

# **TRIBUNALE DI TIVOLI**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE NR. 441/11 + 148/2018 R.G.E.**

**Il Giudice Dott. Valerio MEDAGLIA**



Data giuramento: 15 luglio 2013, ore 9,30

**Data udienza: 11 novembre 2021, ore 14,40**

## **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U. Geom. Valentino Virgili



Il sottoscritto geom. Valentino Virgili, visto l'art. 173 bis disp. att. c. p. c., per il quale è stato ricevuto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, 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;
- 2) **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;
- 3) **indichi** l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, 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'art. 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;
- 4) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 5) **descriva**, 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.);
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) a 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;
- 7) **proceda**, 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;





della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) intervenga 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;
- d) depositi, 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 cartacea (due copie oltre l'originale), sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (almeno versione 2000), recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale);
- e) alleggi 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);
- f) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o 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
- g) segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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.

Vista il verbale di Udienza del 03/06/2021, nella quale si riportava quanto segue:

rilevato che la perizia non attesta l'assenza o la presenza di vincoli artistici, storici, paesaggistici, ambientali come richiesto dal quesito contenuto nell'incarico peritale, nonché degli usi civici, censi livelli e di altri diritti demaniali eventualmente gravanti sul compendio pignorato, come da quesito in atti, né risulta depositato il certificato di destinazione urbanistica e rilevato che nella perizia di stima il prezzo di stima è stato computato senza tenere conto della decurtazione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nuova perizia integrata in cui attesti la sussistenza o insussistenza dei detti vincoli come da quesiti peritali formulati e ridetermini il prezzo dell'immobile tenendo conto della suddetta decurtazione per l'assenza della garanzia per vizi;

rilevato che la relazione notarile attesta una compravendita del 2000 tra [REDACTED] e il Comune di Guidonia, la quale non è spiegabile ai fini della continuità delle trascrizioni, e ritenuto che debba chiarirsi se detto atto sia quello che ha proceduto all'affrancazione del livello gravante sul terreno originariamente acquistato dal dante [REDACTED] onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nota in cui chiarisca il suddetto profilo, producendo l'atto indicato nella relazione notarile;



## ESPONE

in qualità di C.T.U., nominato in data 15 luglio 2013, e vista l'udienza del 18 aprile 2019 nella quale il sottoscritto C.T.U. veniva onerato del deposito di perizia integrativa a seguito del provvedimento di riunione della procedura 441/11 con la 148/18, la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa e integrata, dando risposta ai quesiti sopra menzionati,

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.pc. (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;

La documentazione fornita dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari risulta completa secondo l'art. 567,2° comma c.pc.

- 2) **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

La data del sopralluogo è stata concertata, in sede di giuramento, per il giorno 10 settembre 2013 alle ore 09.30, presso il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Via Valle delle Dame; avente ad oggetto la quota di 1/2 di un appartamento.

A seguito di intercorsi avuti con il Custode nominato, l'avvocato R. Guidarelli e le difficoltà legate allo stato di totale abbandono in cui versava l'immobile, si procedeva ad effettuare un primo sopralluogo in data 20/09/2013 dove veniva verificava l'impossibilità ad accedere all'interno del bene pignorato; successivamente in data 24/11/2015 veniva eseguito un ulteriore accesso in loco alla presenza del fabbro sig. CATALANO Giuseppe e dell'avv. LUONI Francesco nella qualità di proc. e dif. dell'avv. GUIDARELLI Riccardo (Custode Nominato), in tale data l'accesso non veniva effettuato, ma si riteneva opportuno richiedere l'ausilio di un giardiniere).



[REDACTED]

regolarmente eseguito. In tale giorno sono stati eseguiti i giusti rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi, successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio e con i titoli amministrativi, al fine di verificarne la corrispondenza.

(Allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

**3) indichi** l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, 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'art. 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;

#### **A) DESCRIZIONE PRESENTE SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Fabbricato di civile abitazione posto al piano terra composto di quattro camere, cucina, 2 bagni, cantina ed annesso terreno circostante, confinante con fosso, strada

[REDACTED]

Il tutto censito in catasto Urbano di detto Comune alla partita 1025184, Sez. Montecelio al **foglio 2, Particella 665, subalterno 502**, Via Valle delle Dame snc, PT, CAT A/2, Classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 772,10.

