

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 618/2011 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VISTA AEREA

Ubicazione Immobili



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Contrada Maiotini n. 66, interno 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via dei Volsci, 66, scala U, interno 2, piano PRIMO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - CONTRADA MAIOTINI N. 66, INTERNO 1

L'unità immobiliare è composta al piano terra da soggiorno-cucina, 3 camere, bagno, 2 ripostigli ed annesso portico, annesso locale garage posto al piano S1 ed area cortilizia destinata parte a giardino e parte a viabilità della superficie di mq. 507.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA DEI VOLSCI, 66, SCALA U, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare realizzata abusivamente è ubicata al piano primo ed è composto da ingresso indipendente da vano scale esclusive, così distribuito ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cameretta, ripostiglio della superficie netta di mq. 144,43, il vano scala ha una superficie di mq. 32,25, annesso portico e balcone della superficie di mq. 36,16, area esclusiva a giardino della superficie di mq. 841,

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Contrada Maiotini n. 66, interno 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CONFINI

L'unità immobiliare nell'insieme confina con distacco strada Contrada Maiotini, proprietà ██████████ su due lati, vano scala appartamento int. 2, proprietà ██████████, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale garage	38,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	2,60 m	S1
Bagno	3,00 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	2,60 m	S1
Cantina	19,10 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,60 m	S1
Cantina	21,40 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,60 m	S1
Salone- angolo cottura	22,70 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	2,60 m	Terra
Disimpegno	3,04 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	2,60 m	Terra
Camera	15,20 mq	19,90 mq	1,00	19,90 mq	2,60 m	Terra
Bagno	7,16 mq	9,40 mq	1,00	9,40 mq	2,60 m	Terra
Camera	16,40 mq	21,45 mq	1,00	21,45 mq	2,60 m	Terra
Ripostiglio	6,20 mq	8,10 mq	1,00	8,10 mq	2,60 m	Terra
Camera	19,30 mq	25,25 mq	1,00	25,25 mq	2,60 m	Terra
Ripostiglio	7,00 mq	9,20 mq	1,00	9,20 mq	2,60 m	Terra
Portico	45,66 mq	45,66 mq	0,30	13,70 mq	1,00 m	Terra
AREA PERTINENZIALE	507,00 mq	507,00 mq	0,15	76,05 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				270,25 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	999	1		A2	4	6	127 mq	464,81 €	T	
	37	999	2		C6	3	107		292,88 €	S1	



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari corrispondono esattamente allo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si trovano in uno stato conservativo ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di ARTENA, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in Zona B sottozona B4 (Nuclei perimetrali ai sensi dell'art. 7 legge 02/05/1980 n. 28)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARTENA inerente la costruzione dell'edificio, il piano Cantinato ed il piano terra sono realizzati senza autorizzazione nel 1983 per tali motivi è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 con rilascio Concessione in Sanatoria n. 60 del 26/09/2001.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via dei Volsci, 66, scala U, interno 2, piano PRIMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

Nell'insieme con Via dei Volsci, proprietà immobile descritto al Lotto Uno, proprietà [REDACTED], salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALONE	46,40 mq	51,90 mq	1,00	51,90 mq	2,60 m	PRIMO
DISIMPEGNO	15,11 mq	16,90 mq	1,00	16,90 mq	2,60 m	PRIMO
CAMERA	10,71 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,60 m	PRIMO
CAMERA	13,20 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	2,60 m	PRIMO
BAGNO	6,00 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,60 m	PRIMO
CAMERETTA	3,90 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	2,60 m	PRIMO
CAMERA	18,80 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,60 m	PRIMO
BAGNO	8,50 mq	9,50 mq	1,00	9,50 mq	2,60 m	PRIMO
CUCINA	14,80 mq	16,50 mq	1,00	16,50 mq	2,60 m	PRIMO
VANO SCALA	32,25 mq	36,00 mq	0,30	10,80 mq	2,60 m	PRIMO
RIPOSTIGLIO	7,01 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,60 m	PRIMO
PORTICO E BALCONE	36,16 mq	36,16 mq	0,30	10,85 mq	1,00 m	PRIMO
AREA PERTINENZIALE	841,00 mq	841,00 mq	0,15	126,15 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				308,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	999	501		A2	4	7,5		581,01 €	PRIMO	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	1361B					3	841 mq				



Corrispondenza catastale

La planimetria dello stato attuale corrisponde alla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di ARTENA, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in Zona B sottozona B4 (Nuclei perimetrali ai sensi dell'art. 7 legge 02/05/1980 n. 28)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARTENA inerente la costruzione dell'edificio, il piano Cantinato ed il piano terra sono realizzati senza autorizzazione nel 1983 per tali motivi è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 con rilascio Concessione in Sanatoria n. 60 del 26/09/2001. Detta unità risulta edificata senza autorizzazione non è stata presentata la richiesta di Condono Edilizio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Contrada Maiotini n. 66, interno 1
L'unità immobiliare è composta al piano terra da soggiorno-cucina, 3 camere, bagno, 2 ripostigli ed annesso portico, annesso locale garage posto al piano S1 ed area cortilizia destinata parte a giardino e parte a viabilità della superficie di mq. 507.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 999, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 37, Part. 999, Sub. 2, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 218.017,92

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato del complesso immobiliare, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Artena, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Artena, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Ho determinato i valori di ogni singolo lotto per intero. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio di € 1.100,00, il prezzo al mq/ragguagliato medio, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato di ogni singolo lotto pignorato.

Si precisa che l'edificio ha avuto due fasi di costruzione, il piano S1 e Terra sono stati realizzati nel 2003, mentre il piano primo è stato realizzato senza autorizzazione nel 2008, pertanto si calcolerà la percentuale di degrado degli immobili considerando che al piano S1 e Terra risulta essere di 19 anni e la percentuale del 15% per i primi 15 anni e 2,0 per i 4 anni successivi, quindi la percentuale di degrado risulta essere del $15\% + 2,0\% = 17,0\%$ il prezzo a mq. risulta di € 1.100 x 0,83 = € 913.

