
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

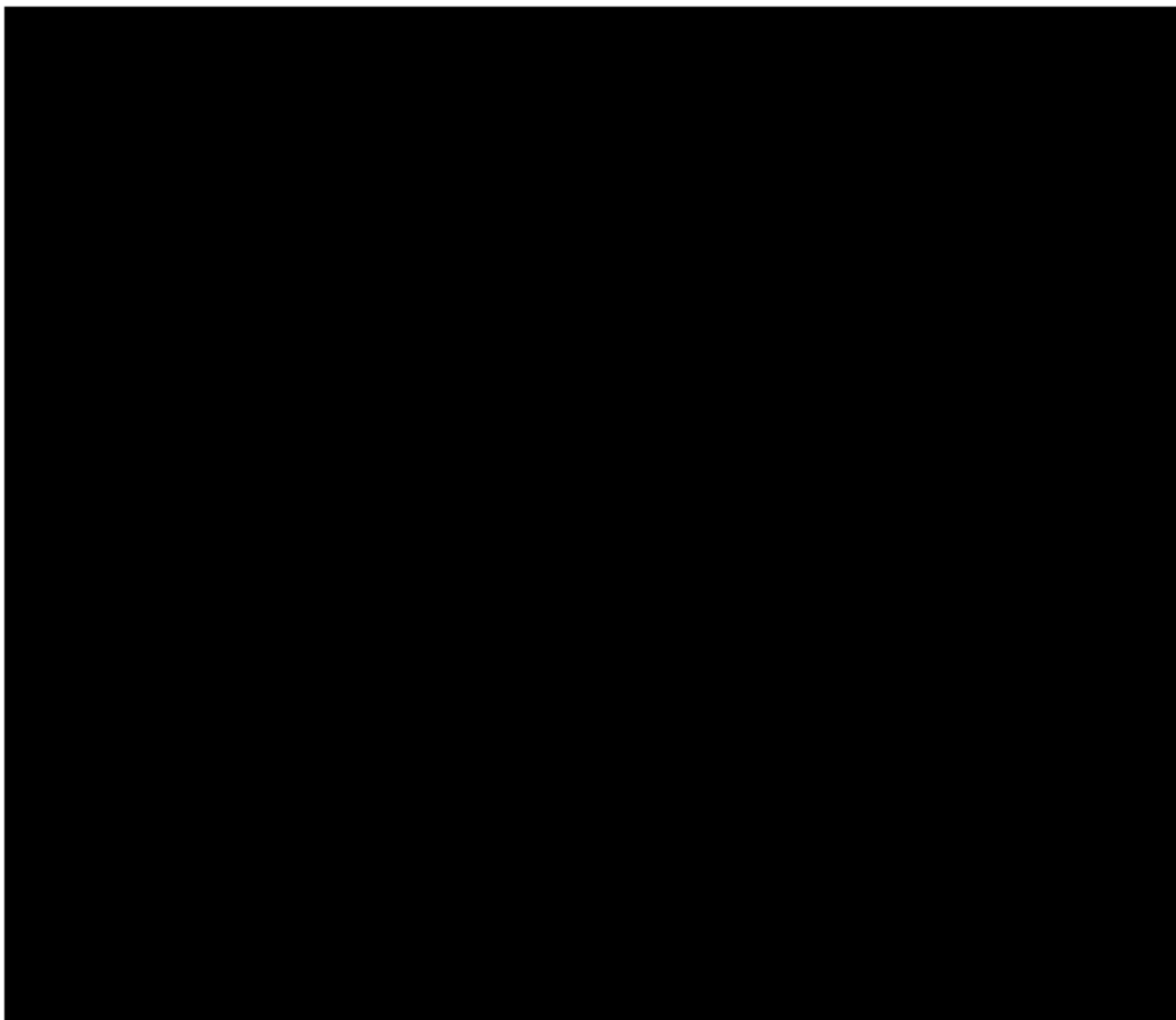
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ceci Gabriella

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 94/2024



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 94/2024	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 C.P.C.	3
Titolarità	3
Individuazione degli immobili	4
Lotto unico	5
Confini.....	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Planimetria delle unita' immobiliari allo stato attuale	7
Stato conservativo.....	8
Dati Catastali	8
Consistenza	12
Censo, livello, usi civici	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stato di occupazione	13
Formalità - Ispezioni ipotecarie	15
Provenienze ultraventennali dei beni.....	16
Inquadramento urbanistico - edilizio	19
Stima.....	23
Lotto unico	24
Riserve e particolarità.....	25



INCARICO

Con provvedimento del 25/10/2024, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC: architettocecigabriella@pec.it, Tel.: 06 95312008, Fax: 06 95312008, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c.; in data 29/10/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica. In accordo con il Custode giudiziario effettuava il sopralluogo in data 13/12/2024, ed in assenza degli esecutati o di altri incaricati che consentissero l'accesso, si conveniva ulteriore data del 10/01/2025 correttamente effettuata.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena n. 84 e n.82; trattasi di un appartamento a civile abitazione ed un garage attiguo al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra con cortile circostante composto di più abitazioni e locali accessori. L'appartamento ha ingresso dal civico 84 ed è composto da ingresso, cucina, disimpegno, 2 stanze da letto e un bagno e ulteriore vano da adibire a soggiorno al momento inutilizzato, area esterna a portico, vi è inoltre una corte esterna, attualmente però ad uso comune degli immobili del fabbricato; il locale garage ha accesso da via Regina Elena n. 82 ed è composto da un unico vano.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 2 e sub 14 graffati; cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 101mq, rendita €180,76.

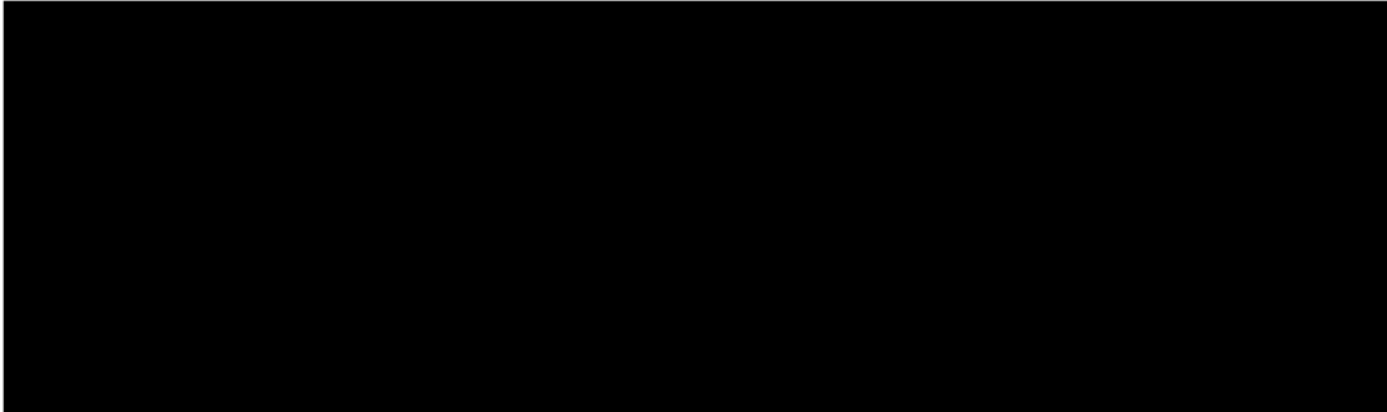
BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale 22 mq, rendita € 23,96.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è presente nel fascicolo e trattasi di Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