**INTESTATARI**



| N.           | DATI IDENTIFICATIVO |        |            |     | DATI CLASSAMENTO                  |        |             |          | DATI DERIVANTI DA                                                                 |
|--------------|---------------------|--------|------------|-----|-----------------------------------|--------|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Categoria                         | Classe | Consistenza | Rendita  | VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| APPARTAMENTO | MON                 | 2      | 665        | 502 | A/2                               | 2      | 6,5 VANI    | € 772,10 |                                                                                   |
| Indirizzo    |                     |        |            |     | VIA VALLE DELLE DAME SNC piano T; |        |             |          |                                                                                   |

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali)

**B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL NOMINATIVO A CARICO DEL QUALE E' STATO TRASCRITTO IL PIGNORAMENTO E DEI SUOI AVENTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO:  
INTESTAZIONE CATASTALE**

Per come riportato nella relazione Notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatto in data **28 maggio 2019**, nel certificato Notarile del Dott. Antonio Mosca, Notaio in Roma, redatta in data 15 novembre 2011, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ed eseguite sui repertori e le note esibite dall'UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA 2 e relativamente alla porzione immobiliare sopra descritta.

Il sottoscritto ha verificato attraverso una Visura Ipotecaria, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 22 ottobre 2013, se a nome dell'esecutato sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni;

Per quanto riguarda il quesito *“ritenuto che debba chiarirsi se detto atto sia quello che ha proceduto all'affrancazione del livello gravante sul terreno originariamente acquistato dal dante causa Armando Pecilli, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nota in cui chiarisca il suddetto profilo, producendo l'atto indicato nella relazione notarile;*

Lo scrivente ha proceduto nel reperire la nota riferita alla trascrizione di seguito elencata al n. 4, che si allega. A giudizio dello scrivente, tale nota non comporta l'affrancazione del livello, ma potrebbe essere equivalente, tuttavia, non avendo



specifiche nozioni giuridiche in merito, si rimette alla valutazione del giudice e del custode.

a tal proposito si riferisce quanto segue: (Allegato n. 4 visura ipotecaria).

**STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL NOMINATIVO A CARICO DEL QUALE E' STATO TRASCRITTO IL PIGNORAMENTO E DEI SUOI AVENTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO:**

**1. DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

**Trascritta in data 19 gennaio 2010 alla formalità n. 2518;**

Il 1° novembre 2008 decedeva la signora SCIARRATTA Giuseppina, denuncia n. 17

[REDACTED]

sito in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc e precisamente: appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno di mq 3.599 distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

**A favore;**

[REDACTED]

**A carico;**

[REDACTED]

**2. ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

**Trascritta in data 23 dicembre 2008 alla formalità n. 45883;**

Atto del Tribunale di Tivoli del giorno 11 dicembre 2008 rep. n. 1702.

**A favore;**

[REDACTED]





[REDACTED]

**A carico;**

[REDACTED]

### **3. ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Trascritto in data 10 giugno 2000 alla formalità n. 15211;**

In virtù di atto a Rogito Notaio Dott. Andrea Castelnuovo di Roma (Rm) del giorno 8

[REDACTED]

proprietà dell'immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc e precisamente: appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno di mq 3.599 distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

**A favore;**

[REDACTED]

**A carico;**

[REDACTED]

### **4. ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Trascritto in data 26 maggio 2000 alla formalità n. 13549;**

In virtù di atto a Rogito Notaio Dr. Andrea Castelnuovo di Roma (Rm) del giorno 8

[REDACTED]

civico Comunale disponibile con sovrastante fabbricato (realizzato dagli stessi acquirenti) censito in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 227 e 228.

**A favore;**

[REDACTED]



[REDACTED]

**A carico;**

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO C.F. 02777620580.

### **5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

**Trascritta in data 5 settembre 2000 alla formalità n. 23219;**

Il 30 aprile 1999 decedeva [REDACTED] denuncia n. 20 volume 264 Uff. Registro Tivoli del 9 agosto 1999; immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) in corso di costruzione.

**NB:** Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 16/05/2018 ai n. 23017/15988

**A favore;**

[REDACTED]

### **6. ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Trascritto in data 7 febbraio 1990 alla formalità n. 4085;**

In virtù di atto a Rogito Notaio Dott. Alberto Mariola di Roma (Rm) del giorno 31

[REDACTED]  
Guidonia Montecelio censito in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 227 e 228.

**A favore;**

[REDACTED]

## **C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:**

### **ISCRIZIONI**



**1) IPOTECA VOLONTARIA**

**Iscritta in data 10 giugno 2000 alla formalità 5199;**

[REDACTED]

di Roma del giorno 8 giugno 2000 rep. n. 149414; gravante su immobili siti in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc, e precisamente appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

**A favore;**

**2) IPOTECA LEGALE**

**Iscritta in data 4 ottobre 2005 alla formalità 186567;**

[REDACTED]

su ½ dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez. Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, vani 6.