LOTTO UNO

mq. 270,25 x 913 = € 247.000

A detto immobile si deve calcolare la spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria dell'opera eseguita abusiva come riportato nell'allegata planimetria colorata in rosso, le spese risulterebbero essere: Tecnico progettista per redazione elaborato progettuale, spesa oneri concessori e quanto altro occorra per completamento pratica. La spesa totale raggiunge l'importo di € 13.000,00 pertanto il valore da inserire all'asta risulta € 247.000,00 - € 13.000,00 = € 234.000,00 (duecentoventiquattromila/00).

A detto immobile si deve calcolare la spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria dell'opera eseguita abusiva come riportato nell'allegata planimetria colorata in rosso, le spese risulterebbero essere: Tecnico progettista per redazione elaborato progettuale, spesa oneri concessori e quanto altro occorra per completamento pratica. La spesa totale raggiunge l'importo di € 13.000,00 pertanto il valore da inserire all'asta risulta € 247.000,00 - € 13.000,00



= € 234.000,00 (duecentoventiquattromila/00).

Occorre determinare il costo per la demolizione del manufatto retrostante il fabbricato adibito a magazzino, il sottostante prospetto si determinerà il costo per la demolizione che risulta:

1) Demolizione a forza di muratura, di spessore di cm. 40, eseguito a mano con l'ausilio di martello demolitore, a piccoli tratti, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali, escluso il carico e trasporto con mezzo meccanico a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: muratura di pietrame di tufo costo al mq € 190,00

m. $(4,80 \times 2 + m. 3,20 \times 2) \times 2,80 = \text{mq. } 44,80 \times € 190,00 = € 8.512,00$

2) Demolizione di struttura in calcestruzzo, costituita dal cordolo di coronamento del solaio e dal cordo di fondazione dell'edificio. Sono compresi: eventuali puntellature; impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; le opere di recinzione provvisorie; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile, armato con ausilio di martello demolitore meccanico al mc € 344,02, ml. $(4,80 \times 2 + 3,20 \times 2) \times 2 \times 0,60 \times 0,30 = \text{mc. } 5,76 \times 344,02 = € 1.981,55$

3) Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso mq € 90,00

m. $5,40 \times 3,40 \times 2 = \text{mq. } 36,72 = € 3.304,80$

4) Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: tavolame in legno di spessore 20-50 mm mq € 18,00, tavellinato e spianata di malta mq € 42,00, piastrelle e spianata di malta mq € 26,00, morali o listelli mq € 35,00.

Tavolame mq. 36,72 ad € 18,00 = € 660,96

Tavellinato mq. 36,72 ad € 42,00 = € 1.542,24

Piastrelle e spianata di calce mq. 36,72 ad € 26,00 = € 954,72

Morali e listelli mq. 36,72 ad € 35,00 = € 1.285,20

5) Smontaggio di porte, cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro pieno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi € 320,00 cadauna

N. 1 porta in ferro accesso locale € 320,00

6) Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico compresi degli oneri di discarica. ton € 90,00 = €/kg. 0,09

Muratura mq. $44,80 \times 1,040 = \text{Kg. } 46.592$

Calcestruzzo mc. $5,76 \times 520 = \text{Kg. } 2.995,20$

Tavellinato mq. $36,72 \times 18 = \text{Kg. } 660,96$

TOTALE Kg. $50.248,16 \times 0,09 = € 4.522,33$

7) Reinterro manuale con terreno di riporto di trincee di scavo di qualsiasi sezione e forma, comprensivo di scarriolatura e spianamento del terreno mc € 65,45 dove risulta l'edificio abusivo

Superficie dell'area occupata dal magazzino demolito mq. $36,72 \times 0,30 = \text{mc. } 11,016 \times € 65,45 = € 721,00$

TOTALE COMPLESSIVO DELLA DEMOLIZIONE € 23.804,80

Tale importo viene ripartito in parti uguali fra i due lotti, pertanto:

LOTTO UNO

€ 234.000 - € 23.804,80/2 = € 212.097,60 ARROTONDATO AD € 222.000,00 (duecentoventiduemila/00).

LOTTO DUE

€ 257.000 - € 23.804,80/2 = € 245.097,60 ARROTONDATO AD € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00).

Occorre determinare il costo per eliminare l'affrancazione (livello a favore OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA, la legge prevede che per determinare il valore dell'affrancazione (edifici a destinazione abitazione prima casa) si rileva la Rendita catastale degli immobili, successivamente si determinerà il canone e successivamente il valore dell'affrancazione dal sottostante prospetto si rileva l'importo occorrente per l'affrancazione.

LOTTO UNO

Appartamento R.C. € 464,81 e locale cantina con garage R.C. € 225,43

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI



CALCOLO CANONE:

$$Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$$

Legenda:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Sl: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (PER CATEGORIE A E C IL COEFFICIENTE RISULTA ESSERE 115,5);

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

RENTITA CATASTALE COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE INDICE DI PERMUTASAGGIO RENDIM.

€ 690,24115,5025%1%

CANONE

€ 199,31

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:

$$Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$$

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO

1

CANONE DETERMINATO 15 VOLTE ULTIME 5 ANNUALITÀ VALORE AFFR.

€ 199,31 € 2.989,60 € 996,53 € 3.986,14

TOTALE DA VERSARE

VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRE VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI TOTALE DA VERSARE

€ 0,00 € 3.986,14 € 3.986,14

ARROTONDATO AD € 4.000,00

Il valore Definitivo del complesso immobiliare LOTTO UNO risulta € 222.000,00 - € 4.000,00 = € 218.000,00 (duecentoottomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - Contrada Maiotini n. 66, interno 1	270,25 mq	913,00 €/mq	€ 246.738,25	88,36%	€ 218.017,92
Valore di stima:					€ 218.017,92

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via dei Volsci, 66, scala U, interno 2, piano PRIMO
 L'unità immobiliare realizzata abusivamente è ubicata al piano primo ed è composto da ingresso indipendente da vano scale esclusive, così distribuito ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cameretta, ripostiglio della superficie netta di mq. 144,43, il vano scala ha una superficie di mq. 32,25, annesso portico e balcone della superficie di mq. 36,16, area esclusiva a giardino della superficie di mq. 841,
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 999, Sub. 501, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part.



