



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 68/2021

GIUDICE

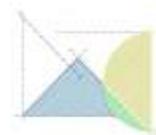
*Dott. Marco PIOVANO*

PERITO

*Arch. Alessandro CARA*

---

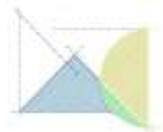
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2021**  
Arch. Alessandro CARA



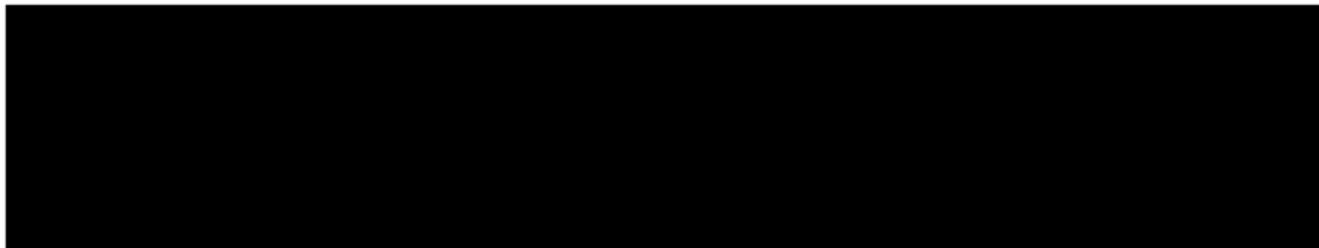
# 0 – PREMESSA

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2021**  
Arch. Alessandro CARA



Il sottoscritto Arch. Alessandro CARA (c.f. CRA LSN 61M26 H501A), nato a Roma il 26.08.1961, con studio in Tivoli (RM), via Lago Colonnelle, 6, iscritto al n. 10489 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tivoli (RM), veniva incaricato, a mezzo P.E.C., dal Giudice per le Esecuzioni Immobiliari dott. Marco PIOVANO per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla perizia di stima della Procedura Esecutiva n. 68/2021 promossa da:



Il sottoscritto, osservando il modello in uso, procedeva nell'espletamento dell'incarico, secondo il seguente schema:

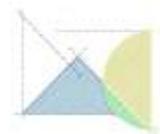
1. **PROVVEDERE a dare comunicazione**, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. **ESAMINARE - prima di ogni altra attività** salvo quanto indicato nella lettera a. - l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
  - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
  - b. la **corretta ed esatta individuazione dei beni** oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
  - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
  - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
  - e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) o di **altri diritti reali parziari**; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in



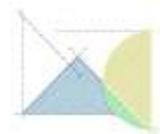
*comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

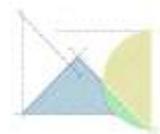
- *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
  - *segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:*
    - 1.** *per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;*
    - 2.** *per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;*
- 3. VERIFICARE, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune**
- a.** *la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;*
  - b.** *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*
  - c.** *i costi delle eventuali sanatorie;*
  - d.** *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
  - e.** *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;*
  - f.** *acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;*
- 4. VERIFICARE, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc**
- 5. FARE ACCESSO con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:**
- a.** *verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
  - b.** *trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
  - c.** *accertare lo stato di conservazione;*
  - d.** *verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
  - e.** *verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*



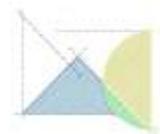
- f. *fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;*
6. **ACCERTARE con controllo presso l'amministrazione condominiale:**
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
  - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*
7. **VERIFICARE con controllo presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. **VERIFICARE presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.); ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;*
  - a data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*
9. **PREDISPORRE la relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
    - *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
    - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
  - sommara descrizione del bene attraverso una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
  - stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*



- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
  - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
  - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d.** *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e.** *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;*
- f.** *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull’immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati
  - indicazione del titolo edilizio legittimante l’immobile o attestare l’inesistenza dello stesso, avendo cura in quest’ultimo caso di valutare se l’immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
  - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
  - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
  - potenzialità edificatorie del bene
  - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- g.** *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l’attestazione di prestazione energetica già redatto l’esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*
- h.** *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*