**A favore;**

**3) IPOTECA LEGALE**

**Iscritta in data 6 marzo 2006 alla formalità 3891;**

[REDACTED]

1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, vani 6.

**A favore;**

Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma, con sede in Roma C.F. 100884060526.

**A carico;**



**4) IPOTECA GIUDIZIALE**

**Iscritta in data 28 dicembre 2007 alla formalità 28068;**

Decreto Ingiuntivo Tribunale di Roma del 13 ottobre 2006, rep. 19066; grava su immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc, e precisamente appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

**A favore;**

Banca di Roma Spa, con sede in Roma C.F. 06978161005.

**A carico;**

**5) IPOTECA LEGALE**

**Iscritta in data 4 ottobre 2010 alla formalità 13942;**

al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2.

**TRASCRIZIONI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**Trascritto in data 15 novembre 2011 alla formalità 37588;**



Giusto atto del Tribunale di Tivoli del 05 agosto 2011 rep. 2440; A favore di Unicredit Credit Management Bank Spa e contro il [REDACTED] o; gravante su 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2; ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

**A favore;**

Unicredit Credit Management Bank, Sede Verona e C.F. 00390840239.

**A carico;**

## **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**Trascritto in data 26 marzo 2018 alla formalità 9714;**

Giusto atto del Tribunale di Tivoli del 05 marzo 2018 rep. 874; A favore di Fino 1

Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2; ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

**A favore;**

Fino 1 Securitisation Sede Milano e C.F.09966400967.

**A carico;**

**4) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da quanto potuto verificare l'immobile di cui trattasi ricade all'interno del PRG in zona:

- **Zona E1**

In quanto al Piano Paesaggistico Regionale



- **Tav. B - del PTPR, art. 35 - Vincoli Ricognitivi di Legge - Corsi delle acque pubbliche - art. 7 L.R. 24/98.**

E' stato richiesto con prot. n. 95567 del 19/10/2021 il Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo stesso, qualora perverrà prima della data dell'udienza, verrà integrato.

(Allegato n. 5 Autorizzazioni e Concessioni Amministrative).

**5) descriva**, 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.);

### **SOPRALLUOGO:**

In data 30/11/2015 alla presenza del sottoscritto, dell'avv. LUONI Francesco nella



eseguito. In tale giorno sono stati effettuati giusti rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi, prendendo così visione del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione.

(Allegato n.2 verbale di sopralluogo).

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame, 15 (catastalmente snc):

#### **APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE CIVILE**

Distinto presso il Catasto Fabbricati di detto Comune:

Sez. Urb. **MON** al foglio **2**, particella **665**, subalterno **502**,

Piano Terra, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6,5

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

### **Catasto Fabbricati**



| N.           | DATI IDENTIFICATIVO |        |            |     | DATI CLASSAMENTO                  |        |             |          | DATI DERIVANTI DA                                                                 |
|--------------|---------------------|--------|------------|-----|-----------------------------------|--------|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Categoria                         | Classe | Consistenza | Rendita  | VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| APPARTAMENTO | MON                 | 2      | 665        | 502 | A/2                               | 2      | 6,5 VANI    | € 772,10 |                                                                                   |
| Indirizzo    |                     |        |            |     | VIA VALLE DELLE DAME SNC piano T; |        |             |          |                                                                                   |

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali)

## DESCRIZIONE:

Il Compendio Immobiliare oggetto della presente relazione di stima è posto in zona periferica rispetto al Centro della Città di Guidonia Montecelio (Rm), in zona rurale vicino la città di Montecelio.

## ABITAZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento che si sviluppa al piano terra, internamente diviso da tramezzature che ne delimitano lo spazio composto da; ingresso, disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, wc e cantina.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq **140,00** circa.

Tale fabbricato appare circondato da terreno di mq 3.599 distinto presso il C.T. al foglio 2 particella 664, per mezzo del quale si accede allo stesso. Tale area non risulta pignorata quindi non è oggetto di stima. Si valuterà l'immobile privo di area esterna e con accesso vincolato alla servitù di passaggio da istituire. **Si specifica che la costituzione della servitù sarà a carico dell'aggiudicatario, con tutti gli oneri che questo comporta.**

Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica di varie forme, dimensioni e colori, ad eccezione del bagno e della parete verticale della cucina, in cui sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato anche sui muri verticali.