1361B Valore di stima del bene: € 241.587,21

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato del complesso immobiliare, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Artena, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Artena, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Ho determinato i valori di ogni singolo lotto per intero. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'N') di € 1.100,00, il prezzo al mq/ragguagliato medio, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato di ogni singolo lotto pignorato.

Si precisa che l'edificio ha avuto due fasi di costruzione, il piano S1 e Terra sono stati realizzati nel 2003, mentre il piano primo è stato realizzato senza autorizzazione nel 2008, pertanto si calcolerà la percentuale di degrado degli immobili considerando che al piano S1 e Terra risulta essere di 19 anni e la percentuale del 15% per i primi 15 anni e 2,0 per i 4 anni successivi, quindi la percentuale di degrado risulta essere del $15\% + 2,0\% = 17,0\%$ il prezzo a mq. risulta di € 1.100 x 0,83 = € 913. La parte dell'edificio (appartamento) posto al piano primo eseguito senza autorizzazione nell'anno 2008, la percentuale di degrado risulta essere pari a 14% (anni trascorsi dal momento della costruzione al giorno oggi) pertanto il prezzo a mq. risulta di € 1.100,00 x 0,86 = € 946,00 dai sottostanti prospetti si determinano i valori di mercato degli immobili pignorati

LOTTO DUE

mq. 3'08,79 x 946,00 = € 292.000,00

A detto immobile si deve calcolare la spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria per la realizzazione dell'appartamento abusivo, le spese risulterebbero: Tecnico progettista per redazione elaborato progettuale da presentare sia al comune che per ottenere il decreto dai Beni Ambientali, spesa degli oneri concessori e quanto altro occorra per il completamento della pratica. La spesa totale raggiunge l'importo di € 35.000,00 pertanto il valore da inserire all'asta risulta € 292.000,00 - € 35.000,00 = € 257.000,00 (duecentocinquantesetteemila/00).

Occorre determinare il costo per la demolizione del manufatto retrostante il fabbricato adibito a magazzino, il sottostante prospetto si determinerà il costo per la demolizione che risulta:

1) Demolizione a forza di muratura, di spessore di cm. 40, eseguito a mano con l'ausilio di martello demolitore, a piccoli tratti, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali, escluso il carico e trasporto con mezzo meccanico a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: muratura di pietrame di tufo costo al mq € 190,00

m. (4,80 x 2 + m. 3,20 x 2) x 2,80 = mq. 44,80 x € 190,00 = € 8.512,00

2) Demolizione di struttura in calcestruzzo, costituita dal cordolo di coronamento del solaio e dal cordo di fondazione dell'edificio. Sono compresi: eventuali puntellature; impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; le opere di recinzione provvisorie; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile, armato con ausilio di martello demolitore meccanico al mc € 344,02, ml. (4,80 x 2 + 3,20 x 2) x 2 x 0,60 x 0,30 = mc. 5,76 x 344,02 = € 1.981,55

3) Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso mq € 90,00

m. 5,40 x 3,40 x 2 = mq. 36,72 = € 3.304,80

4) Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: tavolame in legno di spessore 20-50 mm mq € 18,00, tavellinato e spianata di malta mq € 42,00, pianelle e spianata di malta mq € 26,00, morali o listelli mq € 35,00.

Tavolame mq. 36,72 ad € 18,00 = € 660,96

Tavellinato mq. 36,72 ad € 42,00 = € 1.542,24

Pianelle e spianata di calce mq. 36,72 ad € 26,00 = € 954,72

Morali e listelli mq. 36,72 ad € 35,00 = € 1.285,20

5) Smontaggio di porte, cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro pieno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi € 320,00 cadauna



N. 1 porta in ferro accesso locale € 320,00

6) Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico compresi degli oneri di discarica. ton € 90,00 = €/kg. 0,09

Muratura mq. 44,80 x 1.040 = Kg. 46.592

Calcestruzzo mc. 5,76 x 520 = Kg. 2.995,20

Tavellinato mq. 36,72 x 18 = Kg. 660,96

TOTALE Kg. 50.248,16 x 0,09 = € 4.522,33

7) Reinterro manuale con terreno di riporto di trincee di scavo di qualsiasi sezione e forma, comprensivo di scariolatura e spianamento del terreno mc € 65,45 dove risulta l'edificio abusivo

Superficie dell'area occupata dal magazzino demolito mq. 36,72 x 0,30 = mc. 11,016 x € 65,45 = € 721,00

TOTALE COMPLESSIVO DELLA DEMOLIZIONE € 23.804,80

Tale importo viene ripartito in parti uguali fra i due lotti, pertanto:

LOTTO DUE

€ 257.000 - € 23.804,80/2 = € 245.097,60 ARROTONDATO AD € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00).

Occorre determinare il costo per eliminare l'affrancazione (livello a favore OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA, la legge prevede che per determinare il valore dell'affrancazione (edifici a destinazione abitazione prima casa) si rileva la Rendita catastale degli immobili, successivamente si determinerà il canone e successivamente il valore dell'affrancazione dal sottostante prospetto si rileva l'importo occorrente per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:

Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO

1

CANONE DETERMINATO 15 VOLTE ULTIME 5 ANNUALITÀ VALORE AFFR.

€ 199,31 € 2.989,60 € 996,53 € 3.986,14

TOTALE DA VERSARE

VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRE VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI TOTALE DA VERSARE

€ 0,00 € 3.986,14 € 3.986,14

ARROTONDATO AD € 4.000,00

LOTTO DUE

Appartamento R.C. € 581,01

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI

CALCOLO CANONE:

Ce (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)

Legenda:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Sl: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (PER CATEGORIE A E C IL COEFFICIENTE RISULTA ESSERE 115,5);

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

RENDITA CATASTALE COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE INDICE DI PERMUTA SAGGIO RENDIM.

€ 581,01 115,50 25% 1%

CANONE

€ 167,76

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:

Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)



Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO

1

CANONE DETERMINATO 15 VOLTE ULTIME 5 ANNUALITA' VALORE AFFR.

