

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 71/2023

PERIZIA DI STIMA

INTEGRATIVA

PROMOSSA DA: POSTE ITALIANE SPA

IN DANNO: [REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Marco Piovano

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C. del 16/01/2018, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione e quesiti.....	3-7
Le operazioni peritali.....	8
Sintesi degli atti di causa	9
Risposta ai quesiti	10-44
Chiarimenti con specifica dei dati catastali.....	44-45

Allegati:

Allegato "1" - Verbale di accesso del giorno 05/04/2019;

Allegato "2" - Mappa Catastale;

Allegato "2.1"- Sovrapposizione catasto/satellitare;

Allegato "2.2" - Visura e planimetrie catastali;

Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;

Allegato "4" - Atto di provenienza Rep.11099 del 29/07/2004;

Allegato "5"- Estratto per Riassunto di Matrimonio;

Allegato "5.1"- Stato di famiglia e residenza;

Allegato "6" - visura ipotecaria del 13/05/2024;

Allegato "7" - A.R. inoltro bozza alla parte esecutata.



1. Introduzione

Il sottoscritto Ing.I.Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n°30, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'ordine degli Ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 71/2023.

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

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ 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 precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:



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

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

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che 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;
2. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;



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

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

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

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)



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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

1. eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
2. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo



con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

3. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
4. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione *ex art. 624 bis* cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione *ex art. 623* cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

2. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 10 ottobre 2023 è stato acquisito telematicamente, la planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate;

in data 03 novembre 2023 si è effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Capena;

in data 11 novembre 2023 si è potuto reperire l'atto di proprietà rep. 17.781 del 27/02/2017;

in data 01 febbraio 2024 si è effettuato primo presso l'immobile oggetto di stima presso il Comune di Capena;

in data 6 febbraio 2024 si è effettuato accesso presso l'ufficio edilizia priva del Comune di Capena al fine di ritirare la documentazione urbanistica; (Allegato "3" – Concessione edilizia in Sanatoria n.324/2001- Scia prot.9134 del 08/05/2017);

Il giorno **13/05/2024** è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, e dalle ricerche effettuate non **si sono riscontrate** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle certificate presente negli atti del procedimento esecutivo.

Il giorno 12/07/19 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia,



3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

A) Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 71/2024, l'Avv. Astorri Stefano cod.fisc.: PNN PLA 66C03H501E, quale rappresentante e difensore di POSTE ITALIANE Spa (C.F. 97103880585), con sede in Roma, Viale Europa n.190

ha posto sotto pignoramento immobiliare



- 1) **il diritto di nuda proprietà pari 1/1** , dell'appartamento posto al piano 2° di fabbricato sito nel comune di Capena (Rm), Via San Luca n.17, interno 4, distinto in catasto al Foglio n. 8 partocella 436, sub. 504 graffa con al particella 437 sub. 504;
- 2) il diritto di nuda proprietà sulla quota di comproprietà pari ad 1/3 del lastrico solare di copertura del fabbricato con quanto su di esso insistente, distinto al catasto come bene comune non censibile al foglio n.8 particella 436 sub. 505, Via San Luca n.17, piano 3°;
- 3) Il diritto di nuda proprietà sulla quota di comproprietà pari ad 1/3 sul terreno pertinenziale antistante il fabbricato di mq. 80, distinto al catasto al foglio n.8 particella 435, ente Urbano di mq.80;
- 4) Il diritto di nuda proprietà sul locale di deposito del fabbricato particella 438, sito al piano 2° del detto fabbricato, con antistante piccolo terrazzo, della consistenza catastale di mq. 17, censito nel catasto fabbricati del comune di Capena al foglio 8 particella 438 sub. 5, Via San Luca n.17, piano 2, categoria C/2, classe 4, mq. 17, rendita € 15,49.