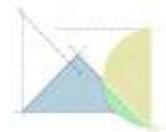
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
  - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
  - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
  - *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
  - *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;*
  - i. *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima*
  - j. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*
- 10. ESEGUIRE** *opportuna documentazione fotografica almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.*



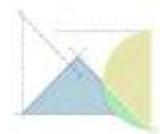
# 1 - CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2021  
Arch. Alessandro CARA



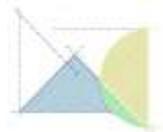
- 28.04.2021 Nomina perito e decreto di fissazione data nuova udienza
- 11.05.2021 Giuramento perito
- 13.09.2021 Richiesta, *per via telematica*, dell'Atto di provenienza
- 16.09.2021 Acquisizione dell'Atto di provenienza
- 20.09.2021 Richiesta di accesso agli atti, *per via telematica*, presso il comune di Guidonia-Montecelio
- 27.09.2021 I Accesso presso il bene
- 01.02.2022 Acquisizione degli atti richiesti al comune di Guidonia-Montecelio
- 07.02.2022 Richiesta Agenzia delle Entrate certificazione esistenza contratti di locazione
- 11.02.2022 II Accesso presso il bene
- 15.02.2022 Acquisizione dati dall'Ufficio di Tivoli Agenzia delle Entrate



## 2 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2021  
Arch. Alessandro CARA



## 1 – Documenti fascicolo

- Allegato \_ 1.01* Decreto di fissazione udienza;
- Allegato \_ 1.02* Atto di precetto;
- Allegato \_ 1.03* Atto di Pignoramento;
- Allegato \_ 1.04* Relazione Notarile
- Allegato \_ 1.05* Avviso ex art. 498

## 2 – Comunicazioni e verbali

- Allegato \_ 2.01* Verbale I accesso
- Allegato \_ 2.02* Verbale II accesso
- Allegato \_ 2.03* Richiesta atto di compravendita
- Allegato \_ 2.04* Richiesta di accesso agli atti al *Comune di Guidonia-Montecelio*
- Allegato \_ 2.05* Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione
- Allegato \_ 2.06* Richiesta planimetrie catstali

## 3 – Visure ed acquisizione documenti

- Allegato \_ 3.01* Estratto di mappa catastale
- Allegato \_ 3.02* Planimetria catastale sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 516
- Allegato \_ 3.03* Planimetria catastale sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 25
- Allegato \_ 3.04* Visura storica sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 104
- Allegato \_ 3.05* Visura storica sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 516
- Allegato \_ 3.06* Visura storica sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 25
- Allegato \_ 3.07* Visura storica p.lla 867
- Allegato \_ 3.08* Atto di Compravendita
- Allegato \_ 3.09* P.C. 217 del 22.03.2007



- Allegato \_ 3.10* Schema lotti edificazione comparto
- Allegato \_ 3.11* DIA prot. n. 66762 del 03.09.2008
- Allegato \_ 3.12* Asseverazione prot. n. 8508 del 29.01.2016 relativo alla richiesta di P.C. prot. n. prot. n. 89280 del 29.01.2016.
- Allegato \_ 3.13* [REDACTED]
- Allegato \_ 3.14* [REDACTED]
- Allegato \_ 3.15* Ispezione ipotecaria relativa al bene esecutato p.lla 309
- Allegato \_ 3.16* Ispezione ipotecaria relativa al bene esecutato p.lla 310
- Allegato \_ 3.17* Ispezione ipotecaria relativa al bene esecutato p.lla 311
- Allegato \_ 3.18* Ispezione ipotecaria relativa al bene esecutato p.lla 312
- Allegato \_ 3.19* Ispezione ipotecaria relativa al bene esecutato p.lla 606
- Allegato \_ 3.20* Estratto decreto di sequestro giudiziario
- Allegato \_ 3.21* Ispezione ipotecaria sull'immobile sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 516
- Allegato \_ 3.22* Ispezione ipotecaria sull'immobile sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 104
- Allegato \_ 3.23* Ispezione ipotecaria sull'immobile sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 25
- Allegato \_ 3.24* Risposta Agenzia delle Entrate circa esistenza contratti di locazione
- Allegato \_ 3.25* APE
- Allegato \_ 3.26* Nota 7156/2012
- Allegato \_ 3.27* Perizia Agibilità
- Allegato \_ 3.28* Ispezione ipotecaria relativa al bene esecutato p.lla 758
- Allegato \_ 3.29* Nota 1487/2012/2017