€ 167,76€ 2.516,40€ 838,80€ 3.352,00

TOTALE DA VERSARE

VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRE VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI TOTALE DA VERSARE

€ 0,00€ 3.352,00€ 3.352,00

ARROTONDATO AD € 3.400,00

Il valore Definitivo del complesso immobiliare LOTTO DUE risulta € 245.000,00 - € 3.400,00 = € 241.600,00 (duecentoquarantunomila600/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Artena (RM) - Via dei Volsci, 66, scala U, interno 2, piano PRIMO	308,80 mq	946,00 €/mq	€ 292.124,80	82,70%	€ 241.587,21
				Valore di stima:	€ 241.587,21

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 14/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio



- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 – Premessa

Con **Atto di Pignoramento Immobiliare (Proc. Esec. 618/2011)** depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Velletri il 20/09/2011**, trascritto presso la **Conservatoria di VELLETRI il 23/12/2011 al Reg.Gen. n. 6936 e Reg. Part. n. 4578 (Vedere copia pignoramento e trascrizione Allegato 'A')** [REDACTED] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile:

Comune di **ARTENA, Contrada Maiotini n. 66 e precisamente:**

- *fabbricato di civile abitazione posto al piano terreno con annessa area ad uso pertinenziale della superficie catastale di metri quadrati 1.450 (millequattrocen-tocinquanta) composto da cinque vani e mezzo catastali,confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED], strada e proprietà [REDACTED], salvo altri e variati;*
il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 37, particella 999 sub. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, rendita catastale € 426,08 - Contrada Maiotini n. 66, piano T;
il terreno pertinenziale risulta censito in N.C.T. del detto Comune al foglio 37, particella 1095, semin. arbor., cl. 3, rendita dominicale € 4,12, rendita agraria € 5,62;
- *locale ad uso autorimessa della superficie complessiva di metri quadrati 106 (centosei), posto al piano seminterrato e confinante come sopra;*
detta unità immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 37, particella 999, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, mq. 106, rendita catastale € 246,35 - Contrada Maiotini n. 66, piano S1.

Ulteriore **Atto di Pignoramento Immobiliare (Proc. Esec. 753/2017)** depositato presso la **Cancelleria di Velletri il 13/07/2017**, trascritto presso la **Conservatoria di Velletri al Reg. Gen. n. 5285 e Reg. Part. n. 3805 (Vedere copia Allegato 'B')** [REDACTED] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione **Gravante sul diritto di Utile Dominio** dei seguenti immobili:

Comune di **ARTENA, Contrada Maiotini n. 66 e precisamente:**

- *fabbricato di civile abitazione posto al piano terreno con annessa area ad uso pertinenziale della superficie catastale di metri quadrati 1.450 (millequattrocen-tocinquanta) composto da cinque vani e mezzo catastali,confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED], strada e proprietà [REDACTED], salvo altri e variati;*
- *locale ad uso autorimessa della superficie complessiva di metri quadrati 106 (centosei), posto al piano seminterrato e confinante come sopra.*

Il fabbricato risulta censito al **N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 37, particella 999 sub. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, rendita catastale € 426,08 - Contrada Maiotini n. 66, piano T;**

Il terreno pertinenziale risulta censito in **N.C.T. del detto Comune al foglio 37, particella 1095, semin. arbor., cl. 3, rendita dominicale € 4,12, rendita agraria € 5,62.**

Il locale autorimessa risulta censito in **N.C.E.U. del Detto Comune al foglio 37, p.lla 999, sub. 2, cat. C/6, di classe 3, mq. 106, r.c. € 246,35 - Contrada Maiotini, 66, piano S1, edificio D, appartamento al 2 piano,**



interno 14 di vani 3,5, censito al foglio 1112, part. 1123 sub. 15.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E. Dott. Enrico COLOGNESI** l'incarico di effettuare la **valutazione degli immobili gravati da Usufrutto** dei beni immobili indicati nella procedura esecutiva intestata ed l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari facendomi ripetere la formula di rito mi furono dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

QUESITO N. 3 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

QUESITO N. 4 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

QUESITO N. 5 *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

QUESITO N. 6 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*



QUESITO N. 7 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 8 Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

QUESITO N. 9 Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

QUESITO N. 10 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N. 11 Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO N. 12 Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

QUESITO N. 13 Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale,



completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza del 15/03/2022, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni eseguendo in primo luogo gli accertamenti catastali ed immobiliari per poter giungere all'esatta intestazione e numerazione dei beni esegutati, e la consultazione dei verbali di udienza.

In primo luogo le unità immobiliari fanno rilevare che queste unità descritte nel Pignoramento derivano ambedue dalla ***particella originaria n. 33 del foglio 37 del Comune di Artena.***

Il ***Sig. ██████████*** acquistò gli immobili, di cui all'esecuzione, intestata, con atto ***Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani del 29/05/2003*** dai ***██████████ e ██████████***, all'***art. 3*** viene indicata la sentenza di affrancazione emessa dal Pretore di Velletri in data ***26/10/1984*** e trascritta alla ***Conservatoria di Velletri il 21/12/1984 form. 3581*** indicando la ***consistenza delle due particelle affrancate, 33/b e 33/c, risulta essere di mq. 3.250.***



Dopo l'accertamento immobiliare ho eseguito accesso al Comune di Artena per ottenere l'esatta destinazione urbanistica del terreno che risulta inserito nel **P.R.G.** del Comune di ARTENA questa risulta invariata e ricade in **Zona B sottozona B4 (Nuclei perimetrali ai sensi dell'art. 7 legge 02/05/1980 n. 28)**.

Ho eseguito sopralluogo previo invio telegramma all'esecutato per poter accedere alle unità immobiliari, il giorno **29 giugno 2022** mi sono recato agli immobili dove, ho eseguito un accurato rilevamento del terreno riportando le due aree che risultano delimitate da un muretto, queste sono state contraddistinte con le part. 1361/A e part. 1361/B.

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove sono ubicati gli immobili, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega relazione notarile a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'C'**).

Inoltre si allega **altresì l'atto di acquisto di [REDACTED]** stipulato dal **Notaio Carlo PENNAZZI CATALANI, in Velletri, rep. 41100 racc. 7866 reg. ivi in data 09/06/2003 n. 1041 e trascritto alla Conservatoria di Velletri in data 09/06/2003 reg. gen. 2879 e reg. racc. 2080** dalla consultazione dei verbali di udienza si evince che gli immobili pignorati (Appartamento e garage) risultano ancora gravati da livello (**Vedere Allegato 'D'**).