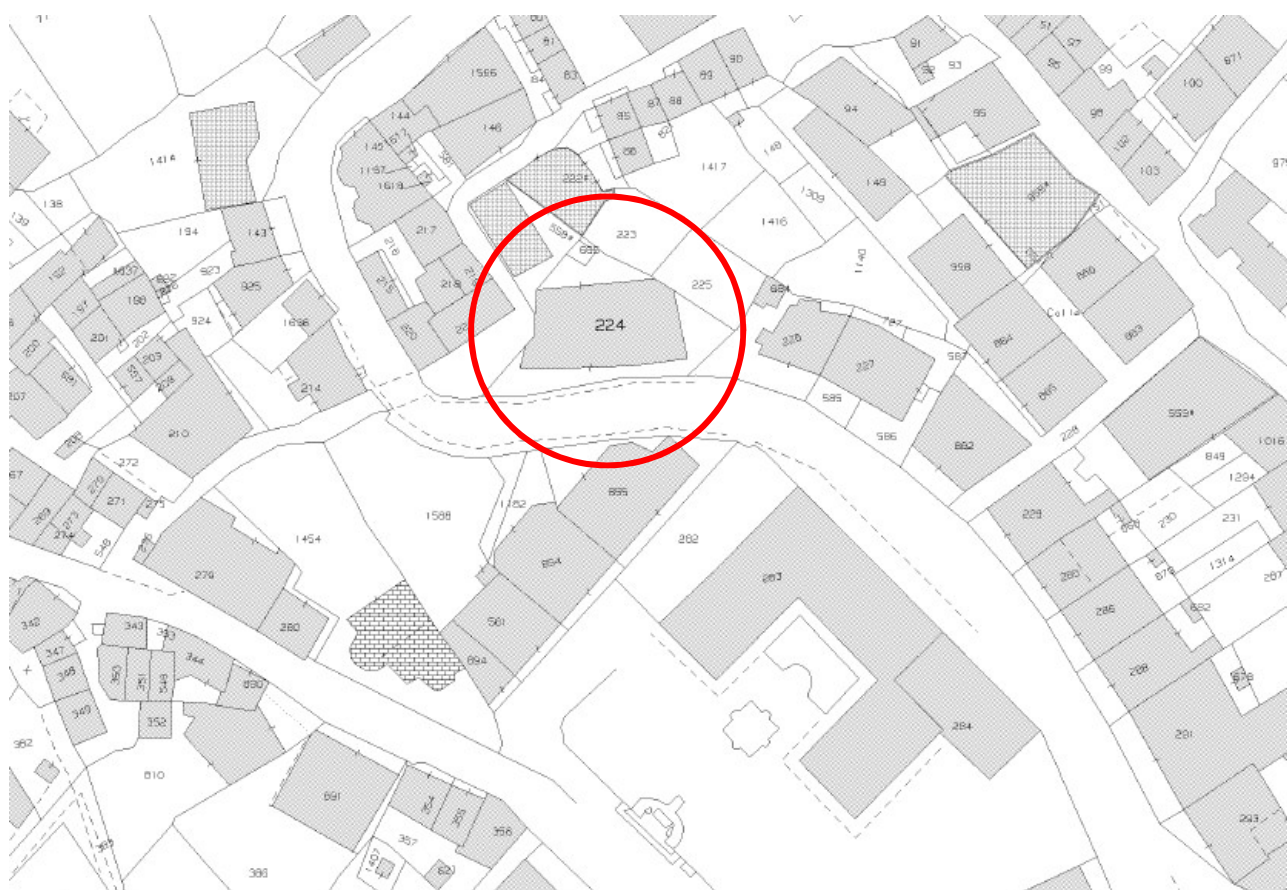
La relazione notarile in Atti attesta che gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare-Google maps dati cartografici 2024



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

N.B. I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento sono un appartamento ed un garage attiguo, la presente nota è relativa solo all'appartamento; l'appartamento, infatti, risulta identificato in catasto al foglio: 4, particella: 224 con i sub 2 e sub 14 graffiati, dove più precisamente l'appartamento è individuato con sub 2 mentre l'area a cortile adiacente con sub 14. In occasione dei sopralluoghi si è potuto constatare che la corte esterna al sub 14 non risulta in uso esclusivo ma ad uso comune di altre unità immobiliari del fabbricato per servizi di raccolta dei rifiuti urbani, e dove inoltre è situato un pozzetto per impianti tecnici, pertanto ai fini estimativi si è apportato un deprezzamento per tenere in dovuta considerazione lo stato delle cose.

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena n. 84 e n.82; trattasi di un appartamento a civile abitazione ed un garage attiguo al piano terra.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 – Appartamento in Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 2 e sub 14 graffiati; cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita €180,76. Via Regina Elena n. 84, piano terra.

BENE IMMOBILE 2– Garage in Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale 22 mq, rendita € 23,96, Via Regina Elena n.82, piano terra.



CONFINI

BENE IMMOBILE 1 - L'Appartamento identificato in Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 2 e sub 14 graffati confina con garage al subalterno 1, appartamento al subalterno 504, con residua porzione di cortile interno alla particella 224, con via Fabio Filzi, con distacco su via Regina Elena.

L'Atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

~~siti nel Comune di Marcellina (RM), Via Regina Elena n. 84 e precisamente:~~
~~- appartamento al piano terreno di complessivi vani catastali cinque,~~
~~confinante con detta via, proprietà [redacted] d'ina o aventi causa,~~
~~sa, salvo altri;~~

BENE IMMOBILE 2 - Il Garage identificato in Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 1, cat. C/6 confina con vano scala al civico 80, appartamento al subalterno 504, appartamento al subalterno 2, con distacco su via Regina Elena.

L'Atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

~~- locale garage con accesso dal civico 82 di via Regina Elena, posto~~
~~[redacted]~~
~~gardina e/o aventi causa, salvo altri.~~

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento a civile abitazione ed un garage attiguo al piano terra situati nel centro abitato del paese di Marcellina in un fabbricato di antica edificazione in cui sono presenti più unità immobiliari.

Contesto del centro abitato con infrastrutture e servizi raggiungibili a piedi, buona l'accessibilità da viabilità urbana.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a tre piani fuori terra con cortile circostante composto di più abitazioni e locali accessori a garage o cantina, copertura a tetto, facciate rifinite ad intonaco e basamento in travertino.