Le pareti interne appaiono intonacate, tinteggiate ed alcune si presentano rivestite di carta da parati.

Gli infissi non sono presenti, i controtelai risultano rimossi o danneggiati.

La dotazione impiantistica risulta assente.

Il tutto versa in completo stato di abbandono ed in scarso stato di conservazione e manutenzione.



| Indicazione  | Sup. comm. mq | coeff.di ragguaglio | sup.comm. Totale |
|--------------|---------------|---------------------|------------------|
| APPARTAMENTO | 140,90        | 1                   | 140,90           |
| TOTALE       |               |                     | <b>140,90</b>    |

(Per come riportato da planimetria catastale dell'immobile; Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

**6) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) a 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;

I dati riguardanti la descrizione dei beni in oggetto, per come descritti all'interno dell'atto di pignoramento, identificano correttamente gli immobili siti nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

**SI PRECISA CHE:**

- 1. Nel pignoramento trascritto in data 15/11/2011 formalità 37588 e in quello trascritto in data 26/03/2018 formalità 9714 si fa riferimento a fabbricato di civile abitazione posto al piano terra composto di quattro camere, cucina, 2 bagni, cantina ed annesso terreno circostante, (distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2, particella 665, subalterno 502) senza però effettivamente citare la particella del terreno per mezzo del quale si accede alla struttura stessa né la sua consistenza (distinto presso NCT di detto Comune al foglio 2, particella 664). Per come verificato nell'estratto di mappa lo stesso non risulta graffato all'abitazione.**

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

**Per le problematiche riscontrate si procederà nello stimare l'unico bene, per come descritto all'interno dell'atto di pignoramento (il fabbricato distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2, particella 665, subalterno 502 per la quota di 1/1) escludendo dalla stima il terreno.**

(Allegato n. 4 visura ipotecaria).





**7) proceda**, 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;

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo dello stato dei luoghi **sono emerse delle piccole difformità** in quanto si è rilevata la presenza di un piccolo locale abusivo, realizzato in adiacenza al fabbricato. Tale elemento realizzato sine titolo dovrà essere demolito in modo da riportare l'edificio alla sua originale conformazione.

Il costo da sostenere per effettuare la demolizione viene sottratto nei calcoli.

**8) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) la porzione immobiliare ha come destinazione urbanistica:

- **Zona E sottozona E1**

(Allegato n. 5 Autorizzazioni e Concessioni Amministrative).

**9) indichi** 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n. 47;

Data la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato senza titolo ed è stata successivamente presentata DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO 724/94 presentata in data 24/11/1994 con protocollo n. 28392 richiesta da

In data 3/04/2013 con prot. 29793 il Comune di Guidonia Montecelio invia al signor DE VECCHIS Attilio richiesta documentazione da integrazione per espletare la pratica.

**"Il Comune fa presente che tale documentazione dovrà pervenire entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento della presente comunicazione". In difetto si procederà a norma di legge con un provvedimento di diniego della Concessione in Sanatoria e conseguente rimozione/demolizione dell'abuso con costi a carico del richiedente ovvero con l'acquisizione del bene al patrimonio dell'amministrazione.**



Al fine di Completare l'istruttoria il Comune quantifica gli importi da versare come segue:

**OBLAZIONE:** (da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti alla data del 03/04/2013)

2.888,44 €

**ONERI CONCESSIONARI:** (da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti alla data del 03/04/2013)

10.306,71 €

**DIRITTI DI SEGRETERIA:** (Importo da versare a saldo)

300,00 €

**Totale da versare al Comune di Guidonia Montecelio (Rm):**

**12.050,93 €**

**Totale da versare al Ministero LLPP:**

**1.444,22 €**

Al fine di Completare l'istruttoria il Comune chiede di integrare la documentazione di seguito descritta:

- Nulla Osta dell'Ente competente per l'espletamento del Vincolo Paesaggistico:

**1.000,00 €**

#### **SI PRECISA**

***Che non è presente alcuna integrazione agli atti in comune. Tuttavia si è richiesto alla Regione Lazio un parere in merito, come riportato in allegato. (Allegato n. 5 Autorizzazioni e Concessioni Amministrative). L'immobile in oggetto anche in caso di diniego della domanda di condono in essere, risulta vendibile:***

#### **Suprema Corte n. 23140 del 10/10/2013**

Poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile.