#### 4 - Quotazioni

- Allegato \_ 4.01* quotazione "OMI"
- Allegato \_ 4.02* quotazione "Borsino immobiliare"
- Allegato \_ 4.03* quotazione "Mercato Immobiliare"
- Allegato \_ 4.04* quotazione "Trilocale via A. Modigliani - Guidonia"



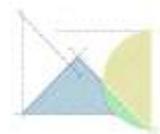
*Allegato\_4.05 quotazione "Trilocale via Giotto - Guidonia"*

**5 – Grafici e foto**

*Allegato\_5.01 Tavola 1/2 "Determinazione della superficie commerciale"*

*Allegato\_5.02 Tavola 2/2 "Stato attuale" con punti di scatto*

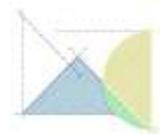
*Allegato\_5.03 Documentazione fotografica*



### **3 - RISULTATI DELLA CONSULENZA TECNICA**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2021**  
**Arch. Alessandro CARA**



## 7. OPERAZIONI PRELIMINARI e contatti con il Custode

Dopo aver provveduto, secondo i tempi indicati nel "Decreto di fissazione di udienza e nomina del perito", (cfr. all. 1.01) e alla sottoscrizione digitale del giuramento, con il successivo deposito dello stesso, il sottoscritto provvedeva a contattare, con il Custode, per stabilire i tempi e le modalità dell'accesso.

## 2. ESAME l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

### 2.a Sono presenti in atti:

- L'iscrizione a ruolo della procedura esecutiva, avvenuta in data 24.02.2021 che contiene:
  - L'Atto di Precetto (cfr. all. 1.02)
  - L'Atto di Pignoramento (cfr. all. 1.03)

### Risultano inoltre presenti nel fascicolo:

- La Certificazione Notarile, (cfr. all. 1.04) redatta dal Notaio Dott. Pietro MIELE è stata depositata in data 13.04.2021;

Si rileva, nonostante l'avviso ex art. 498, (cfr. all. 1.05) il mancato intervento, in quanto

### 2.b I beni da un punto di vista catastale sono individuati in modo corretto:

- Le planimetrie in atti, del Catasto Urbano del Comune di Guidonia-Montecelio (RM) relative alla sez. MON Fg 24 p.IIIa 867 sub 516 (già sub 104) (cfr. all. 3.02-



*all 3.04- all 3.05)* che ha assunto tali indentificativi a seguito del cambio d'uso da ufficio ad abitazione (prot. n. RM0316562/2016) e **sez. MON Fg 24 p.lla 867 sub 25** riguardanti l'autorimessa (*cf. all. 3.03 - all. 3.06*), corrispondono al bene pignorato.

2.c I suddetti dati catastali, *ricavati dalla visura storica*, corrispondono a quando indicato nell'atto di pignoramento

Si evidenzia che la visura della p.lla 867 (*cf. all. 3.07*) non risultano volturati tutti i passaggi proprietari effettuati.

2.d

2.e Sulle unità immobiliari in oggetto non sussistono diritti di comproprietà.

2.f L'area in cui sono situati i beni oggetto dell'esecuzione *ha trovato attuazione attraverso un progetto unitario di comparto (ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42)*. In relazione a ciò, come meglio specificato nello schema grafico, estratto nella fase di accesso agli atti (*cf. all. 3.12*), mostra che sulle particelle evidenziate con il colore verde sono stati realizzati: n. 2 interventi, A e B.