L'appartamento al civico 84 ha ingresso indipendente ed è composto da ingresso, cucina, disimpegno, 2 stanze da letto e un bagno e ulteriore vano da adibire a soggiorno (sebbene al momento non utilizzato), area esterna a portico, corte pertinenziale, recintata in muratura e soprastante inferriata fronte strada con cancello prospiciente il marciapiede antistante il fabbricato, attualmente ad uso comune.



L'abitazione risulta aeroilluminata da finestre in tutti gli ambienti tuttavia il piano basso ed il prospetto su corte interna compromettono l'illuminazione naturale. L'altezza degli ambienti interni è di 3,35 ml.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate, la pavimentazione ed i rivestimenti della cucina e bagno sono in piastrelle, le finestre sono in alluminio con vetrocamera oscurate da persiane metalliche di sicurezza o grate metalliche. Tutte le rifiniture sono molto datate ed in scarse condizioni di conservazione.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui; l'appartamento è termoautonomo con riscaldamento e acqua calda sanitaria da generatore a gas a condensazione, boiler elettrico (al momento non in uso), termosifoni in alluminio, serbatoio di acqua.

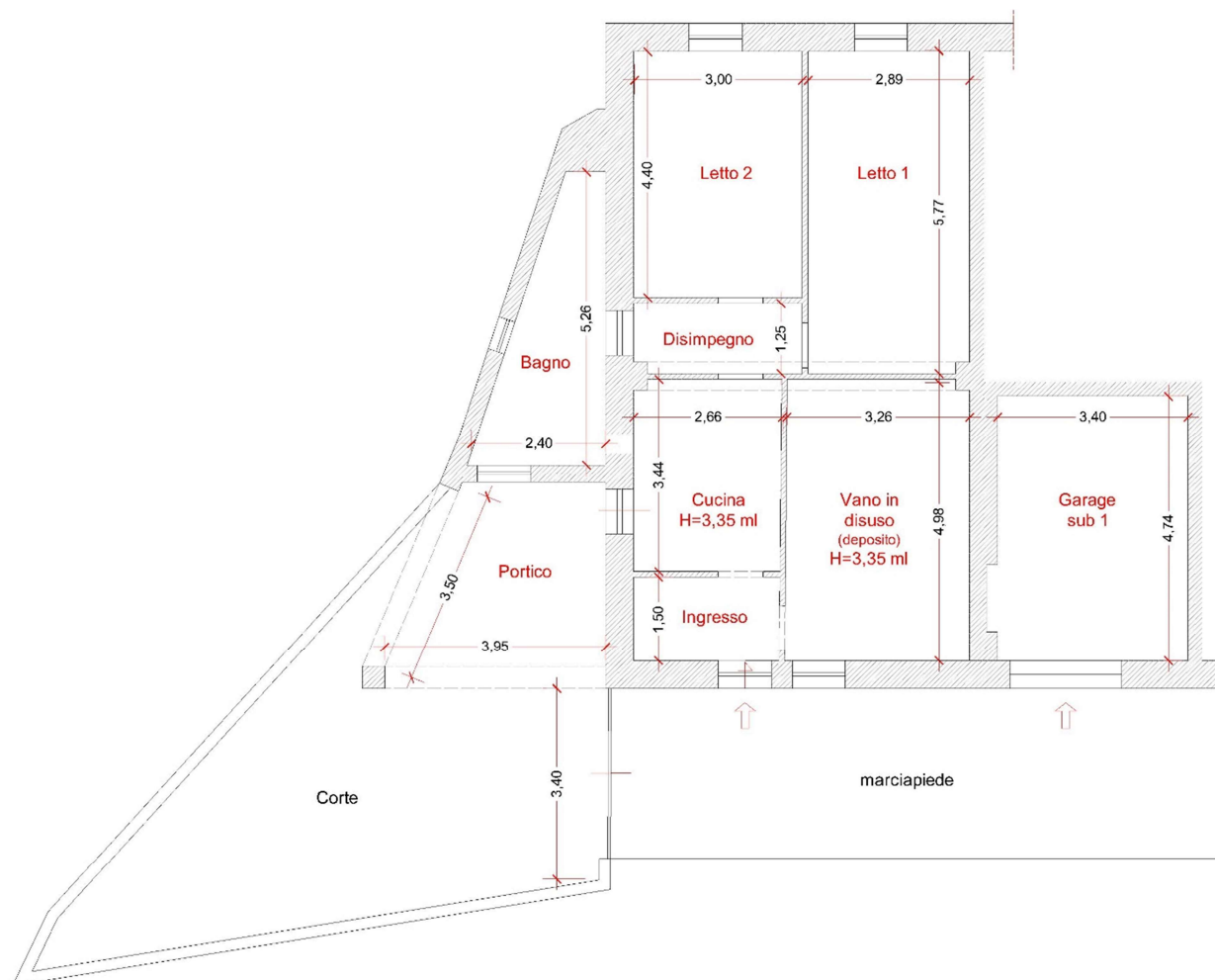
Il locale garage ha accesso da via Regina Elena n. 82 ed è composto da un unico vano di 3.40 ml x 4.50 ml e altezza di 3,76 ml, chiuso con saracinesca e dotato di illuminazione.

La zona in centro abitato è servita dalle reti gas, acqua, elettricità, smaltimento reflui.

Per la posizione al piano terra rialzato con presenza di dislivelli l'immobile in oggetto presenta barriere architettoniche facilmente abbattibili.

[ALLEGATO - Fotografico]

PLANIMETRIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è di antica edificazione, lo stato di conservazione è scarso, le rifiniture sono molto datate ed in cattive condizioni di conservazione; vi una stanza in disuso priva di illuminazione e carta da parati in distacco occupata con materiali vari in abbandono. Negli interni si segnala formazione di umidità da risalita, una vistosa macchia di infiltrazione nel disimpegno in prossimità del bagno che apparrebbe comunque asciutta, inoltre è stata segnalata una problematica di rigurgito dalla fognatura.