Si precisa che le valutazioni degli immobili sono riferiti alla NUDA PROPRIETA' in quanto tutti risultano gravati da livello a favore OPERA PIA SERANGELI IN ARTENA, le unità riscontrate oltre all'appartamento ed al locale garage contraddistinti con i subalterni 1 e 2, esiste realizzato un appartamento al piano primo contraddistinto con il sub. 501 Cat A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita €581,01.

Nell'area di pertinenza esiste altresì un immobile adibito a deposito non censito e realizzato senza ottenere autorizzazione dal Comune di Artena e dovrà essere demolito.

3.2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*



Dati Catastali: Comune di Artena foglio 37 part. 999 sub. 1 Cat. A/2 Classe 4 Vani 6 R.D. € 464,81 (appartamento), part. 999 sub. 2 Cat. C/6 Classe 3 mq. 107,00 (locale box e cantine), quota parte area cortilizia foglio 37 part. 1361/A (derivata dalla part. 1361) cl. 3 are 05 ca 07.

Confinanti: Nell'insieme con Via dei Volsci, proprietà immobile descritto al lotto 2, vano scala appartamento int. 2, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera appartamento e box in ARTENA Via dei Volsci n. 000 gravati da livello a favore di **OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA** facente parte del complesso immobiliare contraddistinto con l'int. 1, ubicato al piano terra, ed annessi tre locali al piano interrato della superficie di mq. 107,00, l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, 3 camere, bagno, 2 ripostigli superficie netta di mq. 127,00 ed annesso portico della superficie di mq. 45,66, annessa area a giardino circostante ha una superficie di mq. 507.

Consistenza : vani 6 (appartamento), mq. 97,00 (locale box e cantine), Area pertinenziale mq. 507.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO INTERRATO				
Box Auto	38,00	50,00	0,50	25,00
Bagno	3,00	4,00	0,50	2,00
Cantina	19,10	25,00	0,50	12,50
Cantina	21,40	28,00	0,50	14,00
PIANO TERRA				
Salone-Cucina	22,70	29,70	1,00	29,70
Disimpegno	3,04	4,00	1,00	4,00
Camera	15,20	19,90	1,00	19,90
Bagno	7,16	9,40	1,00	9,40
Camera	16,40	21,45	1,00	21,45
Ripostiglio	6,20	8,10	1,00	8,10
Camera	19,30	25,25	1,00	25,25
Ripostiglio	7,00	9,20	1,00	9,20
Portico	45,66	45,66	0,30	13,70
Area Pertinenziale	507,00	507,00	0,15	76,05
TOTALE	731,16			270,25

2) Quota intera appartamento gravato da livello a favore **OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA** facente parte del complesso immobiliare sito in ARTENA Contrada Maiotini Via dei Volsci n. 68 contraddistinto con l'int. 2 (due), composto da ingresso indipendente da vano scala esclusiva, così distribuito ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cameretta, ripostiglio della superficie netta di mq. 144,43, il vano scala ha una superficie di mq. 32,25, annesso portico e balcone della superficie di mq. 36,16, area a giardino della superficie di mq. 841, confina nell'insieme con Via dei Volsci, proprietà



██████████, proprietà immobile descritto al lotto Uno, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA foglio 37 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 999 sub. 501 (appartamento) Cat A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita € 581,01 (Vedere planimetria catastale Allegato 'G'), l'area a giardino e transito è distinta al N.C.T. foglio 37 parte della part. 1361/B della superficie di mq. 841 (Vedere planimetria Allegato 'H'), tutto risulta attualmente intestato catastalmente a ██████████
 ██████████ proprietà 1/1.

- Altezza utile interna: Piano Primo h/media= 2,60.
- Superficie netta appartamento mq. 144,43
- Superficie portico mq. 36,16
- Superficie area pertinenziale mq. 841
- Superficie raggugiata: mq. 308,79

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune		ARTENA		Località			
<i>Contrada Maiotini Via dei Volsci n. 66 Int. 2</i>							
FABBRICATO							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.	
37	999	501	A/2	4	7,5	581,01	
TERRENO							
Foglio	Part.	Qualità	Cl	Are	Ca	R.D.	
37	1361/B		3	08	41		

Proprietà: ██████████ ██████████
 ██████████ proprietà per 1/1

Dati Catastali: Comune di Artena foglio 37 part. 999 sub. 501 Cat. A/2 Classe 3 Vani 7,50 R.D. € 581,01, l'area a giardino è distinta al N.C.T. foglio 37 part. 1361/B (già parte della part. 1095) della superficie di are 841

Confinanti: Nell'insieme con strada Via dei Volsci, proprietà immobile descritto al lotto Uno, proprietà ██████████, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera appartamento sito in Artena alla Contrada Maiotini Via dei Volsci n. 66 ubicato al piano primo int. 2, composto da ingresso indipendente realizzato da vano scale esclusive, così distribuito ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cameretta, ripostiglio della superficie netta di mq. 144,43, il vano scala ha una superficie di mq. 32,25, annesso portico e balcone della superficie di mq. 36,16, area di pertinenza a giardino part. 1361/B ha una superficie di mq. 841

Consistenza : vani 7,50 (appartamento), Area pertinenziale mq. 841



CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO PRIMO				
<i>Salone</i>	46,40	51,90	1,00	51,90
<i>Disimpegno</i>	15,11	16,90	1,00	16,90
<i>Camera</i>	10,71	12,00	1,00	12,00
<i>Camera</i>	13,20	14,50	1,00	14,50
<i>Bagno</i>	6,00	6,50	1,00	6,50
<i>Cameretta</i>	3,90	4,20	1,00	4,20
<i>Camera</i>	18,80	21,00	1,00	21,00
<i>Bagno</i>	8,50	9,50	1,00	9,50
<i>Cucina</i>	14,80	16,50	1,00	16,50
<i>Vano scala</i>	32,25	36,00	0,30	10,80
<i>Ripostiglio</i>	7,01	8,00	1,00	8,00
<i>Portico e balcone</i>	36,16	36,16	0,30	10,85
<i>Area pertinenziale</i>	841,00	841,00	0,15	126,15
TOTALE	1.053,84	197,00		308,79

3) Quota *intera locale eseguito senza autorizzazione anche esso gravato da livello* facente parte del complesso immobiliare sito in **ARTENA Contrada Maiotini Via dei Volsci n. 68**, composto da un vano con muratura in blocchetti di tufo, copertura a tetto spiovente in legno la superficie del magazzino risulta avere **mq. 36,72** è usato principalmente a deposito. **(DETTO IMMOBILE VIENE DESCRITTO SOMMARIARIAMENTE MA NON VALUTATO)**

Locale magazzino abusivo



3.3 Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione degli immobili contenuti negli atti di pignoramento corrispondono ad eccezione dell'area cortilizia esclusiva spettante ai due appartamenti della presente esecuzione.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non è stato necessario eseguire nessuna procedura catastale.