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

la documentazione in atti risulta idonea e completa

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

i beni oggetto di pignoramento (per la nuda proprietà) sono i seguenti:

- **Appartamento - identificato al N.C.F. al foglio 8 del comune di Capena particella 437 sub.506, graffata p.lla 436 sub. 508 graffa a particella 438 sub.503, piano secondo, interno 4 – Categoria A/2 classe 3 vani 6,5 superficie catastale mq.145, Rendita €.822,46 - Via San Luca;**



- quota di comproprietà pari ad 1/3 sul terreno pertinenziale antistante il fabbricato di mq. 80, distinto al catasto al foglio n.8 particella 435, ente Urbano di mq.80;

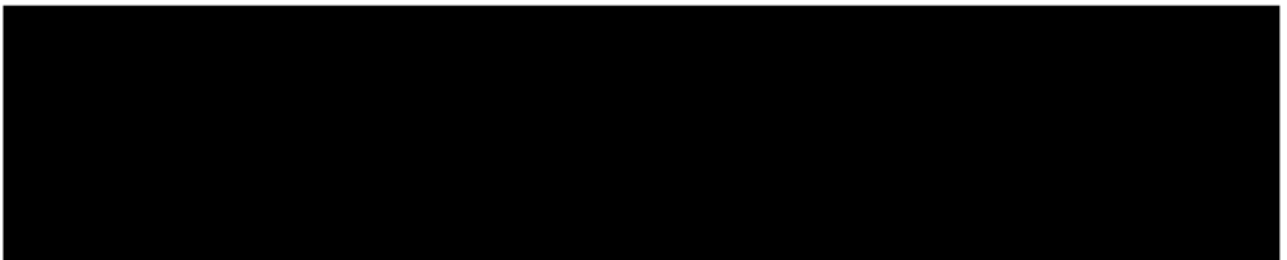
c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Risultano difformi in dati catastali in quanto le unità immobiliari risultano già variate per fusione e cambio di destinazione d'uso del 21/03/2019 ovvero antecedentemente all'atto di pignoramento.

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;

L'atto di provenienza è l'atto di vendita, rogante Notaio Fabiana Togandi in Roma, Rep.n°17781 racc. n.11.383 del 27/02/2017 (allegato "4") nel quale non sono citati vincoli ovvero regolamento di condominio.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 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;

immobile – A-



QUOTA PARI AD 1/1 DI NUDA PROPRIETA'

COMUNE DI CAPENA

via San Luca n.17 :

- Appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno 4, censito nel catasto dei fabbricati come segue:
- Foglio 8 particella 438 sub. 506 graffato con le p.lle 436 sub 508, 438 sub. 503 Via San Luca 17 Piano 2, interno 4 categoria A/2 classe 3 vani 6,5 superficie catastale mq. 145 R.C. €% 822,46

Si precisa che precedentemente l'immobile era censito al Catasto Urbano al foglio 8 p.lle 436 sub. 504, p.la 437 sub. 504, p.la 438 sub.5 , per Ristrutturazione, fusione e cambio di destinazione d'uso del 19/03/2018 prot. n.RM0125280, l'immobile assume l'attuale identificativo foglio 8 p.la 438 sub.506, p.la 436 sub. 508, p.la 438 sub. 503.

immobile – B-

QUOTA PARI AD 1/3 DI NUDA PROPRIETA'

COMUNE DI CAPENA

Via San Luca 17 e precisamente:

- Lastrico solare a copertura del fabbricato e terreno pertinenziale antistante il fabbricato censito nel catasto dei fabbricati, come segue:
- Foglio 8 p.la 436 sub. 505, via san Luca 17 piano 3° - Bene comune non Censibile;
terreno pertinenziale della superficie di mq. 80 distinto al catasto terreno come segue: foglio 8 p.la 435 superficie aree 0,80