DATI CATASTALI

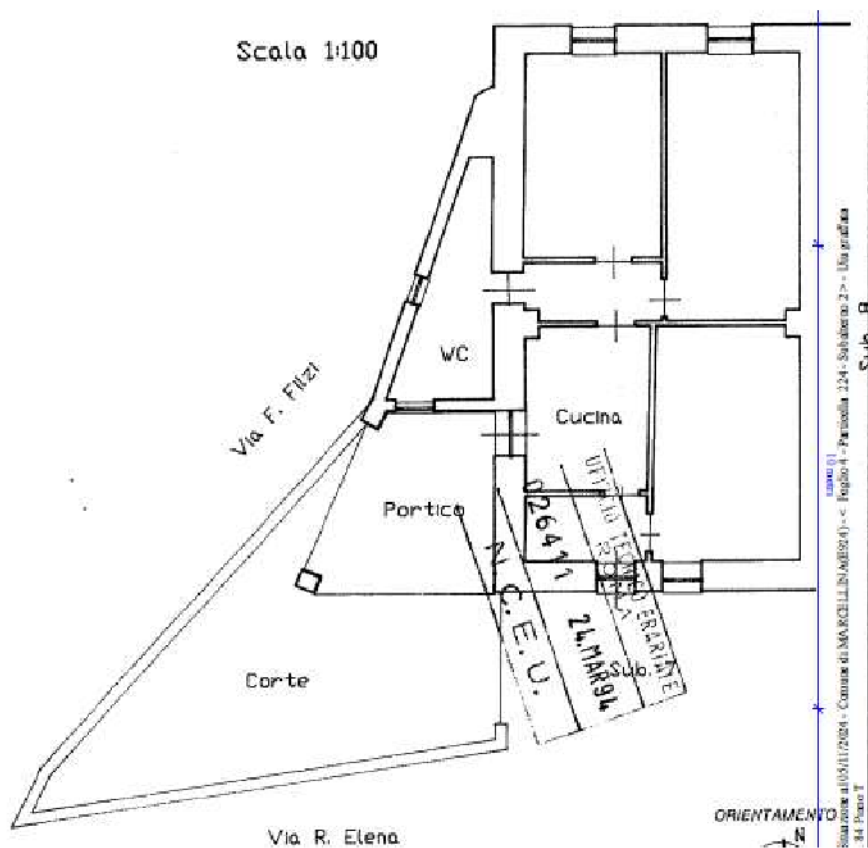
BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (Codice: E924) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	224	2-14	A/4	2	5 vani	101 mq escluse aree scoperte 93 mq	180,76 €	T

Indirizzo catastale: Via Regina Elena, n.84, piano T

Intestatari catastali:

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

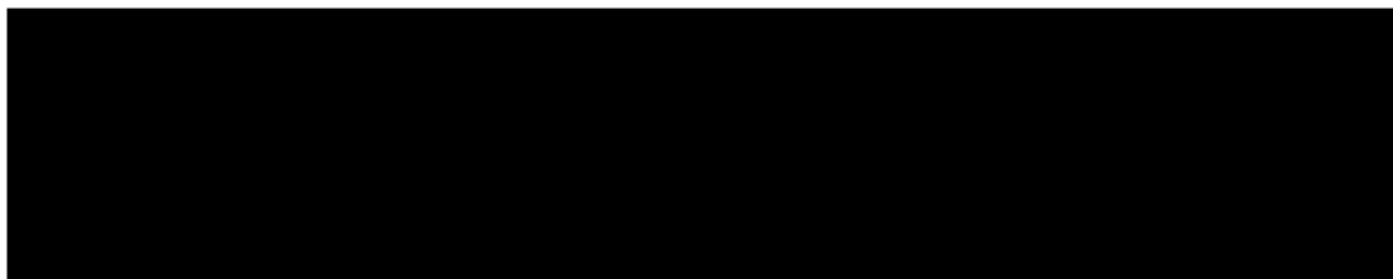
La planimetria catastale degli interni risulta conforme ma è stata rilevata una problematica relativamente alla corte esterna ovvero in sede di sopralluogo si è potuto constatare che il cortile identificato al sub 14 graffato con l'appartamento al sub 2 non risulta in uso esclusivo ma ad uso comune di altre unità immobiliari del fabbricato come precedentemente detto.

BENE IMMOBILE 2 – Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (Codice: E924) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	4	224	1		C/6	2	16 mq	22 mq	23,96 €	T

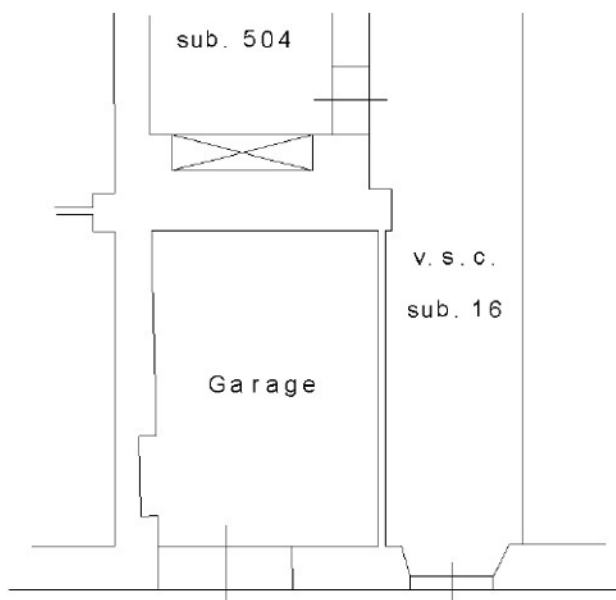
Indirizzo catastale: Via Regina Elena, n.82 piano T

Intestatari catastali:



Oneri ciascuno per i propri diritti

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.



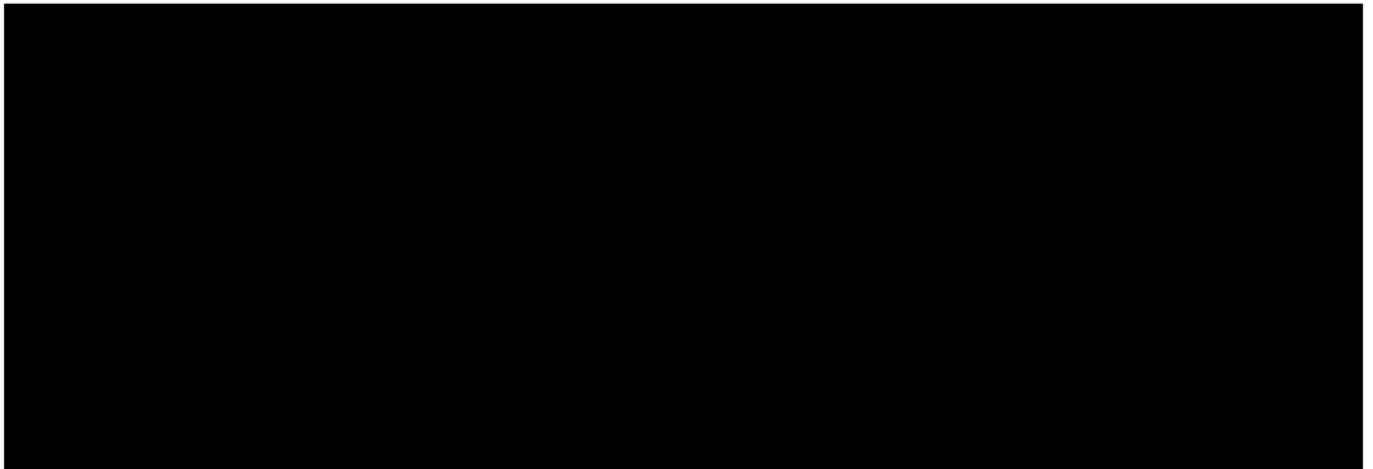
- **Una successiva variazione del 24/03/1994** (n.26411.1/1994), ma in atti solo dal 11/09/1999, risulta per frazionamento, fusione, ampliamento e da rimessa ad abitazione ed **il subalterno 2 viene graffato con il subalterno 14.**
- Dal 02/03/2004 risultano intestatari catastali gli odierni esecutati.