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il **P.R.G.** del Comune di ARTENA, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in **Zona B sottozona B4 (Nuclei perimetrali ai sensi dell'art. 7 legge 02/05/1980 n. 28) (Vedere N.T. Allegato 'I')**.

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di ARTENA** inerente la costruzione dell'edificio la Concessione rilasciata prevedeva un piano cantinato ed un piano terra autorizzati nel 1983, per quanto alle opere eseguite nel 1983 senza avere autorizzazione fu presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 ed è stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 60 del 26/09/2001 (Vedere Allegato 'I')**.

Per la realizzazione dell'Appartamento al piano primo e del locale magazzino (retrostante all'edificio) non è stata nè richiesta nè rilasciata Concessione in Sanatoria, risultano abusivi.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Struttura** : **Orizzontale e verticale in cemento armato**
- **Copertura** : **Terrazzo**
- **Pareti interne ed esterne** : **Eseguite in muratura**
- **Struttura portante** : **Cemento armato**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Legno**



- *Impianto elettrico* : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- *Condizioni generali* : *OTTIMO*
- *Certificazione energetica* : *Mancante*

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che il complesso immobiliare oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Uno

Quota intera appartamento e box gravati da livello a favore OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA sito in ARTENA Contrada Maiotini Via dei Volsci n. 66 contraddistinto con l'int. 1 (uno), ubicato al piano terra, ed annessi tre locali al piano interrato della superficie di mq. 100,00, l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, 3 camere, bagno, 2 ripostigli superficie lorda di mq. 127 ed annesso portico della superficie di mq. 45,66, locale deposito della superficie di mq. 107 posto al piano S1, area pertinenziale a giardino ha una superficie di mq. 507, confina nell'insieme con strada Via dei Volsci, proprietà immobili descritti al lotto Due, vano scala appartamento int. 2, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA foglio 37 part. 999 sub. 1 (appartamento) Cat A/2 Classe 4 Vani 6 Rendita € 464,81 e part. 999 sub. 2 (locale garage e cantine) Cat C/6 Classe 3 mq. 97, Rendita € 225,43, annessa Corte esclusiva destinata parte a giardino e viabilità è distinta al N.C.T. foglio 37 parte della part. 1361/A (già parte della part. 1095) della superficie di mq. 507.

Lotto Due

Quota intera appartamento gravato da livello a favore OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA facente parte del complesso immobiliare sito in ARTENA Contrada Maiotini Via dei Volsci n. 68 contraddistinto con l'int. 2 (due), composto da ingresso indipendente da vano scale esclusive, così distribuito ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cameretta, ripostiglio della superficie netta di mq. 144,43, il vano scala ha una superficie di mq. 32,25, annesso portico e balcone della superficie di mq. 36,16, area a giardino della superficie di mq. 841, confina nell'insieme con Via dei Volsci, proprietà immobile descritto al Lotto Uno, proprietà [REDACTED], salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA foglio 37 part. 999 sub. 501 (appartamento) Cat A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita € 581,01, l'area a giardino e transito è distinta al N.C.T. foglio 37 parte della part. 1361/B della superficie di mq. 841.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla



redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili risultano tutti pignorati gravati **da LIVELLO A FAVORE OPERA PIA SERANGELI IN ARTENA.**

3.9 - *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gli immobili della presente esecuzione risultano **OCCUPATI DALL'ESECUTATO E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.**

3.10 - *“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Nulla da riferire al presente quesito, l'esecutato risulta coniugato .

3.11 - *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

L'immobile risulta **gravato da livello a favore di OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA.**

3.12 - *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ARTENA**, zona Periferica zona Maiotini Via Volsci.



FOTO CANCELLO INGRESSO AGLI IMMOBILI CONTRADA MAIOTINI N. 66



FOTO FACCIATA LATERALE CON L'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO INT. 2 PIANO PRIMO



**FOTO FACCIATA PRINCIPALE CON L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO INT. 1
PIANO TERRA**



FOTO INTERNE APPARTAMENTO INT. 1





FOTO CANCELLO INGRESSO IMMOBILE LOTTO DUE



LE FOTO DELL'APPARTAMENTO PIANO PRIMO NON SONO STATE ESEGUITE IN QUANTO L'ESECUTATO NON MI HA CONCESSO L'AUTORIZZAZIONE

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato del complesso immobiliare, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Artena, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Artena, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Ho determinato i valori di ogni singolo lotto per intero. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'L'**) di € **1.100,00**, il prezzo al mq/ragguagliato medio, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato di ogni singolo lotto pignorato.

