Comune di Camerata Nuova, particella 181, sub. 6 – categoria C/6, classe 4, consistenza mq.22, superficie catastale mq.30, Rendita 10,68€ - Località La Tenna, interno C piano S1, il tutto confinante nel suo insieme a Nord la p.lla 62, a Sud con le p.lla 180, 182 e medesima p.lla 181 sub. 2, ad Est con la p.lla 163, ad Ovest con la p.lla 180, é di 40.892,40 ovvero **totale valore arrotondato a base d'asta €41.000,00 (quarantunomila//00)**

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

Tivoli li 11/04/2023

il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the professional stamp.