In quest'ultimo edificio sono stati realizzati ulteriori 2 edifici A e B e presso quest'ultimo fabbricato è situata *l'unità immobiliare (cf. all. 3.01)*, oggetto dell'esecuzione mentre nel piano interrato comune ai due fabbricati dell'intervento B si trova *l'autorimessa*.

A seguito di tutto quanto sopra esposto si è proceduto a verificare la continuità delle trascrizioni tra il 25.03.2021, data in cui è avvenuta la trascrizione del pignoramento, fino al primo titolo anteriore al ventennio,

Partendo dalle particelle identificate nel catasto terreni con i nn. 309, 310, 311, 312



(ora 785) e 606 si è giunti fino ad oggi secondo lo schema di seguito riportato

Particelle 309 – 310 - 606			
DATA	PROPRIETA'	STRUMENTO	FORMALITA'
07 mar 1985		<u>ATTO DI ACQUISTO AUTENTICATO da ROVANDA s.n.c.</u> del <u>Notaio</u> : F. VENTURA in data 11.02.1985 Rep. n. 91742 - Racc. n. 11993	RR. II. Roma 2 Trascritto il 07.03.1985 R. Part. 4534 - R. Gen. 5893 <i>(cfr. all. 3.13)</i> <i>(cfr. all. 3.15 – 3.16 – 3.19- 3.28)</i>
23 gen 2003		<u>ATTO DI ACQUISTO da VERDUCCI E. /DI GIACINTO – VERDUCCI G./ALONZO.</u> del <u>Notaio</u> : G. TAVASSI in data 22.01.2003 Rep. n. 105169 - Racc. n. 17372	RR. II. Roma 2 Trascritto il 07.03.1985 R. Part. 1729 - R. Gen. 2463 <i>(cfr. all. 3.15– 3.16– 3.19- 3.28)</i>

Particelle 311 - 312			
DATA	PROPRIETA'	STRUMENTO	FORMALITA'
03 lug 1986		<u>ATTO DI ACQUISTO AUTENTICATO da ROVANDA s.n.c.</u> del <u>Notaio</u> : F. VENTURA in data 09.06.1986 Rep. n. 99874 - Racc. n. 12970	RR. II. Roma 2 Trascritto il 03.07.1986 R. Part. 13571- R. Gen. 18461 <i>(cfr. all. 3.14)</i> <i>(cfr. all. 3.17– 3.18)</i>
15 ott 2002		<u>ATTO DI ACQUISTO da VERDUCCI E. /DI GIACINTO – VERDUCCI g./ALONZO.</u> del <u>Notaio</u> : R. CASERTANO in data 08.10.2002 Rep. n. 29767 - Racc. n. 8227	RR. II. Roma 2 Iscritto il 15.10.2002 R. Part. 31074 - R. Gen. 43681 <i>(cfr. all. 3.17– 3.18)</i>

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, finalizzato al rilascio del P.C, redatto il 28.02.2007 dal Notaio R. CASERTANO (Rep. 55403 trascritto presso i RR.II. di Roma2 il 05.04.2007 al n. 13563
- Atto di mutuo di cui al rogito del 23.04.2007 redatto dal Notaio R. CASERTANO (Rep. 55974 – Racc. 18505) trascritto presso i RR.II. di Roma2 il 24.04.2007 al n. 9756
- Atto di mutuo suppletivo, il cui rogito del 07.01.2009 del Notaio R. CASERTANO



(Rep. 61058 – Racc. 21904) è stato trascritto presso i RR.II. di Roma2 il 14.01.2009 al n. 426

A seguito dell'inserimento in mappa delle p.lle 309 -310- 311- 312- 606 (cfr. all. 3.07) presentato con prot. RM1217131 del 26.10.2011 si rilevano le seguenti formalità