#### **- 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

#### **- 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n. 47.**

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, **la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento**



dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge

- 10) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è da considerarsi vendibile in un lotto unico, è stata pertanto inviata richiesta per l'autorizzazione di frazionamento per servitù di passaggio per creare quindi un area di accesso al fabbricato passando per il lotto circostante.

## LOTTO UNICO

Le porzioni immobiliari, come di seguito descritte sono site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Località Valle delle Dame, Via Valle delle Dame, 15 (catastalmente snc) e precisamente:

- Diritto di proprietà della quota pari ad 1/1 dell'intero immobile caratterizzato da fabbricato di civile abitazione posto al piano terra composto di quattro camere, cucina, due bagni ed annesso terreno circostante

Il tutto riportato nel N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti dati: **Foglio 2, Particella 665, subalterno 502**, Via Valle delle Dame snc, PT, CAT A/2, Classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 2.015.000.

## Catasto Fabbricati

| N.                                                                                | DATI IDENTIFICATIVO |        |            |                                   | DATI CLASSAMENTO |        |             | DATI DERIVANTI DA |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----------------------------------|------------------|--------|-------------|-------------------|
| 1                                                                                 | Sezione             | Foglio | Particella | Sub                               | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita           |
| APPARTAMENTO                                                                      | MON                 | 2      | 665        | 502                               | A/2              | 2      | 6,5 VANI    | € 772,10          |
| Indirizzo                                                                         |                     |        |            | VIA VALLE DELLE DAME SNC piano T; |                  |        |             |                   |
| VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |                     |        |            |                                   |                  |        |             |                   |

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali)



| Indicazione  | Sup. comm. mq | coeff.di ragguaglio | sup.comm. Totale |
|--------------|---------------|---------------------|------------------|
| APPARTAMENTO | 140,90        | 1                   | 140,90           |
| TOTALE       |               |                     | 140,90           |

(Per come riportato da planimetria catastale dell'immobile).

- 11) dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

natura non risulta divisibile in più parti e quindi da ritenersi vendibile pro quota in un unico LOTTO.

Il fabbricato oggetto di tale relazione di stima ricade su di un terreno (avente la stessa proprietà); dal quale si accede all'ingresso della struttura per mezzo di un percorso e di un cancello carrabile posti sullo stesso (Terreno distinto presso NCT del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) al foglio 2, particella 664; non oggetto di tale pignoramento).

- 12) accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati 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 in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile, da quanto potuto verificare in loco dal sottoscritto C.T.U. risulta disabitato, in stato di abbandono ed in scarse condizioni di manutenzione e d'uso.

(Allegato n.2 verbale di sopralluogo).

Per quanto concerne la registrazione di contratti di locazione è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale III di Roma, mentre per comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18



maggio 1978, n. 191, è stata effettuata richiesta alla Polizia Municipale del Comune di Guidonia Montecelio, richieste in allegato.

(Allegato n.7 Richieste Agenzia delle Entrate e PP.LL.).

- 13) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non è stata riscontrata nessun occupazione in riferimento a tale quesito.

- 14) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva 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);

## **CRITERI DI STIMA:**

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Il parametro ottenuto, dato dalla media aritmetica tra le quotazioni immobiliari considerate, riflette l'andamento del mercato immobiliare locale. A tal proposito sono stati considerati i seguenti valori:

### **1. OMI Agenzia del Territorio:**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Si ritiene opportuno considerare i seguenti parametri di mercato vista la vicinanza con la zona in oggetto e la mancanza di idonei riferimenti relativi alla città di Guidonia M.

**Provincia:** ROMA **Comune:** PALOMBARA SABINA **Fascia/zona:** Suburbana/ESPANSIONE - CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE CIANCA-ROVATELLO-STAZZANO **Codice di zona:** E3

**Microzona cat. n.:** 0 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale



Valore unitario medio di mercato per abitazioni civili oscilla tra i 1.000,00 € ed i 1.450,00 €;  
Si ritiene opportuno applicare alla media dei valori presi ad esame, vista il momento  
attuale del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione,  
livello di finitura ed ubicazione:

- Un valore pari a: **1.000,00 €; Scarso stato conservativo.**

## 2. Immobiliare.it:

Rilevazione Prezzi

— immobiliare (in provincia\*)

**Guidonia Montecelio, Via Valle delle Dame €/m<sup>2</sup> 1.578,00**

## VALORE DI STIMA:

Il più probabile valore di mercato, è determinato dalla media dei prezzi considerati  
per il coefficiente di differenziazione:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE pari a: 0,60

