

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 875/2017

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

G. E.: Dott. Colognesi Enrico

Consulente Tecnico di Ufficio : Arch. Luigi Casciotti

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott. Colognesi Enrico Esecuzione Immobiliare n° 875/2017
promossa dalla ██████████ contro ██████████

Il sottoscritto Arch. Luigi Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritto all'Ordine degli Arch.tti di Roma al n° 9766, nominato Esperto nella procedura esecutiva in epigrafe veniva invitato in data 28/03/2018 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari per il giuramento e gli poneva i seguenti quesiti:

1) controlli, 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 gli atti mancanti o inidonei (art. 173 bis, comma secondo, disp.att. c.p.c.) (*link "completezza documentazione ex art. 567"*);

quindi provveda alla redazione della Relazione di stima, utilizzando la piattaforma web "procedure.it" (per ciascun quesito è specificata la denominazione dell'area del software – cd. Link – tramite la quale rispondere alla richiesta), dalla quale devono risultare:

2) previo necessario accesso, a) **l'identificazione del bene pignorato**, con indicazione di : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, (*link "dati generali e ubicazione"*)
b) confini (*link "confini"*) e **dati catastali attuali** (*link "dati catastali"*) eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) (*link "parti comuni"*), nonché **c) una sommaria descrizione** dello stesso che comprenda: caratteristiche interne ed esterne (*link "caratteristiche costruttive prevalenti"*); superficie calpestabile in mq. (*link "consistenza immobile"*), caratteristiche strutturali del bene

([link "caratteristiche costruttive prevalenti"](#)), nonché **d) la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. att. c.p.c.) ([link "dati catastali"- sezione "corrispondenza catastale"](#));

3) lo stato di possesso del bene, coll'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 (art. 173 bis, comma primo, n.3, disp. att. c.p.c.) ([link "stato di occupazione dell'immobile"](#));

4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma primo, n.4, disp. att. c.p.c.) ([link "formalità pregiudizievoli"](#), [link "vincoli ed oneri condominiali"](#) e [link "regolarità edilizia"](#));

5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n. 5, disp. att. c.p.c.) ([link "formalità pregiudizievoli"](#) e [link "vincoli ed oneri condominiali"](#));

6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n.6, disp. att. c.p.c.9) ([link "regolarità edilizia"](#) e [link "normativa urbanistica"](#));

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verificarsi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n.7, disp. att. c.p.c.) ([link "regolarità edilizia"](#) e [link "normativa urbanistica"](#));

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n. 8, disp. att. c.p.c.) ([link "servitù, censo, livello, usi civici"](#));

9) indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese **straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma primo, n. 9, disp. att. c.p.c.) ([link od oneri condominiali](#));

10) il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.) ([link "stima"](#));

DISPONE ALTRESI'

che l'esperto risponda a i seguenti quesiti:

11) acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il **titolo di provenienza ultraventennale**, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verifichi, ove non documentato in atti, il loro **regime patrimoniale** al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali (*link "titolarità dell'immobile"- sezione "regime patrimoniale"*);

12) dire (in relazione al quesito sub.2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali: **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, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, **la mappa censuaria di ubicazione del bene**, le **planimetrie di accatastamento** depositate presso l'Agenzia delle Entrate-servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché 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 e/o redazione (*link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale" e link "cronistoria catastale"*);

13) dire (in relazione al quesito sub.2) se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso (*link "servitù, censo, livello, usi civici"*);

14) acquisire (in relazione ai quesiti sub. 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, in carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire, ecc.), stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a **stilare** prospetto schematico riepilogativo della **pratica di sanatoria** pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile (*link "regolarità edilizia"*);

15) dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita) (*link "regolarità edilizia" – sezione "certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità"*);

16) dire se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti** (*link "criteri formazione lotti"*); provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione (*link "criteri formazione lotti"*) 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'Agenzia delle Entrate-servizi catastali ;

17) dire, se l'immobile è pignorato **solo pro quota**,(*link "titolarità immobile" – sezione diritti posti in vendita*) se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate- servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli

in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata (*link "consistenza immobile"*);

18) ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, **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 i contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito il L. 18 maggio 1978, n. 191 (*link "stato di occupazione dell'immobile"*); **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

19) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita **Relazione** (con relativi allegati: verbale di sopralluogo, foto, planimetrie, visure, atti ecc.) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti, articolati secondo lo schema predisposto tramite la piattaforma web "Procedure.it", utile alla redazione standardizzata della perizia ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità PCT (il rilascio delle credenziali personali di accesso all'area riservata della piattaforma, ove non già in possesso delle stesse, può essere effettuata direttamente tramite la funzione "Richiedi attivazione" presente sull'home page del sito web www.procedure.it . Contatti per eventuale assistenza: e-mail; staff@procedure.it, tel. 0586-20141), ed inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, **depositandola, altresì, presso l'Ufficio nel rispetto delle modalità del processo civile telematico (anche tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it), almeno venti giorni prima** dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., unendovi le attestazioni relative al tempestivo invio della

relazione alle parti (art. 173 bis, comma terzo, c.p.c.). A tal fine, la c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale della perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati quelli identificati di seguito (*link "elenco allegati"*), avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria; Invii infine copia della Relazione di stima al professionista Delegato di cui al punto 1) per la verifica della regolarità della procedura esecutiva in vista dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

20) allegare alla relazione:

- a. una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraibile direttamente dalla piattaforma Procedure.it, tramite l'utilizzo della sezione "anteprima perizia", inserendo il flag "versione per la privacy");
- b. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (avendo cura che non siano presenti fotografie ritraenti volti di persone, nominativi, insegne o targhe);
- c. planimetrie catastali;
- d. visure catastali per attualità;
- e. copia della concessione o della licenza edilizia;

f. eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);

g. certificazione energetica (APE);

h. 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;

i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

21) intervenire all'udienza per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano fatto pervenire almeno **quindici** giorni prima della udienza stessa, note di osservazione al proprio elaborato; (art. 173 bis, ultimo comma, c.p.c.);

22) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata tramite smart card sia dalla piattaforma Procedure.it, che dai Portali dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> o tramite altro fornitore privato del servizio;

23) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato) al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso e l'eventuale occupazione del bene da parte di terzi a qualunque titolo (locazione, comodato, assegnazione casa coniugale, ecc.);

24) redigere sintetica descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali ed eventuali abusi, vincoli e formalità, classe energetica (APE), ai fini della redazione del **bando di vendita** e del successivo decreto di trasferimento;

SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

00. Premessa	11
1. Descrizione da pignoramento.....	11
2. Caratteristiche costruttive.....	12
3. Dati identificativi catastali attuali.....	13
4. Titoli di proprietà.....	13
5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	13
6. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	14
7. Regolarità amministrativa del fabbricato.....	15
8. Disponibilità dell'immobile.....	16
9. Oneri condominiali.....	16
10. Confini dell'immobile.....	16
11. Dati ipocatastali.....	16
12. Convenzione matrimoniale	16
13. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	17
14. Valutazione dell'immobile.....	17
15. Criteri di formazione dei lotti.....	18
16. Schema riassuntivo perizia	18
17. Osservazioni del consulente.....	19
18. Riepilogo per bando d'asta.....	20
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	21
20. Bozza per decreto di trasferimento.....	23
21. Allegati.....	24

00. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri, la **[REDACTED]**, richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà della Sig.ra **[REDACTED]** per la quota di 1/1, che risulta da pignoramento costituito da appartamento al piano S1 interno 7, sito in Gavignano (RM) in Via Aldo Moro n. 56.

Si precisa innanzitutto, che dall'esame della documentazione in atti e da quella acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavignano, sono emerse delle discordanze con quanto rilevato in sede di sopralluogo, infatti per l'intero fabbricato compreso l'immobile oggetto di pignoramento, la destinazione d'uso approvata da progetto e da successiva variante in corso d'opera è quella produttiva (C3- panificazione), mentre da sopralluogo è stato constatato che l'uso attuale dell'immobile oggetto di stima è quello residenziale categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). Tale incongruenza potrebbe creare complicazioni in fase di eventuale vendita del bene, a tale scopo si rimanda per maggiori chiarimenti al **capitolo 7.** "Regolarità Amministrativa del fabbricato" a pag. 14, al **capitolo 14.** "Valutazione dell'immobile" pag. 16, ed al **capitolo 17.** "Osservazione del consulente" a pag. 19.