Si precisa che l'edificio ha avuto due fasi di costruzione, il piano S1 e Terra sono stati realizzati nel 2003, mentre il piano primo è stato realizzato senza autorizzazione nel 2008, pertanto si



calcolerà la percentuale di degrado degli immobili considerando che al piano S1 e Terra risulta essere di 19 anni e la percentuale del 15% per i primi 15 anni e 2,0 per i 4 anni successivi, quindi la percentuale di degrado risulta essere del $15\% + 2,0\% = 17,0\%$ il prezzo a mq. risulta di € 1.100 x 0,83 = € 913. La parte dell'edificio (appartamento) posto al piano primo eseguito senza autorizzazione nell'anno 2008, la percentuale di degrado risulta essere pari a 14% (anni trascorsi dal momento della costruzione al giorno oggi) pertanto il prezzo a mq. risulta di € 1.100,00 x 0,86 = € 946,00 dai sottostanti prospetti si determinano i valori di mercato degli immobili pignorati

LOTTO UNO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 270,25	€ 913,00	€ 246.738,25	1	€ 247.000,00

A detto immobile si deve calcolare la spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria dell'opera eseguita abusiva come riportato nell'allegata planimetria colorata in rosso, le spese risulterebbero essere: *Tecnico progettista per redazione elaborato progettuale, spesa oneri concessori e quanto altro occorra per completamento pratica. La spesa totale raggiunge l'importo di € 13.000,00 pertanto il valore da inserire all'asta risulta € 247.000,00 - € 13.000,00 = € 234.000,00 (duecentoventiquattromila/00).*

LOTTO DUE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 308,79	€ 946,00	€ 292.115,34	1	€ 292.000,00

A detto immobile si deve calcolare la spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria per la realizzazione dell'appartamento abusivo, le spese risulterebbero: *Tecnico progettista per redazione elaborato progettuale da presentare sia al comune che per ottenere il decreto dai Beni Ambientali, spesa degli oneri concessori e quanto altro occorra per il completamento della pratica. La spesa totale raggiunge l'importo di € 35.000,00 pertanto il valore da inserire all'asta risulta € 292.000,00 - € 35.000,00 = € 257.000,00 (duecentocinquantasettemila/00).*

Occorre determinare il costo per la demolizione del manufatto retrostante il fabbricato adibito a magazzino, il sottostante prospetto si determinerà il costo per la demolizione che risulta:

1) Demolizione a forza di muratura, di spessore di cm. 40, eseguito a mano con l'ausilio di martello demolitore, a piccoli tratti, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali, escluso il carico e trasporto con mezzo meccanico a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: *muratura di pietrame di tufo costo al mq €190,00*

$$m. (4,80 \times 2 + m. 3,20 \times 2) \times 2,80 = mq. 44,80 \times € 190,00 =$$

$$€ 8.512,00$$

2) Demolizione di struttura in calcestruzzo, costituita dal cordolo di coronamento del solaio e dal cordo di fondazione dell'edificio. Sono compresi: eventuali puntellature; impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; le opere di recinzione provvisorie; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile, armato con ausilio di martello demolitore meccanico al mc € 344,02,

ml. (4,80 x 2 + 3,20 x 2) x 2 x 0,60 x 0,30 = mc. 5,76 x 344,02 = € 1.981,55

3) Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso mq € 90,00

m. 5,40 x 3,40 x 2 = mq. 36,72 = € 3.304,80

4) Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: tavolame in legno di spessore 20-50 mm mq € 18,00, tavellinato e spianata di malta mq € 42,00, piastrelle e spianata di malta mq € 26,00, morali o listelli mq € 35,00.

Tavolame mq. 36,72 ad € 18,00 = € 660,96

Tavellinato mq. 36,72 ad € 42,00 = € 1.542,24

Piastrelle e spianata di malta mq. 36,72 ad € 26,00 = € 954,72

Morali e listelli mq. 36,72 ad € 35,00 = € 1.285,20

5) Smontaggio di porte, cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro pieno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi € 320,00 cadauna

N. 1 porta in ferro accesso locale € 320,00

6) Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico compresi degli oneri di discarica. ton € 90,00 = €/kg. 0,09

Muratura mq. 44,80 x 1.040 = Kg. 46.592

Calcestruzzo mc. 5,76 x 520 = Kg. 2.995,20

Tavellinato mq. 36,72 x 18 = Kg. 660,96

TOTALE Kg. 50.248,16 x 0,09 = € 4.522,33

7) Reinterro manuale con terreno di riporto di trincee di scavo di qualsiasi sezione e forma, comprensivo di scarriolatura e spianamento del terreno mc € 65,45 dove risulta l'edificio abusivo

Superficie dell'area occupata dal magazzino demolito mq. 36,72 x 0,30 = mc. 11,016 x € 65,45 = € 721,00

TOTALE COMPLESSIVO DELLA DEMOLIZIONE € 23.804,80



Tale importo viene ripartito in parti uguali fra i due lotti, pertanto:

LOTTO UNO

€ 234.000 - € 23.804,80/2 = € 212.097,60 ARROTONDATO AD € 222.000,00 (duecentoventiduemila/00).

LOTTO DUE

€ 257.000 - € 23.804,80/2 = € 245.097,60 ARROTONDATO AD € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00).

Occorre determinare il costo per eliminare l'affrancazione (livello a favore **OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA**, la legge prevede che per determinare il valore dell'affrancazione (edifici a destinazione abitazione prima casa) si rileva la Rendita catastale degli immobili, successivamente si determinerà il canone e successivamente il valore dell'affrancazione dal sottostante prospetto si rileva l'importo occorrente per l'affrancazione.

LOTTO UNO

Appartamento R.C. €464,81 e locale cantina con garage R.C. €225,43

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI			
CALCOLO CANONE:			
Ce (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)			
Legenda:			
Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
Sp: rendita catastale immobile;			
Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (PER CATEGORIE A E C IL COEFFICINTE RISULTA ESSERE 115,5);			
Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;			
Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO RENDIM.
€ 690,24	115,50	25%	1%
CANONE			
€ 199,31			

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47aede7466bc599c22196a8c9f35ed8



VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:			
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.			1 →
RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SÌ SE NO			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE AFFR.
€ 199,31	€ 2.989,60	€ 996,53	€ 3.986,14

TOTALE DA VERSARE		
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI	TOTALE DA VERSARE
€ 0,00	€ 3.986,14	€ 3.986,14 ARROTONDATO AD € 4.000,00

Il valore *Definitivo* del complesso immobiliare **LOTTO UNO** risulta €222.000,00 - € 4.000,00 = **€ 218.000,00 (duecentottomila/00).**

LOTTO DUE

Appartamento R.C. € 581,01

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI	
CALCOLO CANONE:	
$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$	
Legenda:	
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);	
S _i : rendita catastale immobile;	



Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (PER CATEGORIE A E C IL COEFFICIENTE RISULTA ESSERE 115,5);

I_p: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

S_r: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO RENDIM.
€581,01	115,50	25%	1%
CANONE			
€ 167,76			

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:

$$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$$

V_{af}: valore di affrancazione (espresso in Euro);

C_e: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SÌ SE NO

1

CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE AFFR.
€167,76	€2.516,40	€838,80	€3.352,00

TOTALE DA VERSARE

VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI	TOTALE DA VERSARE
€0,00	€3.352,00	€3.352,00 ARROTONDATO AD €3.400,00

Il valore *Definitivo* del complesso immobiliare **LOTTO DUE** risulta **€245.000,00 - €3.400,00 = €241.600,00 (duecentoquarantunomila600/00).**



3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per

iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14: *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti ed all'esecutato, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **17 gennaio 2023 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'N')**.