[ALLEGATO - Catastali]

In catasto terreni la particella 224 di 250 mq risulta all'impianto meccanografico del 02/03/1985

- Un primo TIPO MAPPALE è del 14/10/1988 Pratica n. 139706 T.M. 91279/1988 (n. 91279.1/1988), ma in atti solo dal 15/02/2002 con il quale la particella fusa con la particella 1029 risulta di 415 mq.
- Una successiva variazione è del 29/09/2003 con pratica n.121740, in atti in pari data, n.7031.1/2003 con la quale risulta modificata graficamente ma sempre di superficie di 415 mq, così permane allo stato attuale.

Dal confronto tra estratto di mappa di impianto e quello attuale emerge la fusione delle particelle 224 e 577 ed il frazionamento della Particella664 pertanto si è proceduto ad effettuare la visura storica della Particella 577 come di seguito:



[ALLEGATO - Catastali storici e di impianto]



CONSISTENZA

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Il tutto come nello schema che segue:

N.B. La corte attualmente utilizzata per servizi comuni del fabbricato viene deprezzata del 30% riducendo il coefficiente di ponderazione normalmente in uso di 0.3.

Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Ingresso	3,75	6,4	1	6,4	3,35 ml	T
(Soggiorno) ora in disuso	16,8	20	1	20	3,35 ml	T
Cucina	9	10,15	1	10,15	3,35 ml	T
Disimpegno	3,65	4,7	1	4,7	3,35 ml	T
Letto 1	13,2	16,5	1	16,5	3,35 ml	T
Letto 2	16,68	20,11	1	20,11	3,35 ml	T
Bagno	8,4	12,5	1	12,5	3,35 ml	T
Portico	13	13,5	0,3	4,05		T
Garage	16	22	0,5	11	3,76 ml	T
Corte	35,9	41	70%*(0,3)	8,61		T
Totale superficie convenzionale:				114,02	114	

Superficie commerciale vendibile 114 mq (arrotondata)



CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Ufficio preposto del Comune di Marcellina ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale emerge inesistenza di gravame da uso civico per l'immobile oggetto di causa come di sotto in stralcio è meglio in allegato.

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista la richiesta, prot. n. 488 del 09-01-2025, presentata dall' Arch. Gabriella Ceci, in qualità di tecnico incaricato R.G.E.I. 94/2024,

Visti gli atti d'ufficio.

CERTIFICA

che l'area sita nel Comune di Marcellina e distinta in catasto al foglio n° 4, particella n. 224

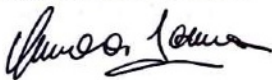
Attestazione Usi Civici Legge Regionale n. 1/1986, art. 3, comma 3 bis. :

Vista l'Analisi Territoriale, prot. 1736 del 15.03.2007, redatta dal Perito Demaniale Dott. Arch. Marco Mazzoli, ai sensi degli artt. 15, 16 e 30 del R.D. n. 322/1928 con la quale sono state individuate le aree gravate da usi civici;

Si attesta l'inesistenza di gravami di Usi Civici e/o di altri diritti demaniali sull'area oggetto di richiesta.
La presente attestazione non ha efficacia giuridica ma solo indicazione ai fini urbanistici.

Marcellina, il 29/01/2025

Il Tecnico Istruttore
Dott. Ing. Cesare DI SOMMA



Il Responsabile dell'Area
Arch. Marco CAMACCI



[ALLEGATO - Attestazione Usi Civici]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono inserite in condominio costituito pertanto non vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

N.B. Tuttavia si evidenzia che nel fabbricato vi sono altre unità immobiliari pertanto sono prevedibili spese comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai certificati anagrafici, allegati alla presente, si evince che l'esecutato risulta residente in altro immobile in Guidonia Montecelio dal 17/09/2004 ad oggi; l'esecutata risulta residente nell'immobile oggetto di causa dal 11/03/2004 ad oggi.

[ALLEGATO- Certificati anagrafici]

ANNOTAZIONI

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

Con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data 07-07-2005 n.407, e' stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto .

[ALLEGATO- Estratto di matrimonio]



separazione dei beni.

[ALLEGATO- **Atto di provenienza**]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione dell'immobile in oggetto veniva riscontrata come segue:

Oggetto: Procedura Esecutiva R.G.E. 94/2024 - Tribunale di Tivoli –
Richiesta esistenza contratti di locazione

In riferimento alla richiesta pervenuta a quest'Ufficio in data 25 novembre 2024 con Protocollo n. 272309, si comunica che, da informazioni assunte dal sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, per i dati catastali del compendio immobiliare elencati nello specifico della richiesta e in particolare per le unità immobiliari site in Via Regina Elena, 82-84 – censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina (RM), al foglio 4, particella 224 sub. 1, e al foglio 4, particella 224 sub 2-14 graffati

[REDACTED]

non risultano essere soggetti partecipanti in qualità di locatori in contratti di locazione ad oggi in essere.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UT TIVOLI(*)

[ALLEGATO - **Accesso Atti Ag. Entrate - Locazione**]

In occasione dei sopralluoghi effettuati gli immobili sono stati trovati occupati dal sig. Podolski Adam e dalla sua famiglia, così come in effetti risulta anche dallo stato di famiglia in allegato, dichiarando il titolo gratuito in quanto parenti dell'esecutata.

La famiglia occupante ha inoltrato, per tramite del Custode giudiziario, richiesta di continuare ad abitare gli immobili fino alla vendita dietro regolare pagamento mensile di una somma a titolo di indennità di occupazione con volontà di presentare una offerta di vendita diretta ed impegnandosi, comunque, a non ostacolare le normali operazioni connesse con la presente procedura giudiziaria e di altri eventuali interessati all'acquisto degli immobili. L'indennità è stata ritenuta congrua dalla sottoscritta ed il GE con provvedimento del 28/01/2025 ha autorizzato l'occupazione, tuttavia non avendo, gli occupanti, ottemperato all'impegno, in data 23/04/2025 il Ge ha emesso l'Ordine di liberazione dell'immobile da cose e persone. Con verbale di intimazione della liberazione degli immobili del 21/05/2025 è stato concordato al 20/06/2025 il rilascio dei beni da parte dell'occupante.



FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 22/04/2025, da cui sono risultate le seguenti formalità:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 2 e sub 14; cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq, rendita €180,76.