La S.V.Ill.ma in data 29/12/2017 ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Luigi Casciotti come da verbale allegato. Considerata la tipologia dell'immobile pignorato si è proceduto alla formazione di un unico lotto sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 15

1. Descrizione da pignoramento

Il bene oggetto di stima è costituito da appartamento al piano S/1 di proprietà della **[REDACTED]** **[REDACTED]**, lo stesso parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da quattro piani (P- T- S1- S2), il tutto sito in Gavignano (RM) -Via Aldo Moro n. 56 e più precisamente:

- appartamento individuato con il numero int. 7 posto al piano primo sottostrada, così composto: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere ed un balcone, risulta

attualmente censito al NCEU del Comune di Gavignano al Foglio 7 Particella 447 sub. 16, categoria A/2, classe 5, vani 4,5. Allo stesso si accede da cancello pedonale in ferro dal civico 56 di Via A. Moro, ed attraverso aree comuni con altre unità immobiliari.

Proprietà: l'immobile è di proprietà della Sig.ra ██████████ per la quota di 1/1.

Confinanti : con il sub. 17, con il sub. 14, distacco altra proprietà, terrazzo condominiale ad uso comune, salvo altri.

Descrizione e consistenza da sopralluogo: appartamento al piano S1 composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere, per una superficie utile di mq 73,00 ed altezza di mt. 2,80, oltre ad un balcone di mq. 16,00;

Utilizzo attuale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
Appartamento piano S1 int. 7	mq. 73,00	1,00	mq. 73,00
“ “ balcone	mq. 16,00	0,20	mq. 3,20
Totale	Mq. 89,00		Mq. 76.20

2. Caratteristiche costruttive

2a - Dell'intero fabbricato

- *Strutture portanti:* verticali ed orizzontali in cemento armato con solai prefabbricati (come da relazione del Direttore dei Lavori) – Rilasciato nulla osta dal Genio Civile di Roma in data 02/12/1988 per i lavori di cui alla *Concessione Edilizia n. 6 /89*, oltre all'autorizzazione per l'esecuzione delle opere contenute nella successiva *Variante in corso d'opera* del 06/08/1990;

- *Copertura a tetto;*

- *Pareti esterne:* con finiture ad intonaco e pittura;

2b – Dell'appartamento

- *Pavimentazione interna:* in ceramica, monocottura e gres;

- *Pareti interne:* in muratura intonacate e pittura;

- *Controsoffitto* supplementare realizzato con strato di malta su struttura in rete metallica;

- *Infissi esterni*: finestre in legno con avvolgibili in pvc;
- *Infissi interni*: porte in legno con finitura a flatting;
- *Impianto termico*: caldaia del tipo autonoma con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio preverniciati;
- *Impianto idrico sanitari* : sottotraccia risulta funzionante;
- *Approvvigionamento idrico*: da acquedotto pubblico;
- *Impianto fognario*: allacciato alla fognatura pubblica;
- *Impianto elettrico*: realizzato sottotraccia risulta funzionante;

3. Dati identificativi catastali attuali*

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Gavignano (RM) in Via Aldo Moro n. 56, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 7 Particella 447 Sub. 16, cat. A/2, classe 5, vani 4,5. *La suddetta individuazione catastale, in considerazione della mancata corrispondenza con il titolo autorizzativo previsto da variante allegato alla C.E. n. 6/89, dovrà essere rettificata provvedendo a richiedere una variazione in catasto, per l'attribuzione della corretta categoria C/3, in sostituzione della A/2 erroneamente attribuita, tale variazione comporterà la modifica dei dati di classamento.