relativamente agli immobili A e B

alla signora [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



PIANTA PIANO SECONDO

scala 1:100

Il Tecnico
geom. Mario Pietronzini

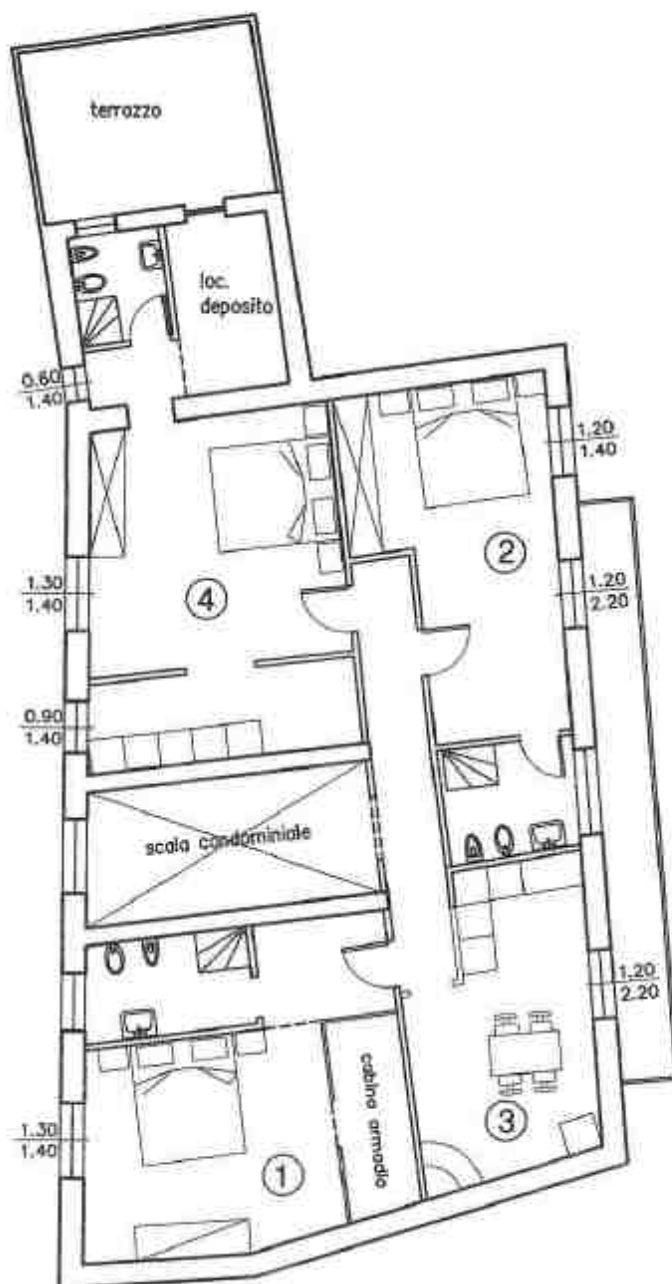


tabella superfici rapporti aeroilluminanti

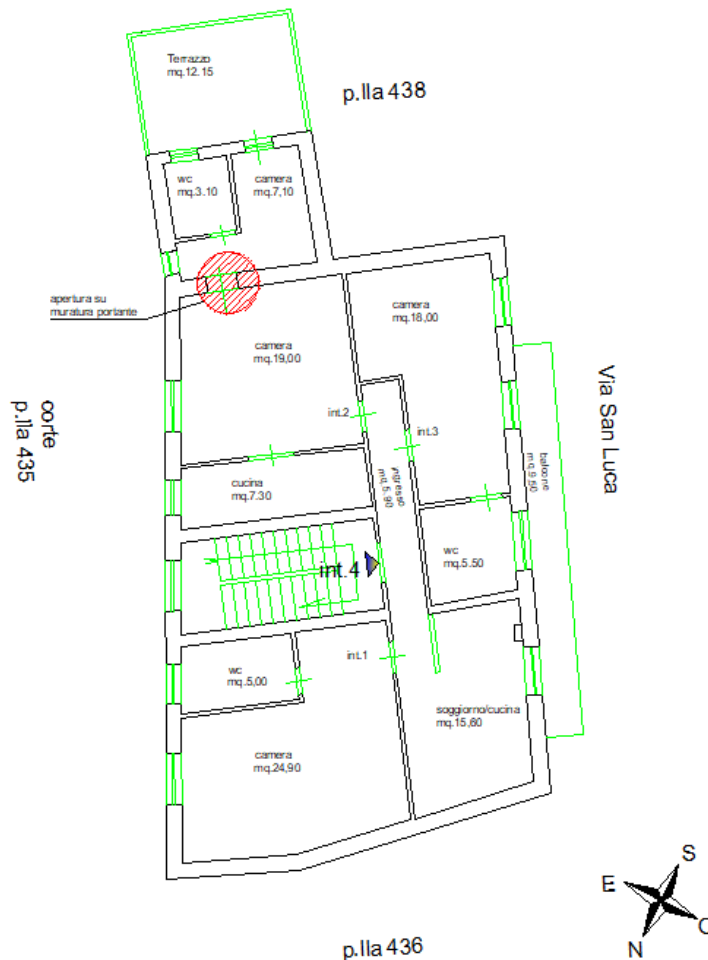
PIANO	VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE PAVIMENTATA		SUPERFICIE VETRATA	
			S. n. r.	S. U.	di progetto	minima
	1	Letto		14.50	1.82	1.81
	2	Letto		18.49	4.32	2.01
	3	Cucina		15.20	2.64	1.94
	4	Letto + ang. cottura		24.60	3.08	3.07