Ispezione ipotecaria sub 2

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 11251 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8212/3908 del 02/03/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 2393 Registro Generale 11252 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8213/3909 del 02/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1248 del 20/02/2024
3. ISCRIZIONE del 06/08/2005 - Registro Particolare 15893 Registro Generale 54501
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 87063 del 04/08/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
4. ISCRIZIONE del 20/02/2024 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 8712
Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8213/3909 del 02/03/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2393 del 2004
5. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 12239 Registro Generale 16433 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 884 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria sub 14

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 11251 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8212/3908 del 02/03/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 2393 Registro Generale 11252 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8213/3909 del 02/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1248 del 20/02/2024
3. ISCRIZIONE del 06/08/2005 - Registro Particolare 15893 Registro Generale 54501
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 87063 del 04/08/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
4. ISCRIZIONE del 16/07/2007 - Registro Particolare 16743 Registro Generale 56416



Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5403787 del 20/06/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati: Annotazione n.4639 del 17/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 20/02/2024 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 8712
Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8213/3909 del 02/03/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2393 del 2004
6. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 12239 Registro Generale 16433 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 884 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecarie al 22/04/2025 sub 2-sub 14**]

BENE IMMOBILE 2- Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale 22 mq, rendita€ 23,96

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 7200 Registro Generale 11251 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8212/3908 del 02/03/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 2393 Registro Generale 11252 Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8213/3909 del 02/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1248 del 20/02/2024
3. ISCRIZIONE del 20/02/2024 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 8712
Pubblico ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio 8213/3909 del 02/03/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2393 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 12239 Registro Generale 16433 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 884 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecarie al 29/04/2025 sub 1**]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

per l'intero, con **Atto di compravendita del 02/03/2004 a rogito Notaio Taddei Alessandro rep. 8212 racc. 3908, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 05/03/2004 al**

nata a Guidonia Montecelio il 18/05/1923 e deceduta il 04/08/1988, Dichiarazione di Successione n.



49 vol. 82 presentata presso l'Ufficio del Registro di Tivoli il 17/07/1993 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 24/08/1994 al n. 20575 di formalità.


N.B. Non risulta atto di accettazione tacita o espressa della suddetta eredità, riferibile a data anteriore al ventennio.

09/09/1968 al Reg. Gen. 79158-79159-79160 e numero 52611-52612-52613, registrato ufficio Registro di Tivoli il 09/09/1968.

[ALLEGATI-Atto di compravendita 2004-Successione 1993-Atto di donazione 1968-**Provenienza**]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2004 Ad oggi		1. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Taddei	02/03/2004	8212	3908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/03/2004	11251	7200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Immobili citati nel titolo			
Catasto Fabbricati Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena 84 foglio: 4 part.lla:224, sub: 2 e sub 14 , l'appartamento					
Catasto Fabbricati Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena 82 foglio: 4 part.lla:224, sub: 1, cat. C/6, mq 16, il locale garage					
Dal 04/08/1988 (decesso), denuncia del 17/07/1993 Al 02/03/2004		2. Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/08/1994		20575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	17/07/1993	49	82
		Immobili citati nel titolo			
Catasto Fabbricati Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena 20/D ora civ. 84 foglio: 4 part.lla:224, sub: 2, cat. C/6, mq 64,					
Catasto Fabbricati Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena 20/C ora civ. 82 foglio: 4 part.lla:224, sub: 1/p, cat. C/6, mq 19					



Dal 04/09/1968 Al 04/08/1988 (decesso) denuncia del 17/07/1993	Favore: 	3. Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lorenzo Celli	04/09/1968	11875	1878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/09/1968	79158-59-60	52611-12-13
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	09/09/1968		
		Immobili citati nel titolo			
Vano di casa al piano terra via Regina Elena n.84 già 20/D di 64 mq Catasto Fabbricati Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena 20/D ora civ. 84, pT - foglio: 4 part.lla:224, sub: 2, cat. C/6, mq 64,					
Vano di casa al piano terra via Regina Elena n.82 di 19 mq Catasto Fabbricati Comune di Marcellina (Rm), Via Regina Elena civ. 82 - foglio: 4 part.lla:224, sub: 1/p, cat. C/6, mq 19 (oltre a maggior consistenza)					

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 2 e sub 14 graffati; cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 101mq.

Dalla sovrapposizione dei documenti catastali con gli atti di provenienza emerge che con Atto di Donazione del 04/09/1968 **viene donato l'immobile al foglio: 4 part.lla:224, sub: 2** (non compare il subalterno 14 corte) in categoria cat. C/6-deposito, di originari mq 64;

- una variazione **del solo subalterno 2**, del 20/05/1988 (n.53809.1/1988), ma in atti solo dal 31/03/1999, risulta per **variazione della destinazione da magazzino ad abitazione, ovvero dalla categoria C/6 alla categoria A/4**, con la stessa viene variata anche la toponomastica con indirizzo: Via Regina Elena n.84 piano T

- **una successiva variazione del 24/03/1994 (n.26411.1/1994)**, ma in atti solo dal 11/09/1999, **risulta per frazionamento, fusione, ampliamento e da rimessa ad abitazione con la quale il subalterno 2 viene graffato con il subalterno 14.**



BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di MARCELLINA, (Rm), foglio: 4, particella: 224, sub 1, cat. C/6, consistenza mq. 16, superficie catastale 22 mq, rendita € 23,96.

Dalla sovrapposizione dei documenti catastali con gli atti di provenienza emerge che con Atto di Donazione del 04/09/1968 a rogito Notaio Lorenzo Celli rep. 11875 e racc. 1878, trascritto il 09/09/1968 al Reg. Gen. 79158-79159-79160 e numero 52611-52612-52613, registrato ufficio Registro di Tivoli il 09/09/1968, l'immobile di originari 34 mq è stato frazionato in due porzioni (nell'atto sub1/p), l'una di 19 mq (da cui deriva l'odierno sub 1) e l'altro di 15 mq (da cui deriva l'odierno sub 504 escluso dalla procedura).

INQUADRAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO

Con istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellina è stato possibile verificare che l'immobile è di antica edificazione essendo già censito in catasto all'impianto del 1939, come visibile nella immagine di sotto in stralcio



Estratto di mappa all'impianto del 1939

Successivamente sono stati rilasciati o presentati i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta del Comune di Marcellina rilasciato in data 21/01/1964 – su Istanza giunta al protocollo n. 3739 del 22/10/1963 relativa a 'Ampliamento di fabbricato sito in via Regina Elena n.84 composta di un piccolo vano al piano terra e di un vano al piano primo'. La pratica è completa di elaborato grafico, Nulla Osta della prefettura del 06/11/1963.



COMUNE DI MARCELLINA

Via Regina Elena, N°84.

AMPLIAMENTO FABBRICATO

Ditta: Croce Antonia.