- L'atto di quietanza, la riduzione dell'importo del mutuo e la riduzione e restrizione ipotecaria di cui al rogito del 19.12.2011 del Notaio R. CASERTANO (Rep. 67658 - Racc. 26353) annotato ai nn. 399 - 400 – 401 dell'iscrizione della formalità n. 9756 del 24.04.2007 e successiva rettifica con nota n. 1487 del 02.03.2017 (cfr. all. 3.29)
- L'atto per definitivo frazionamento di quota del 08.10.2012 del Notaio R. CASERTANO (Rep. 69818 -Racc. 27544) annotato al n. 7156 dell'iscrizione della formalità n. 426 del 14.01.2009. (cfr. all. 3.26)

Quindi le Unità immobiliari oggetto dell'esecuzione registrano le seguenti formalità:

Unità Immobiliari sez. MON – Fg 24 p.lla 867 sub 25 - sub 516			
DATA	PROPRIETA'	STRUMENTO	FORMALITA'
09 giu 2017		R [REDACTED]	RR. II. Roma 2 Trascritto il 09.06.2017 R. Part. 13642- R. Gen. 27008 (cfr. all. 3.08- 3.21- 3.23)
03 lug 2017	[REDACTED]	<b>TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA</b> Sez. Misure Preventive <b>DECRETO DI SEQUESTRO</b> d. l.vo159/2011 in data 19.06.2017 Rep. n. 62/17	RR. II. Roma 2 Trascritto il 03.07.2017 a carico di <b>S.E.A.F COSTRUZIONI s.r.l.</b> R. Part. 21405- R. Gen. 31011 (cfr. all. 3.20)
26 lug 2018	[REDACTED]	<b>TRIBUNALE DI ROMA</b> IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO in data 30.05.2018 Rep. n. 18880/2018	RR. II. Roma 2 Iscritto il 26.07.2018 R. Part. 6440- R. Gen. 37198 (cfr. all. 3.21- 3.23)
03 dic 2020	[REDACTED]	<b>UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROMA</b> IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO in data 17.11.2020 Rep. n. 15542/2020	RR. II. Roma 2 Iscritto il 03.12.2020 R. Part. 8462- R. Gen. 52593 (cfr. all. 3.21- 3.23)



25 mar 2021	 3.20- 3.21- 3.22- 3.23)	TRIBUNALE DI TIVOLI VERBALE DI PIGNORAMENTO in data 02.02.2021 Rep. n. 87	RR. II. Roma 2 Trascritto il 25.03.2021 R. Part. 10938 R. Gen. 15495 (cfr. all. 3.21- 3.23)
-------------------	--	--	--

Il bene non è interessato da accettazioni tacite o espresse di eredità

### 3. VERIFICA della legittimità edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune

A seguito alla richiesta effettuata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia-Montecelio (cfr. all. 2.04), veniva rilevato quanto segue:

- 3.a  Il fabbricato è stato autorizzato con il P.C. 217 del 22.03.2007 a seguito della richiesta effettuata il 10.03.2003 con prot. n. 13975 (cfr. all. 3.09)
- Per alcune variazioni rispetto al P.C. 217/2007 è stata redatta una DIA in accertamento di conformità (prot. n. 66762 del 03.09.2008) ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 (cfr. all. 3.11)
- In data 19.11.2014 con prot. n. 89280 è stata presentata richiesta di P.C. in applicazione della L.R. 21/2009 (piano casa) per il cambio di destinazione d'uso. Tale richiesta è stata integrata con perizia asseverata (cfr. all. 3.12) ai fini dell'attestazione dell'idoneità del titolo assunta al protocollo in data 29.01.2016 con prot. n. 8508.

I richiedenti della C.E. non hanno edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata e non hanno fruito di risorse pubbliche

3.b Nella documentazione è stata rinvenuta la perizia, parte integrante del certificato di agibilità, priva del protocollo. (cfr. all. 3.27)

3.c L'ultimo provvedimento autorizzativo è stata la richiesta di P.C. prot. n. 89280/2014 (vedi punto "3.a" di questo paragrafo).

Nel fascicolo non è stata rinvenuta la documentazione relativa alla richiesta del P.C. ma soltanto la perizia asseverata, tuttavia considerato che tale richiesta non riguardava modifiche planovolumetriche dell'unità immobiliare ma soltanto la mutazione della destinazione d'uso si può affermare che l'appartamento non



presenta variazioni rispetto alla sagoma e alla distribuzione interna assentiti con i precedenti titoli autorizzativi (*cf. all. 3.12*).