COMUNE DI CALDERA - Protocollo N° 000436 del 05-02-2024

Dallo studio della documentazione si è potuto constatare le seguenti difformità:

- 1) la fusione tra l'ex locale non residenziale e l'appartamento di maggior consistenza è stato effettuato mediante apertura su muratura portante senza la prevista comunicazione alla Regione Lazio (ex Genio Civile);
- 2) una diversa distribuzione degli spazi rispetto allo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo del 05/04/2024

Appartamento Piano 2° h=2,90ml



b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

non si è riscontrato alcun certificato di Agibilità, nel fascicolo edilizio.

c. i costi delle eventuali sanatorie;

l'apertura del vano porta su muratura portante (vano finestra, porticato ecc..) implica parere di competenza della Regione Lazio (ex Genio Civile) che, l'aggiudicatario dell'immobile, dovrà ottenere (DPR 380/01 artt.93-103). Sono necessari costi professionali sia tecnici che legali, stimabili sinteticamente in euro 8.000,00 (ottomila//00) circa.

Per le difformità interne sono regolarizzabili ai sensi art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.

Il costo di regolarizzazione è stimato sinteticamente in euro 5.000,00 (cinquemila//00) circa.

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

dagli accessi effettuali presso i PP.UU, non si sono riscontrati obbligazioni da convenzioni urbanistiche e gravanti sui proprietari ed aventi causa.

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

dagli accessi effettuali presso i PP.UU., non si sono riscontrati indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

L'immobile è interessato da vincolo Archeologico di al D.Lgs 42/2004.

Si precisa che il compendio staggito non è stato edificato in regime di edilizia agevolata pubblica convenzionata e agevolata che non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

6. **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 eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

E' stato effettuato accesso in loco unitamente con il custode. Il compendio pignorato, risulta essere un attività B&B in uso dall'esecutata e dal coniuge. Gli stessi sono stati edotti e avvertiti dal custode degli obblighi nonché alla possibilità della conversione del debito, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto e firmato dai presenti (allegato "1").

L'edificio ad uso residenziale di maggior consistenza dove è posta le unità immobiliari oggetto del pignoramento (appartamento) è posto al civ. 17 di via San Luca, nel comune di Capena

ORTOFOTO



-planimetria catastale-

Data: 16/05/2024 - n. T237171 - Richiedente: MRZLCU74B1SL18IX

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollata n. RM0125280 del 21/05/2018	
	Planimetria di s.d.s. in Comune di Capena Via San Luca civ. 17	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 8 Particella: 436 Subalterno: 505	Pietronisini Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9307

-ABITAZIONE-

PIANTA PIANO SECONDO
hm=2.90

terrazzo

bagno hm=2.40

letto

letto

a.c.

scale

bagno

letto

cucina

P.lla 435

P.lla 436

Via San Luca

N

Stima planimetria in ani

Data: 16/05/2024 - n. T237171 - Richiedente: MRZLCU74B1SL18IX

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 16/05/2024 - Comune di CAPENA (BG69) - < Foglio 8 - Particella 436 - Subalterno 505 > - Via gallata
VIA SAN LUCA n. 17 - Piano 2



Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

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

da quanto si è potuto constatare non risulta essere formalizzata un'amministrazione condominiale.