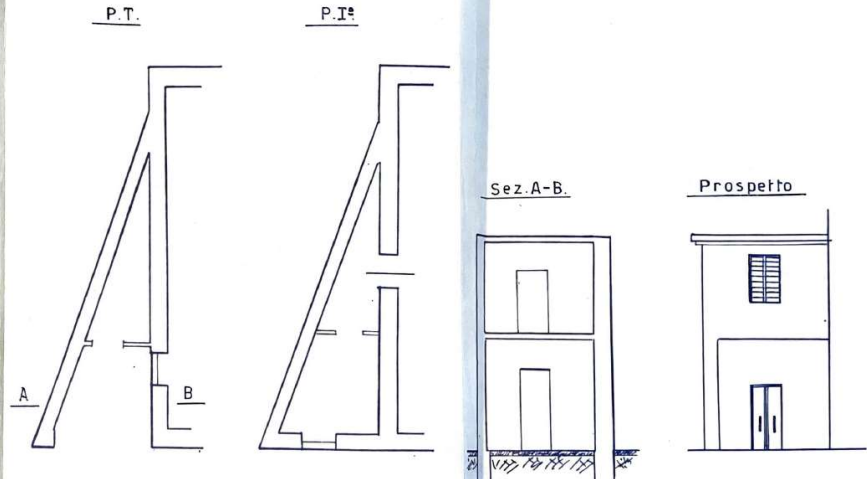
F. 4.



Rapp. 1:1000



Scala 1:100

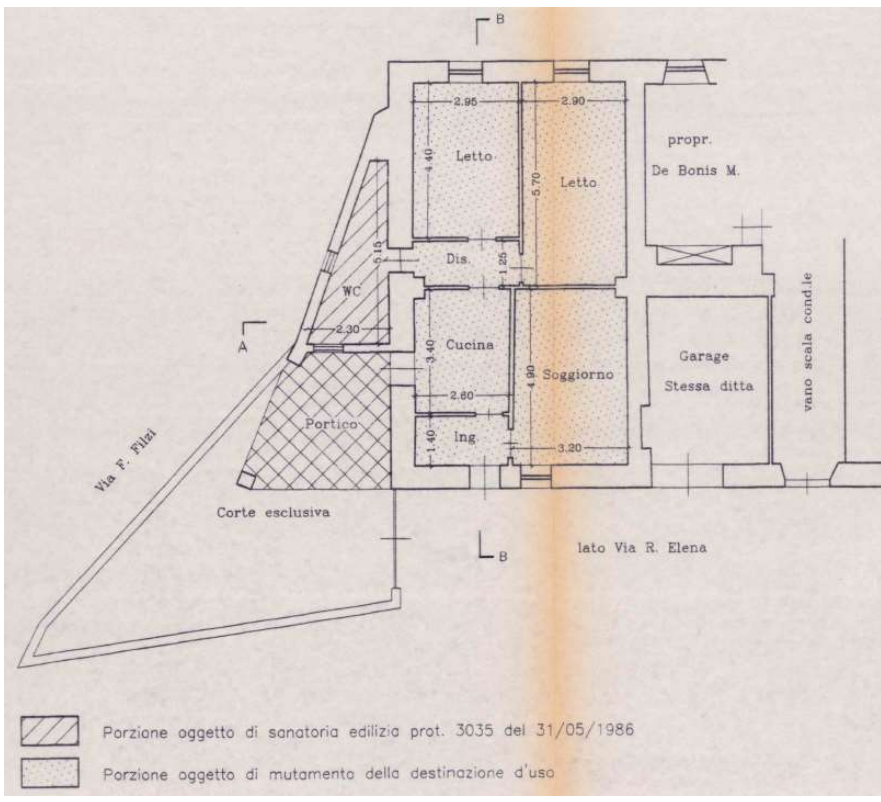


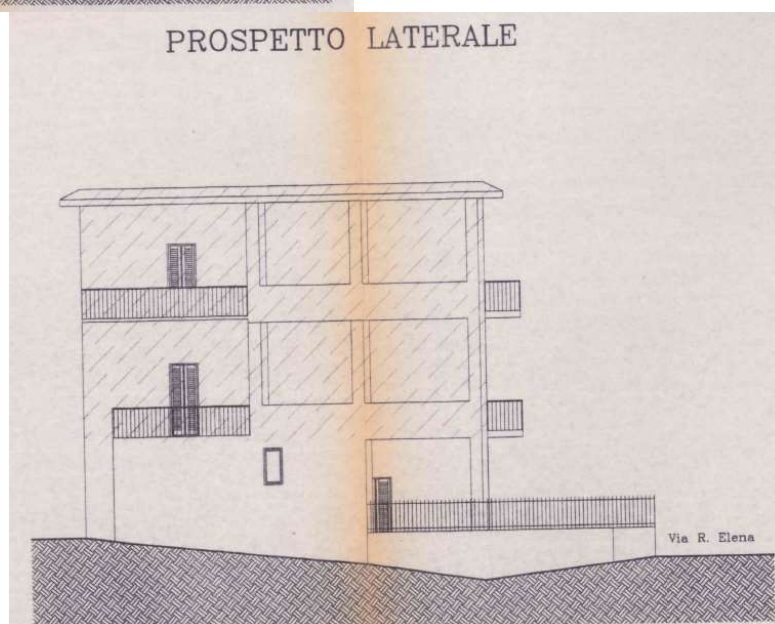
PREFETTURA DI ROMA

Esente dal controllo, non avendo la costruzione
 le caratteristiche di cui all'Art. 1 del R. D.
 16-11-1939 n° 2339.
 IL DIRIGENTE LA DIVISIONE
 Roma, il 6 NOV 1993



- Permesso di Costruire n.75 del 13/11/2003 -Fasc.134/a NR.1428 protocollo 7712-relativa a 'Mutamento della destinazione d'uso senza esecuzione di opere'.





- Vi è inoltre Istanza di Condono edilizio presentata ai sensi della Legge n.47/1985 del 31/05/1986 protocollo n.3035 sott.1N interno 414 per la realizzazione di 6 mq di superficie accessoria corrispondenti a 18 mc residenziale. Così come evidenziata nell'elaborato grafico relativo al rilasciato PdC 75/2003.

Si evidenzia che la Istanza di condono è priva di tutta la documentazione propedeutica ed il titolo legittimante non è stato ancora rilasciato.

Per la pratica di condono, sopra citata, l'Ufficio tecnico di competenza ha, comunque, inviato comunicazione di avvio attività istruttoria e in data 26/02/1988 è stata inviata richiesta integrazione della documentazione mancante, ulteriori richieste di integrazione sono state inviate in data 26/09/2002 e in data 16/11/2018 prot. 11758.

[ALLEGATO -Titoli edilizi - PdC 75/2003 -N.O. 1964 istanza condono 1986]

Dal confronto tra titoli edilizi e planimetria allo stato attuale, come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, l'unità abitativa appare conforme per distribuzione interna e prospetti al Permesso di Costruire n.75 del 13/11/2003.