**3.d Nella documentazione acquisita**, è stato rinvenuto un Atto unilaterale d'obbligo edilizio, redatto in data 28.02.2007 dal notaio Raffaele CASERTANO (rep. 55403) e trascritto presso i Registri Immobiliari di Roma2, il 05.04.2007 (R. Part. 13563 - R. Gen 27990) e finalizzato al mantenimento delle destinazioni d'uso del Piano Seminterrato e del Piano Sottotetto da parte dei richiedenti degli aventi causa.

**3.e Non sono state rilevate** potenzialità edificatorie residue, e non si registrano vincoli tesi ad espropriazione.

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

*Non sono presenti vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici ecc.*

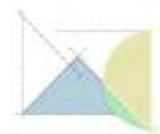
- Non sono stati rilevati vincoli di prelazione da parte dello Stato.
- Non sono presenti usi civici.

**5. ACCESSO effettuato** con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato

- Il giorno **27.09.2021**, a seguito di opportuna comunicazione alla parte esecutata è stato eseguito il primo sopralluogo, insieme al Custode Dott. Riccardo MENTIL, al fine di verificare lo stato dei luoghi. (*cf. all. 2.01*).

*Nel corso dei sopralluoghi si è proceduto a:*

- a. Verificare la consistenza e l'esatta identificazione dei beni;*
- b. scattare le foto e trarne gli elementi necessari per la descrizione;*
- c. accertarne lo stato di conservazione;*
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*



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

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

- Il giorno 11.02.2021 veniva effettuato dal sottoscritto perito un secondo sopralluogo (cfr. all. 2.02) al fine di verificare alcune misure dell'unità immobiliare.

6. **ACCERTAMENTO con controllo** presso l'amministrazione condominiale:

corrisposti oneri condominiali (cfr. all. 2.01);

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

A seguito della richiesta effettuata (cfr. all. 2.05) l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tivoli

l'Ufficio DPRM1 UT Roma2 - Settebagni.



8.. **VERIFICA** presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

**8.a** Si rileva la trascrizione del 03.07.2017 (R. Part. 21405- R. Gen. 31011) del Tribunale Civile e Penale di Roma -Sez. Misure preventive Rep. 62/17

**8.b** Non si rileva alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale

9. **PREDISPORRE** la relazione di stima

**9.a** L'oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito da una Unità Residenziale ed una Autorimessa situati nel Comune di Guidonia-Montecelio (RM) in via Michelangelo Buonarroti, snc.

- *L'Unità Residenziale è situata all'interno di un condominio e data la sua posizione "ad angolo" si affaccia a sud sul terrazzo di pertinenza che a sua volta è delimitato dal vialetto pedonale che serve anche le altre unità costituenti il fabbricato. A nord-est confina con il sub 517; a nord ovest con il sub 501.*

*Al piano primo, così come al sottostante piano seminterrato, sono situate rispettivamente una Unità Immobiliare e locali accessori appartenenti ad altre proprietà.*

- L'autorimessa è situata al piano interrato.

E' limitata a nord-est ed a nord ovest dalle pareti di contenimento, confina a sud-est con il sub 26 ed a sud ovest presenta l'accesso dalla corsia di manovra

*I sopra richiamati beni risultano identificati in catasto come segue:*

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urb	Fg	p.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
MON	24	867	516	1	---	A/2	3	vani 3	mq 44 + 37	€ 395.09
			25	1	---	C/6	5	mq 30	-----	€ 85.22



9.b Il sub 516 è costituito da un ampio terrazzo, da cui si accede attraverso il vialetto condominiale.

L'accesso posto su via Michelangelo Buonarroti immette sul vialetto condominiale che attraverso il terrazzo permette l'ingresso all'Unità Immobiliare che è composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.

Il sub 25 è situato al piano interrato e riguarda l'autorimessa di pertinenza.