4. Titoli di proprietà

A tutto oggi l'immobile oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà della Sig.ra ~~_____~~ per la quota di 1/1.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- *Titolari*: l'immobile oggetto della presente procedura viene acquistato dalla Sig.ra ~~_____~~ dalla Società "~~_____~~" con atto di compravendita Notaio Bartolomucci Franco del 09/06/2000 rep. n. 269966 trascritto il 29/06/2000 ai nn. 2950/2072

• *Titolari*: il terreno su cui era stato realizzato l'immobile oggetto della presente procedura era pervenuto alla Società [redacted] giusto atto di permuta in Notar Valente Giuseppe del 18/02/1998 rep. n. 78166 da potere di Cerbara Domenico e successivo atto di affrancazione in Notar Valente Giuseppe del 04/03/2000 rep. n. 89505 trascritto il 14/03/2000 ai nn. 1068/724 da potere del Comune di Gavignano;

• *Titolari*: il terreno su cui era stato realizzato l'immobile oggetto della presente procedura, era pervenuto al Sig. [redacted] giusto ordinanza del Pretore di Segni del 20/02/1986 registrata il 19/03/1986 e notificata il 06/05/1986 trascritta in data 11/07/1986 ai nn. 2514/1639 da potere della Parrocchia S. Maria Assunta in Gavignano.

5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Come risulta dalla Certificazione Ipotecaria e Catastale in atti, nonché da quanto contenuto nella relazione per l'esame della documentazione, relativamente al bene in oggetto, vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

6. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria iscritta in Conservatoria RR/II ani nn. 2102/393 del 18/05/2000, a favore della Banca Cassa di Risparmio di Torino S.p.A., e contro [redacted] e debitore non datori di ipoteca la Sig.ra [redacted], per concessione a garanzia di mutuo, rogante Notaio Franco Bartolomucci del 12/05/2000 rep. n. 268854.

Trascrizioni

• trascrizione n. 5121/3708 del 13/11/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 03/10/2017 rep. n. 7296, a favore della [redacted] S.p.A. e contro [redacted].

- trascrizione atto di affrancazione per Notar Valente Giuseppe rep. 89505 del 04/03/2000, trascritto il 14/03/2000 ai nn. 1068/724, a favore di "Immobiliare Fontanelle srl" e contro il Comune di Gavignano.
- trascrizione atto di permuta del 18/02/1998 rep. n. 78166 del 06/07/1998 per Notar Valente Giuseppe, a favore di "Immobiliare Fontanelle srl" e contro Cerbara Domenico.
- trascrizione ordinanza del Pretore di Segni del 20/02/1986 registrata il 19/03/1986 e notificata il 06/05/1986, trascritta l'11/07/1986 ai nn. 2514/1639 a favore di "Immobiliare Fontanelle srl" e contro Parrocchia S. Maria dell'Assunta in Gavignano, relativa a terreno censito in catasto terreni del suddetto Comune al fg. 7, part. 447 E.U. della superficie mq. 1.320,00.

7. Regolarità amministrativa del fabbricato

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, da quanto emerso in sede di sopralluogo è costituito da un appartamento ad uso residenziale (Categoria A/2 - abitazioni di tipo civile), uso peraltro riportato nell'atto di acquisto, oltre che nelle visure e nelle planimetrie catastali, ma come riportato in premessa lo stesso è stato edificato ed autorizzato ad uso produttivo (laboratori per arti e mestieri - panificazione) che corrisponde con la categoria catastale C/3, giusta Concessione Edilizia n. 6/89 rilasciata dal Comune di Gavignano in data 26 aprile 1989 e successiva di variante in corso d'opera approvata del 6 ottobre 1990.

Dai suddetti titoli autorizzativi (progetto e variante in corso d'opera), la destinazione dell'intero fabbricato risulta autorizzato da progetto a forno per panificazione la cui categoria catastale corrispondente è la C/3, considerato inoltre che non risultano per l'intero fabbricato successive richieste di autorizzazioni di interventi di modifica all'attuale stato dei luoghi, e che pertanto non sono ammessi usi diversi da quello autorizzato, l'utilizzo abitativo attuale **non è conforme** a quanto autorizzato.