La pratica di Condono prot. n.3035/1986 presentata ai sensi della Legge n.47/1985 del 31/05 non è completa ed il titolo non è stato rilasciato, mancando l'elaborato grafico o fotografie attestanti l'abuso l'oggetto del Condono e la consistenza sono deducibili dall'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n.75 del 13/11/2003. Le richieste di integrazione documentazione inviate dall'Ufficio tecnico apparrebbero avvalorare la procedibilità.

Per quanto sopra considerato in fase estimativa verrà apportata una detrazione ai fini della valutazione dei costi di conclusione della pratica.

Relativamente al garage si rileva conformità a quanto riportato nel Permesso di Costruire n.75 del 13/11/2003 e nel catastale.

Per quanto sopra si dichiara che:

- Il nucleo originario del fabbricato ed il successivo ampliamento sono antecedenti al 01/09/1967.
- Non vi sono certificazioni relative agli impianti.
- Non vi è certificazione energetica dell'immobile.
- Vi è una pratica di Condono edilizio ancora aperta.
- Non emergono atti che indichino che gli immobili siano realizzati in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio degli Insedimenti Urbani

-nella Tav. B: Beni paesaggistici- L'area risulta assoggettata al vincolo dei beni paesaggistici tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice- Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili, art. 8 del PTPR, come visibile nelle immagini di sotto.



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2024) - Settore Nord est Marcellina C56:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 950 €/mq - Locazione 3,40 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = n.q €/mq - Locazione n.q €/mq mese;

- **Valori OMI 2° semestre 2024** - Zona: Fascia/zona: Centro abitato- Corso Vittorio Emanuele- Codice zona: B1 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico - Valore di mercato = 700 - 1050 €/mq-

- Valori locazione = 4,00- 5,80 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]



LOTTO UNICO

Il mercato della zona del centro storico del Comune di Marcellina è caratterizzato da quotazioni immobiliari piuttosto basse, con proposte piuttosto eterogenee, le quotazioni immobiliari ottenute variano dai 750,00€/mq ai 1.000,00€/mq, anche con immobili di nuova o recente edificazione con poche proposte per la locazione.

Dato lo scarso livello manutentivo e conservativo con impianti e rifiniture molto datati ed in cattive condizioni, le problematiche di umidità di risalita, lo scarso livello di illuminamento degli ambienti in particolare della zona notte; considerata comunque l'estensione della superficie disponibile, si ritiene congruo un valore unitario spostato sulla fascia bassa pari a €/mq 750,00 per la compravendita e 2,80 €/mq / mese per la locazione.

Considerata inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata come nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 114 mq si avrà:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 750,00\text{€/mq} \times 114 \text{ mq} = \text{€ } 85.500,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 114 \text{ mq} \cdot 2,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 319,26$

$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ } 319,26 \cdot (1-0,35) = \text{€ } 2.490,20$

$$\text{Valore ordinario } V_{CR} = \text{€ } 2.490,20 / 0,03 = \text{€ } 83.006,56$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{V = V_0 + V_{CR} / 2} = (\text{€ } 83.006,56 + \text{€ } 85.500,00 / 2) = \underline{\text{€ } 84.250,00} \text{ (arrotondato)}$$

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dal suddetto valore si devono detrarre i costi per la conclusione della pratica di condono edilizio, considerati i costi per competenze al tecnico incaricato e tutta la documentazione da produrre, nonché oneri per oblazione e costo di costruzione e interessi maturati e/o eventuali conguagli, si ritiene, in



prima istanza e comunque da valutare al momento dell'istruttoria, di poter detrarre dal valore dell'immobile il 15% del valore sopra determinato.

Si detraggono inoltre i costi per l'aggiornamento degli intestatari catastali del bene immobile 2 garage (al foglio: 4, particella: 224, sub 1) stimati in 100€ per diritti di servizi catastali e bolli richiesti dall'Agenzia delle Entrate e 250€ per competenze tecniche, in tutto 350,00€.

Si avrà:

Costi per regolarizzazione edilizia= 15% (€ 84.250,00) = € 12.637,50

Vm ridotto - Costi per regolarizzazione ed.= € 84.250,00 - € 12.637,50 - € 350,00 = € 71.262,50

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€71.262,50) = € 7.126,25

V ridotto = € 71.262,50 - € 7.126,25= € 64.100,00 (arrotondato)

Prezzo base d'asta: € 64.100,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ

Problematiche relative alla corte

Come già precisato nella relazione tecnica i beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento sono costituiti da un appartamento ed un garage attiguo, l'appartamento risulta identificato in catasto al foglio: 4, particella: 224 con i sub 2 e sub 14 graffiati, dove più precisamente l'appartamento è individuato con sub 2 mentre l'area a corte adiacente con sub 14; in occasione dei sopralluoghi si è potuto constatare che la corte esterna al sub 14 non risulta in uso esclusivo ma ad uso comune di altre unità immobiliari del fabbricato. In merito la Custode giudiziaria ha inviato copia di una sentenza emessa in II grado dal Tribunale Civile di Roma con n.16358 del 20/04/1996, depositata in Cancelleria in data 14/11/1996; dalla lettura della stessa il contenuto non appare chiaro in quanto rimanda ampiamente ad una prima sentenza della Pretura di Palombara n. 388/1993. La Custode giudiziaria ha quindi chiesto al Tribunale di Tivoli copia conforme della sentenza della Pretura di Palombara n. 388/1993 per verificarne il contenuto, tuttavia la stessa non è stata ancora reperita.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non è stato possibile verificare se la sentenza sia stata trascritta e nulla emerge in merito dalla Certificazione notarile.



Ai fini estimativi la corte attualmente utilizzata per servizi comuni del fabbricato è stata deprezzata del 30% riducendo il coefficiente di ponderazione normalmente in uso nel calcolo della superficie vendibile.

Rilascio degli immobili





















In data 23/04/2025 il Giudice ha emesso l'Ordine di liberazione dell'immobile da cose e persone. Con verbale di intimazione della liberazione degli immobili del 21/05/2025 la Custode giudiziaria ha concordato al 20/06/2025 il rilascio dei beni da parte dell'occupante.

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

Palestrina, li 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 94-2024_All.Anagrafici Guido.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Anagrafici Iannelli.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Attestazione usi civici.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Catastale di impianto.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Catastali.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Contratti di locazione ENTRATE_AGEDP3RM.eml
-  RGEI 94-2024_All.Contratti di locazione ENTRATE_AGEDP3RM.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Estratto di matrimonio.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Fotografico professionale.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Ispezione ipotecaria sub1.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Ispezione ipotecaria sub2.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Ispezione ipotecaria sub14.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Provenienza-Atto di compravendita 2004.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Provenienza-Atto di Donazione 1968.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Provenienza-Successione 1993.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Sentenza II grado corte.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Titoli edilizi -N.O.1964.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Titoli edilizi -PdC75-2003.pdf
-  RGEI 94-2024_All.Titoli edilizi-Istanza condono 1986.pdf