3.15: *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **17/01/2023**.

3.16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

Le fotografie dello stato attuale sono allegare durante lo svolgimento della relazione.

3.17: *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutt la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Risultano allegare le rasterizzazioni dello stralcio foglio e le planimetrie catastali

3.18: *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.



3.19: *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

Viene allegata copia della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere ALLEGATO 'M'**).

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a VELLETRI in data **23/12/2011** al **Reg.Gen. n. 6936** e **Reg. Part. n. 4578** a favore di [REDACTED]

2° Pignoramento trascritto a VELLETRI in data **21/11/2017** al **Reg.Gen. n. 5285** e **Reg. Part. n. 3805** a favore di [REDACTED]

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN ARTENA CONTRADA MAIOTINI N. 66 PIANO TERRA INTERNO 1

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 618/2011 Riunita con la 753/2017</i>			
Promossa da		[REDACTED]	
Nei confronti di		[REDACTED]	
G.E.		DOTT. E. COLOGNESE	
Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U		GEOM. MAURIZIO MORONI	069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	218.000,00
Comune di: ARTENA		Prov. RM	Indirizzo Via dei Volsci
		Zona: Maiotini	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		



Immobile:**Pertinenze:**

Appartamento	X	Capannone		Aree scoperte	
Villino isolato		Box	X	Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	
Magazzino				Giardino	X

Dati catastali : INS/ERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
37	999	1	5,5	A/2	4	426,08
37	999	2	106	C/6	3	246,35

Pertinenza Terreno a giardino Foglio 37 part. 1361/A mq. 507**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
37	999	1	5,5	A/2	4	426,08
37	999	2	106	C/6	3	246,35

Terreno a giardino Foglio 37 part. 1361/A mq. 507**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Sup Appartamento	MQ. 127,00		
Sup Box e Cantine	MQ. 107,00		
Superficie Portico	MQ. 45,66		
Sup convenzionale	MQ. 270,25		
Anno di	A. 1983	Anno di ultima ristrutturazione	2003



costruzione							
Stato manutenzione		Ottimo	X	Buono		Sufficiente	
Qualità finiture		Ottimo	X	Buono		Sufficiente	
Impianto elettrico	a norma	X		non a norma		Impianto termico	autonomo
Stato dell'immobile		Libero		Locato		Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNO

*Quota intera appartamento e box gravati da livello a favore **OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA**, sito in ARTENA Contrada Maiotini Via dei Volsci 66 contraddistinto con l'int. 1 (uno), ubicato al piano terra, l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, 3 camere, bagno, 2 ripostigli superficie lorda di mq. 127 ed annesso portico della superficie di mq. 45,66, locale deposito della superficie di mq. 107 posto al piano S1, area pertinenziale a giardino con una superficie di mq. 507, confina nell'insieme con strada Via dei Volsci, proprietà [REDACTED], proprietà immobili descritti al Lotto Uno, vano scala appartamento int. 2, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA foglio 37 part. 999 sub. 1 (appartamento) Cat A/2 Classe 4 Vani 6 Rendita € 464,81 e part. 999 sub. 2 (locale garage e cantine) Cat C/6 Classe 3 mq. 97, Rendita € 225,43, quota Corte parte a giardino e parte a viabilità distinta al N.C.T. foglio 37 part. 1361/A (già parte della part. 1095) della superficie di mq. 507*

PREZZO BASE D'ASTA € 218.000,00

Diconsi Euro duecentodiciottomila/00

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN ARTENA CONTRADA MAIOTINI N. 66 PIANO PRIMO INTERNO 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 618/2011 Riunita con la 753/2017	
Promossa da	[REDACTED]
Nei confronti di	[REDACTED]
G.E.	DOTT. E. COLOGNESI

Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	DUE	Prezzo base d'asta	241.600,00
Comune di: ARTENA	Prov. RM	Indirizzo Contrada Maiotini n. 66 Int 2	Zona:

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	
Comproprietari		quota		

Immobile:

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Box	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Giardino	X

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
37	999	501	7,5	A/2	4	581,01

Terreno a giardino Foglio 37 part. 1361/B superficie mq. 841

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
37	999	501	7,5	A/2	4	581,01

Terreno a giardino Foglio 37 part. 1361/B superficie mq. 841



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 96,86									
Superficie Portico	MQ. 45,66									
Superficie convenzionale	MQ. 308,79									
Anno di costruzione	A. 2008	Anno di ultima ristrutturazione					2011			
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>	<input type="checkbox"/>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	<input type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Locato</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	OCCUPATO DELL'ESECUTATO				

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE

*Quota intera appartamento gravato da livello a favore **OPERA PIA SERANGELI IN ARTENA** facente parte del complesso immobiliare sito in ARTENA Contrada Maiotini n. 66 ubicato al piano primo int. 2 (due), composto da ingresso indipendente da vano scale esclusive, così distribuito ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cameretta, ripostiglio della superficie netta di mq. 144,43, il vano scala ha una superficie di mq. 32,25, annesso portico e balcone della superficie di mq. 36,16, area esclusiva a giardino della superficie di mq. 841, confina nell'insieme con Via dei Volsci, proprietà immobile descritto al lotto Uno, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARTENA foglio 37 part. 999 sub. 501 (appartamento) Cat A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita € 581,01, l'area a giardino è distinta al N.C.T. foglio 37 part. 1361/B della superficie di mq. 841.*

PREZZO BASE D'ASTA € 241.600,00

Diconsi Euro duecentoquarantunomila600/00

Velletri 14.12.2022

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