Si è inoltre eseguito una indagine approfondita sulla possibilità di regolarizzare la difformità sopra citata, dalla quale è emerso che la Legislazione attuale in materia, non prevede alcuna possibilità di regolarizzazione.

Si può concludere che le difformità derivanti dall'uso non autorizzato non sono sanabili, pertanto a parere dello scrivente la stima è stata eseguita considerando l'attuale superficie del bene con la destinazione prevista da progetto, quindi al fine di ottenere la sua regolarità amministrativa e di conseguenza la sua trasferibilità, dovranno essere eseguite tutte le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi come riportato nei grafici progettuali allegati ai citati titoli autorizzativi.

8. Disponibilità dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo (26/04/2018) risulta occupato dai Sig.ri ~~Giuseppe Conti e~~
~~Leone~~, a titolo di comodato orale precario e non registrato.

9. Oneri condominiali

Relativamente al bene oggetto di valutazione, per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non risulta essere gravato da oneri condominiali.

10. Confini dell'immobile

L'immobile in oggetto, risulta confinante con il sub. 17, con il sub. 14, distacco altra proprietà, terrazzo condominiale, salvo altri.

11. Dati ipocatastali

- Ipoteca volontaria iscritta in Conservatoria RRII ai nn. 2102/393 del 18/05/2000, rogante Notaio Franco Bartolomucci del 12/05/2000 rep. n. 268854.
- trascrizione n. 5121/3708 del 13/11/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 03/10/2017 rep. n. 7296.
- trascrizione atto di affrancazione per Notar Valente Giuseppe rep. 89505 del 04/03/2000, trascritto il 14/03/2000 ai nn. 1068/724.

- trascrizione atto di permuta del 18/02/1998 rep. n. 78166 del 06/07/1998 Notar Valente Giuseppe.
- trascrizione ordinanza del Pretore di Segni del 20/02/1986 registrata il 19/03/1986 e notificata il 06/05/1986, trascritta l'11/07/1986 ai nn. 2514/1639.

12. Convenzione matrimoniale

L'esecutata da quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita del 9 giugno 2000 risulta nubile.

13. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

14. Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica; lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo per l'immobile che è pari ad **€/mq. 1.100,00**, applicando quindi alle consistenze che seguono, si ottiene il seguente valore:

Utilizzo attuale	Superficie convenzionale	Valore €/mq.	Coefficiente	Valore euro
Appartamento piano S1 int. 7	mq. 73,00	1.100,00	0,95	76.285,00
“ “ balcone	mq. 3,20	1.100,00	0,95	3.344,00
Totale	Mq. 76,20			€ 79.629,00

Considerato che il bene in oggetto, come meglio descritto al punto 7. “Regolarità amministrativa”, **non può essere valutato come appartamento**, in quanto da progetto la destinazione è ad uso

produttivo categoria C3 (laboratori per arti e mestieri), al valore stimato di € 79.629,00 dovranno essere applicate le decurtazioni che seguono:

a) una percentuale stimata al 20% della precedente valutazione, per il minor valore attribuito all'immobile, dovuto all'utilizzo abitativo non autorizzato $(79.629,00 \times 0,80) = € 63.703,20$;

b) costi per il ripristino dello stato dei luoghi, necessari per ottenere la giusta corrispondenza con i titoli autorizzativi, il tutto stimato in € 4.500,00;

c) spese tecniche per variazioni catastali stimate in € 1.500,00 .

Pertanto il valore del bene risulta pari ad euro:

$(a 63.703,20 - b 4.500,00 - c 1.500,00) = € 57.703,20$

15. Criteri di formazione dei lotti

Per la tipologia dell'immobile, indipendentemente dalla destinazione d'uso ai fini della vendita si è ritenuto di considerarlo come lotto unico.

16. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 875/2017	
Promossa da:	D. Pignatelli
Giudice Esecuzioni	Dott. Colognesi Enrico
C.T.U.	Arch. Luigi Giannetti
Custode immobiliare	-----
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà € 57.703,20
Indirizzo	Via Aldo Moro n. 56, Gavignano (RM)

* IDENTIFICATIVI CATASTALI N.C.E.U. - ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
7	447	16	4,5 vani	<u>A/2</u>	5	€ 244,03

***La precedente individuazione catastale in considerazione della mancata corrispondenza dell'utilizzo del bene (residenziale) con il titolo autorizzativo (produttivo), dovrà essere rettificata con opportuna variazione dalla categoria A/2 alla categoria C/3 autorizzata, tale variazione comporterà la modifica dei dati di classamento.**

****DESCRIZIONE QUALITATIVE DEL BENE:**

Utilizzo attuale	Piano S1 int. 7 di mq. 73,00 e balcone di mq. 16,00									
Anno di costruzione	1989		Variante in corso d'opera						1990	
Stato manutenz. esterna	Ottimo		buono		Sufficiente	X	scarso		pessimo	
Stato manutenz. Interna	Ottimo		buono	X	Sufficiente		scarso		pessimo	
Qualità delle finiture int.	Ottimo		buono	X	Sufficiente					
Impianto riscaldamento	funz.	X								
Impianto elettrico	a norma	X								
Stato dell' immobile	Libero		Locato		Occupato	X				
Ascensore	no	X								

**** La precedente descrizione si riferisce esclusivamente alle caratteristiche del bene allo stato attuale, a prescindere dalla sua destinazione d'uso.**

17. Osservazioni del Consulente

Relativamente al bene oggetto di stima, il sottoscritto intende riassumere le problematiche emerse dall'esame della documentazione in atti e da quella tecnica acquisita, rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, pertanto si precisa quanto segue:

Il bene in oggetto viene descritto nel Pignoramento – nell'Atto di Compravendita – nelle Visure e planimetrie Catastali come appartamento con destinazione residenziale (Cat. A/2), ma non corrisponde con il titolo autorizzativo che prevede l'uso produttivo (C/3), per tale difformità la normativa edilizia attualmente in vigore non prevede alcuna possibilità di regolarizzazione, a

tutt'oggi l'unica possibilità che può consentire la commercialità e la vendita del bene, risulta quella di ripristinare l'uso produttivo (panificazione) previsto da progetto, pertanto successivamente al ripristino dello stato dei luoghi, sarà necessario provvedere alla relativa variazione catastale da Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) a Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), tale variazione comporterà la modifica dei dati di classamento.

18. Riepilogo per bando d'asta

Piena proprietà di parte di locale ad uso produttivo (Cat.C/3) con suddivisione dello spazio a funzione abitative, sito in Gavignano (RM) in Via Aldo Moro n. 56, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da quattro piani (P- T- S1- S2), la sua consistenza attuale risulta di mq. 89,00 di cui mq. 16,00 per il balcone. L'immobile è censito attualmente al NCEU del suddetto Comune al foglio 7 particella 447 sub. 16 int. 7 Cat. A/2 (da rettificare a C/3), risulta confinante con il sub. 17, con il sub. 14, distacco altra proprietà, terrazzo condominiale, salvo altri. La porzione di fabbricato oggetto di stima, relativamente al suo utilizzo abitativo (Cat. A/2), non risulta conforme con quanto autorizzato dalla C.E. 6/89 del 26 aprile 1989 e relativa variante in corso d'opera del 6 ottobre 1990 che ne prevede l'uso produttivo "panificazione" (Cat. C/3 - Laboratori per arti e mestieri), la suddetta difformità rilevata non risulta essere sanabile dalle attuali normative vigenti, ne consegue che la sua regolarizzazione si potrà ottenere solo ripristinando lo stato dei luoghi, e successivamente sarà necessario variare la categoria catastale dall'attuale A/2 a C/3. Pertanto la presente valutazione fa riferimento alla destinazione autorizzata (C3), si precisa che i relativi costi per la regolarizzazione sono stati già detratti dal valore dell'immobile allo stato attuale, come meglio riportato al capitolo 14. "Valutazione del bene".