Tutto quanto sopra riportato sviluppa una superficie commerciale pari a mq 56.07 (cfr. all. 5.02) che sarà corretta con ulteriori coefficienti riferiti alle caratteristiche del fabbricato come meglio specificato nel punto 9.j del presente paragrafo

L'unità necessita di minimi interventi di manutenzione

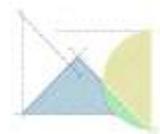


La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio.

Le tamponature esterne sono in doppia parete con interposto materiale coibente.

Le pareti esterne sono rifinite in intonaco con inserti in mattoncini di cortina.

Non è stato rinvenuto il certificato di collaudo strutturale.



Si evidenzia che la collocazione dell'Unità Immobiliare ne consente una facile accessibilità pertanto può, attraverso piccole modifiche di alcuni spazi (bagni, disimpegno e accessi), essere facilmente resa fruibile, a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, secondo quanto prescritto dal DM 236/89, Il costo di tale operazione è valutabile in € 3.000,00

9.c

9.d Tutto quanto riportato nel "punto 2.c", nella "punto 2.d", nella "punto 2.e" e nel "punto 2.f" del paragrafo 2 della presente relazione evidenzia l'appartenenza del bene alla parte eseguita e conferma la continuità delle trascrizioni fino al ventennio precedente il pignoramento;

9.e Non gravano sul bene formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

9.f Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica si osserva quanto segue

- Sui beni non si rilevano difformità rispetto all'autorizzato
- Non è presente nel fascicolo il certificato di agibilità
- Alla luce di quanto sopra esposto non sono previsti costi per la legittimazione o per la demolizione di eventuali abusi.
- Non sono necessari opere per il ripristino della funzionalità dei beni.

9.g E' stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) (cfr. all. 3.25)

9.h Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

- La superficie commerciale calcolata come indicato nella tavole (cfr. all. 5.02) corrisponde a mq 56.07 e al fine di determinare il più probabile valore di mercato sarà corretta applicando dei coefficienti di merito, riferiti alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di manutenzione, vetustà, ecc.) come di seguito evidenziato:



SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 56.07
COEFFICIENTE DI MERITO	CORREZIONE	X
Stato locativo <i>Occupato dall'affittuaria</i>	0.90	
Conservazione <i>Presenta la necessità di piccole manutenzioni</i>	0.90	
Caratteristiche dell'Unità <i>Situata ad angolo dispone di un notevole terrazzo di pertinenza e un buona esposizione, inoltre l'andamento del terreno situa le autorimesse al livello seminterrato e lo situa a circa m 3.00 dal piano stradale</i>	1.10	
<i>Prodotto dei Coefficienti di Merito</i>		0.891
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA AI COEFFICIENTI D'USO</b>		<b>mq 49,96</b>

- Di conseguenza il più probabile valore di mercato verrà individuato attraverso i seguenti criteri:

1. valutazioni di organismi che dispongono di banche dati dove sono state rilevate le valutazioni medie di abitazioni dalle caratteristiche simili al bene oggetto della stima, nel Comune di Guidonia-Montecelio in località Pichini:
  - Osserv. Mercato Immobiliare (cfr. all. 4.01):..... €/mq 1.625,00
  - Borsino Immobiliare (cfr. all. 4.02):..... €/mq 1.493,00
  - Mercato Immobiliare (cfr. all. 4.03):..... €/mq 1.650,00

*Quindi avremo un valore medio delle valutazioni*

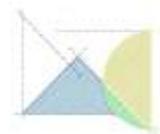
*di organismi che dispongono di banca dati:*

$$(\text{€mq } 1.625,00 + \text{€mq } 1.493,00 + \text{€mq } 1.650,00) : 3 = \underline{\underline{\text{€mq } 1.589,33}}$$

**Arrotondabile a €mq 1.590,00**

2. Attraverso le valutazioni dei valori richiesti in vendita rilevati da agenzie e siti specializzati riguardanti alcuni beni assimilabili per caratteristiche, all'oggetto della stima ove possibile situate nel Comune di Guidonia-Montecelio in località Pichini:

- Trilocale in via Giotto (cfr. all. 4.04):* ..... €/mq 1.780,00
- Trilocale in via Modigliani (cfr. all. 4.05)* ..... :€/mq 1.433.33



Quindi avremo un valore medio delle valutazioni  
dei valori richiesti in vendita:

$$(\text{€/mq } 1.780,00 + \text{€/mq } 1.433,33) / 2 = 1.606,67$$

Arrotondabile a €/mq 1.610,00

*Operando una media tra la media delle quotazioni di organismi dotati di banche dati e la media delle quotazioni richieste in vendita avremo più probabile valore al mq dell'immobile, e cioè:*

$$\text{(Media del valore delle quotazioni + Media dei valori richiesti in vendita)} / 2$$

$$(\text{€/mq } 1.590,00 + \text{€/mq } 1.610,00) / 2 = \text{€/mq } 1.600,00$$

Quindi, considerando la Superficie Commerciale Raggiagliata riportata nella precedente tabella, si ritiene opportuno aggiungere si può presumere che il più probabile valore dell'immobile sia il seguente:

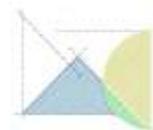
SUP. COMM.LE RAGGUAGLIATA	mq	49,96	X
VALORE UNITARIO	€/mq	1.600,00	=
VALORE STIMATO	€	79.934,58	+

- Sull'importo stimato verrà operato un **abbattimento forfettario** nella misura del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito **pari a € 7.993,46**
- Non è stata rinvenuta nel fascicolo, nella fase di accesso agli atti alcuna certificazione relativa alla conformità degli impianti.
- Saranno effettuate decurtazione pari a € 1.000,00 finalizzate alla regolarizzazione delle volture catastali come indicato nel "punto 2.c" del paragrafo 2

9.i Di conseguenza avremo un valore finale del bene

$$\text{€ } 79.934,58 - \text{€ } 7.993,46 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 70.941,12$$

Arrotondabile a €/mq 71.000,00



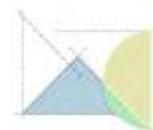
9j Il bene non sarà diviso in lotti

## 10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E' stata eseguita opportuna documentazione fotografica (cfr. all. 5.03) con l'indicazione dei punti di scatto delle foto (cfr. all. 5.01)

## 11. RIEPILOGO

<b>DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune di Guidonia-Montecelio RM</li> <li>- Via Michelangelo Buonarroti s.n.c.;</li> <li>- Unità d'angolo, parte di un condominio, con autorimessa;</li> <li>- Piano T, ampio terrazzo;</li> <li>- Necessita di minima manutenzione;</li> <li>- Realizzata con P.C. 217/2007 – DIA prot. n. 66762/2008 - P.C. prot. n. 89280/2014 con asseverazione con prot. n. 8508/2016</li> </ul>						
	Fg	p.lla	sub	cat	classe	Sup. Cat.	Rendita
	24	867	516	A/2	3	44+37	€ 395.09
			25	C/6	5	30	€ 85.22
<b>DIRITTO PIGNORATO</b>	INTERO						
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	- Occupato dall'Affittuario						
<b>VINCOLI E TRASCRIZIONI</b>	Trascrizione del 03.07.2017 (R. Part. 21405- R. Gen. 31011) del Tribunale Civile e Penale di Roma Rep. 62/17						
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	€ 3.000,00 <sup>(1)</sup> <sup>(1)</sup> costo non detratto dal valore di stima						
<b>VALORE STIMATO</b>	€ 79.934,58						
<b>GARANZIA EVENTUALI VIZI</b>	€ 7.993,46 10% del val. stimato						
<b>SPESE DI REGOLARIZZAZIONE</b>	€ 1.000,00						
<b>PREZZO FINALE</b>	€ 70.941,12 arrotondato a € 71.000,00						



Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'Unità Immobiliare così come sopra espresso, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti ritenessero opportuni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

*Tivoli, 16 febbraio 2022*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Arch. Alessandro CARA*