Tuttavia il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione e non ci sono né sono riscontrati impianti comuni ad eccezione della luce vano scala ed impianto citofonico. Non risulta essere presente ascensore.

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

l'immobile è occupato dall'esecutata, che lo utilizza come affittacamere.

8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

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

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:

il compendio pignorato nel diritto della Nuda Proprietà, composto da UNICO LOTTO, consiste in un appartamento ed una porzione pro indivisa (1/3 di piena proprietà) di corte antistante all'accesso al fabbricato, posto nel comune di Capena, Via San Luca n.17

- appartamento posto al piano secondo identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali al foglio n. 8 p.lla 437 sub.506, graffata alla p.lla 436 sub.508, graffata alla p.lla 438 sub. 503, Categoria A/2 classe 3 Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale 145 mq – Rendita €.822,46, via San Luca n. 17 - piano 2° interno 4, lo



stesso confina a Nord con p.lla 436, a Sud con p.lla 438 e part con distacco su Via San Luca, ad Ovest con distacco su Via San Luca, ad Est con distacco sulla p.lla 435 .

- corte antistante accesso al fabbricato, per la quota di 1/3, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali- Terreni al foglio n. 8 p.lla 435 qualità Ente Urbano, mq. 80.

L'appartamento, posto al piano primo, si sviluppa su unico piano avente una superficie utile di mq.110 circa, per un'altezza di mt. 2.90 oltre a n. 2 aree scoperte per un totale di mq. 21 circa ;

La pavimentazione è in laminato col legno di media fattura come i rivestimenti delle cucine/angolo cottura sono in gress, come quelle dei n. 3 vani w.c.; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il tutto in uno stato di manutenzione buono.

L'immobile risultano in uso all'esecutata che lo ha destinato ad B & B.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

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

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

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le



informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

E' presente attestazione di prestazione energetica, allegata all'atto di proprietà ma, la stessa non risulta più conforme allo stato attuale.

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

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

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

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

L'edificio è edificato in muratura portante antecedentemente il 1967 e sviluppa n.4 piani fuori terra.



L'immobile è posto in pieno centro urbano del Comune di Capena avente una popolazione di circa 10.000 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 14 nel comune di Monterotondo. La cittadina risulta essere ben collegata con mezzi di superficie alla capitale che dista circa 30 km.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €1.200,00** (milleduecento//00)

LOTTO UNICO		coefficiente	sup. Commerciale
	mq.	applicato	mq.
RESIDENZIALE (piano secondo)	135	100%	135,00
terrazzo a livello	12,15	30%	3,65
balcone	9,5	30%	2,85
Superficie commerciale			141,50
Valore €/mq.			€ 1.200,00
Totale			€ 169.794,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 16.979,40
costi di ripristino/regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 13.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 139.814,60

Calcolo del Valore a base d'asta.

Il diritto Pignorato è relativo alla Nuda Proprietà dell'esecutata. Il compendio pignorato è gravato da Usufrutto a favore del Marito dell'Esecutata, sposati in regime di separazione legale dei beni. Pertanto il valore a base d'asta è in funzione dell'età anagrafica dell'usufruttuario.

CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA' / BASE D'ASTA	
Valore piena proprietà	€ 139.814,60
età usufruttuario	58
tasso legale d'interesse	2,5%
coefficiente moltiplicatore (tabelle di vetustà)	24
Valore Usufrutto	83.888,76 €
Valore Nuda Proprietà	55.925,84 €

- Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato in **LOTTO UNICO** consistente nella **NUDA PROPRIETA'** par 1/1 dell'appartamento appartamento posto al piano secondo identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali al foglio n. 8 p.lla 437 sub.506, graffata alla p.lla 436 sub.508, graffata alla p.lla 438 sub. 503, Categoria A/2 classe 3 Consistenza 6,5 vani - Superficie



Catastale 145 mq – Rendita €822,46, via San Luca n. 17 - piano 2° interno 4, lo stesso confina a Nord con p.lla 436, a Sud con p.lla 438 e part con distacco su Via San Luca, ad Ovest con distacco su Via San Luca, ad Est con distacco sulla p.lla 435, è di 55.925,84 ovvero Totale valore arrotondato a base d'asta €. 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

specifica dati catastali per esatta identificazione del bene staggito

Considerato che,

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 71/2024, l'Avv. Astorri Stefano cod.fisc.: PNN PLA 66C03H501E, quale rappresentante e difensore di POSTE ITALIANE Spa (C.F. 97103880585), con sede in Roma, Viale Europa n.190

ha posto sotto pignoramento immobiliare



- 1) **il diritto di nuda proprietà pari 1/1**, dell'appartamento posto al piano 2° di fabbricato sito nel comune di Capena (Rm), Via San Luca n.17, interno 4, distinto in catasto al Foglio n. 8 particella 436, sub. 504 graffata con la particella 437 sub. 504;
- 2) il diritto di nuda proprietà sulla quota di comproprietà pari ad 1/3 del lastrico solare di copertura del fabbricato con quanto su di esso insistente, distinto al catasto come bene comune non censibile al foglio n.8 particella 436 sub. 505, Via San Luca n.17, piano 3°;
- 3) Il diritto di nuda proprietà sulla quota di comproprietà pari ad 1/3 sul terreno pertinenziale antistante il fabbricato di mq. 80, distinto al catasto al foglio n.8 particella 435, ente Urbano di mq.80;
- 4) **Il diritto di nuda proprietà sul locale** di deposito del fabbricato particella 438, sito al piano 2° del detto fabbricato, con antistante piccolo terrazzo, della consistenza catastale di mq. 17, censito nel catasto fabbricati del comune di Capena al foglio 8 particella 438 sub. 5, Via San Luca n.17, piano 2, categoria C/2, classe 4, mq. 17, rendita € 15,49.

Chiarimenti Richieste

Le unità immobiliari definite (cui al punto n.2) come Bene Comune Non Censibili, identificate al foglio n.8 particella 436 sub. 505, Via San Luca n.17, piano 3°, non hanno per definizione intestati e sono associate all'unità immobiliare a cui afferiscono.



La porzione di terreno (di cui al punto n.3) ovvero il diritto di nuda proprietà sulla quota di comproprietà pari ad 1/3 sul terreno pertinenziale antistante il fabbricato di mq. 80, distinto al catasto al foglio n.8 particella 435, Ente Urbano di mq.80, per definizione l'Ente Urbano non ha intestati e deve avere la relativa unità immobiliare al Catasto Urbano;

-Le unità immobiliari di **cui al punto n.1**, appartamento posto al piano 2° di fabbricato sito nel comune di Capena (Rm), Via San Luca n.17, interno 4, distinto in catasto al Foglio n. 8 particella 436, sub. 504 graffata con la particella 437 sub. 504- **e di cui al punto n. 4**, locale di deposito del fabbricato particella 438, sito al piano 2° del detto fabbricato, con antistante piccolo terrazzo, della consistenza catastale di mq. 17, censito nel catasto fabbricati del comune di Capena al foglio 8 particella 438 sub. 5, Via San Luca n.17, piano 2, categoria C/2, sono stati fusi ed hanno generato il seguente identificativo catastale:

Appartamento - identificato al N.C.F. al foglio 8 del comune di Capena particella 437 sub.506, graffata p.lla 436 sub. 508 graffata a particella 438 sub.503, piano secondo, interno 4 – Categoria A/2 classe 3 vani 6,5 superficie catastale mq.145, Rendita €.822,46 - Via San Luca;

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

Tivoli lì 01/07/2024

il C.T.U. incaricato

Ing. I.Marziale Luca