Vendita non soggetta ad IVA

Prezzo a base d'asta: € 57.703,20

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 875/2017	
Lotto unico	Valore per la piena proprietà è di € 57.703,20
Indirizzo	Via Aldo Moro n. 56 Comune di Gavignano (RM)
Proprietà	Piena proprietà della Sig.ra Costi Daniela per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Porzione di locale ad uso produttivo (Categoria C/3 panificazione) come autorizzato da C.E. e successiva variante in corso d'opera
Stato conservativo	Buono
Descrizione sintetica	Porzione di locale ad uso produttivo, trasformato con suddivisione dello spazio a funzione abitative senza alcun titolo autorizzativo, posto al piano S1 e facente parte di fabbricato di maggior consistenza

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

Piena proprietà di parte di locale ad uso produttivo (Cat.C/3) con suddivisione dello spazio a funzione abitative, sito in Gavignano (RM) in Via Aldo Moro n. 56, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, la sua consistenza attuale risulta di mq. 89,00 di cui mq. 16,00 per il balcone. L'immobile è censito attualmente al NCEU del suddetto Comune al foglio 7 particella 447 sub. 16 int. 7 Cat. A/2 (da rettificare a C/3), risulta confinante con il sub. 17, con il sub. 14, distacco altra proprietà, terrazzo condominiale, salvo altri. La porzione di fabbricato oggetto di stima, relativamente al suo utilizzo abitativo (Cat. A/2), non risulta conforme con quanto autorizzato dalla C.E. e relativa variante in corso d'opera che ne prevede l'uso produttivo (Cat. C/3 – Laboratori per arti e mestieri), la suddetta difformità non risulta essere sanabile, per la sua regolarizzazione si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, oltre a provvedere alla variazione della categoria catastale dall'attuale A/2 a C/3, si precisa che i costi per la regolarizzazione sono stati già detratti dal valore dell'immobile allo stato attuale.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 57.703,20

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto

il C.T.U.

(Arch. Luigi Casciotti)

Velletri 06 giugno 2018

20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

LOTTO UNICO

Piena proprietà di parte di locale ad uso produttivo (Cat.C/3) con suddivisione dello spazio a funzione abitative, sito in Gavignano (RM) in Via Aldo Moro n. 56, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, la sua consistenza attuale risulta di mq. 89,00 di cui mq. 16,00 per il balcone. L'immobile è censito attualmente al NCEU del suddetto Comune al foglio 7 particella 447 sub. 16 int. 7 Cat. A/2 (da rettificare a C/3), risulta confinante con il sub. 17, con il sub. 14, distacco altra proprietà, terrazzo condominiale, salvo altri. La porzione di fabbricato oggetto di stima, relativamente al suo utilizzo abitativo (Cat. A/2), non risulta conforme con quanto autorizzato dalla C.E. e relativa variante in corso d'opera che ne prevede l'uso produttivo (Cat. C/3 – Laboratori per arti e mestieri), la suddetta difformità non risulta essere sanabile, per la sua regolarizzazione si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, oltre a provvedere alla variazione della categoria catastale dall'attuale A/2 a C/3, si precisa che i costi per la regolarizzazione sono stati già detratti dal valore dell'immobile allo stato attuale.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 57.703,20

21. Allegati:

- Atto di Compravendita del 9 giugno 2000 Notaio Franco Bartolomucci
- Fronte spizio progetto C.E. n. 6 del 26 aprile 1989
- Fronte spizio progetto variante in corso d'opera alla C.E. n. 6/89
- Richiesta nulla osta al Genio Civile di Roma della C.E. 6/89
- Rilascio nulla osta dal Genio Civile per la C.E. 6/89
- Rilascio autorizzazione dal Genio Civile per la variante in corso d'opera alla C.E. 6/89
- Copia affrancazione
- Atto d'obbligo
- Grafico allegato all'Atto d'obbligo
- Visure Catastali catastali
- Planimetria catastale
- Visura storica Catasto terreni
- Elaborato planimetrico
- Documentazione fotografica
- Nota di Trascrizione
- Copia relazione esame documentazione del Delegato Avv. Fusca
- Certificazione Notarile
- Estratto di mappa 1:2000
- Verbale di accesso agli Atti Amministrativi
- Verbale di accesso presso l'immobile pignorato
- Planimetria immobile da rilievo
- Tavola di raffronto dell'immobile