ABBATTIMENTO DEL PREZZO DEL 10% (assenza garanzie dei vizi) restituisce un  
coefficiente pari a 0,90

**Stato** = mediocre; **Età dell'edificio** = 21 - 40 anni; **Qualità dell'edificio** = rurale

VALORE DI MERCATO: 1.289,00 x 0,60 x 0,90 = **696,06 €/mq**

## LOTTO UNICO

**Valutazione in base alle quote di proprietà catastali**

| N.           | DATI IDENTIFICATIVO |        |            |                                   | DATI CLASSAMENTO |        |             |          | DATI DERIVANTI DA                                                                 |
|--------------|---------------------|--------|------------|-----------------------------------|------------------|--------|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | Sezione             | Foglio | Particella | Sub                               | Categoria        | Classe | Consistenza | Rendita  | VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| APPARTAMENTO | MON                 | 2      | 665        | 502                               | A/2              | 2      | 6,5 VANI    | € 772,10 |                                                                                   |
| Indirizzo    |                     |        |            | VIA VALLE DELLE DAME SNC piano T; |                  |        |             |          |                                                                                   |

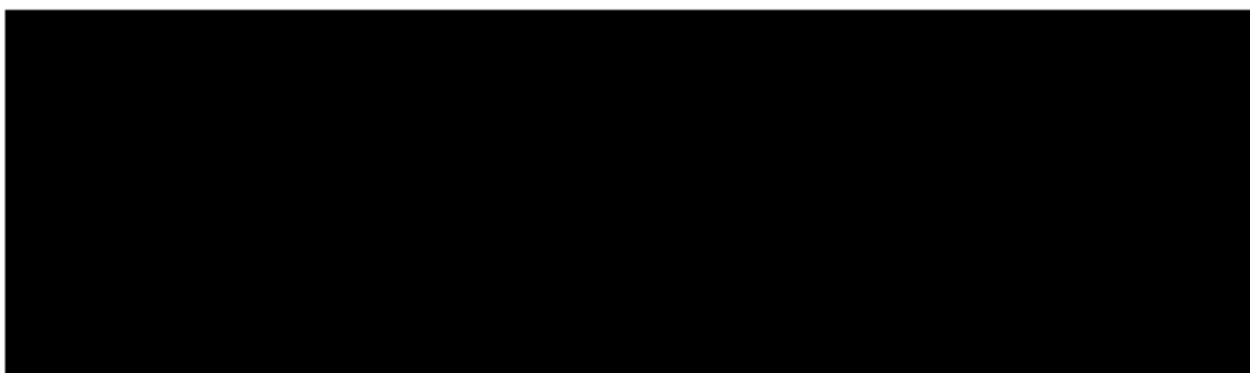


| Indicazione                     | Sup. comm. Totale mq | Euro/mq | Quota di proprietà | Valore complessivo |
|---------------------------------|----------------------|---------|--------------------|--------------------|
| LOTTO UNICO<br>Intera proprietà | 140,90               | 696,06  | 1                  | 98.074,85          |
| TOTALE                          |                      |         |                    |                    |

**A tale importo va sottratto il costo da sostenere per espletare l'istruttoria relativa all'Istanza di Condonò in essere 13.050,00 €**

Il più probabile valore di mercato attuale, attribuibile all'intero immobile oggetto della relazione di stima è 85.024,85 €, per arrotondamento è di **€ 85.000,00.**

Ad ogni comproprietario, proporzionalmente alle proprie quote, sarà attribuito un valore, per come di seguito descritto:



| Indicazione                      | IMMOBILE                    | Valore complessivo |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| LOTTO UNICO<br>Quota pari ad 1/1 | Appartamento di tipo civile | 85.000,00          |
| TOTALE                           |                             |                    |

**Si ricorda che l'area circostante il fabbricato (fg. MON/2, p.lla 664) non è oggetto della presente stima, e pertanto l'accesso allo stesso sarà vincolato alla costituzione di una servitù di passaggio da istituire. Tale operazione sarà lasciata a carico dell'aggiudicatario.**

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione di stima unitamente alle copie per le parti.

ALLEGATI:

- 1. Verbale udienza.
- 2. Verbale di sopralluogo.
- 3. Planimetrie e Visure Catastali.



- 4. Certificazione Notarile e Visura Ipotecaria.
- 5. Autorizzazioni e Concessioni Amministrative.
- 6. Rilievo Fotografico.
- 7. Richieste Agenzia delle Entrate e PP.LL.

Fonte Nuova

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Valentino Virgili

